



Raadsbrief

Datum 27 januari 2026

Onderwerp Startnotitie & samenwerkingsovereenkomst 'HMO – Erfgenamenweg'
Versienummer 1.0

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

De Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) heeft circa 20 hectare grond grenzend aan de Erfgenamenweg in eigendom. HMO heeft middels grondruil een actieve rol gespeeld in de ontwikkeling van woonwijk 'Het Buyten'. HMO wenst haar eigen gronden nu ook tot ontwikkeling te brengen, in nauwe samenwerking met de gemeente, lokale maatschappelijke partijen en Vitens. De ontwikkeling omvat:

1. De realisatie van een gebouw met 24 woon(zorg)units ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking) met bijbehorende functies zoals parkeren, groen en waterberging.
2. De realisatie van een gebouw met 8 woon(zorg)units voor mensen met onder andere autisme met bijbehorende functies met één beheerderswoning (uitsluitende t.b.v. de zorgverlening), gemeenschappelijke ruimten, parkeren, groen en waterberging.
3. De realisatie van een zorg-/coöperatieve (biologische) boerderij ten behoeve van dagbesteding.
4. De realisatie van een drinkwatervoorziening in de vorm van een puttenveld met waterwinputten.
5. Natuur- en landschapsontwikkeling en recreatieve wandelroutes voor openbaar gebruik.

Op basis van de routekaart 'Zwolse methode van locatieontwikkeling' is een startnotitie opgesteld. Ook is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld. In deze overeenkomst leggen partijen hun onderlinge verhoudingen om nadere afspraken vast met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie. Het college heeft bij een locatieontwikkeling de bevoegdheid om de startnotitie vast te stellen en een SOK aan te gaan.

Het college heeft ingestemd met de startnotitie en besloten om met HMO een SOK aan te gaan. In deze raadsbrief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voorgenomen plannen, de planning en het navolgende besluitvormingstraject.

Bijlagen

1. Bijlage 1: Startnotitie 'HMO – Erfgenamenweg'
2. Bijlage 2: Plan van aanpak participatie (HANZA!) 'HMO – Erfgenamenweg'.

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim



Datum 27 januari 2026

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De startnotitie 'HMO – Erfgenamenweg', inclusief bijlagen.
2. Het feit dat het college een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer is aangegaan om tot een Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) te komen.



Datum 27 januari 2026

Inleiding

De gemeenteraad van Zwolle heeft op [10 februari 2025 \(agendapunt 6\)](#) het actuele Dorpsplan Wijthmen vastgesteld. Momenteel werken de gemeente en Wijthmen samen aan de integrale uitvoering van het Dorpsplan. De gezamenlijk vastgestelde hoofddambitie voor Wijthmen: *“zorgen voor een leefbare en toekomstbestendige dorpsgemeenschap met behoud van de eigen en dorpse identiteit”*. Om deze doelstelling te bereiken werken we de komende jaren aan veel verschillende opgaven en projecten.

Eén van deze projecten is het initiatief van de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO). HMO heeft circa 20 hectare grond grenzend aan de Erfgenamenweg in eigendom. HMO heeft middels grondruil een actieve rol gespeeld in de ontwikkeling van woonwijk ‘Het Buyten’. HMO wenst haar eigen gronden nu ook tot ontwikkeling te brengen, in nauwe samenwerking met de gemeente, lokale maatschappelijke partijen en Vitens. De ontwikkeling omvat:

1. De realisatie van een gebouw met 24 woon(zorg)units ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking) met bijbehorende functies zoals parkeren, groen en waterberging.
2. De realisatie van een gebouw met 8 woon(zorg)units voor mensen met onder andere autisme met bijbehorende functies met één beheerderswoning (uitsluitende t.b.v. de zorgverlening), gemeenschappelijke ruimten, parkeren, groen en waterberging.
3. De realisatie van een zorg-/coöperatieve (biologische) boerderij ten behoeve van dagbesteding.
4. De realisatie van een drinkwatervoorziening in de vorm van een puttenveld met waterwinputten.
5. Natuur- en landschapsontwikkeling en recreatieve wandelroutes voor openbaar gebruik.

Voor deze ontwikkeling volgen we de routekaart ‘Zwolse methode van locatieontwikkeling’. Met deze raadsbrief informeren wij u dat het college de startnotitie voor deze ontwikkeling heeft vastgesteld. Ook heeft het college ingestemd met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) als basis voor de uitwerking van het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP).

