

Startnotitie

Project-, Programma- en
Procesmanagement

Telefoon (038) 498

Opgesteld door Gemeente Zwolle - Projectgroep 'Uitwerking
Dorpsplan Wijthmen'

Datum 20 januari 2026 (definitief)

Onderwerp Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

1. Inleiding

De locatie is in eigendom van het Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO). HMO wenst samen met Vitens, Mooi Leven Thuis en De Hofstee tot een ontwikkeling van het perceel te komen. In deze startnotitie zal het initiatief aangeduid worden als HMO-ontwikkeling. Het initiatief 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.

Deze beknopte startnotitie vormt de basis voor het op te stellen Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) voor de HMO-ontwikkeling. Deze startnotitie zal toegevoegd worden als bijlage aan de samenwerkingsovereenkomst (SOK) en daarmee formeel vastgesteld worden door het college van B&W.

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

2. Kaders

- Het geldende Omgevingsplan van de gemeente Zwolle (Omgevingsloket).
- Dorpsplan Wijthmen 2025.
- Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen 2030'.
- Het Ruimtelijke Toekomstperspectief (RTP).
- Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening (waaronder de overstromingsrisicoparagraaf)
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.
- Ontwikkelstrategie wonen.
- Programma Wonen en Zorg
- Zwolse adaptiestrategie (2019).
- Mobiliteitsvisie (2020-2030) 'Mobiliteit brengt Zwolle verder'.
- Nota mobiliteitsnormen (nog vast te stellen)
- Nota parkeren 2025 & Parkeerregeling 2024-heden.
- Energievisie.
- Hemelwaterverordening (2024).
- Groen- en recreatiebeleid (2025) en Bomenverordening met bijbehorende Groene Kaart (2021).
- Monumenten- en archeologiebeleid.
- Landschapsontwikkelingsvisie Zwolle, Zwartewaterland en Kampen (2010).
- HANZA!.
- Gebiedsuitwerking Herfte (Marsweteringlanden).
- BOSS-beleid (Bewegen, Ontmoeten, Spelen en Sporten) (2025)
- Ontwerprichtlijnen openbare ruimte (niet uitputtend)
- Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)
- Nota Kapitaalgoederen 2023-2026 (wordt geactualiseerd in 2027)

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

3. Toelichting

In de navolgende paragrafen worden vanuit de relevante disciplines de kaders en uitgangspunten weergegeven voor het op te stellen ROP voor de HMO-ontwikkeling aan de Erfgenamenweg.

Geldende omgevingsplan

Op deze locatie geldt het omgevingsplan Zwolle. Binnen het omgevingsplan geldt ter plaatse de beheersverordening Buitengebied – Herfte Wijthmen met de bestemming 'Agrarisch' en deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie', 'Waarde – Landschap openheid', 'Waarde – Landschap reliëf'. Een klein deel van het plangebied kent de bestemmingen 'Water' en 'Verkeer'. Er ligt geen bouwvlak in het plangebied. Er moet rekening gehouden met de aanwezigheid van dit waardevolle landschap en de (hoge) cultuurhistorische waarden. Voor bodemingrepen op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Voor de ontwikkeling is een omgevingsplanwijziging noodzakelijk. Op basis van het ROP zal vastgesteld worden hoe het omgevingsplan vormgegeven moet worden.

Stedenbouw en landschap

De projectgroep 'Uitwerking dorpsplan Wijthmen' is bezig met de voorbereidingen voor de uitwerking van het dorpsplan tot een Ruimtelijk (ontwikkel)raamwerk. Hierin worden de uitgangspunten uit het dorpsplan uitgewerkt in een ruimtelijke strategie die de verbinding legt tussen landschappelijke/dorpse kwaliteit en de bouwopgaven. Alle ontwikkelingen binnen Wijthmen dienen te passen binnen dit raamwerk en/of er rekening mee te houden. Dit betekent dat nieuwe woonplekken steeds een stukje 'landelijkheid' of 'dorpsheid' mee moeten brengen.

Uitdrukkelijk uitgangspunt is dat de landschappelijke ondergrond de basis vormt om de ruimtelijke karakteristiek te duiden en te versterken als zich actieve ontwikkelingen voordoen. Het landschap van Wijthmen kent (zeker ook ter plaatse van de HMO-ontwikkeling) een duidelijk onderscheid tussen de hoger gelegen dekzandrug en het opener laagland. De 'dorpse bebouwing van Wijthmen' concentreert zich meer op de dekzandrug, waar organische vormen en kleinschalige ruimtes en elementen het beeld bepalen. De Erfgenamenweg en de Oude Wijthmerweg vormen heel duidelijk de rand van de Wijthmense dekzandrug. Ze geven een bijzonder uitzicht in het laagland. Dit lager gelegen gebied kenmerkt zich door een meer rationele verkaveling (ontginning) in langgestrekte percelen met sloten, gekoppeld aan de Emmertochtsloot en Marswetering.

Verderop in dit gebied liggen de landgoederen De Horte en Mataram. De landgoederen met hun bosdomeinen vormen een waardevolle toevoeging aan het landschap. Ze passen in de stoere en blokachtige vorm van het landschap en geven hieraan extra accent. Er is een relatie tussen de landgoeddomeinen en de ontginning van het grotere landschap: de landgoederen maakten dus ook functioneel deel uit van het grotere gebied.

