

Startnotitie Nieuw Zuthem

*Kader voor een op te stellen
gebiedsvisie*

Versie: DEFINITIEF

Datum: 8 september 2026

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	HOOFDOPGAVE GEBIEDSONTWIKKELING NIEUW ZUTHEM	5
1.3	WENDBAAR EN ADAPTIEF	5
1.4	SITUATIESCHETS NIEUW ZUTHEM	6
1.5	WIJZE VAN TOTSTANDKOMING STARTNOTITIE.....	6
1.6	LEESWIJZER	8
2	CONTEXT	9
2.1	INLEIDING	9
2.2	ONTSTAANSGESCHIEDENIS.....	9
2.3	GRONDEIGENDOM	11
2.4	HUIDIG JURIDISCH BINDEND PLANOLOGISCH KADER: HET OMGEVINGSPLAN.....	12
2.5	RUIMTELIJKE PLANVORMING IN EN NABIJ HET PLANGEBIED:	12
2.6	VERTREKPUNTEN VANUIT DE CONTEXT	15
3	BELEIDSKADERS OP HOOFDLIJNEN	17
3.1	INLEIDING	17
3.2	RIJK	17
3.3	PROVINCIE	18
3.4	WATERSCHAP DRENTS OVERIJSSELSE DELTA	20
3.5	GEMEENTE ZWOLLE	21
3.6	VERTREKPUNTEN VANUIT (RUIMTELIJK) BELEID	24
4	VERTREKPUNTEN VANUIT THEMATISCH BELEID.....	26
4.1	INLEIDING	26
4.2	PROGRAMMATISCHE, SYSTEEM EN (RUIMTELIJKE/SOCIALE) WAARDEN.....	26
4.3	PERSPECTIEF VAN NIEUW ZUTHEM.....	27
4.4	SYSTEEMOPGAVEN	28
4.5	PROGRAMMATISCHE OPGAVEN.....	38
4.6	RUIMTELIJKE WAARDEN	44
4.7	OVERZICHT ONDERZOEKEN	46
5	GEBIEDSVISIE – AANPAK & METHODE.....	47
5.1	INLEIDING	47
5.2	WAT IS EEN GEBIEDSVISIE?	47
5.3	VISIE OP DE OPGAVE.....	47
5.4	AANPAK & METHODE	48
5.5	UITVOERBAARHEID.....	52
5.6	STATUS GEBIEDSVISIE EN VERVOLG	55
6	PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE	57

Datum 8 september 2026
Titel Startnotitie Nieuw Zuthem

6.1	INLEIDING	57
6.2	COMMUNICATIE- EN PARTICIPATIE GEBIEDSPROCES NIEUW ZUTHEM.....	57
6.3	COMMUNICATIELIJN VOORKEURSRECHT	58
7	PLANPROCES.....	60
7.1	INLEIDING	60
7.2	SAMENWERKING	60
7.3	OMGEVINGSMANAGEMENT	60
7.4	ORGANISATIE.....	60
7.5	PLANNING.....	62
	BIJLAGE 1 – MILIEUCONTOUREN.....	64
	BIJLAGE 2 – PARTICIPATIEPLAN NIEUW ZUTHEM	73

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zwolle werkt aan een toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente Zwolle. Een Zwolle waar het goed wonen, werken en leven is.

De strategische koers voor de ontwikkeling van de hele gemeente ligt vast in de Zwolse Omgevingsvisie uit 2021, het in 2025 vastgestelde Ruimtelijk Toekomstperspectief (RTP) en de Koers Sociaal Domein uit 2024.

In het RTP is Nieuw Zuthem (zie figuur 1 Plangebied Nieuw Zuthem) aangewezen als gebied waar in de periode tot 2040, met een doorkijk naar 2050, verschillende maatschappelijke opgaven een plek krijgen, zoals wonen, waterberging en natuur. De nieuw te ontwikkelen stationsomgeving betrekken we in de visievorming voor Nieuw Zuthem (zie ook paragrafen 2.5.2 en 3.5). Belangrijke basis voor het RTP zijn de in 2023 opgestelde 'Regionale verstedelijkingsstrategie Zwolle', de regionale gebiedsbiografie en een regionaal BO-mirt onderzoek (mobiliteit).



Figuur 1. Plangebied Nieuw Zuthem.

De naamgeving van de gebiedsontwikkeling is na inbreng van inwoners van Zwolle en na bespreking in de werkgroep omgeving, gewijzigd van Zwolle Zuid-zuid naar Nieuw Zuthem. Het betreft hierbij nadrukkelijk een 'werknaam' voor deze gebiedsontwikkeling. Daarmee is het niet per definitie de naam voor het gebied. Dit wordt in een latere fase bepaald in een participatieve vorm en in lijn met hoe we als gemeente Zwolle omgaan met naamgeving voor gebieden, wijken en straten.

Gebiedsontwikkeling vraagt om een zorgvuldig en transparant proces van planontwikkeling. Van verkennen, onderzoeken tot het maken van keuzes. Dat doen we in een aantal stappen. Van gebiedsvisie, via het wijzigen van het Zwolse Omgevingsplan tot het verlenen van omgevingsvergunningen (voor het bouwen van voorzieningen en woningen). In de voorliggende startnotitie staat wat de inhoudelijke én procesmatige vertrekpunten zijn voor het opstellen van de gebiedsvisie Nieuw Zuthem. En ook de wijze waarop we verkennen en onderzoeken hoe te komen tot een gebiedsvisie. Participatie is een belangrijk onderdeel van gebiedsontwikkeling. In Nieuw Zuthem zijn momenteel woningen aanwezig en is lokale economische activiteit aanwezig binnen het plangebied. De ontwikkeling van een wijk kan (grote) gevolgen met zich meebrengen voor huidige bewoners, gebruikers en bedrijven in het gebied. Wij zoeken vanaf de start van het proces naar de betrokkenheid van bewoners van het gebied, omwonenden en externe professionals. Zie ook hoofdstuk 6.

Met het Zwolse strategisch beleid als kader is een belangrijke stap gezet voor het gaan opstellen van een gebiedsvisie voor Nieuw Zuthem. In de visie staat waar en hoe gestelde opgaven uit het RTP en de Koers Sociaal Domein een plek krijgen in het gebied. Na de gebiedsvisie volgt het opstellen van één of meer ruimtelijke- en natuurontwikkelplannen. Die documenten zijn basis voor een wijziging van het Omgevingsplan.

1.2 Hoofdopgave gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem

Het Ruimtelijk toekomstperspectief beschrijft de hoofdopgave voor de gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem als volgt:

“Nieuw Zuthem ontwikkelt als nieuwe woonwijk aan de zuidkant van Zwolle en een nieuw te ontwikkelen stationsomgeving tot aantrekkelijk en toekomstbestendig woongebied”

In de gebiedsvisie onderzoeken en verkennen we hoe dit vorm kan krijgen in het gebied en wat er voor nodig is om dat te ontwikkelen.

1.3 Wendbaar en adaptief

Eén van de kernelementen uit het RTP is dat we wendbaar en adaptief moeten zijn. Dat geldt ook voor het te doorlopen planvormingsproces voor Nieuw Zuthem. Zowel op proces als inhoud.

De toekomst is voorstelbaar, niet voorspelbaar. We weten dat ontwikkelingen zich gaan voordoen. Denk aan huishoudensgroei, doorstroming op de woningmarkt, vergrijzing en klimaatverandering. Alleen de mate waarin deze ontwikkelingen zich gaan voordoen is niet op voorhand 1-op-1 voorspelbaar. Het is daarom belangrijk deze aspecten de komende jaren te monitoren om voor Zwolle de beste keuzes te kunnen maken. Het is ook heel belangrijk aan te geven wat conditioneel is en waar het wendbaarder is. Bijvoorbeeld als het gaat om het daadwerkelijk aantal te bouwen woningen en de ruimte die we bieden voor waterberging. De in het RTP gestelde condities/uitgangspunten voor

de ontwikkeling Nieuw Zuthem zijn geen vastomlijnde blauwdruk maar een richtsnoer voor de verdere gebiedsontwikkeling.

Door wendbaar en adaptief te zijn voorkomen we dat de keuzes van nu leiden tot ongewenste maatschappelijke of ruimtelijke effecten op de lange termijn. Die te nemen keuzes nemen we niet alleen in het belang van de ontwikkeling zelf maar voor heel Zwolle en de omliggende regio. Nieuw Zuthem maakt immers onderdeel uit van een groter geheel. Zowel op systeem- (o.a. waterveiligheid, mobiliteit, ecologie, landschap) als programmatisch niveau (o.a. wonen, economie, natuur).

1.4 Situatieschets Nieuw Zuthem

Nieuw Zuthem is een locatie die wordt begrensd door de spoorlijn naar Deventer, de Hollewandsweg, de N337, de rand van de bebouwing van Ittersumerbroek en het gebied rond het zonnepark de Weekhorst. De gebiedsvisie heeft betrekking op het gebied zoals dat in figuur 1 is weergegeven.

Door het gebied lopen twee bovengrondse 110 kV hoogspanningsverbindingen. De rand van de huidige bebouwing van Zwolle-Zuid (Schermerhornstraat) is afgeleid van de belemmeringszone van deze hoogspanningsverbindingen. Om daadwerkelijk 2000 tot 3000 woningen te kunnen bouwen is verplaatsing van de hoogspanningstracés noodzakelijk.

In het huidige plangebied zijn verschillende woningen, agrarische en recreatieve functies aanwezig, zoals de camping 't Hofje van Hoog-Zuthem en de Golftuin en recreatieve wandel- en fietspaden. Het gebied maakt onderdeel uit van een landgoederenzone. Recent is een nieuw landgoed gerealiseerd; de Herkulosche Esch. Een landgoed van 10 hectare waar de golftuin ook onderdeel van uitmaakt. Ten westen van het gebied, aan de andere zijde van de spoorlijn wordt op de locatie van de voormalige IJsselcentrale, de woonbuurt Nieuw Harculo ontwikkeld met 500 woningen met een aanvullend cultureel en werkprogramma.

In vervolgfases van de planvorming kunnen percelen aan het plangebied toegevoegd worden of daaruit verwijderd worden. Het aangegeven plangebied is daarom indicatief en geldt uitsluitend voor deze fase.

De opgave vanuit het RTP is het realiseren van een nieuwe stadswijk met circa 2000 tot 3000 woningen en een nieuw te ontwikkelen stationsomgeving tot een aantrekkelijk en toekomstbestendig woongebied met circa 250 tot 500 woningen.

1.5 Wijze van totstandkoming Startnotitie

De gemeente Zwolle hanteert bij gebieds- en locatieontwikkeling de 'Routekaart'. Die kaart laat zien hoe op een transparante en zorgvuldige wijze een ruimtelijke procedure doorlopen wordt: van initiatief tot realisatie. Het bevat verschillende besluitmomenten met bijbehorende producten.

Het 'initiatief' om te komen tot de gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem komt voort uit het in juli 2025 vastgestelde Ruimtelijk Toekomstperspectief (RTP). Het RTP bevat aanvullende ruimtelijke keuzes ten opzichte van de in 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie. Na vaststelling van het RTP zijn die aanvullende keuzes verwerkt in een ontwerp-Omgevingsvisie. Deze lag van 27 oktober 2025 t/m 8 december ter inzage. Hierop zijn 89 zienswijzen ingediend. De Zienswijzennota is op 9 februari 2026 [door de gemeenteraad vastgesteld](#).

Normaliter is besluitvorming over een zienswijzennota gekoppeld aan een besluit over een beleidsplan. In dit geval de Omgevingsvisie. Door het gewijzigde proces voor vaststelling van de Zwolse Omgevingsvisie vindt besluitvorming hierover pas plaats na het gereedkomen van de gebiedsvisies voor Nieuw Zuthem en Vechtrand. Reden hiervoor is het beter positioneren van participatie in de gebiedsprocessen, in combinatie met het maximaal benutten van de termijn voor voorkeursrecht. Zo bieden we maximaal ruimte voor eenieder om inbreng te geven op die gebiedsprocessen.

Veel zienswijzen bevatten constructieve opmerkingen en voorstellen voor het gebiedsproces Nieuw Zuthem en gaan in hoofdzaak over:

- Besteed voldoende aandacht aan waterveiligheid, wateroverlast en sponswerking in het gebied. Gebruik het grondwater voor meerdere doelen. (zie paragraaf 3.4 en 4.4.1);
- Bescherm bestaande wijken tegen wateroverlast door de ontwikkeling en houd rekening met de sponswerking richting Ittersumerbroek en Hoog Zuthem (zie paragraaf 3.4 en 4.4.1);
- Maak een robuust groenblauwe structuur, versterk de biodiversiteit, en laat het groen meegroeien met de stad inclusief een aaneengesloten ecologische verbindingszone tussen IJssel en Sallandse Weteringen (zie paragraaf 4.4.6);
- Aandacht voor de hoogspanningsverbindingen (zowel handhaven als verplaatsen) (zie paragraaf 4.4.3);
- Aandacht voor de mobiliteit, stimuleer het fietsgebruik en ov. Denk goed na over de ontsluiting en de verkeersdruk en geluidhinder op de N337 (zie paragraaf 4.4.2);
- Zorg voor cohesie en ontmoeting (zie paragraaf 4.5.3 en 4.5.4);
- Houd rekening met de bestaande landgoederenstructuur, functies en bebouwing (zie paragraaf 4.6);
- Onderzoek de locatie van het station Zwolle-Zuid (zie paragraaf 4.4.2);
- Houd rekening met de toenemende recreatiedruk op de omgeving (zie paragraaf 4.4.6).

De voorstellen uit de zienswijzeperiode gebruiken we bij het opstellen van de gebiedsvisie. Op deze manier benutten we de (lokale) kennis optimaal.

Na de gebiedsbijeenkomst (4 december 2025) zijn twee werkgroepen ingesteld. Een werkgroep 'Omgeving' en een werkgroep 'Professionals'. De concept-Startnotitie is met hen besproken, evenals het participatieplan om te komen tot een gebiedsvisie. De

Datum	8 september 2026
Titel	Startnotitie Nieuw Zuthem

bijeenkomsten met en de schriftelijke input vanuit de werkgroepen leidde tot constructieve aanpassingen van beide documenten.

1.6 Leeswijzer

Deze Startnotitie bevat vertrekpunten voor een op te stellen 'Gebiedsvisie Nieuw Zuthem' en zijn deels inhoudelijk en deels gericht op het planvormingsproces.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige context van het gebied en bevat de volgende punten:

- Ontstaansgeschiedenis aan de hand van historische kaarten
- Grondeigendom
- Het voorkeursrecht
- Huidig juridisch bindend planologisch kader: het omgevingsplan
- Ruimtelijke planvorming in en nabij het plangebied

De hoofdstukken 3 en 4 leveren inhoudelijke vertrekpunten op voor de op te stellen gebiedsvisie. Hoofdstuk 3 geeft het ruimtelijke beleid weer van vooral andere overheden. Vanuit elk beleidskader zoomen we in op wat dit betekent voor de planontwikkeling van Nieuw Zuthem. Hoofdstuk 4 geeft themagewijs de inhoudelijke vertrekpunten weer vanuit hoofdzakelijk het gemeentelijk beleid.

De hoofdstukken 5 t/m 9 bevatten procesmatige vertrekpunten / kaders die van belang zijn om de gebiedsvisie Nieuw Zuthem te maken. Onderwerpen die in deze hoofdstukken aan bod komen zijn:

- Beschrijving van het te doorlopen proces en het op te leveren product.
- Vertrekpunten participatie en communicatie.
- Planning, organisatie en risico's.

2 Context

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft de omstandigheden en factoren weer die van invloed zijn op het planvormingsproces van Nieuw Zuthem. Het gaat hierbij om:

- Ontstaansgeschiedenis
- Grondeigendom
- Huidige planologische situatie
- Ruimtelijke planvorming in en nabij het plangebied

Het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid en de vertrekpunten per thema komen in de volgende hoofdstukken 3 en 4 aan bod.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De landgoederenzone ten zuiden van Zwolle vormt een waardevol cultuurhistorisch landschap dat zich uitstrekt van Hoog-Zuthem en de Oude Mars tot aan het dorp Windesheim. Dit gebied wordt gekenmerkt door een samenhangend patroon van historische landgoederen, oude agrarische erven en groene structuren die vanaf de vroegmoderne tijd (ca. 1500 – 1800) het landschap hebben bepaald.

De oorsprong van het Landgoed Windesheim gaat terug tot circa 1600 met de stichting van de havezathe Windesheim. Het landgoed groeide uit tot een omvangrijk ensemble van bos, natuur en landbouwgronden. Hoewel het landhuis in 1944 werd verwoest, zijn de historische bouwhuizen en landschappelijke structuren behouden gebleven, waardoor de oorspronkelijke landgoedopzet nog steeds duidelijk herkenbaar is. In de nabijgelegen buurtschap Zuthem bevond zich tevens de middeleeuwse havezate Zuthem, waarvan het hoofdgebouw in de 19e eeuw is verdwenen. Slechts enkele restanten, zoals een bijgebouw binnen een agrarisch erf, herinneren nog aan deze vroegere adellijke vestiging.

Meer naar het noorden ligt Landgoed Zandhove, ontstaan als buitenplaats in de 18e eeuw en in de 19e eeuw verder verfijnd met een landschappelijke aanleg. Het landgoed vormt nu een karakteristieke groene schakel tussen de bebouwde kom van Zwolle-Zuid en het buitengebied. Aansluitend hieraan ligt Bikkenrade, historisch verbonden aan Zandhove. Deze buitenplaats vervult een belangrijke rol in de continuïteit van het groene landschap tussen Zandhove en de Oude Mars. Recent is het landgoed Herkulosche Esch in het plangebied gerealiseerd. Daarnaast maken verschillende monumentale erven en agrarische complexen deel uit van de bredere cultuurhistorische structuur. Een voorbeeld is de carrévormige boerderij De Oude Mars (1938), gebouwd in opdracht van dezelfde landgoedeigenaren die ook Zandhove en Bikkenrade beheerden. Dit erfgoed vormt een samenhangend onderdeel van het traditionele agrarische cultuurlandschap in deze zone.

Eind 19e eeuw werd het landschap doorsneden door twee spoorlijnen: richting Deventer en Almelo (zie figuur 2). De spoorwegen hadden een ingrijpende impact op het landschap door de strakke spoordijken en de doorsnijding en herinrichting van agrarische gebieden. In de jaren 50 begon de bouw van de IJsselcentrale wat ook een

8 september 2026
Startnotitie Nieuw Zuthem

This historical map, titled 'Zuid Zuydam', depicts the coastal region of the Netherlands in the 17th century. The map shows the Zuider Zee (North Sea) to the west, with the IJssel river flowing into it. Key locations include Oldensel, Littersum, and Zuydam. A red dashed line highlights a specific area of interest, likely related to the 'Zuid Zuydam' project mentioned in the text. The map is detailed with various land parcels, roads, and water bodies, providing a clear view of the geographical context of the project.

Zwolle-Zuid kent langs de oude uitvalswegen, zoals de Zwarteweg, Oude Deventerstraatweg en de Schellerbergweg bebouwing vanaf omstreeks 1870. Begin 20^{ste} eeuw nam bebouwing aan de Nieuwe Deventerstraatweg toe. Rond 1960 vond de eerste uitbreiding ten zuiden van Zwolle plaats met bebouwing in Ittersum. Tussen 1979 en 2000 is de grootschalige uitbreiding van Zwolle-Zuid fasegewijs gerealiseerd (zie figuur 3). De randen van Zwolle-Zuid zijn bewust ontworpen als rustige groene overgangen van de woonbuurten naar het landschap, zonder buitenom aangelegde ontsluitingswegen. De Schermerhornstraat is een voorbeeld van een afrondend woonlint. Zwolle-Zuid is inmiddels een stadsdeel met ongeveer 32.000 inwoners met bijbehorend winkel- en voorzieningencentrum.

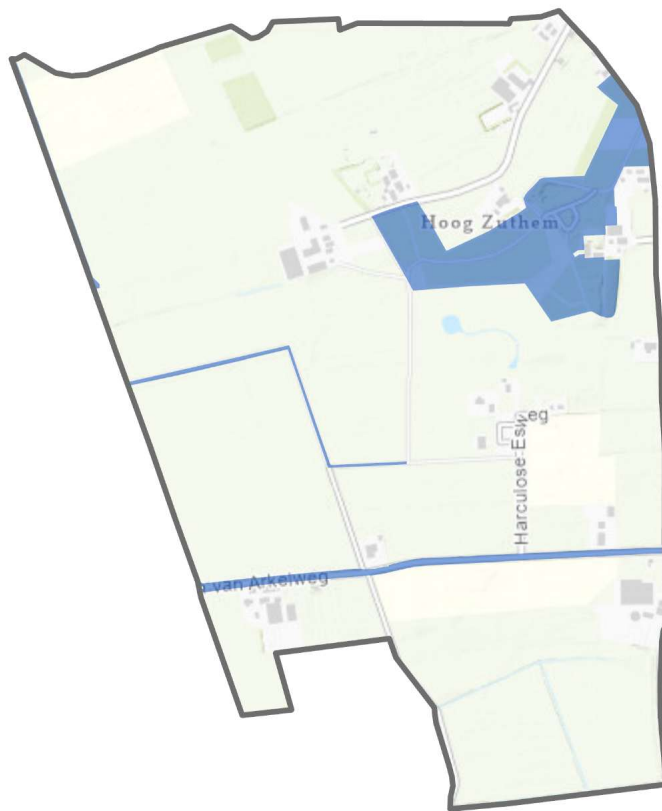


Figuur 3. Het gebied rond 2000.