Kader

- Het geldende Omgevingsplan van de gemeente Zwolle ([Omgevingsloket](#)).
- [Dorpsplan Wijthmen 2025](#)
- [Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen 2030'](#)
- [Het Ruimtelijk Toekomstperspectief](#)
- Provinciale [Omgevingsvisie](#) & [Omgevingsverordening](#)
- [Zwolse adaptatiestrategie \(2019\)](#)
- [Mobiliteitsvisie](#) & [Nota Parkeren](#)
- [Hemelwaterverordening](#)
- [Groen en recreatiebeleid \(2025\)](#)
- [Hanza!](#)



Datum

27 januari 2026

Kernboodschap

De voorgestelde ontwikkeling van HMO draagt op verschillende wijze bij aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Zwolle. We realiseren bijzondere woonvormen voor kwetsbare kinderen en volwassenen. We dragen actief bij aan verhuizing van de Hofstee vanwege de impact van de beoogde omlegging van de Kroesenallee. Ook is er in het plan veel aandacht voor natuur- en landschapsontwikkeling, waarbij waterberging een grote rol speelt. We dragen direct bij aan de noodzakelijke verbetering van de waterveiligheid voor de gehele stad. Naast waterveiligheid is ook het op niveau houden van onze drinkwatervoorzieningen belangrijk. Samen met HMO en Vitens onderzoeken we de mogelijkheden voor een drinkwatervoorziening binnen het plangebied. Deze voorziening wordt landschappelijk ingepast. Ten slotte draagt de ontwikkeling bij aan de doelstellingen zoals vastgelegd in het actuele Dorpsplan. Zo realiseren we nieuwe natuur, recreatieve wandelroutes en versterken we het voorzieningenniveau van het dorp. Gezamenlijk draagt het plan bij aan het zorgen voor een leefbare en toekomstbestendige dorpsgemeenschap met behoud van de eigen en dorpse identiteit.

Toelichting

HMO wenst samen met Vitens, Mooi Leven Huis en De Hofstee tot een ontwikkeling van het perceel te komen. Het gehele ontwikkelgebied heeft een oppervlakte van ca. 20 hectare. Het voorstel van HMO (en partners) is om het plangebied qua functies op te splitsen, maar wel tot één integrale ontwikkeling te komen. In onderstaande toelichting volgt per functie/partij een korte beschrijving van de plannen. Gezamenlijk dragen de verschillende functie, zeker met het openstellen van o.a. de natuur- en landschapsgronden voor algemeen gebruik, bij aan de doelstellingen zoals vastgelegd in het Dorpsplan 2025.

Mooi leven Huis Zwolle

Het Mooi Leven Huis Zwolle wordt een (t)huis voor kinderen/(jong)volwassenen met een verstandelijke en/of (zeer ernstig) meervoudige beperking, waarbij mooi leven en passende zorg ontstaan door een evenwaardige samenwerking tussen zorgprofessional, de bewoner en zijn of haar familie, diens netwerk en de omgeving. Kortom, een nieuwe vorm van wonen, leven én werken

De Hofstee

Stichting De Hofstee biedt vraaggestuurde zorg aan mensen met een verstandelijke handicap in combinatie met autisme. De bewoners hebben behoefte aan rust, ruimte, regelmaat en veiligheid. Deze aspecten staan centraal in de zorg die momenteel geboden wordt in een woonboerderij aan de Oude Wijthemerweg 2 en zal weer centraal staan op de nieuwe locatie aan de Erfgenamenweg.

Een zorg- /coöperatieve(biologische) boerderij

In het plangebied kan zich een kleinschalige, biologische leer-werkboerderij vestigen waar mensen met diverse achtergronden samen leren, werken en groeien. De boerderij biedt dagbesteding, leerplekken en ruimte voor sociale initiatieven. Daarnaast fungeert het mogelijk als ontmoetingsplek voor buurtbewoners, met activiteiten die verbinding en inclusie stimuleren. Zo kan de boerderij een belangrijke samenbindende rol vervullen in de Wijthmen.

Datum 27 januari 2026

Natuur- en landschap ontwikkeling & Vitens

Vitens is in beeld om op het oostelijk deel van het kavel een waterwingebied te realiseren met waterwinputten. Dit plan wordt gecombineerd met herstel van het historische flierenlandschap, dat van oudsher belangrijk is voor weidevogels. Zo ontstaat een combinatie van duurzame drinkwatervoorziening en ecologisch waardevol agrarisch natuurbeheer. Dit gebied wordt opengesteld met wandelroutes voor alle inwoners van Wijthmen, hierdoor ontstaan nieuwe (gewenste) wandelroutes.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Voorafgaand aan de vaststelling van de startnotitie heeft nog géén uitgebreide participatie plaatsgevonden. Wel heeft er veel contact plaatsgevonden tussen alle partijen (HMO, de Hofstee, Mooi Leven Huis, Vitens en de gemeente). Plaatselijk Belang Wijthmen is de afgelopen periode op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Zij hebben de globale uitgangspunten van de ontwikkeling positief ontvangen. In samenspraak met HMO en Plaatselijk Belang Wijthmen is dit initiatief benoemd (c.q. bekend gemaakt) in de integrale brief welke is uitgegaan na besluitvorming over het integrale dossier Wijthmen (16 december 2025 vastgesteld in het college, 19 januari 2026 vastgesteld door de raad).