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

Bij nieuwe ontwikkelingen in dit laagland gebruiken we voor het overkoepelende ruimtelijke raamwerk enkele duidelijke uitgangspunten, welke ook gelden voor de HMO-ontwikkeling:

- 1) Significante verbetering van de klimaat- en bodemsituatie. We hanteren het principe water- en bodemsturend. De basisopgave hier is om de water-vasthoudende werking van de bodem significant te verbeteren en (meer oostwaarts) de afstroom van water te vertragen. Deelopgaven zijn het toevoegen van sloten en oppervlaktewater om meer watercapaciteit te maken samen met het verbeteren van de organische bovenlaag van de bodem. Vormen van natuurontwikkeling en passende beplanting kunnen hieraan bijdragen. Het gebied heeft op schaal van Zwolle tevens een bergingsfunctie op piekmomenten. De bergingseis is nog niet gedefinieerd, maar het uitgangspunt is dat er géén (of zo min mogelijk) potentiële waterberging verloren gaat.
- 2) Actief creëren van nieuwe natuur, passend binnen het bestaande waardevolle landschap. Nieuwe ontwikkelingen focussen niet alleen op het toevoegen van bebouwing, maar vertrekken vanuit nieuwe natuurontwikkeling. Zodoende vormen nieuwe ontwikkelingen ook in zichzelf weer de motor voor daaropvolgende ontwikkelingen en versterken we het bestaande waardevolle landschap.
- 3) Inzetten op de eigenheid van het landschap, met als ruimtelijk uitgangspunt de robuuste maten en blokachtige vormen. Het spel met openheid en uitzicht versus besloten elementen en open ruimte, waarbij openheid dé kwaliteit van het landschap en daarmee leidend is.
- 4) Werken aan nieuwe recreatieve verbindingen (ook op grotere schaal), welke goed passen binnen het plangebied van de HMO-ontwikkeling en de Wijkthmense wensen.
- 5) Er is een verschil in de aard en intensiteit van bouwinitiatieven tussen de dekzandrug en het laagland. De groeiopgave van Wijkthmen concentreert zich hoofdzakelijk op de dekzandrug, en passend binnen de kleinschalige organische vormen. In het laagland blijven (nieuwe) bebouwde plekken incidenteel, net als de incidenteel voorkomende erven in het huidige landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen bij uitstek in en versterken het landschap. Dat betekent: bijdragend aan de stoere maat en schaal en opgezet als collectieve/ gegroepeerde entiteiten. Bijvoorbeeld een collectief erf, een landgoedachtige opzet. Heel bewust vormgegeven naar de compositie van het landschap en altijd als (incidenteel) onderdeel van stevig nieuw landschap.

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

Specifieke eisen voor de HMO-ontwikkeling

In basis is de opgestelde landschappelijke en stedenbouwkundige visie (Sacon, 8 november 2024) akkoord en een goed uitgangspunten. De in deze visie geformuleerde uitgangpunten (zowel voor de bebouwing aan de Erfgenamenweg, als de overige ontwikkelingen) kunnen verder uitgewerkt worden in het ROP. De navolgende opsomming biedt handvaten en uitgangspunten voor deze verdere uitwerking:

- De bebouwing en inrichting van het gehele plangebied moet aansluiten bij het karakter van het noordelijke buitengebied. Deze wordt gekenmerkt door een grote openheid. Er is eigenlijk geen bebouwing in het gebied op enkele verspreid in het landschap liggende boerenerven na. Het toevoegen van bebouwing in dit achterliggende open landschap is dan ook niet gewenst. Nieuwe bebouwing is alleen toegestaan direct aan de Erfgenamenweg, mits dit gepaard gaat met een goede inpassing in (relatie tot) het landschap.
- De architectuur in het lint (Erfgenamenweg en Oude Wijhtmenerweg) wordt grotendeels bepaald door de aanwezigheid van boerderijen. Deze boerderijen zijn voor een groot gedeelte nog in bedrijf, waardoor er moderne schuren op de erven zijn bijgebouwd. Een aantal boerderijen is verbouwd voor recreatie- of woonbestemmingen. Tussen deze oudere erven staan verspreid burgerwoningen met een eigen, bij de bouwtijd passende architectuur. Hierbij komen verschillende kapvormen voor.
- Opvallend is dat het materiaalgebruik van de oorspronkelijke bebouwing bestaat uit baksteen met houten kozijnen en rietendaken, maar dat de verbouwde boerderijen aansluiten bij dit beeld, terwijl de materiaalkeuze afwijkend is. Nieuwe bebouwing zoekt specifiek naar een vorm en uitstraling die past in het landelijk gebied en die in deze omgeving past, waarbij voor gevelindeling, materiaal en detaillering een eigentijds ontwerp passend kan zijn.
- Ook qua schaal, goot- en nokhoogte wordt aansluiting gezocht bij de authentieke bebouwing in de landelijke omgeving (niet zijnde grootschalige agrarische bedrijfsgebouwen). Dat betekent dat goothoogtes overwegend laag blijven (tot 3 - 4,5m) en de nokhoogtes aansluiting zoeken met de omgeving (max 11 - 12m). Hogere goothoogtes vormen niet de basis maar zijn gekoppeld aan eventuele accenten. De nieuwbouw mag de landschappelijke waarde niet aantasten en nadrukkelijk worden kansen voor kwaliteitsverbetering van het landschap benut.
- Groenstructuren werden veelal aangeplant op deze overgangszones. De Erfgenamenweg is zo'n overgangszone en is aangewezen als hoofdgroenstructuur vanwege deze waarde. Hiervoor geldt behoud en versterken.
- Toevoegen van recreatieve routes en verbindingen, conform Dorpsplan Wijhtmen 2025. Routes toevoegen, versterken en aansluiting op bestaande recreatieve en langzaam verkeerroutes.
- In het gehele ontwerp rekening houden met opgaven voor natuur, klimaat, biodiversiteit en duurzaamheid. In de navolgende paragrafen is dit nader uitgewerkt. Alle opgaven dienen beoordeeld te worden op een groter schaalniveau dan alleen het plangebied.

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

- De Erfgenamenweg is een smalle weg met bomen (hoofdgroenstructuur). Door toevoeging van woningen van Het Buyten en de HMO-ontwikkeling zal de druk toenemen. Daarnaast rijdt er ook agrarisch verkeer. Aandacht voor veiligheid en toename van druk mag niet ten koste gaan van de waardevolle bomenstructuur.
- Met betrekking tot de toepassing van de Vitens drinkwaterwinning met waterwinputten: Het waterwingebied krijgt in hoofdzaak de inrichting en uitstraling als natuurgebied. De waterwinputten vormen incidentele elementen in dit landschap, geflankeerd door het natuurlandschap en rekening houdend met de waardevolle openheid.
- Mogelijk ontstaan er kansen om de natuur- en landschapsontwikkeling samen met recreatieve verbindingen verder door te trekken buiten de planlocatie, al dan niet op lange termijn. Mochten zich kansen voordoen, dan geeft dat een breder (natuurlijk en landschappelijk) perspectief voor de hele omgeving.

Doorontwikkeling en samenwerking

Bovenstaand zijn de eerste uitgangspunten genoemd. De projectgroep werkt gelijktijdig met deze ontwikkeling door aan de opbouw van het ruimtelijk raamwerk voor Wijthmen en neemt hierin ook de HMO-ontwikkeling mee. Enerzijds kan dit leiden tot nieuwe inzichten en input voor de opgave en het ontwerp. Anderzijds kan onderlinge samenwerking en afstemming tussen de projectgroep en de ontwikkelende partijen bijdragen aan de slagkracht en eventuele nieuwe mogelijkheden.

Relatie met de verlegging Kroesenallee/Nieuwe Kroesenweg¹

Een groot deel van het nieuwe wegdeel ter vervanging van de Kroesenallee door het dorp ligt tevens in het gebied laagland, meer zuidoostwaarts ten opzichte van de HMO-ontwikkeling. Voor de landschappelijke inpassing van deze nieuwe weg werkt de projectgroep met dezelfde, hierboven genoemde uitgangspunten. Zodoende bestaat er een relatie/grotere context rond beide projecten. Niet in de zin van letterlijke aansluiting maar wel in de zin van vergelijkbare landschapselementen, bodem- en waterontwikkeling. Vanuit dit perspectief geldt mede het voornemen om de projecten als kwartiermakers/puzzelstukken in te zetten bij eventuele (landschappelijke) doorontwikkeling en om te werken aan recreatieve verbindingen in het grotere gebied.

¹ Voorlopige werknaam voor de toekomstig omgelegde Kroesenallee. Deze ambitie is vastgesteld in Dorpsplan Wijthmen 2025.

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

Wonen en maatschappelijk

Vanuit het Programma Wonen en Zorg wordt ingezet op het realiseren van:

- Vitale gezonde solidaire stadsdelen: werken aan gezonde, veilige en groene stadsdelen waarbij inwoners niet alleen fysiek, maar ook mentaal en sociaal maatschappelijk welzijn ervaren en waarbij mensen zoveel mogelijk regie over hun leven voeren. We werken hierbij aan een gebiedsgerichte samenwerking.
- Voldoende geschikte woningen. Deze programmalijn richt zich op het aanbod van voldoende geschikte en betaalbare woningen voor mensen met een zorgvraag. We onderscheiden hierin 4 sub thema's:
 - Uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
 - Toegankelijke aangepaste woningen voor ouderen;
 - WMO-woningen;
 - Huisvesting voor niet studerende jongeren (tot 23 jaar);
- Passende zorg en ondersteuning.

Met het plan bestaande uit de realisatie van 32 woonunits voor Mooi Leven Thuis en De Hofstee en een zorg-/coöperatieve boerderij ten behoeve van dagbesteding wordt voorzien in een volwaardige, Wlz-gefinancierde, woonplek voor mindervalide kinderen, die hier permanent wonen, als verlengstuk van het ouderlijk huis.

Mooi Leven Huis staat voor het creëren van een netwerk om de bewoners/kinderen. Het gezin als hoeksteen met vaste zorgprofessional en zoekt naar samenwerking met bewoners/verenigingen etc. Inclusie is belangrijk om het echte thuisgevoel te kunnen creëren. Lokale verbinding zoeken is het uitgangspunt. De ambitie is om het erf onderdeel te maken van de lokale samenleving en daarmee de voorzieningen in het dorp op peil houden.

Een goede landing in de buurt/wijk is van belang evenals goede afstemming met de Werkgroep Bijzondere Woonvormen.

Mobiliteit

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ontwerpen we vanuit het STOMP-principe. Het **STOMP-principe** is een voorkeursvolgorde voor mobiliteit die de gemeente Zwolle hanteert bij nieuwe ruimtelijke plannen:

1. **Stappen (lopen)** – eerst zorgen dat bestemmingen goed en veilig te voet bereikbaar zijn.
2. **Trappen (fietsen)** – daarna optimaal ruimte geven aan de fiets.
3. **Openbaar vervoer (OV)** – vervolgens hoogwaardige en toegankelijke OV-verbindingen inbedden.
4. **MaaS / deelmobiliteit** – aanvullend slim gebruikmaken van deelauto's, deelfietsen en mobiliteitsdiensten.
5. **Privéauto** – pas als laatste de auto faciliteren, en zo min mogelijk extra autoverkeer genereren.

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

In relatie tot **nieuwe ruimtelijke plannen** betekent dit dat de inrichting van nieuwe ontwikkelingen wordt afgestemd op deze volgorde. In het buitengebied ligt de nadruk op lopen, fietsen en de privéauto, omdat openbaar vervoer en deelmobiliteit niet direct beschikbaar is.

De parkeereis volgt uit de gemeentelijke Nota Parkeernormen & Parkeerregeling. De eis is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost wordt.

Groen en bomen

Op 10 februari 2025 heeft gemeente Zwolle het 'Groen en recreatiebeleidsplan (Be)leefbaar voor iedereen' vastgesteld. De betekenis van groen, water en recreatie neemt toe voor inwoners. Zeker omdat Wijthmen door deze ontwikkeling (en diverse andere) groeit. Terwijl biodiversiteit (in heel Nederland en wereldwijd) nog steeds afneemt en ons klimaat verandert waardoor we steeds vaker te maken hebben met heftige buien, droge en hete periodes. Een goede groen- en waterstructuur is onmisbaar in onze leefomgeving. Het leidt tot een beter vestigingsklimaat, verbetering van welzijn en gezondheid, een meer klimaatadaptieve omgeving met minder hittestress en wateroverlast en meer biodiversiteit. Uitgangspunten in dit beleid zijn:

- Ten eerste onderzoek en inventariseer bestaand groen, bomen en landschappelijke structuren. Stel in de planvorming, en uitvoering van de nieuwe ontwikkeling, het behoud en versterking van deze structuren centraal. Het genoemde groen en recreatiebeleid en de Landschapsontwikkelvisie Zwolle, Zwartewaterland en Kampen kunnen hiervoor informatie en verdere inspiratie geven.
- Leg uit of en hoe de ambitie om bij iedere nieuwe woning 75m² nieuw groen toe te voegen wel of niet lukt. Denk daarbij niet alleen aan oppervlakte maar ook aan kwaliteit. Voor de gebouwen kan ook gedacht worden aan groene gevels, groen dak en natuurinclusieve maatregelen. Bijvoorbeeld met behulp van het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen en de Natuurwaardenkaart.
- Verwerk in het plan de ontwerprichtlijn 2-22-200. Deze ontwerprichtlijn betekent:
 - In iedere straat van circa 100 meter staan in ieder geval 2 toekomstbomen die minstens een mensenleven mee gaan en daar de boven- en ondergrondse ruimte voor hebben.
 - Op de locatie kan 22% bladerdak ontwikkelen voor natuurlijke schaduw op loop- en fietsroutes of verblijflocaties in de (groene) openbare ruimte.
 - Op 200m lopen van de voordeur is voor iedereen een groene, koele verblijfsplek van minimaal 200m² aanwezig.

Specifiek voor deze locatie en ontwikkeling is van belang dat de Erfgenamenweg onderdeel is van de hoofdgroenstructuur van Zwolle. Dat betekent dat de bomen een belangrijke groene structuur en verbinding zijn. Een enkele boom is aangewezen als 'monumentaal'. Verder staat er in het noordoosten aan de rand van het plangebied een particuliere waardevolle boom (geen onderdeel van de structuur van de Erfgenamenweg). Voor al de bomen geldt bescherming via de Bomenverordening.

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

Bij voorkeur worden de bomen behouden en ingepast in de planvorming. Waar dat niet lukt is een onderbouwing (met Bomen Effect Analyse (BEA) en compensatie nodig. Dit is nodig bij het integraal wegen van een eventuele kapaanvraag, lees deze informatie en de specifieke regels na in de Bomenverordening inclusief Groene Kaart.

Wijthmen heeft geen gemeentelijk park. Met de groei van Wijthmen, waar deze ontwikkeling ook aan bijdraagt, hebben recreatiemogelijkheden en openbaar toegankelijk buitengebied onze aandacht voor de inwoners van Wijthmen. Als een plan bijdraagt aan recreatieve verbindingen en ommetjes is dat positief en wenselijk.

Milieu

Voor de milieukundige inpassing van de ontwikkeling zijn de volgende zaken (in ieder geval) van belang. De belangrijkste zijn geur en geluid. Vanuit milieu moeten de volgende zaken onderbouwd/onderzocht worden:

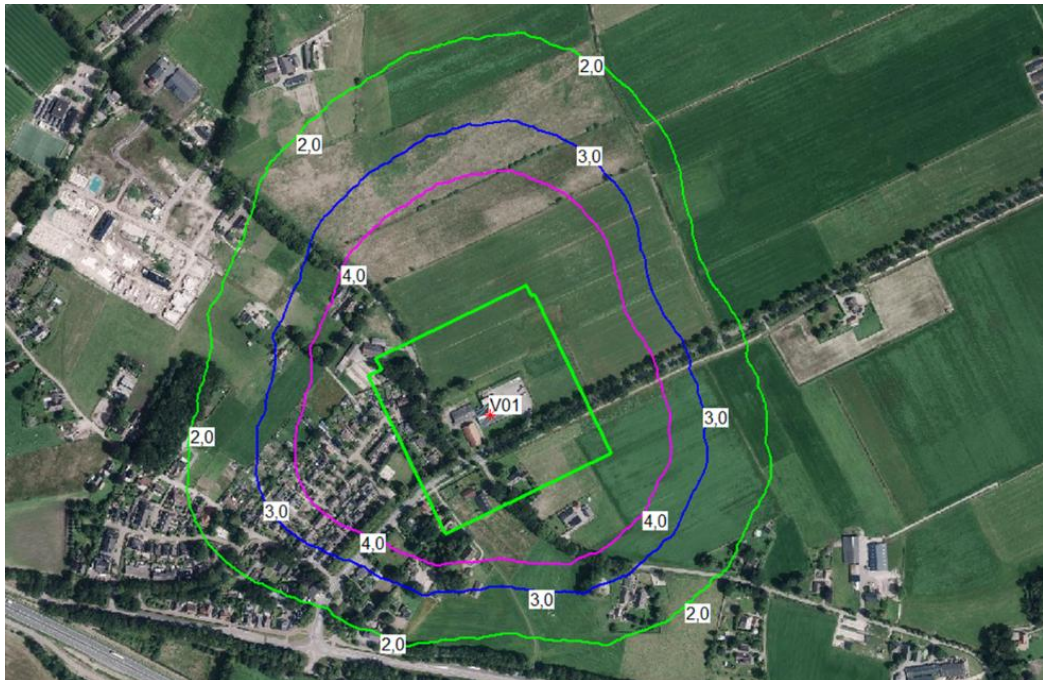
Geur

Woningen zijn geurgevoelige gebouwen, waarvoor vaste afstanden en geurbelasting afkomstig van agrarische bedrijven gelden. Afhankelijk van de functie kan een zorg(boerderij) een geurgevoelig gebouw zijn. Dit is afhankelijk van welke activiteiten de zorg(boerderij) uitvoert. In het ROP opnemen waarom de zorg(boerderij) wel of niet geurgevoelig is. In de nabijheid van de locatie bevinden zich verschillende agrarische bedrijven. Voor sommige van deze bedrijven gelden een vaste afstand, voor andere bedrijven gelden een geurcontour. Voor de bedrijven met een vaste afstand dient inzichtelijk gemaakt te worden of aan de vaste afstand van het bedrijf tot aan de woningen en/of zorg(boerderij) wordt voldaan. Voor de bedrijven met een geurcontour geldt of aan de geurbelasting van 2,0 OUe/m³ op de woningen/(zorg)boerderij wordt voldaan. Het geuronderzoek voor het bestemmingsplan 'Het Buyten' kan hierbij van pas komen en te hulp zijn.

De geurcontour van de veeoverslagplaats aan de Kroesenallee 27 is in de schetsen van de ontwikkeling opgenomen. Daarbij merken we op dat dit een indicatieve contour is, die afgeleid is vanuit een ander onderzoek. Recentelijk hebben we als gemeente een onderzoek naar de precieze locatie van de geurcontour gedaan. Onder dit kopje hebben we de geurcontouren van het onderzoek opgenomen. De geurcontour van 2,0 OUe/m³, de standaardnorm, ligt verder dan dat we eerder dachten. De 2,0 OUe/m³ ligt op de locatie en wellicht de 3 OUe/m³ ook. Hierbij de oproep om met voorrang de exacte geurbelasting voor de locatie met V-stacks vergunning door te rekenen.

Onderstaande afbeelding is met Geomilieu gemaakt en de uitkomsten tussen Geomilieu en V-stacks vergunning kunnen licht van elkaar verschillen. In het ROP dient de geurbelasting voor de locatie inzichtelijk te zijn en aan welke vervolgstappen eventueel gedacht wordt.

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'



Afbeelding 1. Uitsnede geurcontour Veeverzamelplaats Salland – Kroesenallee 27 (gemeente Zwolle)

In de beoogde ontwikkeling is sprake van een (zorg)boerderij. Gelden voor deze veehouderij een vaste afstand tot woningen? Zo ja, wordt aan die vaste afstand voldaan? Of geldt er een geurcontour? Zo ja, dan dient die inzichtelijk gemaakt te worden en wat daarvan de consequenties zijn. Eventuele oplossingen dienen te worden vastgesteld in het op te stellen nieuwe Omgevingsplan. Wij verwijzen hierbij naar het (voormalige) bestemmingsplan 'Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten)' waar geur ook een nadrukkelijke rol speelde.

Geluid van wegen

De locatie bevindt zich aan de Erfgenamenweg en in de buurt van de Kroesenallee. Vanwege het geluid van deze wegen dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. In het ROP dienen de uitkomsten te worden weergegeven. Wanneer de waarden boven de standaardwaarden zijn, dan moeten de maatregelen (bron- of overdrachtsmaatregelen) inzichtelijk gemaakt worden en waaraan gedacht wordt.

De ontwikkeling zorgt voor extra verkeersgeneratie. In het ROP moet onderbouwd/onderzocht worden wat de toename aan geluidbelasting vanwege deze extra verkeersbewegingen op de bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is. Wij hebben u reeds actuele verkeersgeneratiecijfers van de Erfgenamenweg toegestuurd, deze kunnen toegepast worden.

Geluid van activiteiten

Rondom de locatie zijn verschillende bestaande activiteiten, zoals enkele agrarische bedrijven. Er dient onderbouwd/onderzocht te worden dat het geluid van deze activiteiten aanvaardbaar is. Dit kan met behulp van de VNG handreiking activiteiten en milieuzonering.

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

De ontwikkeling zelf betreft ook verschillende activiteiten, zoals een zorg(boerderij) en een waterwinning. Ook hiervan dient de aanvaardbaarheid worden aangetoond. Het gaat zowel om de bestaande woningen als om de nieuwe woningen in deze ontwikkeling.

Hoe gaan de woningen samen met de activiteit van de zorg(boerderij) en de waterwinning? Welke activiteiten zijn er precies beoogd? Welke functie (planologisch) krijgt de zorg(boerderij)? En wat is de milieu-impact van deze activiteiten? Dit dient inzichtelijk gemaakt te worden.

Stikstof (Natura 2000)

Voor de aanlegfase en de gebruiksfase van de ontwikkeling dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken. De berekening gaat over alle zaken van de ontwikkeling, dus woningbouw, zorg(boerderij) en waterwinning. In het ROP worden de resultaten van de stikstofberekening benoemd en de eventuele vervolgstappen.

Mer-beoordeling

Omdat het gaat om woningbouw, valt de ontwikkeling onder J11 (Omgevingsbesluit bijlage V). Een waterwinning valt onder K1. Afhankelijk van hoeveel water gewonnen wordt, is een mer-beoordeling van toepassing. Bij meer dan 10.000.000 m³ per jaar, is een plan-MER van toepassing. In het ROP moet duidelijk zijn waarvan wordt uitgegaan. Ook moet worden ingegaan op de resultaten en de eventuele vervolgstappen. Een mer-beoordeling dient voor de ontwikkeling opgesteld te worden. De mer-beoordeling bevat alle aspecten van de ontwikkeling, dus zowel woningbouw, (zorg)boerderij als waterwinning.

Bodem

Er dient een verkennend bodemonderzoek te komen om te beoordelen of de bodem voor woningbouw en zorg(boerderij) geschikt is. Het gaat om NEN 5725.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is een tekstuele onderbouwing voldoende. In de onderbouwing dient aandacht worden gegeven of de ontwikkeling valt onder NIMB (niet in betekende mate) en of de locatie aan de omgevingswaarden voldoet.

Omgevingsveiligheid

Bij omgevingsveiligheid draait om plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Deze zijn afkomstig van bedrijfsmatige activiteiten en vervoer van gevaarlijke stoffen op wegen en spoor. Naast deze zaken kan je te maken hebben met overstromingsgevaar, wateroverlast en piekbuien. Een onderbouwing voor deze zaken dient in het ROP worden opgenomen.

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

Trillingen

In het ROP dient ingegaan worden op trillingen vanwege activiteiten en spoor. Omdat de locatie ver van een spoor ligt en in de buurt geen trillingveroorzakende activiteiten zijn, is een onderbouwing voldoende.

Waterhuishouding en klimaat

Blauwgroen is één van de basiswaarden in het Ruimtelijk Toekomstperspectief en daarmee een leidend principe in de ontwikkelrichting. Dit betekent enerzijds dat blauwgroen richting geeft aan de gebiedsontwikkelingen, zowel in de stad, als in het buitengebied. Anderzijds betreft blauwgroen ook een opgave in het kader van klimaatverandering en de (gebruiks) waarde van groen voor mens en dier. We kijken daarbij naar koppelkansen op verschillende schaalniveaus (wijken, buurten, gebieden, stad, landelijk gebied), leveren maatwerk en richten ons op kwalitatieve versterking van de bestaande structuren.

Kaartbeeld blauwgroen



Afbeelding 2. Uitsnede blauwgroen netwerk (RTP - gemeente Zwolle)

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

De kern van blauwgroen is dat met een robuust blauwgroen netwerkverbindingen ontstaan door de hele stad, waarbij wijken, buurten, de binnenstad en het landelijk gebied één systeem vormen. Blauwgroen zorgt ervoor dat we extreem weer het hoofd kunnen bieden in verschillende situaties, zowel in extreem droge, als in extreem warme, en extreem natte periodes. Het blauwgroene netwerk werkt daarbij als een spons en zorgt voor verkoeling. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om water te bergen als de IJssel en de Vecht vol zitten. Met blauwgroen zorgt Zwolle ervoor dat het stedelijk gebied volwaardig meedoet als onderdeel van het systeem (Regionale Sponsstrategie). Daarnaast biedt een blauwgroen netwerk kansen ecologische verbindingzones te versterken en te realiseren.

De aanpak is in een paar grote brokken samen te vatten:

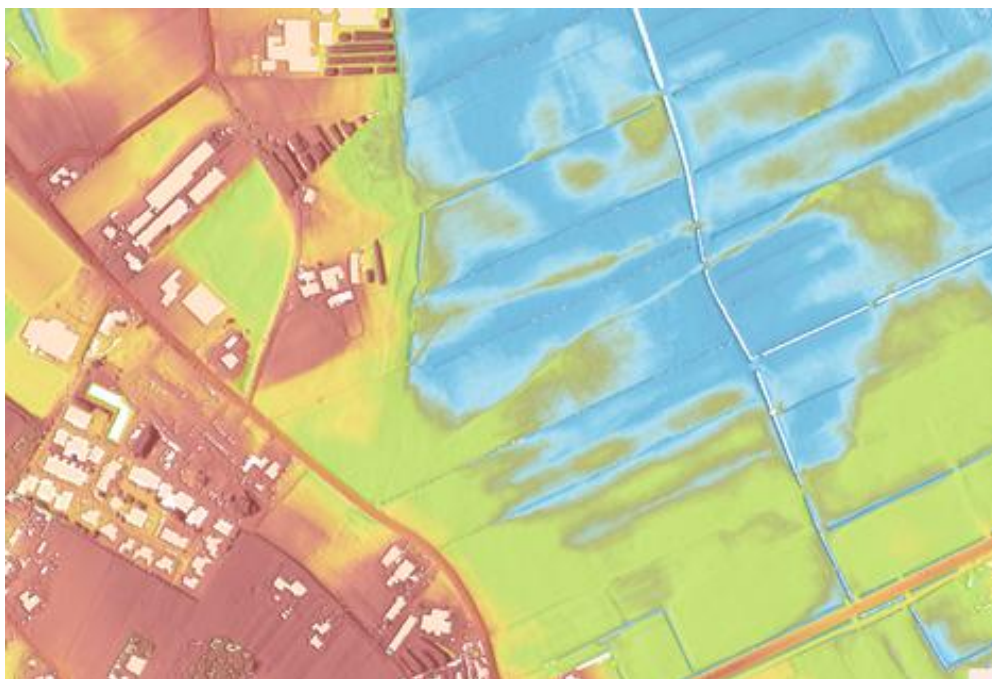
1. Waterveilige en klimaatbestendige inrichting van openbare ruimte, woningen, wegen, werklocaties, vitale voorzieningen, energie infrastructuur, evenals andere essentiële stedelijke functies.
2. Blauwgroene verbindingen die bijdragen aan de sponswerking van de stad en het buitengebied. Deze verbindingen vormen niet alleen een belangrijke basis voor de ruimtelijke en landschappelijke identiteit van Zwolle, maar spelen ook een cruciale rol in het beperken van risico's door klimaatverandering.
3. Waterbergingen in en rond de stad en (her) nieuwe verbindingen, zoals bij de Nieuwe Vecht en de Willemsvaart en de verbinding tussen de wateringen en de (Nieuwe) Vecht. Bij de Polder Sekdoorn liggen er in dit verband goede kansen om aan te sluiten bij het gebiedsproces Lierderbroek-Sekdoorn. In dit gebiedsproces zoeken partijen samen naar kansen voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het gebied. Water(veiligheid), landbouw, een aantrekkelijk landschap zijn hierbij belangrijke thema's.

Om de stad water- en klimaatbestendig te maken en aantrekkelijk te houden is het integreren van meerlaagse veiligheid essentieel. Dit betekent vanuit waterveiligheid niet alleen verbinden en samenwerken met het 'Hoogwater Beschermingsprogramma' voor het versterken van primaire waterkeringen (laag 1), maar ook het strategisch inrichten van ruimtelijke adaptatiemaatregelen (laag 2) en het verbeteren van crisisbeheersing en evacuatiestrategieën (lagen 3 en 4).

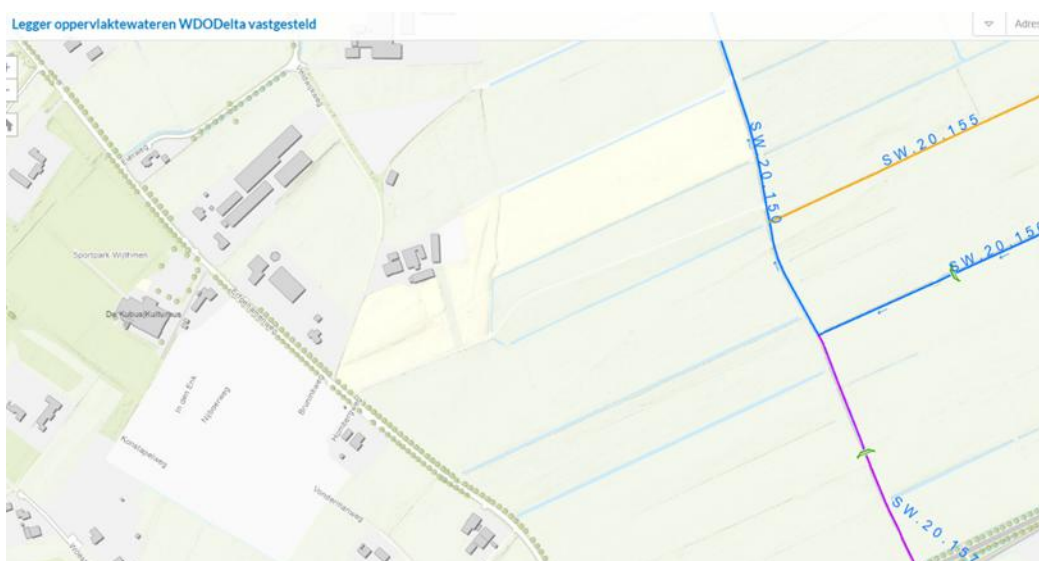
Wat betekent dit voor het plangebied Erfgenamenweg?

- Het plangebied ligt in een waterbergingsgebied waarbij **water en bodem sturend het uitgangspunt** is. Onderzoek samen met de gemeente en het waterschap wat de mogelijkheden zijn.

Datum 20 januari 2026 (definitief)
 Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'



Afbeelding 3. Hoogtekaart nabij het plangebied (AHN)



Afbeelding 4. waterlegger van het waterschap (Waterschap Drents Overijsselse Delat)

Voor het plangebied is de hemelwaterverordening van de gemeente Zwolle van toepassing waarbij een bui van 70 mm/uur geborgen dient te worden en een bui van 90 mm/uur geen wateroverlast mag veroorzaken (water in de woning).

Het waterschap heeft als richtlijn dat bij nieuwe ontwikkelingen er 80 mm waterberging wordt gerealiseerd (*Ter informatie: er is een nieuwe richtlijn in de maak waarbij de bergingseis hoger uitvalt. Toepassing afhankelijk van start planologische procedure en/of vergunningsaanvraag*)

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

Meerlaagse veiligheid

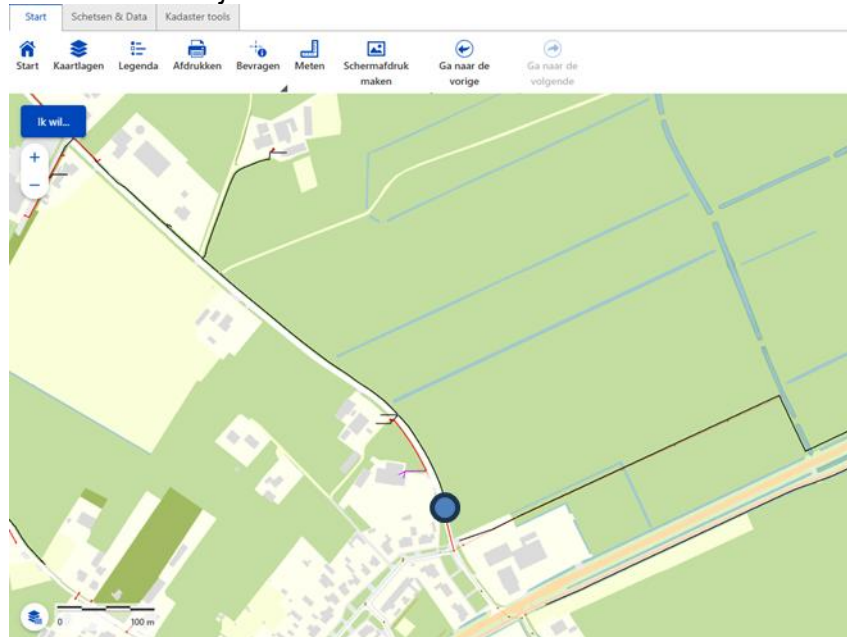
Het plangebied is overstroombaar en hiervoor dient een overstromingsrisicoparagraaf te worden geschreven waarbij ingegaan wordt op het beperken van de schade (hoe beperken) en crisisbeheersing (communicatie, evacuatie en herstel). Voor de overstroombaarheid van het plangebied en te treffen maatregelen kan gebruik worden gemaakt van:

- LIWO kaarten: [Kaarten](#)
- Risicokaarten: [Overstroming - Risicokaart](#)

Hitte/droogte

Zie voor hitte het onderdeel groen. Indien ervoor wordt gekozen om een watergang te graven, houd dan in het ontwerp rekening met blauwalg en vissterfte als gevolg van uitzakkende waterpeilen als gevolg van droge periodes. Dit vraagt om nadere afstemming met het waterschap en de gemeente.

Afvoer huishoudelijk afvalwater



Afbeelding 5. Dichtstbijzijnde aansluitpunt op de openbare riolering

Zie de opmerking van stadsbeheer en vitale wijken. De afvoercapaciteit van Wijthmen, naar de zuivering Dalfsen, is niet toereikend. Om de afvoer mogelijk te maken dient er in Wythmen verharding afgekoppeld te worden van het bestaande systeem (gemengde riolering). Deze kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. Dit vraagt om nadere afstemming/overleg met de afdeling stadsbeheer.

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

Stadsbeheer en Vitale Wijken

De Nota Kapitaalgoederen van de gemeente Zwolle (2023–2026) beschrijft hoe de stad omgaat met het beheer en onderhoud van haar kapitaalgoederen, zoals wegen, groen, riolering, bruggen en speelvoorzieningen. Bij (gebieds)ontwikkelingen betekent dit dat beheer en onderhoud vanaf het begin integraal onderdeel moeten zijn van de planvorming.

Specifiek voor de HMO-ontwikkeling geldt:

- **Riolering:** Voor de toe te voegen gebouwen moet een capaciteitsberekening c.q. toetst worden uitgevoerd op de riolering. Bekend is dat het rioolsysteem in Wijthmen geen overcapaciteit meer heeft.
- **Ontsluiting:** In de bestaande situatie kent het perceel één (agrarische) uitrit. Voor de ontsluiting van de locatie zal mogelijk één extra/nieuwe in- en uitrit gerealiseerd moeten worden. Afstemming met beheer en verkeer is noodzakelijk.
- **Overig:** De input vanuit groen, klimaat en water opnemen in de planvorming.

Communicatie - Hanza!

Voor de participatie en communicatie sluiten we aan bij de **Hanza-aanpak** die de gemeente Zwolle hanteert. Dit betekent dat we de omgeving open, transparant en tijdig informeren en betrekken bij de stappen in deze ontwikkelingen.

De basis voor deze communicatie ligt in het Dorpsplan Wijthmen, waarin de wensen, kernwaarden en uitgangspunten van het dorp zijn vastgelegd. Daarbij heeft Plaatselijk Belang Wijthmen in een gesprek over de uitwerking van het dorpsplan aangegeven positief te zijn over de ontwikkeling aan de Erfgenamenweg. Zij zien de verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.

Gewenste samenwerking en voorwaarden

De samenwerking met initiatiefnemers (HMO en De Hofstee) vindt plaats op basis van de samenwerkingsovereenkomst (SOK). Hierin leggen we afspraken vast over ieders rol, verantwoordelijkheden en het doorlopen proces.

In de communicatie leggen we de nadruk op:

- **Helderheid over kaders en voorwaarden**
- **Verbinding met het Dorpsplan**, zodat inwoners zien hoe dit initiatief past binnen de bredere ontwikkeling.
- **Samenwerking tussen gemeente, initiatiefnemers (HMO en De Hofstee) en het dorp**, waarbij wederzijdse verwachtingen duidelijk worden uitgesproken.

Door communicatie en participatie vanuit Hanza te organiseren, zorgen we dat de ontwikkeling niet alleen ruimtelijk en beleidsmatig klopt, maar ook gedragen wordt door de omgeving.

Datum 20 januari 2026 (definitief)
Ons kenmerk Startnotitie ontwikkeling 'HMO - Erfgenamenweg'

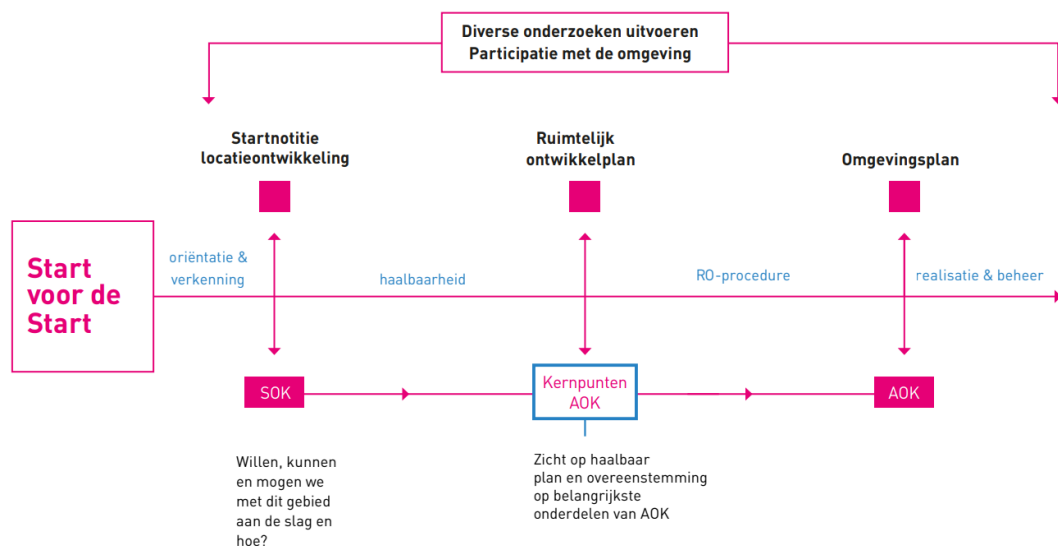
Economische haalbaarheid

De gemeente zal de plankosten door middel van kostenverhaal (plankostenscan) in rekening brengen bij de ontwikkelende partijen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Indien sprake is van bovenwijkse kosten, worden deze vastgelegd in een AOK en doorbelast aan de initiatiefnemer.

4. Vervolg

Voor deze ontwikkeling is de Routekaart voor locatieontwikkelingen van toepassing (zie onderstaand schema). Deze startnotitie wordt daarom ter besluitvorming voorgelegd aan het College en ter kennisgeving aan de Raad gestuurd.

Routekaart locatieontwikkeling



Afbeelding 2. Routekaart locatieontwikkeling (gemeente Zwolle)

In de volgende fase wordt door de initiatiefnemer gewerkt aan de verdere uitgangspunten voor de herontwikkeling en participatie. De gemeente heeft een toetsende rol. Dit moet leiden tot één Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) opgesteld.

Het uiteindelijke ROP en bijhorende overeenkomsten (en de resultaten van participatie) worden ter besluitvorming aangeboden aan het College. Het College legt dat besluit vervolgens voor aan de Raad waar definitieve besluitvorming kan plaatsvinden.

Vervolgens kan er gestart worden met een planologische procedure en uiteindelijk realisatie. Met de initiatiefnemer wordt nu een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten en na de vaststelling van het ROP volgt een anterieure overeenkomst.. Kostenverhaal vindt plaats via de samenwerkingsovereenkomst en de anterieure overeenkomst(en).