2.3

Grondeigendom

In het gebied is sprake van particulier eigendom. De gemeente heeft, anders dan openbaar gebied, geen eigendommen in het gebied (zie figuur 4). Projectontwikkelaars bezitten geen gronden in Nieuw Zuthem. Wel is er in een klein deel van het gebied sprake van speculatieve verkaveling van agrarische gronden. De agrariër kan op basis van een overeenkomst met de nieuwe eigenaren de gronden blijven gebruiken. Op het gehele plangebied is met het oog op de voorgenomen ontwikkeling en het voorkomen van verdere grondspeculatie, sinds juli 2025 Voorkeursrecht gevestigd (zie ook paragraaf 5.4.3).



Figuur 4. In blauw is aangegeven welke gronden in het gebied Nieuw Zuthem in eigendom zijn van gemeente Zwolle (peildatum 7 mei 2026).

2.4 Huidig juridisch bindend planologisch kader: het omgevingsplan

Om de gewenste ontwikkeling van Nieuw Zuthem mogelijk te maken is aanpassing van het juridisch bindend planologische kader, het omgevingsplan, nodig. De gemeenteraad is hiervoor het bevoegd gezag en neemt daar een besluit over. De op te stellen 'Gebiedsvisie Nieuw Zuthem' vormt een belangrijk afwegingskader voor de gemeenteraad om een actuele Omgevingsvisie vast te stellen en uiteindelijk het Omgevingsplan te wijzigen.

2.5 Ruimtelijke planvorming in en nabij het plangebied:

2.5.1 Samenhang Stedelijke opgaven en grote (gebieds)ontwikkelingen Zwolle

Vanuit de huidige Omgevingsvisie kennen we in Zwolle een aantal grote gebiedsontwikkelingen. Dat zijn de Spoorzone, het Stadshart, Oosterenk, Holtenbroek en Stadshagen. Voor Stadsbroek zijn planologische richtinggevende uitspraken gedaan. Daarnaast zijn in het RTP, naast de uitbreidingsgebieden Vechtrand en Nieuw Zuthem, nog drie sleutelgebieden aangewezen; Stadsrivier, Bedrijventerreinen en de Ring. Zie hoofdstuk 5 voor verdere toelichting op deze ontwikkelingen.

De ontwikkeling van Nieuw Zuthem is geen op zichzelf staande ontwikkeling. Er zal programmatisch en wat betreft prioritering afstemming gezocht worden met deze gebiedsontwikkelingen. De gemeente Zwolle hanteert hiervoor een specifiek afstemmingsoverleg (Stedelijke Regie). Dat geldt voor zowel wonen als werken, mobiliteit en groen-blauwe structuren.

Ook onderzoeken wij wat Nieuw Zuthem kan bijdragen aan de sociaal maatschappelijke opgaven van het Stadsdeel Zwolle-Zuid en vice versa. Voor een nieuwe ontwikkeling als Nieuw Zuthem, hanteren wij het principe dat dit de bestaande stad moet helpen. Dit is een belangrijk uitgangspunt uit het RTP.

2.5.2 Ontwikkeling Station Zwolle-Zuid

Het ontwikkelen en realiseren van een treinstation in Zwolle-Zuid is cruciaal voor het ontwikkelen van Nieuw Zuthem. Tegelijk is het ontwikkelen van Nieuw Zuthem net zo cruciaal voor het ontwikkelen van een treinstation Zwolle-Zuid. Alleen de autonome groei van de wijk Zwolle-Zuid is onvoldoende gebleken om het station op de agenda te krijgen, dat hebben we de afgelopen jaren geleerd. Over en weer versterken deze ontwikkelingen elkaar in het behalen van doelstellingen waar heel Zwolle baat bij heeft. Nieuw kan bestaand hier goed helpen.

Ook de timing van het station is van belang. Bewoners maken hun mobiliteitskeuze op het moment dat ze ergens nieuw komen wonen. In de afweging en keuzes om tot ontwikkeling en realisatie van Nieuw Zuthem over te gaan, wegen we mee welke planning en fasering voor het station in relatie tot de wijkontwikkeling nodig is. Daarbij is het qua timing de wens om een station en de nieuwe woonwijk zo dicht als mogelijk op elkaar te ontwikkelen. Daarmee vergroten we de kans dat het "STOMP-gedachtegoed" ook terugkomt in het reisgedrag van de nieuwe bewoners.

Na het vaststellen van de gebiedsvisie is het de verwachting dat de gebiedsontwikkeling Station en de gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem (afhankelijk van de locatiekeuze, mogelijk twee verschillende plekken met twee verschillende tijdspaden) in aparte gebiedsprocessen / gebiedsontwikkelingen verder uitgewerkt worden. Dit heeft te maken met financiering, inhoud en organisatorische aanpak. Daarbij wordt de integrale samenhang tussen de twee gebiedsontwikkelingen geborgd door interne afstemming binnen de gemeente Zwolle.

2.5.3 Nieuw Harculo

In 2018 is de sloop van de IJsselcentrale voltooid. Op het terrein van de voormalige IJsselcentrale wordt een nieuwe woonwijk gebouwd aan de IJssel. Nieuw Harculo wordt de enige woonwijk in Zwolle die direct aan de IJssel ligt. In de uiterwaarden wordt een nevengeul gegraven ten behoeve van de waterkwaliteit en het verbeteren van de natuurwaarden. De wijk krijgt ongeveer 500 woningen in een gemengd suburbaan programma. De bouwwerkzaamheden starten in 2026 en de oplevering van de eerste woningen wordt in 2028 verwacht. Een aantal karakteristieke gebouwen is blijven staan en heeft/krijgt een nieuwe functie op het gebied van cultuur, horeca, werken en wonen.

De ontwikkeling van Nieuw Harculo heeft wel impact op Nieuw Zuthem door ruimtelijke, landschappelijke en functionele samenhang. Ontwikkelingen in Harculo kunnen doorwerken in gebruik, beleving en randvoorwaarden.

2.5.4 Gebiedsverkenning Sekdoornse Plas

In het gebied rondom de Sekdoornse Plas komen meerdere grote ruimtelijke opgaves bij elkaar. Om al deze opgaves goed in beeld te krijgen wordt een gebiedsverkenning uitgevoerd. De verkenning inventariseert de ruimtebehoefte van de verschillende opgaves. Het is puur een inventarisatie en geen visie. Het opstellen van een ruimtelijk raamwerk kan een vervolgstap zijn en daarover wordt afzonderlijk een besluit genomen. Dit kan leiden tot een proces dat parallel loopt aan het gebiedsproces voor Nieuw Zuthem. Bij de gemeente Zwolle wordt intern de samenhang geborgd.

De verschillende opgaven rond de Sekdoornse Plas betreffen onder meer:

- De uitbreiding van de zandwinning.
- Een uitbreidingsoptie voor het bedrijventerrein Marslanden in dit gebied (aangegeven in het RTP).
- Een vernieuwend multibronnen drinkwaterwin-concept in het gebied (initiatief van Vitens). Daarvoor is het ook nodig om IJsselwater met een leidingentracé richting de voorgenomen locatie bij de Sekdoornse Plas te brengen. Dit tracé is voorzien door of om het plangebied Nieuw Zuthem.
- Een mogelijk nieuwe locatie voor het 110kV hoogspanningsstation van Harculo. Dit gebied is al een knooppunt van 110 kV en 380 kV hoogspanningsverbindingen. Door de verplaatsing kunnen de twee hoogspanningsverbindingen door het plangebied van Nieuw Zuthem verwijderd worden. Naast verplaatsing heeft TenneT in het kader van de energietransitie ook nog een toekomstige uitbreidingsopgave.
- In het gebied ten zuiden van de Sekdoornse Plas loopt een koploperproject (agrariërs in samenwerking met provincie en waterschap). Het koploper project is bedoeld voor het realiseren van een toekomstbestendig landelijk gebied waarin landbouw, natuur, water en leefbaarheid in balans worden gebracht.
- Het gebied is onderdeel van de regionale sponsstrategie Sallandse Weteringen. Daarin wordt verkend op welke wijze dit gebied van betekenis is voor het gehele weteringenstelsel, waarbij hier vooral 'waterberging' een belangrijk aspect is.

2.5.5 Regionale Sponsstrategie 'Sallandse Weteringen'

De Regionale sponsstrategie Sallandse Weteringen (NOVEX) richt zich op water, bodem en landschap en vormt een langetermijnstrategie voor een robuust en klimaatbestendig regionaal watersysteem.

De sponsstrategie is voor een groot deel van toepassing op Nieuw Zuthem en is randvoorwaardelijk voor ruimtelijke keuzes en ontwikkelrichtingen, met name waar het gaat om waterberging, bodem en landschap.

2.5.6 Dijkversterking IJsseldijk Zwolle-Olst

In het kader van het hoogwaterbeschermingsprogramma wordt de IJsseldijk tussen Zwolle en Olst versterkt en aangepast. Dit doen we om te blijven voldoen aan de geldende veiligheidsnormen en om voorbereid te zijn op klimaatverandering en hogere waterstanden.

De dijkverzwaring ligt buiten het plangebied Nieuw Zuthem, maar heeft wel impact op het gebied door effecten op ruimtegebruik, landschap en waterveiligheid. De maatregel beïnvloedt de randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen in en nabij Nieuw Zuthem.

2.5.7 Toekomstige waterwinning Salland Diep

Vitens onderzoekt de mogelijkheden voor nieuwe drinkwaterwinning uit diep grondwater in het gebied "Salland Diep". Het zoekgebied Salland Diep ligt ook onder Nieuw Zuthem. De focus ligt echter op het gebied rond Wijthmen. De waterwinning zal niet in Nieuw Zuthem plaatsvinden, maar er is in Nieuw Zuthem wel sprake van een boringsvrije zone tot 50 meter, waar bij de ontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Vanwege de boringsvrije zone zal er een bodemenergieplan opgesteld moeten worden.

2.5.8 Natura2000-gebied Rijntakken

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, gericht op het behoud en herstel van specifieke natuurtypen en soorten. Voor deze gebieden gelden wettelijke instandhoudingsdoelen, die beperkingen en voorwaarden stellen aan ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen, onder meer in relatie tot stikstofuitstoot. Nieuw Zuthem ligt nabij het Natura2000 gebied 'Rijntakken'. De wet- en regelgeving die van toepassing is op Natura2000 gebieden vormt een kader voor het opstellen van de gebiedsvisie.

2.5.9 Dorpsplan Windesheim

Het Dorpsplan Windesheim is door het dorp zelf opgesteld en beschrijft de gewenste toekomstige ontwikkeling van dorpskern en omgeving van Windesheim (inclusief Harculo en Hoog-Zuthem), met aandacht voor leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, woningbouw, voorzieningen en de relatie met het omliggende landschap. Het plangebied Nieuw Zuthem ligt in de omgeving van Windesheim. De planvorming voor Nieuw Zuthem heeft impact op de omgeving van Windesheim door landschappelijke, ruimtelijke en functionele samenhang.

2.6 Vertrekpunten vanuit de context

- Een wijziging van het Omgevingsplan is wettelijk nodig om de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nieuw Zuthem mogelijk te maken. De gemeenteraad is daarvoor bevoegd gezag.
- Op gronden in het gebied rust het Voorkeursrecht.

Datum

8 september 2026

Titel

Startnotitie Nieuw Zuthem

- Programmatische afstemming en prioritering is nodig met verschillende grote gebiedsontwikkelingen in Zwolle. Zowel op het vlak van woningbouw, mobiliteit, economie als ook de blauwgroene structuren.
- Afstemming van de sociaal maatschappelijke opgaven van Zwolle-Zuid met ontwikkeling van Nieuw Zuthem. Wat kan de nieuwe ontwikkeling hieraan bijdragen (nieuw helpt bestaand).
- Zorg voor afstemming tussen de gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem en Nieuw Harculo, het Hoogwaterbeschermingsprogramma, toekomstige waterwinning Salland Diep, Natura 2000 gebied Rijntakken en het dorpsplan Windesheim.
- Zorg voor een goede afstemming tussen de ontwikkeling Nieuw Zuthem en de ontwikkelingen die spelen rondom de Sekdoornse Plas, o.a. de opgave van TenneT en Vitens die ook rechtstreeks gevolgen hebben voor de ontwikkelingen van Nieuw Zuthem

3 Beleidskaders op hoofdlijnen

3.1 Inleiding

Voor de ontwikkeling van Nieuw Zuthem gelden een aantal kaders vanuit het (ruimtelijke) beleid van de medeoverheden zoals Rijk, Provincie en Waterschap. In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat de hoofdlijnen uit dit beleid zijn en wat hieruit de vertrekpunten zijn voor de gebiedsvisie Nieuw Zuthem.

3.2 Rijk

De nationale Omgevingsvisie (NOVI) en ontwerp-Nota Ruimte

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld in september 2020. De NOVI schetst een lange termijnvisie op de fysieke leefomgeving en richt zich vooral op richtinggevende principes. Inmiddels is de ontwerp-Nota Ruimte vastgesteld in september 2025 en heeft tot eind december ter visie gelegen. Bij vaststelling vervangt de Nota Ruimte de NOVI. De Nota Ruimte heeft als doel sterkere nationale regie met duidelijker keuzes over ruimtegebruik, woningbouw, energie, water en bodem, infrastructuur. De keuzes zijn richtinggevend en sturend.



Figuur 5. Kaartuitsnede ontwerp-Nota Ruimte. (Regio) Zwolle is rood omcirkeld.

Het Ruimtelijk beeld in 2050 is dat de Randstad en de stedelijke regio's die daar van Zwolle via de Stedendriehoek, Arnhem-Nijmegen-Foodvalley en de Brabantse stedenrij omheen liggen, een meer samenhangend geheel vormen. Op grotere afstand hiervan liggen regio's die zich ontwikkelen op basis van onderscheidende ruimtelijk-economisch profielen (zie figuur 5).

De ontwerp-Nota Ruimte kent een regionale ontwikkelstrategie. Elke regio heeft een door het Rijk bepaalde ontwikkelstrategie (zoals versterken, transformeren of accommoderen). Gemeenten moeten hun uitbreidingslocatie hierop afstemmen. Voor Zwolle geldt de strategie van 'stimuleren'. De inzet van het Rijk is erop gericht om deze gebieden in balans (wonen, werken en voorzieningen) verder door te laten groeien, waarbij vooral de groei in werkgelegenheid verder wordt gestimuleerd.

Verder benoemt de nota 16 'NOVEX-gebieden'. De Regio Zwolle is daar één van. Het Rijk werkt hier samen met medeoverheden aan lokaal en regionaal passende ruimtelijke oplossingen. De centrale opgave van dit NOVEX-gebied is het klimaatadaptief accommoderen van de stedelijke en economische groei van de regio, mét behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving en bereikbaarheid.

De verwachting is dat de Nota Ruimte in het najaar van 2026 definitief wordt vastgesteld.

Vanuit de ontwerp-Nota Ruimte worden de volgende ruimtelijke keuzes meegegeven aan gemeentelijke uitbreidingslocaties:

1. Water en bodem zijn leidend. Nieuwe woningbouw mag alleen plaatsvinden waar waterveiligheid, bodemgesteldheid en klimaatrisico's dit toelaten. Kwetsbare of laaggelegen locaties worden beperkt of anders ingericht.
2. Voldoende en passende woningbouw op aangewezen locaties. De gemeente moet bijdragen aan de nationale bouwopgave (ruim 1 miljoen woningen) en rekening houden met aangewezen regionale en nationale woningbouwlocaties.
3. Nabijheid van wonen, werken en voorzieningen. Uitbreidingslocaties moeten goed verbonden zijn met ov, fietsnetwerken en regionale economie, zodat verplaatsingen korter worden en bereikbaarheid verbetert.
4. Meervoudig ruimtegebruik. Ruimte moet worden gecombineerd waar mogelijk: bijvoorbeeld wonen met natuur, energie, waterberging of mobiliteit.
5. Ruimte voor energietransitie en infrastructuur. Gemeenten moeten rekening houden met reserveringen voor energie-infrastructuur (warmtenetten, elektriciteitsnet) en duurzame energieopwek.
6. Versterken van natuur en landbouwtransitie. Nieuwe uitbreidingslocaties mogen de natuurverbindingen niet aantasten en moeten passen bij de regionale transitie van landbouw en natuur.

3.3 Provincie

Provinciale Omgevingsvisie

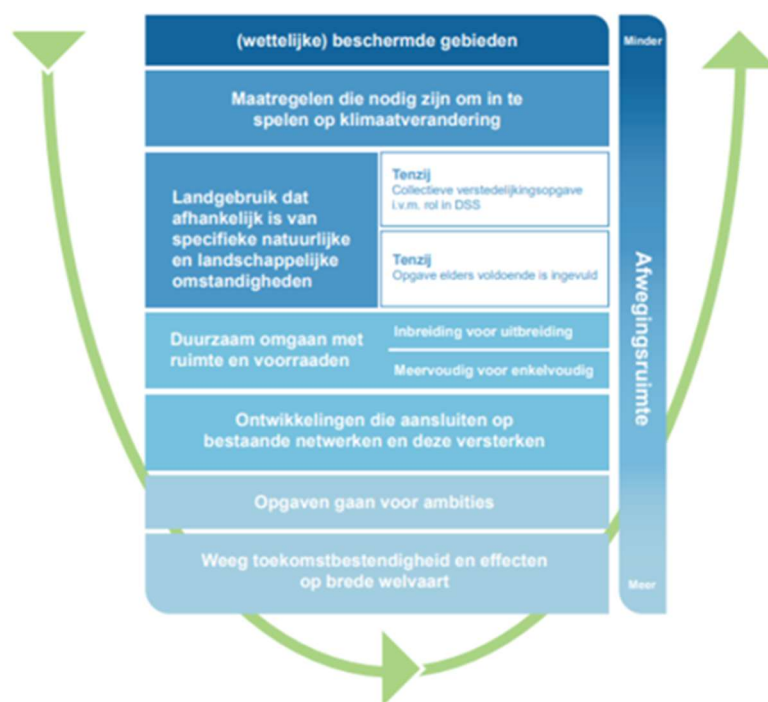
In de Provinciale Omgevingsvisie (2026) staat wat de provincie wil bereiken in de leefomgeving van Overijssel tot 2035 en nog verder weg naar 2050. Aan bod komen de doelen en plannen voor onderwerpen zoals klimaat en energie, wonen, economie en vervoer en natuur en landbouw. Ook gaat de Omgevingsvisie in op belangrijke waarden: duurzaamheid, gezondheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn de 'Rode Draden'. Met de Rode Draden werkt de provincie aan brede welvaart.

De beschikbare ruimte voor alle opgaven is schaars. Daarom moet de ruimte zo zuinig en slim mogelijk gebruikt worden en zijn keuzes nodig. Omdat nog niet alle toekomstige plannen bekend zijn, kan een Omgevingsvisie nooit antwoorden bieden op alle vragen. De Redeneerlijn (zie figuur 6) is in de provinciale Omgevingsvisie opgenomen als instrument dat helpt om samen met partners een afweging te maken over waar een

nieuwe ontwikkeling het beste kan plaatsvinden. In de Redeneerlijn staan belangrijke uitgangspunten: dat noemen we 'Leidende Principes':

- We gaan duurzaam om met onze ruimte en voorraden.
- Water en bodem zijn sturend bij de inrichting van onze omgeving.
- We zetten in op sterke DSS-regio's (Dagelijkse Stedelijke Systemen).
- We bouwen voort op de sterke netwerken die er al zijn.

Met de Redeneerlijn geeft de provincie Overijssel nieuwe initiatieven de ruimte waar dat kan. De Rode Draden staan ook in de [Redeneerlijn \(flowchart\)](#).



De Redeneerlijn op basis van de vier Leidende Principes

Figuur 6. De 'Redeneerlijn'.

Het plangebied Nieuw Zuthem heeft in de ontwerp-omgevingsvisie de aanduiding "Landbouwgebied met specifieke opgaven en kansen voor water, klimaat en natuur". De omgevingsvisie gaat uit van de bestaande situatie. Het gebied is nog niet meegenomen als toekomstige uitbreidingswijk. Dit betekent dat transformatie naar een stedelijke functie goed onderbouwd zal moeten worden. Bij de ontwikkeling van Nieuw Zuthem zal vanuit het provinciaal beleid de water- en klimaatopgave goed meegenomen moeten worden, de natuurverbindingen en biodiversiteit moeten versterkt worden en de gebiedskenmerken moeten terugkomen in de nieuwe wijk.

De Provincie kan helpen met het toepassen van het provinciale Denkkader Mobiliteit bij Gebiedsontwikkeling in de volgende fase van de gebiedsontwikkeling. Zodat

woningbouw, bereikbaarheid en leefkwaliteit elkaar versterken in plaats van tegenwerken. Kern is dat traditionele focus op auto en parkeren niet meer houdbaar is en dat sturen nodig is op duurzame, gezonde en ruimte-efficiënte mobiliteit volgens het STOMP-principe (lopen, fietsen, OV, deelmobiliteit, auto).

3.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drents Overijsselse Delta beschrijft met het *'Positionpaper Water en Bodem Sturend'* hoe het zich wil voorbereiden op klimaatverandering en toekomstbestendig waterbeheer. Het positionpaper bevat 7 hoofdpunten:

1. Water en bodem sturend als basis. Het waterschap kiest voor het principe water en bodem sturend: ruimtelijke plannen moeten aansluiten bij natuurlijke water- en bodemsystemen. Dit is nodig om waterbeheer betaalbaar en effectief te houden tot 2100.
2. Proactieve rol in ruimtelijke ordening. Het waterschap neemt een actievere rol in het ruimtelijk domein om een leefbaar gebied te waarborgen. Waterkwaliteit, zoetwatervoorraad en systeemgrenzen moeten uitgangspunt zijn bij keuzes voor wonen, landbouw, natuur en werken.
3. Geen ongewenste afwenteling. Oplossingen mogen geen problemen doorschuiven naar andere gebieden, andere partijen of toekomstige generaties. Het waterschap voorkomt dit actief met kennis en toetsing.
4. Partnerschap en wederkerigheid. Toekomstbestendig waterbeheer vraagt samenwerking. Overheden, bewoners en ondernemers moeten gezamenlijk werken aan ruimtegebruik dat past bij het watersysteem. Het waterschap wil verbindend optreden als kennisautoriteit.
5. Aanpassingen van het watersysteem niet vanzelfsprekend. Nieuwe ruimtelijke plannen kunnen niet automatisch rekenen op aanpassingen aan dijken, gemalen of watergangen. Normen voor waterveiligheid, -beschikbaarheid en -overlast moeten beter helpen om water en bodem sturend te realiseren.
6. Toepassing in projecten en plannen Er is onderscheid tussen:
 - Lopende ontwikkelingen: negatieve belasting van het watersysteem zoveel mogelijk beperken.
 - Nieuwe plannen: water en bodem sturend moet volledig zijn meegenomen. Anders werkt het waterschap niet mee. Het waterschap beoordeelt plannen op effecten en afwenteling. Drie uitkomsten zijn mogelijk: plan aanpassen, oplossing in het stroomgebied zoeken, of het plan niet laten doorgaan.
7. Vergroten van kennis en competenties. Het waterschap investeert in kennis over water, bodem, ruimtelijke processen en innovatie, en brengt deze actief in bij regionale en nationale programma's (zoals NOVEX) en provinciale programma's. Samenwerking staat centraal.

De hiervoor genoemde hoofdpunten gelden voor de gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem. Samen met het Waterschap wordt in partnerschap met de gemeente en andere organisaties invulling gegeven aan een klimaatadaptieve gebiedsontwikkeling.

Naast het positionpaper zijn vanuit het waterschap ook de 'Algemene regels bij de Keur Waterschap Drents Overijsselse Delta' van toepassing.

3.5 Gemeente Zwolle

Voor de ontwikkeling van het gebied Nieuw Zuthem vormen vanuit de gemeente Zwolle drie strategische beleidsdocumenten het kader: de Zwolse Omgevingsvisie uit 2021, het in 2025 vastgestelde Ruimtelijk Toekomstperspectief (RTP) en Koers Sociaal Domein 2024-2030. Het RTP is een aanvulling op de Omgevingsvisie uit 2021.

Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

De gemeente Zwolle ontwikkelt zich richting 2030 tot een groeiend, gezond en klimaatbestendig Zwolle met meer ruimte voor wonen, werken, groen, water en ontmoeting. Dit met behoud van haar unieke kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit. De Zwolse Omgevingsvisie kent drie centrale ambities.

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid;
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal
- Vitale, gezonde en duurzame stadsdelen.

Ruimtelijk Toekomstperspectief

Het Ruimtelijk Toekomstperspectief vormt de aanvulling op de Zwolse Omgevingsvisie uit 2021 en is de gemeentelijke uitwerking van de Regionale Verstedelijkingsstrategie Zwolle. Het RTP beschrijft hoe Zwolle wil groeien richting 2040, met een doorkijk naar 2050, op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, klimaat en energie.

Het RTP beschrijft vier basiswaarden als kader waarbinnen de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Zwolle vorm krijgt en zijn van toepassing op de gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem (zie figuur 7). De basiswaarden zijn:

- Zwolle ondernemende groeiregio – sterke economie, innovatie en werkgelegenheid.
- Zwols 'noaberschap' – sterke sociale netwerken en betrokkenheid.
- Zwolle nabij – compacte stad waarin wonen, werken en voorzieningen dicht bij elkaar liggen.
- Zwolle deltaspons – een robuust blauwgroen netwerk dat water vasthoudt, koelt en de stad klimaatbestendig maakt.



Figuur 7. De basiswaarden uit het RTP.

De basiswaarden vormden het kader voor het maken van een aantal ruimtelijke keuzes. Onder andere het aanwijzen van een 5-tal sleutelgebieden/projecten. Nieuw Zuthem is één van de sleutelgebieden.

Aanvullend op het voorgaande heeft het RTP generieke en specifieke condities opgenomen als kader voor de ontwikkeling van Nieuw Zuthem.

De generieke condities zijn:

- Huidige wet- en regelgeving van hogere overheden en gemeentebestuur is van toepassing. Bijvoorbeeld op het gebied van: geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, stikstof, etc.
- Basis voor een (stedenbouwkundige) planuitwerking is een analyse van de bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten in het gebied, ook in relatie met de omliggende gebieden. Dan gaat het om: cultuurhistorie, biodiversiteit, waterhuishouding en landschappelijke kwaliteiten;
- We streven naar een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot sociale interactie en voorziet in een passend voorzieningenniveau. Onder andere door:
 - Een ontwerp van buitenruimte die uitnodigt tot ontmoeting;
 - Een voorzieningenniveau (zorg, onderwijs, horeca, sport, etc.) dat een aanvulling is op het al aanwezige voorzieningenniveau in de omgeving en dat ook versterkt.



Figuur 8. Nieuw Zuthem (rood omcirkeld) in het RTP.

Specifieke condities voor Nieuw Zuthem

Nieuw Zuthem is in het RTP aangeduid als (nieuwe) stadswijk met een nieuw station (zie figuur 8). Er worden al een aantal condities meegegeven voor de uitwerking van dit sleutelgebied. Samen gevat staat het volgende in het RTP: De zuidrand van Zwolle-

Zuid wordt de komende jaren ontwikkeld tot een nieuw, toekomstbestendig woongebied. Dit gebeurt via de aanleg van een grote nieuwe woonwijk met circa 2000–3000 woningen en een nieuw station Zwolle-Zuid, dat in combinatie met 250–500 woningen rond de stationsomgeving een belangrijke schakel vormt in duurzame mobiliteit. Het nieuwe station is beoogd ter hoogte van het huidige winkelcentrum. De wijk wordt opgezet als een klimaatadaptief woonlandschap, met een sterke nadruk op grondgebonden woningen, innovatieve klimaatbestendige inrichting en een hoogwaardig groen-blauw netwerk.

Omdat Zwolle-Zuid nabij de IJssel ligt, worden waterveiligheid en klimaatadaptatie leidende principes in de gebiedsontwikkeling. Samen met het waterschap wordt onderzocht hoe toekomstige risico's – zoals toenemende waterafvoer of mogelijke overslag bij extreme situaties – kunnen worden opgevangen. Dit vraagt om voldoende ruimte voor waterberging en slimme koppelingen met regionale watersystemen zoals de Sallandse Weteringen. Tegelijkertijd moet de nieuwe wijk goed aansluiten op het STOMP-principe: het nieuwe station vormt een cruciaal alternatief voor autogebruik. De autoverkeersontsluiting vindt plaats via de N337, waarvan plaatsing en vormgeving later worden uitgewerkt. Voor het nieuwe station zijn de spoorverdubbeling Deventer–Olst en het realiseren van een vierde perron in bij station Deventer noodzakelijk. Hiermee draagt het project bij aan de landelijke ambities om sneller en frequenter treinverkeer mogelijk te maken.

In ruimtelijk opzicht sluit de wijk aan op het parkachtige karakter van de landgoederen Zandhove, Herkulosche Esch en Windesheim, die worden doorgetrokken richting het nieuwe woongebied. Daarbij ontstaat een ecologische corridor tussen de landgoederen en de IJssel en biedt het ruimte en mogelijkheden voor een robuuste zone richting Soeslo en de landgoederen aan de zuidoostzijde van Zwolle. Recreatieve routes, zoals het Rondje Zwolle, worden geïntegreerd, uitgebreid en/of omgeleid met behoud van balans tussen recreatie, natuur en leefbaarheid. Een nieuwe ontwikkeling brengt ook extra behoefte aan uitloopgebied met zich mee.

Een goede stedenbouwkundige overgang naar de bestaande wijk Zwolle-Zuid is een belangrijke voorwaarde, evenals het oplossen van knelpunten in de energie-infrastructuur. Voor volledige realisatie van de wijk zetten we in op het verwijderen van de huidige hoogspanningsverbindingen en bijbehorende infrastructuur en mogelijke verplaatsing van het hoogspanningsstation richting de Sekdoornse Plas, omdat zij niet te combineren zijn met woningbouw.

Het gebied is archeologisch zeer waardevol, met een vondstkans van 90–100 procent. Het uitgangspunt is behoud *in situ*. Waar ontwikkeling toch grondverstoring vraagt, is archeologisch onderzoek verplicht. De rijke archeologie, de historische erven en de cultuurhistorische waarden bieden bovendien kansen om identiteit en historische gelaagdheid zichtbaar te maken in het ontwerp van de nieuwe wijk.

Koers Sociaal domein

[De Koers Sociaal Domein 2024–2030](#) beschrijft hoe de gemeente Zwolle samen met inwoners en partners wil werken aan een sterke, zorgzame en gezonde stad. Het speelt

in op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zoals bevolkingsgroei, vergrijzing, personeelstekorten en landelijke beleidswijzigingen.

De Koers Sociaal Domein richt zich op het versterken van bestaanszekerheid, kansengelijkheid en gezond leven én een sterke sociale basis. De inrichting van de fysieke leefomgeving moet bijdragen aan het realiseren van deze doelen en moet aansluiten bij de behoeften van de (veranderende) populatie, bijvoorbeeld ten gevolge van vergrijzing. Denk aan een veilige buitenruimte die uitnodigt tot ontmoeting en een gezonde levensstijl, in de vorm van wandelen en fietsen. Ook nabijheid van voorzieningen op het gebied van ontmoeting, zorg, sport en onderwijs, en ook winkels en openbaar vervoer draagt hieraan bij. Daarnaast kunnen keuzes met betrekking tot wonen bijdragen aan doelen in het sociaal domein. Denk aan woonvormen die een bepaalde mate van collectiviteit in zich hebben, bijvoorbeeld CPO-bouwgroepen en wooncorporaties. Of woonvormen voor inwoners met een specifieke zorg- of ondersteuningsbehoefte. Het is een uitgangspunt dit vorm te geven in de gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem. Zie ook de regionale woonzorgvisie voor west Overijssel ([Woonzorgvisie West Overijssel](#)). Daarnaast is een specifiek aandachtspunt voor Nieuw Zuthem – en vooral voor ouderen en inwoners in een kwetsbare positie - de grote afstand tot de stad met bijbehorende voorzieningen en het risico van niet tijdig beschikbare vervoersvoorzieningen.

3.6 Vertrekpunten vanuit (ruimtelijk) beleid

De verschillende strategische (ruimtelijke) beleidsdocumenten van Rijk, provincie, waterschap, Regio Zwolle en Gemeente hebben veel overlap. Dat is logisch, omdat beleid van hogere overheden doorwerkt in beleid van lagere overheden. De belangrijkste aspecten die in dit hoofdstuk naar voren komen en betrekking hebben op de gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem zijn:

- Maak het water- en bodemsysteem robuuster en toekomstbestendig, speel in op klimaatverandering. Gebruik de landschappelijke structuren als drager in het gebied. Reserveer daarvoor ruimte en ontwikkel innovatieve vormen om te leven met water. Voorkom afwenteling van wateroverlast op de nabijgelegen buurten.
- Het parkachtige karakter van de landgoederenzone wordt doorgetrokken en versterkt in combinatie met het ontwikkelen van een ecologische corridor tussen Zandhove en de IJssel
- Nieuw Zuthem levert een bijdrage aan de woningbouwopgave binnen de Regio Zwolle, passend bij de rol van Zwolle als NOVEX-gebied en hart van het 'Dagelijks Stedelijk Systeem'.
- Ontwikkel Nieuw Zuthem als gebied dat bijdraagt aan doelen in het sociaal domein, gericht op bestaanszekerheid, kansengelijkheid, nabijheid van voorzieningen en gezond leven waarbij ook rekening gehouden wordt met de aanwezige bewoners en bedrijven.
- Groen en voorzieningen groeien mee. Behoud en ontwikkel landschappelijke waarden in de fysieke leefomgeving, zet in op zorgvuldig ruimtegebruik,

Datum
Titel

8 september 2026
Startnotitie Nieuw Zuthem

voorkom te grote druk op bestaande natuur en migratieroutes van soorten en voorkom afwenteling op toekomstige generaties

- Zet op het vlak van mobiliteit in op het STOMP-principe bij de gebiedsontwikkeling, waarbij de prioriteit ligt bij de voetganger, fietser en OV.
- Nieuw Zuthem maakt onderdeel uit van een groter systeem: mobiliteit, landschap, water, etc. Dat wat in Nieuw Zuthem gebeurt heeft invloed op de omgeving daarbuiten en vice versa. Dat vraagt om afstemming. █

4 Vertrekpunten vanuit thematisch beleid

4.1 Inleiding

Naast ruimtelijk beleid kennen we ook thematisch beleid, bijvoorbeeld op het gebied van wonen, ruimtelijke waarden (landschap, groen en cultuurhistorie), waterveiligheid, energie etc. Dit hoofdstuk is inventariserend: we beschrijven het bestaande beleid en benoemen vervolgens wat hiervandaan de thematische vertrekpunten zijn voor de gebiedsvisie Nieuw Zuthem. We maken onderscheid in vertrekpunten die voortkomen uit systeem, programmatische en ruimtelijke /sociale opgaven.

Dit hoofdstuk begint met een integraal perspectief voor Nieuw Zuthem als vertrekpunt om de verschillende opgaven te benoemen. Het perspectief en de thematische vertrekpunten voor de gebiedsvisie zijn geen blauwdruk van 'zo moet het worden', maar wel een uitnodiging om samen het gesprek te voeren over de toekomst van het gebied. De uitwerking van dit perspectief is sterk afhankelijk van keuzes die we moeten maken in het proces om te komen tot een gebiedsvisie. In dit proces brengen we in beeld wat het effect is van de te maken keuzes op de gestelde vertrekpunten.

Bij het opstellen van gebiedsvarianten (zie paragraaf 5.3) beoordelen en toetsen we of en hoe de thematische vertrekpunten een plek kunnen krijgen in de gebiedsvisie.

De inventarisatie van thematische vertrekpunten maakt ook inzichtelijk welke nadere onderzoeken nog nodig zijn als input voor de gebiedsvisie. Een overzicht van die onderzoeken staat aan het einde van dit hoofdstuk in paragraaf 4.7.

4.2 Programmatische, systeem en (ruimtelijke/sociale) waarden

We maken onderscheid in vertrekpunten die voortkomen uit systeem-, programmatische en (ruimtelijke) waarden. De systeemopgaven zijn de aanwezige en te ontwikkelen ruimtelijke structuren in Nieuw Zuthem en sluiten aan op de ruimtelijke structuren buiten Nieuw Zuthem en maken daarmee onderdeel uit van 'het grotere geheel'. De programmatische opgave gaat over het te ontwikkelen programma in het gebied in relatie tot de behoefte van de stad en vanuit het principe nieuw helpt bestaand (en omgekeerd). De sociaal ruimtelijke opgaven gaan over de te koesteren cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de te ontwikkelen stedenbouwkundige waarden in het gebied. Een systeemopgave kan ook een programmatische opgave in zich hebben.

- De systeemopgaven: water, mobiliteit, energie, bodem, circulariteit, natuur en gezonde leefomgeving.
- De programmatische opgaven: wonen, economie, culturele en maatschappelijke voorzieningen
- (Ruimtelijke) waarden: cultuurhistorische waarden, de menselijke maat, het bouwen aan sociale netwerken en het maken van een zorgzame leefomgeving, waar mensen zich thuis voelen. Dit is te vatten onder stedenbouw.

Het 'verhaal van de plek' krijgt in deze lijn vorm. Het geheel van de systeemopgaven in Nieuw Zuthem vormt het raamwerk waarbinnen de programmatische opgaven

wendbaar en adaptief een plek kunnen krijgen. Dit alles op een manier die de sociale en ruimtelijke opgaven centraal stelt.

4.3 Perspectief van Nieuw Zuthem

Hierna is een perspectief voor Nieuw Zuthem beschreven. De uitwerking van dit perspectief is sterk afhankelijk van keuzes die we maken in het proces om te komen tot een gebiedsvisie.

Nieuw Zuthem is een wijk waar mensen zich thuis voelen, waar de historie van het gebied zichtbaar is in de opzet. Mensen voelen zich geworteld. De wijk is een vanzelfsprekend onderdeel van een groenblauw raamwerk, waarin (een deel van) de regionale wateropgave wordt opgelost; Zwolle houdt droge voeten. Zwollenaren voelen zich er welkom om van het groen te genieten, als onderdeel van een breder recreatief uitloopgebied langs de IJssel. Routes lopen vanzelfsprekend vanuit bestaand naar nieuw en verder het landschap/ buitengebied in, waarbij kwetsbare Natura2000 gebieden beschermd worden. Er is een mooie wederkerigheid gegroeid tussen Zwolle-Zuid, Nieuw Harculo en Nieuw Zuthem; de bestaande wijk biedt voorzieningen die de nieuwe wijk nodig heeft en omgekeerd. De Zwollenaren kunnen genieten van een toegankelijk en groenblauw dooraderd landschap.

Gezondheid uit zich in alle aspecten; de wijze van vervoer, ontmoetingsplekken, groen, gezonde woningen, nabijheid van voorzieningen, schone lucht en schoon water.

Woningen nestelen zich in het landschap en zijn ingepast in de specifieke condities van de plek; bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen. Andere vormen van samenleven maakt het voor mensen mogelijk om in autonomie op te groeien en ouder te worden; voor elkaar zorgen en naar elkaar omzien is vanzelfsprekend, maar niet dwingend.

Naast wonen is er ook ruimte voor lichte bedrijvigheid, leisure en culturele makers. Zo houden we de afstand tot passende werkgelegenheid, circulaire (bedrijfs)activiteiten, stadsverzorgende ondernemers, vrijetijd en cultuur klein. De inwoners kunnen daardoor beter participeren, makkelijker meedoen en de kansengelijkheid is toegenomen. De wijk is levendig, inclusief en ervaart een hogere brede welvaart.

De wijk heeft een zo laag mogelijk impact; materialen leggen CO₂ vast, ze zijn hernieuwbaar en liefst lokaal geproduceerd. Met biobased bouwen gaan we meer onderdeel uitmaken van de natuurlijke ecosystemen. Biobased bouwen zorgt ook voor versnelling doordat de verkaveling het mogelijk maakt om biobased en industrieel bouwen gemakkelijk te maken. De wijk is energiepositief en netbewust ontwikkeld. Daarmee is de impact op het van het elektriciteitsnet klein gehouden; buurtbatterijen zorgen voor het dempen van de pieken in vraag en aanbod. Door de

aanwezigheid van een nieuw station en goede fietsverbindingen, is ook de CO₂-impact van mobiliteit beperkt gebleven.

Deze plek is bij uitstek geschikt voor zelfbouwers; mensen die hun eigen woonomgeving willen vormgeven, vaak samen met een groep. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in CPO, PO en wooncoöperaties voor betaalbare woningen. Een aanmerkelijk deel van de woningen is betaalbaar. We onderzoeken de mogelijkheden van erfpacht.

Niet alleen mensen voelen zich thuis in de nieuwe wijk, maar ook dieren. Vanaf het begin is rekening gehouden met de niet-menselijke medebewoners. Ze hebben een volwaardige plek gekregen in de plannen doordat er een robuuste groenblauwe structuur is gemaakt. Maar ook in gebouwen zijn op vanzelfsprekende wijze plekken gemaakt voor medebewoning door dieren en planten.

De basis voor de nieuwe wijk ligt in het samenwerkende systeem van bodem en water. Door de eigenschappen van het gebied (hoogtes, laagtes, bodemgesteldheid etc) leidend te laten zijn, is er een wijk ontstaan die mee kan bewegen met het water. Het groen en landschap vormen een natuurlijke alliantie met het water- en bodemsysteem. Samen met de cultuurhistorische waardevolle structuren en objecten, vormen deze lagen het raamwerk voor de nieuwe buurt. Dit raamwerk geeft richting aan de ontwikkeling van de woningen en voorzieningen. Het raamwerk brengt samenhang en verbindt met de omgeving. Het is daarmee minder flexibel dan de vulling van het raamwerk, dat gevormd wordt door de woningen en voorzieningen. De faciliterende netwerken van elektriciteit, warmte, data, riolering, (drink)water en mobiliteit, hebben hun eigen logica en systeemvereisten. De ontwikkeling van Nieuw Zuthem levert ook een bijdrage aan het oplossen van stadsbrede opgaven op het gebied van water en energie. Door in een vroeg stadium rekening te houden met de (on)mogelijkheden van deze netwerken, wordt voorkomen dat er met kunstgrepen dure oplossingen moeten worden bedacht. Uitgangspunt hierbij is dat eenvoud en 'low tech' de voorkeur heeft boven complex en high tech; door bijvoorbeeld zongericht te verkavelen, wordt de warmtevraag van woningen geminimaliseerd. Door bijvoorbeeld gebruik te maken van overstekken en voldoende bomen te planten, is oververhitting in de zomer zonder technische middelen voorkomen. Binnen het raamwerk van water, bodem, groen en cultuurhistorie, ontwikkelt zich een woongebied dat zich kan aanpassen aan de vraag van het moment.

4.4 Systeemopgaven

4.4.1 Water & Bodem, Waterveiligheid en Klimaatadaptatie

Zwolle ligt midden in een dynamisch deltalandschap waar water en bodem al eeuwenlang richting geven aan het ruimtelijk gebruik. Door klimaatverandering nemen extremere neerslag, hogere rivierafvoeren en wisselende grondwaterstanden toe. Bij de

ontwikkeling van Nieuw Zuthem, op en rond NAP en onder invloed van de Sallandse Weteringen, is water geen randvoorwaarde maar een structurerend principe. Toekomstige ontwikkelingen vragen daarom om een andere benadering: niet het water aanpassen aan de functie, maar de functie en inrichting afstemmen op water en bodem. Alleen zo blijft het gebied én Zwolle veilig, leefbaar en toekomstbestendig. Dit vraagt om samenwerking met regionale en landelijke partners en om investeringen die niet alleen Zwolle, maar het gehele omliggende deltalandschap versterken.

Essentie in één zin

De ontwikkeling van Nieuw Zuthem volgt het principe 'functie volgt peil' en draagt actief bij aan een waterrobuust, klimaatadaptief en veilig deltalandschap.

Belangrijkste vertrekpunten

- Water en bodem zijn sturend voor ruimtelijke keuzes.
- Inzet op meerlaagse veiligheid (zie figuur 9), met de nadruk op laag 2. Die richt zich op een duurzame ruimtelijke inrichting, waardoor de impact van een overstroming op de gebouwde omgeving wordt beperkt. Dit ondersteund door dagelijkse bescherming en duidelijke scheiding tussen het hoofd- en regionaal watersysteem.
- Nieuw Zuthem levert een bijdrage aan regionale waterberging. Zo functioneert het stedelijk en landelijk gebied steeds meer als spons, zodat het watersysteem afvoerpieken kan opvangen, en in tijden van droogte hergebruikt kan worden om verdroging tegen te gaan.
- Bewoners in de gebieden zijn bij extreme neerslag minimaal drie dagen zelfredzaam (laag 2 en 3 van de meerlaagse veiligheid).
- Nieuwe ontwikkelingen zijn klimaatbestendig ontworpen met oog op extremer weer en verhogen de waterveiligheidsnormen niet.
- Nieuwe ontwikkelingen vergroten de wateroverlastrisico's in de aanliggende buurten niet.



Figuur 9: Meerlaagse veiligheid. Laag 1 is preventie (oa dijken), laag 2 is de ruimtelijke inrichting en laag 3 is de rampenbeheersing (oa evacuatieplannen).

Bij het opstellen van de gebiedsvisie verkennen we verschillende peilscenario's bij extreme neerslag (bijvoorbeeld 0,4m+NAP, 0,85m+NAP en 1.1m+NAP) om te bepalen in hoeverre Nieuw Zuthem kan bijdragen aan de berging van water voor de stad, regio en zelfs het landelijke watersysteem.

Voor verdere toelichting op het thema Water & Bodem, Waterveiligheid en Klimaatadaptatie, zie paragrafen 2.6.1, 3.3 en 4.2 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor meer informatie over klimaatadaptatie, zie de [klimaatadaptatiestrategie](#).

4.4.2

Mobiliteit

Een groeiende stad vraagt om slimme mobiliteitskeuzes. Zwolle wil bereikbaar, verkeersveilig en gastvrij blijven. Mobiliteit is daarbij niet alleen een vervoersvraagstuk, maar een ruimtelijk ordenend principe dat bepaalt hoe mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten. In Nieuw Zuthem wordt nabijheid ingezet om het lopen en fietsen te stimuleren: buurten met onderlinge betrokkenheid, dagelijkse voorzieningen dichtbij die te bereiken zijn via aantrekkelijke routes voor voetgangers en fietsers. En daarnaast een robuuste verbinding met de rest van de stad en de regio. Het autogebruik zal altijd een onderdeel van het dagelijks leven van mensen blijven uitmaken, dit wordt toekomstbestendig gefaciliteerd.

Essentie in één zin

Mobiliteit in Nieuw Zuthem ondersteunt een gezonde, nabij georganiseerde en duurzaam bereikbare stadswijk, met prioriteit voor lopen, fietsen en openbaar vervoer.

Belangrijkste vertrekpunten

- Het STOMP-principe (lopen, fietsen, OV, deelmobiliteit, auto) is leidend bij mobiliteitskeuzes.
 - Creëren van nabijheid tussen wonen, werken & dagelijkse functies/voorzieningen;
 - Voor voetgangers en fietsers directe snelle routes creëren naar Ittersumerbroek, Harculo, winkelcentrum Zwolle-Zuid en het nieuwe treinstation;
 - Nieuw treinstation Zwolle-Zuid.
- Lopen en fietsen krijgen prioriteit in ontwerp en ruimtegebruik.
- Auto-ontsluiting vindt plaats via N337 en de daarop aansluitende Hollewandsweg.
- Nieuwe verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Nieuw Zuthem en Harculo.

Station Zwolle-Zuid

Het ontwikkelen en realiseren van een volwaardige OV voorziening, in dit geval een treinstation in Zwolle-Zuid, is cruciaal voor het toepassen van het STOMP-principe bij het ontwikkelen van Nieuw Zuthem. Tegelijk is het ontwikkelen van Nieuw Zuthem net zo cruciaal voor het ontwikkelen van een treinstation Zwolle-Zuid. Alleen de autonome groei van de wijk Zwolle-Zuid is onvoldoende gebleken om het station op de agenda te krijgen, dat hebben we de afgelopen jaren geleerd. Over en weer versterken deze ontwikkelingen elkaar in het behalen van doelstellingen waar heel Zwolle baat bij heeft (nieuw helpt bestaand).

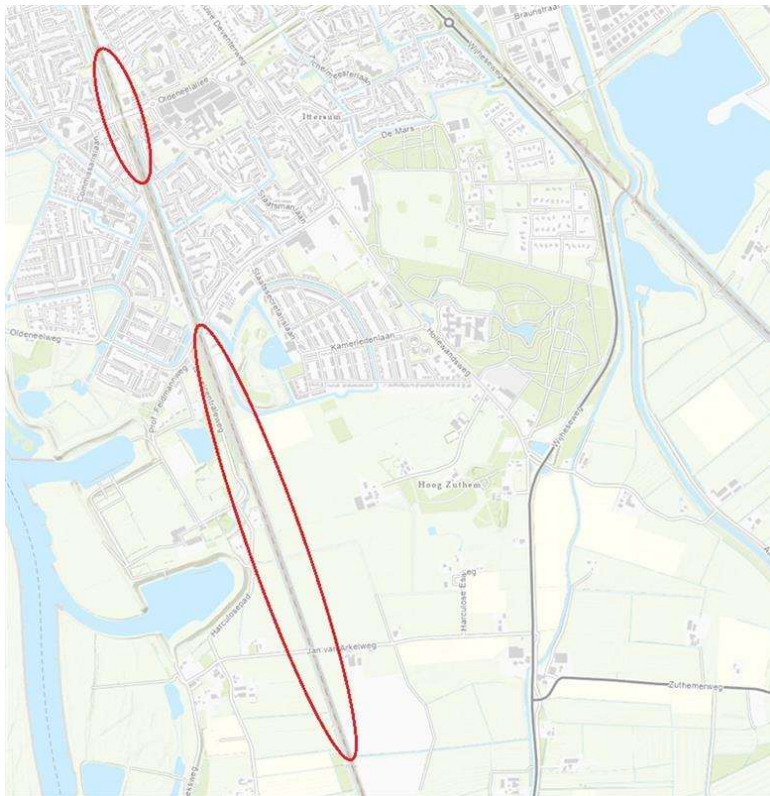
Ook de timing van het station is van belang. Bewoners maken hun mobiliteitskeuze op het moment dat ze ergens nieuw komen wonen. In de afweging en keuzes om tot ontwikkeling en realisatie van Nieuw Zuthem over te gaan, wegen we mee welke planning en fasering voor het station in relatie tot de wijkontwikkeling nodig is. Daarbij is de wens om een station en de nieuwe woonwijk zo dicht als mogelijk op elkaar te ontwikkelen. Daarmee vergroten we de kans dat het “STOMP-gedachtegoed” ook terugkomt in het reisgedrag van de nieuwe bewoners.

Voor het realiseren van een nieuw treinstation Zwolle-Zuid zal onderzocht worden wat de beste locatie voor de stationsontwikkeling is. Het gaat hierbij om een integrale gebiedsontwikkeling met verdichtingsopgave (wonen) rond het station en bijbehorende voorzieningen.

- Het station combineren we met een integrale gebiedsontwikkeling met 500 woningen in de stationsomgeving met bijbehorende functiemix.
- Er wordt onderzocht welke functiemix voor een evenwichtige verdeling van reizigers over de dag zorgt en niet alleen (woon-werkverkeer) in de spits. Hierdoor ontstaan er diverse reizigersstromen.
- Om tot een locatiekeuze voor Station Zwolle-Zuid te komen, vindt een apart onderzoek plaats. Dit onderzoek is gericht op een ruimtelijke verkenning op

basis van een programma van eisen. In dit onderzoek wordt ook meegenomen dat andere bestemmingen, en niet alleen Nieuw Zuthem, bereikbaar zijn vanaf en naar het station. Hierdoor ontstaan er diverse reizigersstromen.

- Het uitwerken van scenario's met betrekking tot de ontwikkeling van het station vindt plaats in een separaat proces. In figuur 10 is aangegeven welke gebieden op ruimtelijke geschiktheid onderzocht worden voor het realiseren van het station Zwolle-Zuid.
- Na het vaststellen van de gebiedsvisie is het de verwachting dat de gebiedsontwikkeling Station en de gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem (fysiek twee verschillende plekken met twee verschillende tijdspaden) in aparte gebiedsprocessen / gebiedsontwikkelingen verder uitgewerkt worden.



Figuur 10. Onderzoekszones voor het station Zwolle-Zuid

Voor verdere toelichting op het thema mobiliteit, zie paragrafen 3.3 en 4.5 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor verdere toelichting op het thema mobiliteit, zie:

- [Mobiliteitsvisie 2020 – 2030](#)
- [Actieplan Zwolle Wereldfietsstad 2030](#)
- [Strategie Deelmobiliteit](#)

- [Parkeerstrategie Zwolle 2040](#) en [Nota Parkeren](#)¹
- [Adaptieve Ontwikkelstrategie Mobiliteitshubs Zwolle](#)
- [Verkeersveiligheidsstrategie](#)
- [Netwerkaanpak Mobiliteit Zwolle](#)

4.4.3

Energietransitie

Om in 2050 klimaatneutraal te zijn zetten we in op een toekomstbestendig energienetwerk. De energietransitie (overstap van fossiele brandstoffen naar duurzaam opgewekte energie) is een noodzakelijke randvoorwaarde bij stedelijke groei. In Nieuw Zuthem komt die opgave scherp naar voren door netcongestie, de ambitie voor klimaatneutraliteit en aangescherpte Europese regelgeving. Tegelijk biedt gebiedsontwikkeling kansen om energie slimmer, duurzamer en collectiever te organiseren. Door energievraag en -aanbod zorgvuldig op elkaar af te stemmen en het energiesysteem vanaf het begin mee te ontwerpen, ontstaat een gebiedsontwikkeling die toekomstbestendig is, ook bij beperkte netcapaciteit.

Essentie in één zin

Nieuw Zuthem wordt ontwikkeld als een netbewuste, emissievrije wijk met een robuuste en toekomstbestendige energievoorziening.

Belangrijkste vertrekpunten

- Een klimaatneutrale en, emissievrije nieuwbouw vanaf 2030. Dit betekent dat de totale energievraag gedekt moet worden door emissievrije bronnen. Dit is een Europese richtlijn (EPBD richtlijn).
- Rekening houden met langdurige netcongestie (tot circa 2036). Het 'codebesluit ACM' is het afwegingskader voor aanvragen voor transportcapaciteit op het elektriciteitsnet.
- Ontwerp van een zoveel mogelijk zelfvoorzienend en netbewust energiesysteem. Bijvoorbeeld door:
 - Aanleg van een collectief bodemenergiesysteem (WKO) met aquathermie als regeneratiebron, op locaties waar dit vanuit provinciale wet- en regelgeving toegestaan is.
 - Passieve bouw door juiste oriëntatie en ontwerp van gebouwen.
- Ruimte reserveren voor energie-infrastructuur in de openbare ruimte.
- Aansluiting bij (bestaande) energie-initiatieven:
 - Bijvoorbeeld het bestaande zonnepark aan de Jan van Arkelweg ten behoeve van de stroomvoorziening voor de wijk.
 - Er zijn ideeën voor uitbreiding van het drijvende zonnepark op de Sekdoornse Plas. Deze uitbreiding kan worden benut voor de stroomvoorziening van de wijk.
 - Er zijn plannen voor een drinkwaterzuiveringslocatie bij de Sekdoornse Plas. Onderzocht wordt of het oppervlaktewater dat wordt ingenomen

¹ De regeling mobiliteitsnormen wordt dit jaar nog vastgesteld waarin nieuwe normen voor auto- en fietsparkeren staan voor nieuwe ontwikkelingen

voor zuivering kan worden benut voor het winnen van thermische energie.

Aanpassen HS-infrastructuur TenneT

Het plangebied wordt doorsneden door twee bovengrondse 110kV hoogspanningsverbindingen van TenneT tussen Sekdoorn en Herculio. Deze hebben een flink ruimtebeslag, en vormen daarmee een significante planologische belemmering voor woningbouw en andere functies. Het is daarom wenselijk om het station Herculio 110kV met bijbehorende hoogspanningsverbindingen te verplaatsen naar een oostelijkere locatie. In overleg met TenneT en Enexis worden de mogelijkheden voor verplaatsing van het station Herculio onderzocht.

Bij de gebiedsvarianten zal ook onderzoek gedaan worden naar een variant uitgaande van handhaven van de tracés en een eventuele combinatie met andere voorzieningen, zoals een ecologische corridor en/of een waterleiding tracé.

Voor verdere toelichting op het thema energie, zie paragraaf 4.6 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

4.4.4

Ondergrond

Wat zich onder de grond bevindt, is minstens zo bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving als wat er bovengronds zichtbaar is. In Nieuw Zuthem wordt de ondergrond intensief benut: voor drinkwater, energie, kabels en leidingen, waterberging en groen. Deze veelheid aan functies vraagt om een zorgvuldige, integrale benadering waarin bodem, grondwater en ondergrondse systemen in balans blijven en bijdragen aan gezondheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Essentie in één zin

De ondergrond van Nieuw Zuthem wordt zorgvuldig en integraal benut als fundament voor een gezond, duurzaam en klimaatbestendig gebied.

Belangrijkste vertrekpunten

- Het voorgenomen gebruik moet passen bij de bodem- en grondwaterkwaliteit.
- Wat schoon is, blijft schoon (extra aandacht voor PFAS, waterkwaliteit en gezondheid).
- Vrijkomende grond zoveel mogelijk hergebruiken binnen het plangebied.
- Gezonde, vitale bodem als basis voor groen, waterberging en verkoeling.
- Bodem en watersysteem integraal opnemen als onderdeel van de gebiedsvisie en verdere uitwerkingen daarvan.
- Ruimte reserveren voor duurzame bodemenergiesystemen. Een bodemenergieplan is nodig omdat Nieuw Zuthem in de boringsvrije zone 'Salland Diep' ligt.
- Aansluiting bij innovaties op gebied van waterbeschikbaarheid (zoals watercirculariteit).

Voor verdere toelichting op het thema ondergrond zie:

- Paragrafen 3.3 en 4.2 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#)
- [Omgevingsprogramma bodem en ondergrond 2025-2029](#)
- [Nota bodembeheer 2021](#), met bijbehorende [bodemkwaliteitskaart Zwolle 2021](#)

4.4.5 Circulariteit

Circulariteit gaat over meer dan hergebruik alleen: het gaat over hoe gebouwen worden ontworpen, gebruikt en weer uit elkaar genomen. In een tijd waarin materiaalgebonden CO₂-uitstoot een steeds groter deel van de klimaatopgave vormt, biedt Nieuw Zuthem de kans om circulair bouwen op schaal toe te passen. Met name door te kiezen voor biobased materialen en losmaakbare bouwmethoden kan de gebiedsontwikkeling bijdragen aan emissiereductie, gezonde woningen en toekomstwaarde.

Essentie in één zin

Nieuw Zuthem zet sterk in op circulair bouwen, met biobased en losmaakbare bouw als belangrijke pijlers.

Belangrijkste vertrekpunten

- De ontwikkeling van Nieuw Zuthem sluit aan bij de Zwolse ambitie: 50% circulair in 2030, 100% in 2050.
- Focus op materiaalgebruik en bouwwijze.
- Toepassing van biobased materialen als uitgangspunt (*biobased, tenzij*).
- Losmaakbaar en aanpasbaar bouwen om hergebruik mogelijk te maken.
- Combinatie met prefab en industriële bouw waar passend.
- Vastleggen van ambities in de gebiedsvisie

Voor verdere toelichting op het thema circulair zie:

- [Circulaire Toekomstvisie](#)
- [Beleidsnota Zwolse Aanpak Circulair Bouwen](#)

4.4.6 Groen, natuur, landschap en recreatie

Groen en landschap vormen de drager van de leefkwaliteit in Zwolle. In een groeiende stad worden groene structuren steeds waardevoller: voor biodiversiteit, ontspanning, gezondheid en klimaatadaptatie. Nieuw Zuthem vraagt om een zorgvuldig samenspel tussen verstedelijking, natuur en landschap. Een deel van het gebied is onderdeel van de Zwolse hoofdgroenstructuur, wat kan leiden tot een versterking van het groene raamwerk. Door bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken ontstaat een wijk die direct herkenbaar, groen en recreatief aantrekkelijk is.

Essentie in één zin

Groen en landschap zijn structurerend voor Nieuw Zuthem en vormen de basis voor biodiversiteit, recreatie en leefkwaliteit.

Belangrijkste vertrekpunten

- Input voor het opstellen van de gebiedsvisie is een op te stellen gebiedsanalyse van groen, water en landschap (waaronder ook de [gebiedsbiografie Regio Zwolle](#)).
- Behoud en inpassing van waardevolle bestaande structuren en bomen en versterken en herstel van de bestaande en verloren structuren.
- Toetsing aan natuurwetgeving en benutten van kansen voor natuurversterking.
- Vaststellen van doelsoorten voor flora en fauna en toepassing van de vijf V's: voldoende voedsel en water, verblijfplaatsen, veiligheid, opties voor de voortplanting en verbindingen.
- Ontwikkelen van multifunctioneel groen: waterberging, verkoeling, recreatie en ontmoeting.
- Richtlijn '2-22-200' toepassen voor bomen, bladerdak en verblijfsplekken. In iedere straat van circa 100 meter staan in ieder geval 2 'toekomstbomen' (bij voorkeur inheemse soorten i.v.m. biodiversiteit), die minstens een mensenleven meegaan, en daar de boven- en ondergrondse ruimte voor hebben. Op locatie kan minimaal 22% bladerdak worden ontwikkeld voor natuurlijke schaduw op loop, fietsroutes of verblijfslocaties in de openbare ruimte. Binnen 200 meter loopafstand van elke woning is een groene, koele verblijfsplek van minimaal 200 m² aanwezig.
- Ambitie van 75 m² nieuw groen per woning.
- Nieuw Zuthem levert een bijdrage aan de stedelijke recreatiebehoefte rekening houdend met bestaande kwaliteiten in het gebied.
- Met de komst van Nieuw Zuthem aan de zuidzijde van Zwolle, moet ook geborgd worden dat de bestaande wijken voldoende recreatief uitloopgebied nabij houden rekening houdend met mogelijk aanvullende recreatiedruk op omgeving Windesheim.

Voor verdere toelichting op het thema blauwgroen, zie paragrafen 3.3 en 4.2 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor verdere toelichting op de thema's groen en recreatie zie:

- [Groen- en recreatiebeleidsplan](#) en de bijlagen
 - [Bomenbeleidsplan](#)
 - [Natuurinclusief bouwen](#)
 - [Natuurwaardenkaart](#)

Voor verdere toelichting op het thema landschap zie:

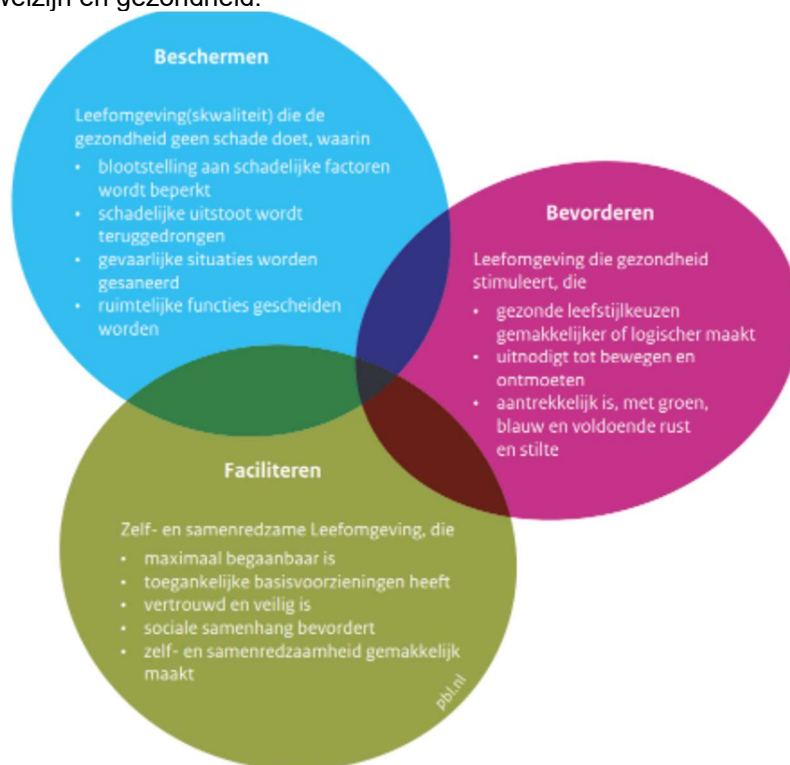
- [Landschapsontwikkelingsvisie - Deel 1 Landschapsontwikkelingsplan Zwolle, Zwartewaterland en Kampen](#)

4.4.7

Gezonde leefomgeving (incl. Milieu en buitenruimte)

Een gezonde leefomgeving ontstaat niet vanzelf. Dit vraagt om bewuste keuzes in de inrichting van een gebied. In Zwolle staat gezondheid centraal in beleid voor de fysieke leefomgeving. Die moet uitnodigen tot bewegen, ontmoeten en ontspannen, terwijl

risico's door milieu en omgevingsbelasting worden beperkt. In Nieuw Zuthem komen deze ambities samen waar groen, water, mobiliteit en milieu in samenhang bijdragen aan welzijn en gezondheid.



Figuur 11. Perspectief op een gezonde leefomgeving van het Planbureau van de Leefomgeving.

Essentie in één zin

Nieuw Zuthem wordt ontwikkeld als een gezonde leefomgeving waarin ruimtelijke inrichting actief bijdraagt aan gezondheid en sociale verbinding.

Belangrijkste vertrekpunten

- 'Zwolle gezond' is leidend principe voor ontwerp en inrichting.
- Stimuleren van bewegen, ontmoeten en verblijven in de openbare ruimte.
- Aantrekkelijke, gevarieerde en groene leefomgeving.
- Daar waar wettelijke afwegingsruimte beschikbaar is vanuit de verschillende milieuaspecten, hanteren wij voornamelijk het 'ja, mits' uitgangspunt. We willen graag ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk maken. Wettelijke milieunormen vormen de ondergrens.
- Per saldo is er behoud of verbetering van milieukwaliteit (in relatie tot het huidige gebruik).
- Gebiedsgericht maatwerk en aandacht voor kwetsbare groepen.
- In lijn met het ondertekende Schone Lucht Akkoord streven we naar de beoogde luchtkwaliteit en bescherming van kwetsbare groepen.
- Rekening houden met milieuzones (geluid, veiligheid, trillingen, geur, spuitzones, etc.) bij functietoedeling.

De volgende milieuaspecten kennen milieuzones in Nieuw Zuthem die van invloed zijn op de ontwikkeling:

- Geluid (spoor en de N337)
- Trillingen (spoor)
- Externe veiligheid (spoor en hogedrukaardgasleiding) en elektromagnetische straling (hoogspanningsverbindingen). Door Nieuw Zuthem loopt een hogedrukgasleiding en buisleidingen met bijbehorende brandaandachtsgebieden
- Luchtkwaliteit (mobiliteit of andere activiteiten)
- Geur (o.a. agrarische bedrijven)
- Bedrijven en milieuzonering (aanwezige bedrijven/activiteiten met effecten naar de omgeving).

In de verdere uitwerking van de gebiedsvisie zullen deze zones expliciet worden meegenomen. De zoneringen bepalen in welke mate milieugevoelige functies, zoals woningbouw, ontwikkeld kunnen worden. In bijlage 1 zijn de zoneringen per thema weergegeven (figuren 13 t/m 19).

Voor verdere toelichting op het thema gezonde leefomgeving zie:

- [De omgevingsvisie \(2021\)](#), paragrafen 2.6, 3.2.11 en 5.4
- [BOSS-beleid](#)
- [Koers Sociaal Domein](#)

4.5 Programmatistische opgaven

4.5.1 Wonen

Het Zwolse woonbeleid '*Een (t)huis voor iedereen*' stuurt op voldoende, betaalbare en passende woningen voor alle inwoners, met ruimte voor doorstroming en keuzevrijheid. Dit vraagt om een brede mix van woningtypen, prijsklassen en woonmilieus. Omdat binnenstedelijk niet alle woningtypen en woonconcepten zijn in te passen, spelen de gebieden, zoals Nieuw Zuthem, Vechtrand (met Vechtpoort 1) en Stadsbroek² een cruciale rol voor de Zwolse woonopgave als aanvulling op binnenstedelijke verdichting. Deze locaties in de stadsrand van Zwolle worden in samenhang beschouwd. Ze bieden ruimte voor groene, ruimere en innovatieve woonmilieus en ondersteunen zowel kwantitatieve groei als kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad. Nieuw Zuthem vervult daarbinnen de rol van adaptieve schaalspronglocatie. Programmering gebeurt binnen de in het RTP vastgestelde bandbreedtes, met flexibiliteit om mee te bewegen met demografische ontwikkelingen (o.a. huishoudensgroei, vergrijzing), bereikbaarheid, klimaatopgaven en marktvraag.

Stadsbreed wordt uitgegaan van de 30-40-30-verdeling (betaalbaar, midden, duur), met ruimte voor differentiatie per gebied. Elk ontwikkelgebied bedient daarbij specifieke

² Voor Stadsbroek zijn planologische richtinggevend kaders vastgesteld en wordt gewerkt aan een gebiedsvisie.

doelgroepen en woonmilieus, afhankelijk van ligging, gebiedskarakter en ontwikkeltempo.

Nieuw Zuthem is Zwolle's meest flexibele uitbreidingsgebied qua beoogd woonprogramma, met ruimte voor groei voor gezinnen en regionale instroom. De uiteindelijke schaal, het woonmilieu en de samenstelling van doelgroepen hangen sterk samen met keuzes over een treinstation en de beschikbare energie-infrastructuur.

Het gebied heeft 2 expliciete hoofdrichtingen:

1. Een beperkt startprogramma zolang de cruciale factoren onzeker zijn, of
2. Een stevige inzet als schaalspronglocatie zodra hoogwaardige bereikbaarheid (NS Station) en de verplaatsing van de hoogspanningsverbindingen zijn geborgd.

De gebiedsvisie moet de keuzes expliciet gaan maken, omdat deze cruciale factoren de omvang, het woonmilieu en de doelgroepenmix van het hele gebied bepalen.

In Nieuw Zuthem zijn enkele woningen aanwezig en is lokale economische activiteit aanwezig binnen het plangebied.

De stationsafhankelijkheid is een belangrijk vertrekpunt voor de gebiedsvisie. Het mét of zonder hoogwaardig OV vormgeven van een visie is bepalend voor hoe Nieuw Zuthem zich als wijk kan ontwikkelen.

Essentie in één zin

Nieuw Zuthem en de andere Zwolse stadsrandlocaties vormen samen een flexibel, aanvullend woningbouwpakket dat ruimte biedt aan woningtypen en woonmilieus die binnenstedelijk niet realiseerbaar zijn en zo de Zwolse woonambitie mogelijk maakt.

Belangrijke vertrekpunten

- Nieuw Zuthem wordt in samenhang met Vechtrand en Stadsbroek beschouwd (conform de planologische richtinggevende kaders die hiervoor zijn opgesteld). Dit leidt tot een integrale afweging als aanvulling en in afstemming met de binnenstedelijke Zwolse woningbouwlocaties;
- Adaptiviteit voor lange termijn is cruciaal: het programma moet kunnen opschalen of afschalen afhankelijk van infrastructurele beslissingen zoals Station Zwolle-Zuid en het aanwezige hoogspanningsnet. Zolang deze cruciale factoren onzeker zijn is een beperkt startprogramma mogelijk, maar grootschalige uitrol kan pas na grondige studie en afspraken met Rijk, regio en netbeheerder in de fase van de gebiedsvisie. De programmering vraagt hier dus om extra adaptiviteit;
- De gebiedsontwikkeling draagt bij aan zowel woningbouwvolume als differentiatie in woonmilieus;
- Er is ruimte voor doorstroming, gezinswoningen, levensloopbestendig wonen, innovatieve woonconcepten en wonen met zorg. Ook onderzoeken we ruimte voor opvang van en huisvesting voor maatschappelijk kwetsbare groepen;

- Programmering vindt plaats binnen de '30-40-30' verdeling op wijkniveau met ruimte voor differentiatie per gebied;
 - Focus op woningtypen die binnenstedelijk niet passen (grondgebonden, groen, ruim);
 - We zoeken aansluiting bij demografische trends (o.a. aantal huishoudens, vergrijzing en doorstroming op de woningmarkt);
 - De uitleglocaties concurreren mogelijk op tempo, markt en voorzieningen; het ontwikkeltempo kan daarom niet los van elkaar worden bepaald. In de gebiedsvisiefase wegen we de onderlinge fasering expliciet af op basis van kenmerken van de markt op dat moment, het benodigde voorzieningenniveau en de gewenste volgorde van ontwikkeling.

Gelijktijdig met het opstellen van de gebiedsvisie Nieuw Zuthem stellen we een 'Omgevingsprogramma Volkshuisvesting' voor Zwolle op. Dit beleidstraject vraagt afstemming met de gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem. In dit omgevingsprogramma komt concreet te staan hoeveel, waar en voor welke specifieke doelgroepen – zoals ouderen en studenten – de gemeente Zwolle gaat bouwen.

Voor verdere toelichting op het thema wonen, zie paragrafen 2.6.2 en 4.3 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor meer informatie over het thema wonen zie:

- [Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024](#)
- [Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027'](#)

4.5.2 Economie

Het economische beleid van Zwolle is gericht op een diverse, innovatieve en toekomstbestendige economie die nauw verbonden is met de regio. Zwolle profileert zich als creatieve en ondernemende Hanzestad en regionaal knooppunt voor werkgelegenheid, kennisinstellingen, cultuur en voorzieningen. Belangrijke opgaven zijn meebewegen met transitie zoals digitalisering, circulariteit en energietransitie, herstructurering van bedrijventerreinen en het behouden van een goede balans tussen wonen en werken.

In Nieuw Zuthem is reeds kleinschalige en lokale economische activiteit aanwezig binnen het plangebied.

In Nieuw Zuthem is geen grootschalige toevoeging van economische functies voorzien, maar wel ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, leisure en woon-werkvormen. Kantoren, grootschalige detailhandel, horeca en hotels zijn in principe uitgesloten, tenzij een stationsontwikkeling of specifieke (maatschappelijke) initiatieven dat rechtvaardigen.

Op stedelijk schaalniveau spelen er vanuit het thema leisure momenteel twee grote ruimtevragen. Het gaat om een nieuwe evenementenlocatie en de mogelijke verplaatsing van een attractiepark naar een nieuwe locatie in de gemeente Zwolle (stad en buitengebied). De wenselijkheid en haalbaarheid van deze voorzieningen wordt stadsbreed onderzocht, waarbij ook naar Vechtrand en Nieuw Zuthem wordt gekeken.

Essentie in één zin

Economie in Nieuw Zuthem is wijkgericht, kleinschalig en ondersteunend aan leefbaarheid en nabijheid.

Belangrijkste vertrekpunten

- Geen grootschalige toevoeging van nieuwe kantoren, winkels, horeca of hotels.
 - Het toevoegen van kantoorprogramma kan alleen wanneer deze samenhangt met de realisatie van een treinstation en de juiste condities (behoefte, zichtlocatie dichtbij station, voldoende voorzieningen in de nabijheid en goede ruimtelijke kwaliteit).
 - Voor de verdere gebiedsuitwerking kan met betrekking tot horeca en hotels alleen op kwalitatieve gronden afgeweken worden van deze beleidskeuzes.
- Bij voldoende draagkracht is er ruimte voor nieuwe winkelvoorzieningen op buurtniveau. Dit hangt af van de indeling van het gebied, hoeveelheid inwoners en de draagkracht van voorzieningen elders in Zwolle Zuid of omliggende dorpen.
- Er is in Zwolle behoefte aan het toevoegen van circa 8.000 m² aan nieuwe leisure activiteiten in de categorieën 'familie/urban leisure' (5.000 - 6.500 m²) en 'sport & gezondheid' (1.500 m²). In Nieuw Zuthem onderzoeken we of en in welke mate we deze ruimte vraag kunnen faciliteren.
- In Nieuw Zuthem willen we daarnaast voor kleinschalige leisurefuncties gaan werken met actief plintbeleid. Een specifiek aantal nader te bepalen m² plinten van nieuwe gebouwen kan worden bestemd voor leisurefuncties.
 - Ruimte voor werk, creatieve industrie, reparatie en kleinschalige ambachten en productie (categorie bedrijf 1+2). 5% van programma reserveren voor betaalbare kleinschalige bedrijfsruimten (50-150 m²)
- We willen experimenteren met verschillende woon-werk typologieën (2-3% van woningen) die ondernemerschap stimuleren.

Voor verdere toelichting op het thema economie, zie paragrafen 2.6.3, 3.3 en 4.4 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor meer informatie over het thema economie zie:

- [Economisch perspectief \(actualisatie 2025\)](#)
- [Programmaplan circulaire economie](#)
- [Circulaire Toekomstvisie 2024](#)
- [Masterplan toekomstbestendige bedrijventerreinen Zwolle 2023-2026](#)
- [Horecavisie 2019-2023](#)

- [Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen – de actualisatie](#)

Er wordt op dit moment gewerkt aan een omgevingsprogramma bedrijventerreinen en een omgevingsprogramma kantoren:

- [Concept omgevingsprogramma bedrijventerreinen](#)
- [Concept omgevingsprogramma kantoren](#)

De verwachting is dat deze omgevingsprogramma's in 2026 worden vastgesteld.

4.5.3

Cultuur

Het culturele beleid van Zwolle is vastgelegd in het *Cultureel Perspectief 2040* en uitgewerkt in de Uitvoeringsagenda Cultuur 2025-2028. Cultuur wordt gezien als motor voor stedelijke en maatschappelijke ontwikkeling, met een sterke bijdrage aan leefbaarheid, sociale cohesie, positieve gezondheid en wijkidentiteit. Het beleid is opgebouwd rond drie pijlers: Cultuur Dichtbij, Makersklimaat en Talentontwikkeling. Voor nieuwe gebiedsontwikkelingen betekent dit dat culturele voorzieningen meegroeien met stedelijke ontwikkeling, zowel in wijkgerichte- als in stedelijk-brede voorzieningen/netwerken.

De exacte invulling in Nieuw Zuthem is afhankelijk van de toekomstige bevolkingssamenstelling, maar op hoofdlijnen betekent het dat de bestaande voorzieningenstructuur in Zwolle-Zuid kan worden versterkt en worden uitgebreid, passend bij de groei van het stadsdeel. De toevoeging richt zich op repetitie- en oefenruimten voor muziek, theater, dans en andere amateurkunst. Deze kunnen landen in multifunctionele accommodaties of wijkgerichte voorzieningen.

Er wordt gestuurd op functiemenging en samenwerking met onderwijs, welzijn, sport en economie. Voor Nieuw Zuthem wordt specifiek gekeken naar koppelkansen met Nieuw-Harculo (o.a. de Koelwaterhal) en Zwolle-Zuid. Dit zorgt ervoor dat makersfuncties onderdeel zijn van bredere stedelijke transformaties richting gemengde, levendige stadsdelen.

Essentie in één zin

Cultuur in Nieuw Zuthem vormt een meegroeiende, wijkgerichte infrastructuur die ontmoeting, creativiteit en leefbaarheid versterkt en is verbonden met het stedelijke culturele netwerk van Zwolle.

Belangrijkste vertrekpunten

- Cultuurvoorzieningen laten meegroeien met woningbouw (richtnorm: 0,25 m² per woning in de wijk).
- Er is ruimte voor amateurkunst, verenigingen en laagdrempelige culturele activiteiten
- Verkennen van makersplekken en woon-werkmengvormen.
- Koppeling met onderwijs, welzijn, sport en creatieve industrie.
- Actieve plinten voor zichtbaarheid en levendigheid.

- Kunst in de openbare ruimte als verbindend element tussen stad, wijk en landschap.

Voor verdere toelichting op het thema cultuur, zie paragrafen 2.6.3 en 4.4.3 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor meer informatie over het thema cultuur zie:

- [Cultureel Perspectief Zwolle 2040](#)
- [Uitvoeringsagenda Cultuur 2025-2028](#)

4.5.4 Maatschappelijke voorzieningen

Het beleid voor maatschappelijke voorzieningen is gebaseerd op de Koers Sociaal Domein en richt zich op het versterken van bestaanszekerheid, kansengelijkheid en gezondheid. In nieuwe woongebieden worden maatschappelijke voorzieningen integraal en vanaf de start meegenomen, omdat zij essentieel zijn voor leefbaarheid, sociale samenhang en preventie. Dit vindt plaats in samenhang met omliggende wijken en dorpen (in dit geval Ittersumbroek en Windesheim).

Er wordt sterk ingezet op multifunctionele en gecombineerde voorzieningen: onderwijs, kinderopvang, welzijn, sport, cultuurbeoefening/ amateurkunst en (eerstelijns) zorg onder één dak, met ontmoeting als kernfunctie. Integrale Kindcentra spelen hierin een belangrijke rol. Zij hebben het potentieel om te functioneren als multifunctionele wijkvoorzieningen en daarmee als vliegwiel voor wijkontwikkeling en versterking van de sociale basis. Voorzieningen moeten dicht bij bewoners worden georganiseerd en goed bereikbaar zijn.

Voor Nieuw Zuthem zijn op basis van woningbouwscenario's duidelijke indicaties gegeven voor de benodigde onderwijscapaciteit (basisonderwijs), inclusief tijdelijke oplossingen voor leerlingpieken.

Essentie in één zin

Maatschappelijke voorzieningen in Nieuw Zuthem worden integraal, multifunctioneel en nabij georganiseerd om vanaf het begin een gezonde, sociale en leefbare wijk te waarborgen.

Belangrijkste vertrekpunten

- Voorzieningen integraal meenemen vanaf start gebiedsontwikkeling.
- Clustering en stapeling van onderwijs, zorg, welzijn, sport en ontmoeting.
- Realisatie van 1–2 basisscholen in Nieuw Zuthem, gecombineerd met andere maatschappelijke voorzieningen, afhankelijk van de woningbouwontwikkeling in het gebied.
- Tijdelijke onderwijshuisvesting voor piekbelasting.
- Geen nieuwe locatie voor voortgezet onderwijs in het gebied.
- Versterken sportvoorzieningen door middel van clustering, met een mogelijke opgave voor het toevoegen van een nieuw zwembad.
- Afstemming met bestaande en te ontwikkelen voorzieningen in omliggende wijken en het dorp Windesheim.

Voor verdere toelichting op het thema maatschappelijke voorzieningen, zie paragrafen 2.6.1, 3.3 en 4.2 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor meer informatie over maatschappelijke voorzieningen zie:

- [De omgevingsvisie \(2021\)](#), paragraaf 3.2

4.6 Ruimtelijke waarden

4.6.1 Erfgoed

Het gebied Nieuw Zuthem kent een lange en gelaagde ontstaansgeschiedenis, zichtbaar in zowel het landschap als in archeologische resten onder de grond. Aanwezige en verdwenen buitenplaatsen, historische waterstructuren, verkavelingen, wegen, lanen, groenstructuren en boerenerven laten zien hoe het gebied zich door de eeuwen heen heeft ontwikkeld. Daarnaast is er sprake van zeer oude bewoning op hogere gronden zoals dekzandruggen en rivierduinen, waardoor het archeologisch bodemarchief van grote waarde is. De archeologische vindkans op de archeologische waardekaart is voor Nieuw Zuthem 90 tot 100%.

Het beleid richt zich op het zorgvuldig omgaan met deze cultuurhistorische en archeologische waarden. Erfgoed vormt niet alleen iets dat beschermd moet worden, maar wordt actief benut als fundament en inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen. Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, samen met lokale verhalen, worden gebundeld in een gebiedsanalyse. Dit instrument helpt om de historische logica en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te begrijpen en te benutten bij planvorming, participatie en uitvoering, passend binnen de ambities van de Omgevingswet en de NOVI.

Essentie in één zin

Erfgoed in Nieuw Zuthem vormt het historische fundament voor gebiedsontwikkeling en wordt via onderzoek, behoud en versterking actief ingezet als leidraad voor toekomstig ontwerp en gebruik.

Belangrijke vertrekpunten

- De geschiedenis van het gebied wordt vroegtijdig in kaart gebracht via een gebiedsanalyse en vormt de basis voor planvorming.
- Bij ingrepen in archeologisch waardevolle gebieden wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd door Erfgoed gemeente Zwolle.
- Aanwezige én verdwenen cultuurhistorische waarden worden behouden, zichtbaar gemaakt en waar mogelijk versterkt.
- De gelaagdheid van het landschap en de cultuurhistorische structuren worden benut als ontwerpopgave en richtinggevend principe voor nieuwe ontwikkelingen.

Voor meer informatie over erfgoed zie:

- [De omgevingsvisie \(2021\)](#), paragraaf 5.2

4.6.2

Stedenbouw

Zwolle onderscheidt zich als een stad met een sterke gemeenschapszin. De stad ligt in prachtige landschappen en is onderdeel van een complex en typisch Nederlands watersysteem. Zwolle wil een stad met een menselijke maat blijven en bij de ontwikkeling van de stad voortbouwen op haar fysiek kapitaal. Daarnaast wil de stad met de fysieke ontwikkeling óók bouwen aan sociale netwerken. En dit alles op toekomstbestendige wijze: klimaatadaptief, energieneutraal en circulair.

Het fysieke kapitaal van Zwolle bestaat uit de cultuurhistorie, biodiversiteit en het landschap. In de gebiedsvisie moeten deze waarden nader geduid worden en moet worden aangegeven op welke manier deze waarden in de ontwikkeling worden beschermd en ontwikkeld.

Het hanteren van de menselijke maat als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet betekent dat de belevingswereld, de schaal en het tempo van de mens als uitgangspunt wordt genomen. Het doel is een omgeving die uitnodigt tot verblijf, ontmoeting en een omgeving die veilig en gezond is. Het is per definitie ontwerpen vanuit ooghoogte. Dit betekent dat je de leefomgeving ontwerpt vanuit het perspectief van de mens op de grond, in plaats vanuit de lucht. Het richt zich op de menselijke maat, beleving en sociale interactie.

Een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling stuurt keuzes in de ruimtelijke opzet van het gebied. De mate waarin de wateropgave in het gebied landt, de wijze waarop al dan niet netbewust (compact, zongericht) wordt verkaveld, het beperken van de CO₂-uitstoot en de toepassing van biobased en fabrieksmatige bouwwijzen hebben allemaal invloed op de ruimtelijke opzet van de wijk. Dit verkennen we met behulp van scenario's.

Bouwstenen voor de stedenbouwkundige opzet van het gebied zijn:

1. Hanteer een menselijke maat voor gebouw en openbare ruimte.
2. Ontwerp op ontmoeting en het leven op straat, en pas de openbare ruimte en de gebouwen daaraan aan.
3. Maak verschillen tussen buurten door ze in te bedden in de landschappelijke context en daarop te laten reageren.
4. Zorg voor een beeldkwaliteit en ruimtelijke opzet die de toepassing van biobased materialen mogelijk maakt.
5. Maak ruimte voor zelfbouw en collectieven en bouw zo aan zelfredzaamheid, autonomie en sociale netwerken.
6. Maak een gewortelde buurt, door voort te bouwen op de kwaliteiten in het gebied.
7. Ontwikkel een gezamenlijk verhaal, rondom gedeelde waarden voor de wijk of de buurten.

8. Ontwerp op nabijheid (van voorzieningen etc).
9. Ontwerp energiebewust waarbij gebruik gemaakt wordt van passiefhuisprincipes. Denk bij eventuele verkaveling na over zongericht verkavelen (gebruik energie die er is) en hanteer netbewuste bouwprincipes (compact).
10. Bouw natuurinclusief en richt de groene omgeving ook in voor dieren.
11. Maak een sturend raamwerk (met samenhang en continuïteit) waarbinnen een adaptieve programmering kan plaatsvinden.
12. Laat water en bodem sturend zijn. En stuur ook op zichtbaarheid, genieten van en verwevenheid met het water.

4.7 Overzicht onderzoeken

Om tijdens het opstellen van de gebiedsvisie voor Nieuw Zuthem goede afgewogen keuzes te kunnen maken worden, aanvullend op de hierboven benoemde systeemopgaven, programmatische opgaven en ruimtelijke waarden, inventarisaties uitgevoerd:

- Inventarisatie naar de waterhuishoudkundige kenmerken en het waterbergende vermogen in Nieuw Zuthem bij verschillende waterstanden.
- Met een Gebiedsanalyse wordt onderzocht:
 - Hoe het bodem- en watersysteem in Nieuw Zuthem in elkaar zit;
 - Welke (cultuur)historische kenmerken en landschappelijke en natuurwaarden in het gebied en de omgeving aanwezig zijn, ook rekening houdend met de externe werking van Natura2000 gebieden
 - Welke waarde deze (cultuurhistorische) kenmerken hebben in relatie tot de geplande integrale ontwikkeling van Nieuw Zuthem.
- Mobiliteitsverkenning voor verschillende onderdelen:
 - Een locatieonderzoek voor het treinstation Zwolle-Zuid;
 - Een quickscan naar de auto-ontsluiting voor Nieuw Zuthem.
- Met een quickscan maatschappelijke voorzieningen wordt onderzocht welke - en hoeveel - voorzieningen nodig zijn bij welke hoeveelheid woningen in Nieuw Zuthem. Dit is afhankelijk van bevolkings- en doelgroepenprognoses.
- De capaciteit van het afvalwatersysteem Zwolle-Zuid loopt tegen haar grenzen aan. Dit vraagt bij een uitbreiding van ca 3.000 woningen en een mogelijke evenementenlocatie om een afvalwaterketen afvoerstudie (structuurplan riolering op hoofdlijn) om de knelpunten en mogelijke oplossingsrichtingen in beeld te brengen. Bij verdere uitwerking van de gebiedsvisie in een latere fase, wordt dit nader onderzocht, evenals de huidige beschikbare capaciteit in het systeem.

5 Gebiedsvisie – aanpak & methode

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de gebiedsvisie voor Nieuw Zuthem tot stand komt. We geven aan wat we onder een gebiedsvisie verstaan. Vervolgens beschrijven wij onze visie op de opgave, waarbij we niet alleen ruimtelijke verandering nastreven, maar juist een transitie van ruimtelijk gebruik en sociale samenhang. Eerder is aangegeven dat de aanpak voor Nieuw Zuthem in essentie wendbaar en adaptief is, oftewel: we passen de aanpak aan wanneer er voor dat moment een betere aanpak mogelijk is. De volgende paragraaf in dit hoofdstuk licht deze benadering verder toe. Ook wordt de methode geschetst: aan de hand van verschillende gebiedsvarianten wordt toegewerkt naar de keuze voor een voorkeursvariant. Daarnaast worden de belangrijkste thema's beschreven die van belang zijn voor de uitvoerbaarheid van deze voorkeursvariant.

5.2 Wat is een gebiedsvisie?

Een gebiedsvisie is een gebiedsgericht toekomstplan dat door de gemeente samen met de omgeving wordt opgesteld en dat richting geeft aan ruimtelijke keuzes, ontwerpprincipes en ontwikkelstrategieën. Het is een essentieel instrument waarmee Zwolle grip houdt op groei, kwaliteit en leefbaarheid.

Het doel van het gebiedsproces Nieuw Zuthem, is te komen tot het vaststellen van een visie voor de (her)ontwikkeling van het gebied en het beschrijven welke doelen/ambities daarmee zijn gediend. Met ook een toets op hoofdlijnen op de haalbaarheid van de gebiedsvisie (financieel, ruimtelijk, juridisch, maatschappelijk, (markt-)technisch etc). Bij het opstellen van de gebiedsvisie wordt er onderzocht welke doelen en ambities gerealiseerd moeten en/of kunnen worden in een gebied. De gebiedsvisie wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

5.3 Visie op de opgave³

De opgave voor Nieuw Zuthem vraagt om een benadering waarin transitie van een gebied niet wordt gereduceerd tot sectorale veranderingen (zoals energie, landbouw of water), maar integraal wordt benaderd. Het realiseren van een nieuwe wijk in een bestaand landschap is immers niet alleen een planmatig proces van A naar B, maar een ingreep die betekenis heeft voor mensen, ecosystemen en de identiteit van het gebied. Waar een focus op ruimtelijke verandering vooral leidt tot technisch kloppende oplossingen, zorgt een wenkend perspectief ervoor dat de ontwikkeling ook daadwerkelijk 'landt' en duurzaam wordt beleefd en gedragen.

Centraal daarin staat dat een nieuwe ontwikkeling alleen betekenisvol kan zijn als zij zich daadwerkelijk verhoudt tot wat er al is. Dit vraagt om het erkennen van bestaande relaties met bewoners, agrariërs, landschappelijke structuren en ecologische

³ De visie op de opgave is geformuleerd op basis van een document aangereikt vanuit de werkgroep Omgeving Nieuw Zuthem over verandering, transitie en identiteit. Onderdelen uit dit document zijn herschreven en samengevoegd tot deze paragraaf als aanvulling op de aanpak en methode voor het opstellen van de gebiedsvisie.

netwerken, maar ook met recreatieve gebruikers van het gebied. Vanuit deze verbondenheid ontstaat de ruimte om bewuste keuzes te maken, inclusief het nemen van risico's. Een transitiegerichte visie vraagt immers om het expliciet stellen van grenzen en het benoemen van waarden die niet onderhandelbaar zijn, juist om te voorkomen dat identiteit en landschappelijke kwaliteiten onder druk komen te staan.

Daarbij hoort ook het productief maken van 'conflict'. Spanningen tussen woningbouw, natuur, mobiliteit en leefkwaliteit zijn onvermijdelijk en moeten niet worden gladgestreken, maar zichtbaar worden gemaakt. Juist door deze dilemma's expliciet te formuleren en te bespreken, ontstaat een eerlijker en scherper afwegingskader voor besluitvorming. Tegelijkertijd vraagt transitie om erkenning van verlies: ontwikkeling betekent dat bestaande (ervaren) kwaliteiten (gedeeltelijk) verdwijnen. Door dit verlies expliciet een plek te geven, ontstaat ruimte voor een nieuw evenwicht waarin oud en nieuw zich tot elkaar verhouden.

De kern van de opgave ligt uiteindelijk in identiteit: het vermogen om te bepalen wat de essentie van het gebied is en hoe deze doorwerkt in de toekomst. Voor Nieuw Zuthem betekent dit dat landschappelijke, ecologische, sociale en recreatieve identiteiten richtinggevend moeten zijn in de planvorming. Daarom zetten we in onze aanpak in op het creëren van een ruimtelijk raamwerk. Niet als zachte waarden naast het programma, maar als raamwerk voor opvolgende ruimtelijke en programmatische keuze(s).

5.4 Aanpak & Methode

5.4.1 Processtappen

Voor het gebied wordt een breed gedragen verhaal ontwikkeld. Hierin staan de sociale en ruimtelijke waarden centraal. Ook het karakter van de nieuwe ontwikkeling en de betekenis voor Zwolle en de directe omgeving worden in woord en beeld beschreven. Hiervoor wordt een proces met meerdere stappen doorlopen (zie figuur 12).

Datum
Titel

8 september 2026
Startnotitie Nieuw Zuthem



Figuur 9. Van analyse naar gebiedsvisie.

Voor het opstellen van een gebiedsvisie voor Nieuw Zuthem doorlopen we de volgende stappen:

Stap 1 – Analyse: samen het gebied begrijpen

De ontwikkeling van Nieuw Zuthem begint met het creëren van een gedeeld beeld van het gebied. Voordat er keuzes worden gemaakt of richtingen worden verkend, is het essentieel om samen te begrijpen wat dit gebied is, waar het vandaan komt en wat het bijzonder maakt. Deze stap staat daarom in het teken van verdiepen, duiden en ophalen van kennis, niet alleen uit beleid en onderzoek, maar juist ook uit de praktijk en ervaring van betrokkenen.

In deze fase brengen we alle beschikbare kennis en kaders samen en betrekken we stakeholders vanaf het begin actief bij het proces. Zo ontstaan niet alleen technische analyses, maar ook gedeelde inzichten en waarden.

In deze stap:

- analyseren we de ligging en context van Nieuw Zuthem binnen Zwolle en de regio, op basis van beleidskaders en ambities (zoals RTP en startnotitie);
- verwerken we relevante beschikbare onderzoeken;
- betrekken we de inhoud uit de ingediende zienswijzen als bron van lokale kennis over (gebieds)waarden in relatie tot het plangebied;

- vullen we dit aan met eigen waarnemingen én met kennis, ervaringen en perspectieven van stakeholders (zoals experts, omwonenden en maatschappelijke partijen);
- brengen we ruimtelijke, sociale en landschappelijke condities in beeld, inclusief ontstaansgeschiedenis, gebruik, netwerken en het natuurlijke systeem (water, bodem, ecologie);
- maken we inzichtelijk hoe verleden, huidige situatie en toekomstige opgaven met elkaar samenhangen.

Samen met stakeholders bepalen we de gebiedswaarden, randvoorwaarden en doelstellingen. Deze vormen het inhoudelijke fundament voor het verdere ontwerpend onderzoek in een participatief proces.

In deze fase wordt de basis gelegd voor het rekenen:

- verkenning van globale programmatische bandbreedtes (bijvoorbeeld omvang woningbouw of voorzieningen);
- eerste beeld van kosten- en opbrengst dragers (wateropgave, groenstructuren, infrastructuur);
- identificatie van financiële randvoorwaarden en mogelijke knelpunten.

Deze eerste planeconomische inzichten lopen parallel aan het tekenwerk en helpen om gebiedswaarden en randvoorwaarden niet alleen inhoudelijk, maar ook economisch te verankeren.

Stap 2 – Gebiedsvarianten: samen de bandbreedte verkennen

Met een goed begrip van het gebied ontstaat ruimte om vooruit te kijken. In deze stap verkennen we samen met stakeholders welke ontwikkelrichtingen mogelijk zijn en wat de consequenties daarvan zijn. Dat doen we niet door meteen één oplossing te kiezen, maar juist door verschillende gebiedsvarianten naast elkaar te zetten. De gebiedsvarianten helpen om keuzes zichtbaar, bespreekbaar en afweegbaar te maken. Ze laten zien waar ruimte zit, waar spanningen ontstaan en wat verschillende prioriteiten betekenen voor het gebied en de stad. De varianten maken zichtbaar dat verschillende accenten ook verschillende consequenties hebben voor ruimte, programma, fasering en financiële haalbaarheid.

In deze stap:

- ontwikkelen we meerdere ruimtelijk onderscheidende gebiedsvarianten met een tijdshorizon van circa 2030–2040 en een doorkijk naar 2050;
- gebruiken we de varianten om samen met stakeholders de belangrijkste ruimtelijke en programmatische dilemma's te destilleren;
- verkennen we per variant verschillen in:
 - systeemkeuzes (zoals wateropgave, groenstructuren, mobiliteit, energie);
 - programmatische keuzes (wonen, recreatie, sport, voorzieningen, natuur en werken);

- duurzaamheidsambities (energieautonomie, CO₂-reductie, biodiversiteit, biobased bouwen);
- maken we met behulp van data inzichtelijk wat de effecten van keuzes zijn.

De varianten zijn nadrukkelijk geen eindbeelden, maar bedoeld om uitersten en dilemma's scherp te krijgen. In het participatieproces worden deze besproken, vergeleken en waar nodig aangevuld. Dit leidt tot richtinggevende keuzes (ambities – wat doen we wel en wat niet), een scherper onderscheid tussen vaste waarden en flexibele elementen, en focus voor de volgende stap.

In deze fase worden gebiedsvarianten globaal doorgerekend en worden de effecten van keuzes (bijvoorbeeld meer groen, meer water, hogere dichtheid) financieel inzichtelijk gemaakt.

Stap 3 – Visie: van keuzes naar een gedeelde droom

Na het verkennen van de bandbreedte ontstaat geleidelijk duidelijkheid over de koers. In deze stap brengen we de inzichten uit analyse, gebiedsvarianten en participatie samen tot een concept gebiedsvisie. Het gaat hier niet alleen om ruimtelijke keuzes, maar ook om het formuleren van een gezamenlijk verhaal over de toekomst van Nieuw Zuthem. Deze stap is cruciaal voor het creëren van draagvlak: stakeholders moeten zich niet alleen herkennen in de keuzes, maar ook in de betekenis van het gebied voor henzelf, de stad en toekomstige bewoners.

In deze stap:

- formuleren we de richtinggevende keuzes, sturende principes en vaste waarden;
- bepalen we waar flexibiliteit nodig en wenselijk is, gezien de lange ontwikkelperiode;
- toetsen we keuzes continu aan ruimtelijke kwaliteit, haalbaarheid en samenhang;
- verwerken we inzichten uit participatie en bestuurlijke afwegingen;
- maken we dilemma's expliciet en wegen deze zorgvuldig af.

Over bovenstaande vindt zorgvuldige betrokkenheid en afstemming plaats met de werkgroepen omgeving en professionals. Dit proces resulteert in een breed gedragen visie en 'droom' voor Nieuw Zuthem, waarin de identiteit, het karakter en de maatschappelijke betekenis van het gebied in woord en beeld worden vastgelegd. Zo ontstaat één samenhangende visie voor Nieuw Zuthem en de deelgebieden.

In deze fase verschuift planeconomie van verkennen naar onderbouwen:

- de voorkeursrichting wordt financieel getoetst op robuustheid;
- de samenhang tussen programma, fasering en investeringen wordt inzichtelijk gemaakt;

- financiële flexibiliteit (bijvoorbeeld fasering, adaptiviteit) wordt expliciet onderdeel van de visie.

Stap 4 – Uitwerking gebiedsvisie: visie vertalen naar hanteerbaar kader

In de laatste stap maken we de visie concreet en toepasbaar. De gekozen ontwikkelrichting wordt uitgewerkt tot een formele en vast te stellen gebiedsvisie, die richting geeft én ruimte laat voor toekomstige veranderingen. Deze stap verbindt het verhaal met de ruimtelijke structuur en de uitvoerbaarheid. Ook hier blijft afstemming met stakeholders belangrijk, zodat de visie herkenbaar, begrijpelijk en realistisch is.

In deze stap:

- vertalen we de visie naar een ruimtelijk raamwerk voor water, groen, mobiliteit en bebouwing;
- werken we een programmatische invulling uit die adaptief is in de tijd;
- geven we de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het gebied vorm.

Dit krijgt zijn neerslag in onder andere:

- een plankaart met globale maatvoering en structuur;
- principedoorsneden en thematische facetkaarten (mobiliteit, energie, water, groen, bebouwing, etc.);
- een verhalende beschrijving vanuit verschillende perspectieven, waaronder dat van toekomstige bewoners.

De gebiedsvisie wordt ondersteund met een samenhangend financieel perspectief. Aannames over fasering, investeringen en opbrengsten worden expliciet vastgelegd. De gebiedsvisie vormt daarmee een samenhangend en stevig fundament voor bestuurlijke besluitvorming en voor verdere uitwerking in een Ruimtelijk Ontwikkel Plan (ROP).

5.5 Uitvoerbaarheid

5.5.1 Ontwikkelstrategie

Keuzes die in de gebiedsvisie worden gemaakt hebben rechtstreeks invloed op de uitvoerbaarheid. Als onderdeel van het opstellen van de gebiedsvisie wordt daarom een ontwikkelstrategie uitgewerkt. De ontwikkelstrategie bepaalt de gemeentelijke rol, de gewenste vorm van sturing en de inrichting van het proces. Waar de gebiedsvisie vooral antwoord geeft op de vraag *“wat willen we bereiken?”*, richt de strategie zich op *“hoe gaan we dat realiseren?”*, inclusief de inzet van benodigde middelen.

Het doel van de ontwikkelstrategie is het vaststellen van de hoofdlijnen waarbinnen de uitvoering van de gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden. Deze kaders sluiten qua abstractieniveau aan op de gebiedsvisie en worden in vervolgfases verder geconcretiseerd.

De ontwikkelstrategie richt zich op:

- De gemeentelijke rol, inclusief het te voeren grondbeleid;
- Een financiële businesscase en een toelichting op het verwachte resultaat;
- Een samenwerkingsstrategie met grondeigenaren, de Zwolse woningbouwcorporaties en marktpartijen;
- Bestaande grondposities en een eventuele gemeentelijke verwervingsstrategie;
- Een onderzoek naar passende uitgiftemethodes waaronder de mogelijkheden voor erfpacht;
- De planning en fasering van de ontwikkeling.

Het opstellen van de ontwikkelstrategie voor Nieuw Zuthem vindt parallel plaats aan het gebiedsvisieproces.

5.5.2 Schaalniveaus en deelgebieden

De ontwikkelstrategie moet toepasbaar zijn op alle schaalniveaus: van regionale en gemeentelijke opgaven tot de uitvoering op locatieniveau. Vanuit het huidige gebruik van het gebied is er geen directe aanleiding om deelgebieden binnen het plangebied aan te duiden met een eigen strategie. Op basis van kenmerken met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling, zoals gebruik of fasering, kan het wenselijk zijn om wel deelgebieden aan te duiden met een eigen strategie. Dit wordt onderzocht in het kader van het opstellen van de strategie.

De ontwikkeling van Station Zwolle-Zuid is een aparte opgave en valt buiten het gebiedsproces Nieuw Zuthem (zie ook paragraaf 2.5.). Na het vaststellen van de gebiedsvisie is het de verwachting dat de gebiedsontwikkeling Station en de gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem (fysiek twee verschillende plekken met twee verschillende tijdspaden) in aparte gebiedsprocessen / gebiedsontwikkelingen verder uitgewerkt worden.

5.5.3 Grondbeleid

De gemeente voert een regisserend grondbeleid, afgestemd op de specifieke kenmerken en context van de ruimtelijke opgave. Hierbij wil de gemeente directe sturing op de uitvoering van ruimtelijke projecten, waarvoor de gemeente binnen projecten een betekenisvolle positie nastreeft en zo grip op grond krijgt of houdt.

Op de percelen in Nieuw Zuthem is een voorkeursrecht gevestigd om verdere versnippering van eigendom te voorkomen, regie te versterken en prijsopdrijving door speculatie tegen te gaan. Het voorkeursrecht is een passief instrument: eigenaren moeten de grond eerst aan de gemeente aanbieden bij verkoop. In de ontwikkelstrategie kan dit worden aangevuld met een actieve verwervingsstrategie, waarbij de gemeente zelf eigenaren benadert.

5.5.4 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid beoordeelt in welke mate ruimtelijke plannen economisch realiseerbaar zijn, inclusief alle kosten en opbrengsten en met aandacht voor de belangen van alle betrokken partijen. De financiële haalbaarheid en het governance-model moeten in lijn zijn met de visie en ambities uit de gebiedsvisie zodat een concreet handelingsperspectief ontstaat.

Een gebiedsvisie hoeft niet uitsluitend financieel haalbaar te zijn wanneer het resultaat neutraal of positief is; ook een verlieslatende visie kan uitvoerbaar zijn wanneer er zicht is op dekking van het tekort. Dekking van een tekort kan onder andere plaatsvinden door extra kostendragers toe te voegen, of door financiële reserves van de gemeente in te zetten, of door cofinanciering vanuit andere medeoverheden of investeerders/beleggers te zoeken.

Voor Nieuw Zuthem brengen we tijdens de analysefase in beeld wat reële scenario's zijn qua financiële doelstelling, gebaseerd op de opgaven die er spelen. Daarvoor stellen we een ontwikkelstrategie op en benoemen de uitgangspunten welke we voor het bepalen van de financiële doelstelling hanteren (bijv. welke onderdelen rekenen we mee in de ontwikkeling en welke zaken gelden 'bovenplans'). De verschillende varianten rekenen we op hoofdlijnen financieel door, zodat keuzes die we maken, ook financieel onderbouwd zijn, dan wel de financiële implicaties daarvan zichtbaar worden. Hierbij gaat het niet alleen om investeringskosten, maar ook over exploitatiekosten voor de langere termijn. Dit leidt tot een advies voor een financiële doelstelling - op basis van de gebiedskeuzes die gemaakt worden - die als kader te hanteren is bij de verdere uitwerking van de gebiedsvisie.

5.5.5 Risico en beheersmaatregelen

Om risico's adequaat te kunnen managen is een risico-inventarisatie gedaan, zijn beheersmaatregelen geformuleerd en in de tijd uitgezet. Periodiek gaan we de effectiviteit van de beheersmaatregelen monitoren. Gedurende het proces van visievorming voeren we eveneens een uitgebreide risicoanalyse uit. Op dit moment zien we voornamelijk de volgende risico's:

1. Draagvlak en participatie
De ontwikkeling van het plangebied Nieuw Zuthem, kan leiden tot zorgen en weerstand bij omwonenden en andere belanghebbenden. Onvoldoende draagvlak kan leiden tot vertraging of tot aanpassing van de plannen. Een zorg bij inwoners en omwonenden is de snelheid die nagestreefd wordt. Aandacht wordt gevraagd voor ruimte voor een zorgvuldig participatietraject.
Beheersmaatregel: inzet op een zorgvuldig participatietraject, met transparante communicatie, duidelijke doelen voor participatie met daaraan gekoppeld de juiste middelen, duidelijke momenten van terugkoppeling en heldere verwachtingen over invloed en besluitvorming.
2. Financiering

Gezien de omvang en complexiteit van de opgave is het aannemelijk dat financiële ondersteuning vanuit de gemeente en mogelijk hogere overheden nodig zal zijn.

Onzeker is of en in welke omvang middelen beschikbaar komen en kunnen worden toegekend. Het uitblijven of lager uitvallen van externe financiering kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid, omvang of fasering.

Beheersmaatregel: in de vervolgfase wordt nader verkend welke subsidie- en financieringsmogelijkheden beschikbaar zijn en onder welke voorwaarden.

Samen met partners wordt een integraal lobbytraject opgestart. De financiële haalbaarheid maakt nadrukkelijk onderdeel uit van het gebiedsvisietraject.

Daarnaast wordt als onderdeel van de ontwikkelstrategie een financiële strategie uitgewerkt.

3. Afbakening/scope

Het risico bestaat dat de opgave te groot wordt gemaakt in verhouding tot de beschikbare middelen wat kan leiden tot een financieel niet uitvoerbare visie.

Beheersmaatregel: duidelijke scope-afbakening in de startnotitie, en in het proces om te komen tot een gebiedsvisie ook het samenspel tussen analyse (rekenen) en ruimtelijke verbeelding (tekenen) samen op te laten lopen.

5.6 Status gebiedsvisie en vervolg

Na vaststelling van deze startnotitie door de gemeenteraad wordt de gebiedsvisie voor Nieuw Zuthem opgesteld. De gebiedsvisie wordt door de gemeenteraad vastgesteld. De volgende stappen in het planvormingsproces van Nieuw Zuthem is het opstellen van Ruimtelijke- en Natuurontwikkelpannen (voor deelgebieden). Dit als belangrijke input voor het wijzigen van het Omgevingsplan.

Na vaststelling wordt de gebiedsvisie in de ontwerp-omgevingsvisie verwerkt. De ontwerp-omgevingsvisie zal daarna ter inzage worden gelegd waarmee iedereen de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen. Vervolgens worden de Nota van Zienswijzen en de ontwerp-omgevingsvisie door het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Met de vaststelling van de ontwerp-omgevingsvisie zal het voorkeursrecht verlengd worden.

Indien de totstandkoming van de gebiedsvisie of de verwerking daarvan in de ontwerp-omgevingsvisie zodanige vertraging oploopt dat tijdige verlenging van het voorkeursrecht in het geding komt, kan worden uitgeweken naar twee alternatieve routes:

- De bestaande ontwerp-omgevingsvisie (2025) wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, om op die manier de juridische grondslag voor de verlenging van het voorkeursrecht te borgen.
- De door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie wordt verwerkt tot een gebiedsgericht omgevingsprogramma. Volgens de Omgevingswet voldoet een omgevingsprogramma om het voorkeursrecht te verlengen.

Datum	8 september 2026
Titel	Startnotitie Nieuw Zuthem

In het eerste kwartaal van 2027 vindt een overweging plaats of we de ingezette route volgen, of dat er redenen zijn om een van de alternatieve routes te kiezen.

6 Participatie en communicatie

6.1 Inleiding

De gebiedsontwikkeling raakt mensen, belangen en kwaliteiten van het gebied. Daarom vinden we het belangrijk om stakeholders vroegtijdig en zorgvuldig te betrekken bij het opstellen van de gebiedsvisie. We zijn oprecht nieuwsgierig naar de kennis, ervaringen en ideeën die in en rond het gebied aanwezig zijn. Juist die lokale kennis helpt om beter te begrijpen wat Nieuw Zuthem bijzonder maakt en welke kansen en zorgen er leven voor de toekomst van het gebied.

Participatie zien we niet als een losse stap in het proces, maar als een wezenlijk onderdeel van de totstandkoming van de gebiedsvisie. Samen onderzoeken we hoe Nieuw Zuthem zich kan ontwikkelen tot een toekomstbestendig gebied waar wonen, water, natuur, landschap, bereikbaarheid en voorzieningen in balans zijn.

We zetten in op een open en transparant proces, waarin duidelijk is waarover participatie mogelijk is, hoe belangen worden afgewogen en wat er met de opgehaalde inbreng gebeurt. Op die manier werken we samen aan een gebiedsvisie die inhoudelijk sterker wordt door de betrokkenheid van de omgeving.

Voor de gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem is in afstemming met de werkgroep Omgeving Nieuw Zuthem een participatieplan opgesteld en op 6 juni 2026 definitief gemaakt. Een samenvatting hiervan is in deze paragraaf opgenomen. Voor de gehele versie verwijzen wij naar Bijlage 2, Participatieplan Nieuw Zuthem.

6.2 Communicatie- en participatie gebiedsproces Nieuw Zuthem

Algemeen

Zwolle groeit. In Nieuw Zuthem wil de gemeente een nieuw gebied ontwikkelen met woningen, natuur, water, voorzieningen en goede bereikbaarheid. Dit gebeurt samen met inwoners, ondernemers en andere betrokkenen.

Doel van participatie

De gemeente wil dat mensen kunnen meedenken en meedoen. Hun kennis en ideeën helpen om betere plannen te maken. Ook wil de gemeente duidelijk uitleggen wat er met de inbreng gebeurt en zorgen voor vertrouwen en samenwerking.

Hoe werkt participatie?

De gemeente werkt volgens de aanpak 'Hanza!'. Deze aanpak heeft drie stappen:

1. Voorbereiding: bepalen wie meedoet en afspraken maken.
2. Uitvoering: samen werken aan plannen en keuzes.
3. Afronding: uitleg wat er is gedaan en besluit nemen.

Tijdens het proces worden verschillende varianten (ideeën) voor het gebied gemaakt. Deze varianten worden met betrokkenen besproken. Daarna wordt één voorkeursvariant gekozen.

Wie doen mee?

Er zijn veel betrokkenen, zoals inwoners, ondernemers, organisaties en overheden. Zij kunnen op vier manieren betrokken zijn:

- Meeweten: informatie ontvangen.
- Meedenken: ideeën en mening geven.
- Meedoen: actief samenwerken.
- Meebeslissen: alleen overheidspartijen.

Belangrijke onderwerpen

Samen wordt gekeken naar vragen zoals:

- Hoe komt verkeer het gebied in en uit?
- Hoe gaan we om met water, natuur en groen?
- Hoe zorgen we dat mensen er prettig wonen?
- Hoe gaan we om met de hoogspanningsverbindingen?
- Welke voorzieningen, voor bijvoorbeeld zorg, sport en onderwijs, zijn nodig?

Aanpak en middelen

De gemeente gebruikt verschillende manieren om mensen te bereiken:

- Online: nieuwsbrieven, video's, social media en interactieve website
- Offline: wandelingen, ateliers en bijeenkomsten in het gebied

Er zijn twee vaste werkgroepen: één met bewoners en één met professionals. Zij denken actief mee over de plannen.

Belangrijke afspraken

- Participatie gebeurt voordat keuzes vaststaan.
- De gemeente is open en eerlijk.
- Iedereen weet hoeveel invloed hij of zij heeft.
- De gemeente laat zien wat er met ideeën gebeurt.

Besluitvorming

De gemeenteraad neemt uiteindelijk het besluit over de plannen. Inbreng van deelnemers is belangrijk, maar niet alles kan worden overgenomen. De gemeente legt altijd uit waarom keuzes worden gemaakt.

Tot slot

Met deze aanpak wil de gemeente samen met de omgeving komen tot een goed en toekomstbestendig plan voor Nieuw Zuthem. Openheid, samenwerking en duidelijke communicatie staan centraal.

6.3

Communicatielijn voorkeursrecht

Grondeigenaren en inwoners in het gebied die te maken hebben met het opgelegde voorkeursrecht hebben een eigen communicatielijn. De grondeigenaren zijn hiervan op de hoogte en nadere informatie is te vinden op de website van gemeente Zwolle. Het

Datum	8 september 2026
Titel	Startnotitie Nieuw Zuthem

voorkeursrecht geldt voor het volledige onderzoeksgebied Nieuw Zuthem. Tijdens de uitwerkingsperiode beoordeelt de gemeente of het voorkeursrecht nodig en effectief blijft. Als hierin iets verandert, worden eigenaren altijd geïnformeerd.

Meer informatie, waaronder een overzichtskaart van het gebied, is te vinden op www.zwolle.nl/voorkeursrecht.

7 Planproces

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het planproces voor de gebiedsontwikkeling van Nieuw Zuthem. Aan de hand van de routekaart gebiedsontwikkeling wordt ingegaan op de samenwerking, de wijze waarop omgevingsmanagement wordt vormgegeven en aanvullende inzichten meegenomen kunnen worden in het vervolg van het gebiedsproces. Tot slot gaat het hoofdstuk in op organisatie en planning.

7.2 Samenwerking

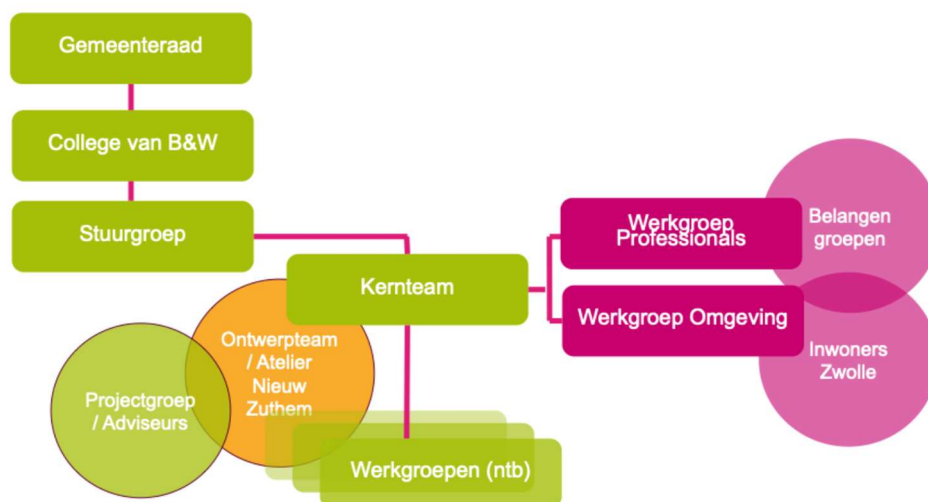
De gemeente Zwolle hanteert de Routekaart gebiedsontwikkeling waarbij er eerst een startnotitie ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college en de raad. De volgende stap is het opstellen van een gebiedsvisie. De regie voor het opstellen van de gebiedsvisie voor Nieuw Zuthem ligt in deze fase bij de gemeente Zwolle. Reden hiervoor is onder meer de complexe opgaven, zoals mobiliteit, energie, water die het gebied zelf overstijgen. Verschillende partners in en buiten het gebied worden betrokken bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie (zoals omschreven in het hoofdstuk participatie en communicatie).

7.3 Omgevingsmanagement

Op basis van de ervaringen tijdens de totstandkoming van het Ruimtelijk Toekomstperspectief is duidelijk geworden dat het wenselijk én waardevol is om één vast aanspreekpunt te hebben voor de brede omgeving. Daarom is een omgevingsmanager aangesteld die deze rol vervult voor zowel Vechtrand als Nieuw Zuthem. Sinds september 2025 heeft de omgevingsmanager diverse keukentafelgesprekken gevoerd en heeft hij dagelijks per mail of telefoon contact met bewoners, omwonenden, grondeigenaren en andere stakeholders. We zetten in op zorgvuldig omgevingsmanagement in dit gebiedsproces. Dat creëert een basis voor goede en constructieve samenwerking in het gebied.

7.4 Organisatie

Voor het project maken wij gebruik van de volgende structuur en overleggroepen (zie figuur 13). In de 'groene' onderdelen aan de linkerzijde zijn vooral de gemeentelijke structuren weergegeven. In de 'roze' onderdelen aan de rechterkant, zijn meer de omgevings-onderdelen weergegeven.



Figuur 13. Organisatiestructuur

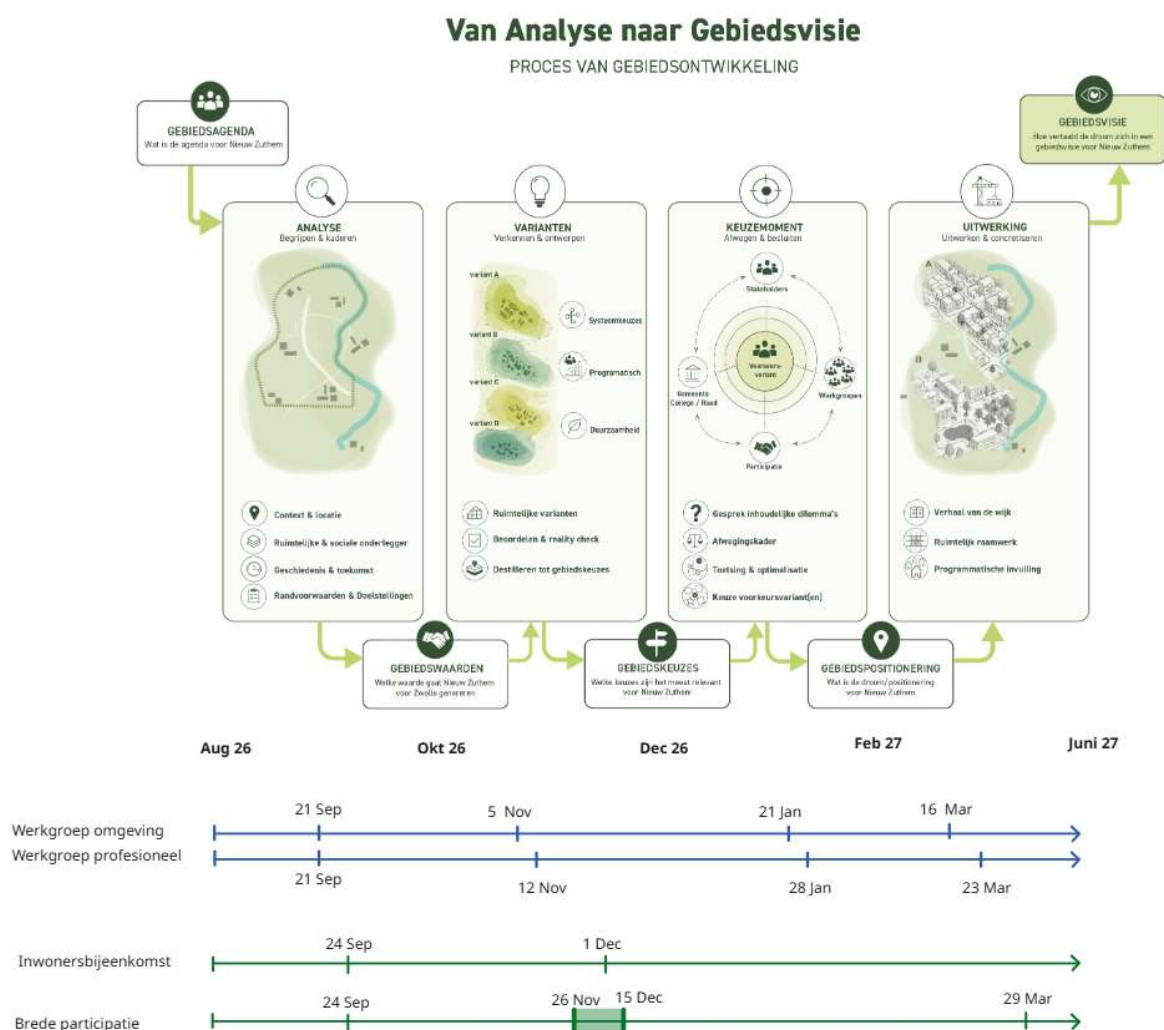
Stuurgroep:	Hierin nemen deel de bestuurlijk portefeuillehouder(s) van gemeente Zwolle, de ambtelijk opdrachtgever en de projectmanager.
Kernteam:	Het kernteam stuurt het project aan en stemt op alle niveaus met betrokken partijen de inhoud, voortgang en besluitvorming over het project af.
Ontwerpteam Atelier NZ:	Het ontwerpteam draagt zorg voor de ontwerpopgave. Het doorlopen van het proces zoals in paragraaf 5.4 is beschreven. Het atelier wordt gevormd door medewerkers van gemeente Zwolle en van een ontwerp bureau.
Atelier Plus:	Het Atelier Plus (projectgroep intern) zorgt voor de inhoudelijke input vanuit de verschillende gemeentelijke beleidsdisciplines en (coördinerend) adviseur vanuit het waterschap en (coördinerend) adviseur vanuit de provincie, binnen het project om te komen tot een gebiedsvisie.
Werkgroep Omgeving:	Deze groep bestaat uit vertegenwoordigers van belangen- en bewonersorganisaties en denkt en doet mee tijdens het proces.
Werkgroep Professionals:	Deze groep bestaat uit vertegenwoordigers van professioneel georganiseerde belangenvertegenwoordiging, mede-overheden en gebiedspartijen en denkt en doet mee tijdens het proces.

Datum 8 september 2026
Titel Startnotitie Nieuw Zuthem

7.5

Planning

In Nieuw Zuthem is voorkeursrecht gevestigd op percelen waar mogelijk een functiewijziging wordt verwacht. Dit voorkeursrecht is gevestigd op 7 juli 2025 en deze eerste termijn geldt maximaal 3 jaar. De datum voor het mogelijk verlengen van de eerste termijn per juli 2028, heeft invloed op de planning van het gebiedsproces. De termijn kan verlengd worden wanneer er een nieuwe juridische grondslag wordt vastgesteld in de vorm van een besluit over een omgevingsvisie of een omgevingsprogramma. Daarna is het voorkeursrecht voor nog eens 3 jaar geldig (tot juli 2031). Vervolgens is het nodig een omgevingsplan vast te stellen waarmee een aanvullende verlenging mogelijk wordt gemaakt (5 jaar).



Figuur 14. Planning om te komen tot gebiedsvisie voor Nieuw Zuthem.

Datum	8 september 2026
Titel	Startnotitie Nieuw Zuthem

In figuur 14 wordt de planning om te komen tot gebiedsvisies voor beide gebieden weergegeven. Deze wordt specifiek gemaakt in samenwerking met het te selecteren ontwerpbureau voor deze opgave. In deze planning wordt uitgegaan van deels parallel plannen. Zo worden bijvoorbeeld enkele onderzoeken t.b.v. de gebiedsvisies in de fase van het opstellen van de startnotitie al opgestart (zie paragraaf 4.7). Voor beide gebieden is het streven einde eerste kwartaal 2027 een concept gebiedsvisie op te leveren.

Bijlage 1 – Milieucontouren

Voor Nieuw Zuthem is een toelichting op de volgende milieuplanologische thema's:

- Geur
- Geluid van wegverkeer
- Geluid van treinverkeer
- Hoogspanningsverbindingen bovengronds (elektromagnetische straling)
- Externe veiligheid
- Externe veiligheid – hogedrukaardgasleidingen
- Externe veiligheid – buisleidingen
- Externe veiligheid – brandaandachtsgebied

Aanvullend hierop wordt in de gebiedsvisiefase op hoofdlijnen inzicht verkregen in de effecten van keuzes op luchtkwaliteit, trillingen van verkeer, etc. Nader onderzoeken op deze onderdelen vinden plaats in de fase voor het opstellen van het Ruimtelijk Ontwikkelplan.

Geur

Agrarische bedrijven kunnen geur uitstoten naar de omgeving en daarmee de leefkwaliteit van het plangebied beïnvloeden. Voor het aspect geur is gekeken naar de nabije omgeving van het plangebied. Agrarische bedrijven die zich binnen het plangebied bevinden zijn buiten beschouwing gelaten.

In de buurt van de grenzen van het plangebied Nieuw Zuthem bevinden zich een viertal agrarische bedrijven en een bedrijf waar men afval verwerkt. Deze bedrijven vallen onder milieucategorie 3.2. Zowel voor de agrarische bedrijven waar rundvee wordt gefokt en gehouden als voor de afvalverwerker geldt een richtafstand van 100 meter voor wat betreft geur. Ter hoogte van de kruising van de Wijheseweg met de Zuthemerweg zit wat betreft deze richtafstand een aandachtspunt bij ontwikkeling binnen het plangebied.

Datum
Titel

8 september 2026
Startnotitie Nieuw Zuthem

Geluid wegverkeer (Lden)



*Figuur 15. Geluidsbelastingkaart (2018) van wegverkeer in Nieuw Zuthem
Bron: Geoportaal gemeente Zwolle*

Datum
Titel

8 september 2026
Startnotitie Nieuw Zuthem

Geluid treinverkeer (Lden)



Legenda

Geluidsbelastingkaart (2018)

Treinverkeer

Geluid van treinverkeer (Lden)

legenda

- 45 - 50 dB
- 50 - 55 dB
- 55 - 60 dB
- 60 - 65 dB
- 65 - 70 dB
- 70 dB of meer

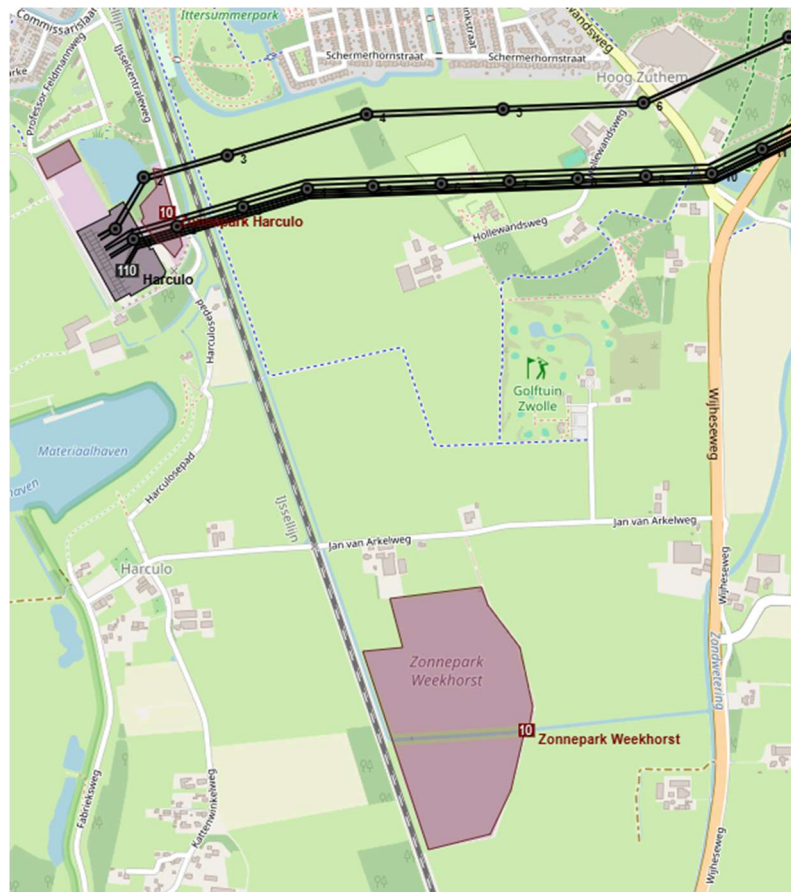
Figuur 16. Geluidsbelastingkaart (2018) van treinverkeer in Nieuw Zuthem

Bron: Geoportaal
gemeente Zwolle

Datum
Titel

8 september 2026
Startnotitie Nieuw Zuthem

Hoogspanningsverbindingen bovengronds & elektromagnetische straling



Figuur 17. Hoogspanningsverbindingen bovengronds en elektromagnetische straling in Nieuw Zuthem.

Legenda

Freileitung	Kabel	
[Pink]	[Pink]	421-525 kV
[Red]	[Red]	363-420 kV
[Brown]	[Brown]	246-362 kV
[Green]	[Green]	171-245 kV
[Blue]	[Blue]	146-170 kV
[Black]	[Black]	124-145 kV
[Black]	[Black]	72,6-123 kV
[Orange]	[Orange]	55,6-72,5 kV
[Orange]	[Orange]	40,5-55,5 kV
[Purple]	[Purple]	36,1-40,4 kV
[Purple]	[Purple]	24,0-36,0 kV
[Green]	[Green]	17,6-23,9 kV
[Red]	[Red]	12,1-17,5 kV
[Red]	[Red]	7,3-12 kV
[Blue]	[Blue]	3,6-7,2 kV
[Blue]	[Blue]	1,0-3,5 kV
[Light Green]	[Light Green]	<1,0 kV
[White]	[White]	Spanning

Bron:
Hoogspanningsnet.com

Datum
Titel

8 september 2026
Startnotitie Nieuw Zuthem

Externe veiligheid



Legenda

— Weg/Vervoer
..... Spoor/Vervoer
— Water/Vervoer

Referenties (Buisleidingen)

PR 10-6 (EV Activiteiten)

Explosieaandachtsgebieden (EV Activiteiten)

Brandaandachtsgebieden (EV Activiteiten)

Brandaandachtsgebieden (Basisnet)

Brandaandachtsgebieden (Buisleidingen)

Gifwolkaandachtsgebieden (EV Activiteiten)

Gifwolkaandachtsgebieden (Basisnet)

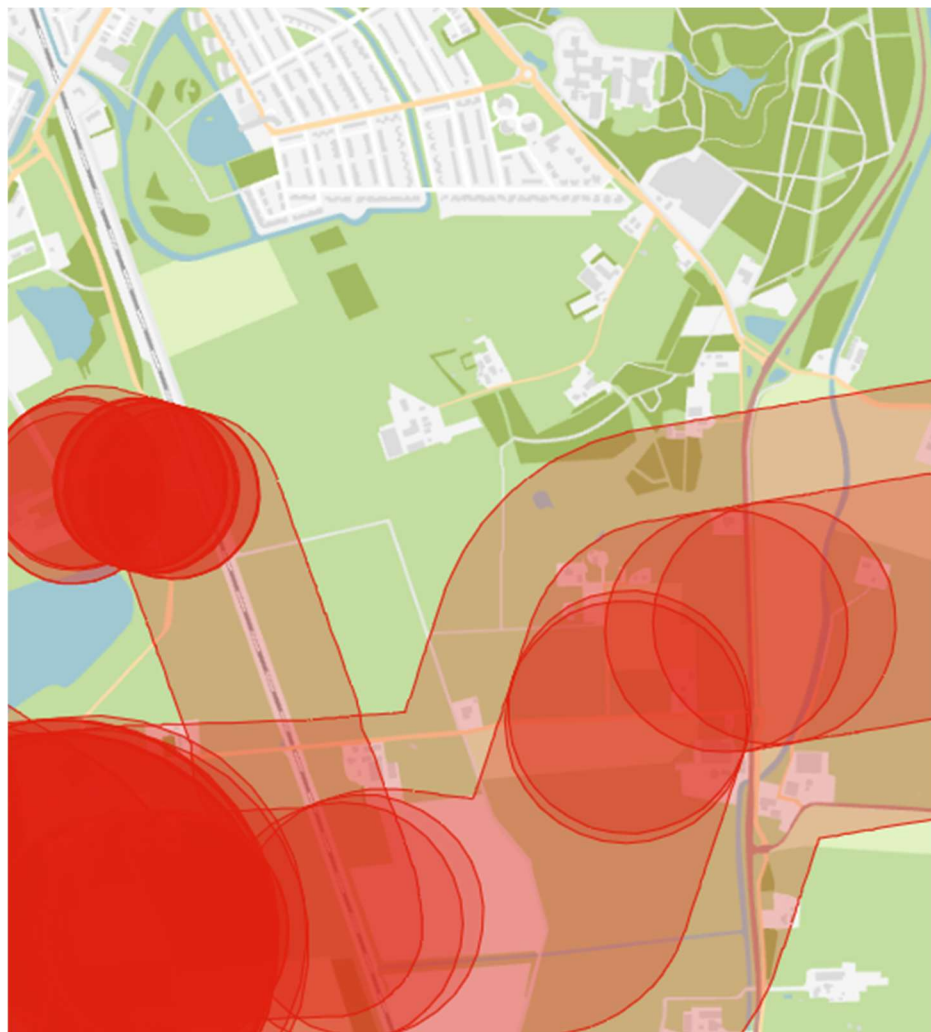
Figuur 18. Externe veiligheid met bijbehorende contouren in Nieuw Zuthem

Bron: Geoportaal
gemeente Zwolle

Datum
Titel

8 september 2026
Startnotitie Nieuw Zuthem

Externe veiligheid – hogedrukaardgasleidingen



Legenda

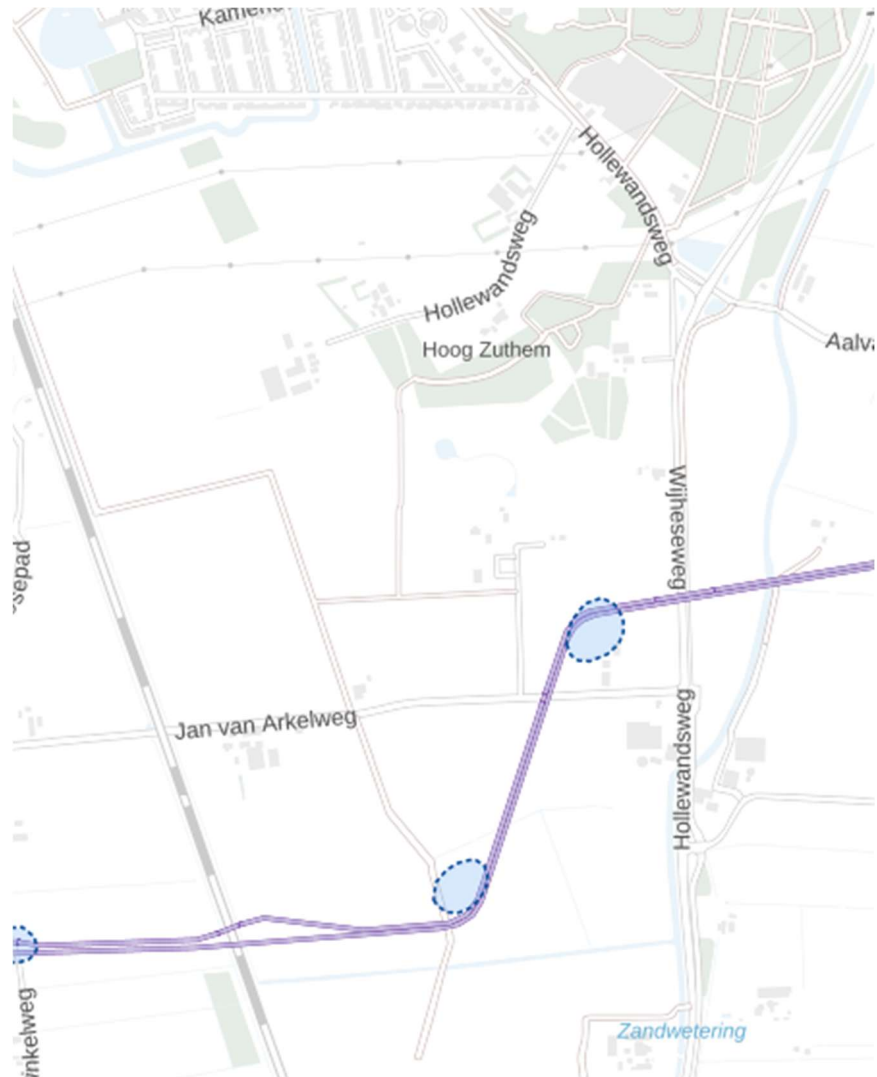
Brandaandachtsgebieden (Buisl



Figuur 19. Hogedrukaardgasleidingen met bijbehorende contouren in Nieuw Zuthem

Bron: Geoportaal gemeente Zwolle

Externe veiligheid – buisleidingen



Figuur 20. Buisleidingen met plaatsgebonden risicocontour (PR10-6) in Nieuw Zuthem

Bron: Atlas veiligheid, Reg
externe veiligheid

Buisleidingen

In het plangebied bevinden zich buisleidingen ten behoeve van transport van aardgas. Deze leidingen zijn eigendom van de Nederlandse Gasunie Oost. Rondom deze buisleidingen is sprake van een belemmeringengebied en een brandaandachtsgebied.

Belemmeringengebied

Om de buisleidingen bevindt zich een belemmeringengebied van maximaal 5 meter aan weerszijden van de buis (Bkl 5.18). Binnen dit gebied mogen in het omgevingsplan geen zeer kwetsbare gebouwen worden toegelaten (Bkl 5.19). Een kwetsbaar gebouw mag alleen worden toegelaten als deze een functionele binding heeft met de

Datum	8 september 2026
Titel	Startnotitie Nieuw Zuthem

buisleiding. Gebouwen mogen de veiligheid van de buisleiding niet schaden. Dit bouwverbod is nodig voor het onderhoud van de buisleiding.

Activiteiten die invloed kunnen hebben op de ongeschonden toestand en werking van de buisleiding worden ook niet toegelaten binnen een belemmeringengebied. Voor mechanische graafwerkzaamheden geldt een contactplicht.

Brandaandachtsgebied

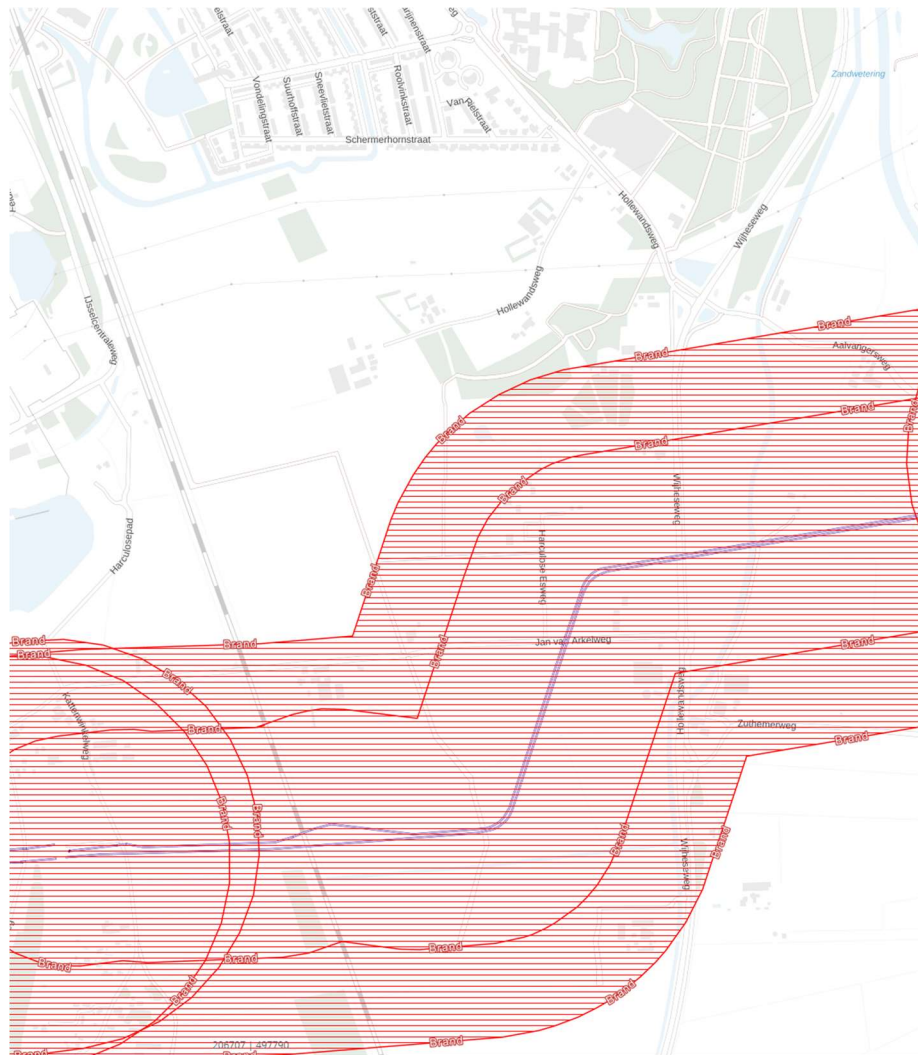
De kaart laat zien dat het zuidelijk deel van het plangebied binnen het brandaandachtsgebied ligt van de buisleidingen. Binnen de brandaandachtsgebieden dient de plaatsgebonden risicocontour (PR10-6) rond de buisleidingen in acht te worden genomen voor zeer kwetsbare en kwetsbare gebouwen.

Ook is een afweging en onderbouwing van het groepsrisico nodig. Via het aanwijzen van een voorschriftengebied (voor een deel of het gehele aandachtsgebied) kunnen, indien nuttig en noodzakelijk, aanvullende bouweisen worden opgenomen om mensen beter te beschermen tegen de gevolgen van brand.

Datum
Titel

8 september 2026
Startnotitie Nieuw Zuthem

Externe veiligheid – brandaandachtsgebied



Figuur 21. Brandaandachtsgebied met bijbehorende contouren in Nieuw Zuthem

Bron: [Atlas veiligheid](#), [Register externe](#)

Datum	8 september 2026
Titel	Startnotitie Nieuw Zuthem

Bijlage 2 – Participatieplan Nieuw Zuthem

Het participatieplan Nieuw Zuthem is onderdeel van de startnotitie en als bijlage bij de besluitvormingsdocumenten bijgevoegd.