Na besluitvorming over de startnotitie en de SOK is de initiatiefnemer geïnformeerd en wordt (in afstemming met de gemeente) conform het opgestelde participatieplan de participatie verder vormgegeven (**Bijlage 2**).

Duurzaamheid

Duurzaamheid en natuurontwikkeling staan centraal in de totale ontwikkeling van het gebied. De nieuwe gebouwen worden minimaal volgens de bestaande duurzaamheidseisen gerealiseerd. Gedurende de uitwerking van het ROP kijken we gezamenlijk weke aanvullende duurzaamheidsdoelstellingen haalbaar zijn, denk daarbij bijvoorbeeld aan het gebruik van circulaire en duurzame bouwmaterialen en duurzame bouwtechnieken. Daarnaast wordt het gehele plangebied aangepakt waarbij natuurontwikkeling centraal staat, een directe verbetering van natuurwaarden en biodiversiteit. De omvang van het plangebied maakt dat we echt een positieve impact kunnen maken op de bredere beleidsdoelen van de gemeente Zwolle.

Communicatie

Na vaststelling van de startnotitie en de SOK is er gecommuniceerd naar de aangehaakte partijen. Ook is er breed gecommuniceerd naar de inwoners van Wijthmen, hetgeen in december ook al gebeurd is. We stemmen de huidige en toekomstige communicatie af in nauwe samenwerking met HMO, Plaatselijk Belang Wijthmen en de gemeente Zwolle.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het ROP worden gedekt middels het kostenverhaal. Deze plankosten zijn berekend met de plankostenscan en zijn vastgelegd in de SOK. In de Berap 2026-1 wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met deze kredietophoging. De initiatiefnemer betaalt 50% van de overeengekomen plankosten voor het opstellen van het ROP als voorschot direct na ondertekening van de SOK. Het resterende bedrag wordt door de initiatiefnemer aan de gemeente betaald na vaststelling van het ROP door de gemeenteraad.



Datum 27 januari 2026

De kosten voor de volgende fase (opstellen Omgevingsplan) worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Op dat moment zal opnieuw een plankostenscan worden ingevuld met de dan bekende uitgangspunten

Risico's

Aan het begin van deze ontwikkeling worden een aantal risico's gezien:

1. **Betrokkenheid Vitens:** De ontwikkeling van een drinkwatervoorziening kost vanwege o.a. m.e.r. procedures veel tijd. Meer tijd dan de overige functies. Het is nog niet 100% zeker dat Vitens aanhaakt (zie ook relatie risicopunt 2). Vitens en HMO hebben contractuele afspraken gemaakt over een situatie waarin Vitens toch niet aanhaakt. De afspraken zijn zo ingestoken dat de uitvoerbaarheid van het project als geheel niet onder druk komt te staan.
2. **Besluitvorming drinkwaterwinning Salland Diep:** Het Salland Diep is één van de strategische zoetwatervoorraden voor Overijssel. Vitens doet samen met regiopartners (waaronder gemeente Zwolle) onderzoek naar nieuwe locaties voor de winning van drinkwater binnen Salland Diep. Het plangebied is onderdeel van dit brede onderzoek. Planning en besluitvorming over Salland Diep kan invloed hebben op de inpassing en keuzes. We starten met de ruimtelijke inpassing en ontwikkeling van het plangebied maar zijn ons bewust van de mogelijke impact van het grotere onderzoek van Salland Diep.
3. **Dwarsverbanden:** De beoogde verhuizing van de Hofstee heeft impact op de omlegging van de Kroesenallee. Een succesvolle verplaatsing & verkoop van het huidige vastgoed van de Hofstee draagt bij aan de beleidsdoelen uit het Dorpsplan. Eventuele vertraging van deze verhuizing kan dus impact hebben op de omlegging van de Kroesenallee, de plannings moeten hierop afgestemd worden.
4. **Impact geurcirkels:** Het plangebied ligt op basis van actueel onderzoek (2025) mogelijk binnen de geurcirkel van een agrarisch bedrijf. Op basis van locatie specifiek onderzoek moet onderzocht worden wat de impact is en wat de oplossingsmogelijkheden zijn. Op voorhand zien we mogelijkheden om (bijv. middels een geurverordening zoals bij project Het Buyten) tot een oplossing te komen.

Vervolg

Na vaststelling van de startnotitie in het college gaat de initiatiefnemer aan de slag met het opstellen van het Ruimtelijk Ontwikkelplan. Ook start de initiatiefnemer met het participatietraject, in afstemming met de gemeente. De gemeente heeft een toetsende en begeleidende rol. Volgens de (in de SOK) overeengekomen planning wordt het Ruimtelijk Ontwikkelplan naar verwachting in de 2^e helft van 2026 ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad.

Openbaarheid

Deze raadsbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer