Zwolle

Raadsvoorstel

Datum	8 december 2025
Onderwerp	Raadsvoorstel vaststellen startnotitie ‘Uitwerking (Woningbouw)ontwikkelingen Dorpsplan Wijthmen’
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
Met de vaststelling van het nieuwe Dorpsplan Wijthmen (februari 2025) is het globale toekomstperspectief voor Wijthmen helder. De uitgangspunten zijn herbevestigd in het Ruimtelijk Toekomstperspectief (RTP). Het Dorpsplan is nog onvoldoende concreet om tot de daadwerkelijke ontwikkeling van Wijthmen te komen. Op basis van de centrale thema’s in het Dorpsplan is gewerkt aan één integrale startnotitie als basis voor de uitwerking van het Dorpsplan in een concreet ruimtelijk raamwerk met één uitvoeringsagenda. Sinds enkele maanden werken we met één projectgroep aan Wijthmen, daarbij hoort nadrukkelijk ook de omlegging van de Kroesenallee en de herinrichting van de voormalige rijks- en provinciale wegen (hierna: hoofdwegen). Hoofdreden is de wens voor meer integraliteit in de ontwikkeling van Wijthmen. De omlegging is voorwaardelijk voor de vastgestelde herontwikkeling van het dorp(shart). De financiële kaders bepalen vervolgens het ambitieniveau voor de herinrichting van de voormalige hoofdwegen.

Financiële gevolgen

Betreft doel	3.1.2 In de periode tot 2030 realiseren we woningen in diverse woningtypen en woonmilieus met een verdeling van 30% sociaal, 40% midden en 30% duur.
Begroting wijzigen	Ja
Budgetnummer	54000027 & 54000743

Bijlagen

1. Bijlage 1: Startnotitie ‘Uitwerking (woningbouw)ontwikkelingen Dorpsplan Wijthmen’
2. Bijlage 2: Plan van aanpak participatie en communicatie HANZA!
3. Bijlage 3: Financieel overzicht ontwikkeling Wijthmen

Openbaarheid

☒ Openbaar
☐ Geheim

Datum 8 december 2025

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De startnotitie ‘Uitwerking (woningbouw)ontwikkelingen Dorpsplan Wijthmen’ vast te stellen.
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet van €411.000,- beschikbaar te stellen voor de integrale uitwerking van Wijthmen en deze te dekken uit de reserve SIA en de resterende ontvangen en gelabelde afkoopsom N35.
3. De reeds gelabelde middelen (conform specificatie financiële bijlage 3) voor de investeringen Kroesenallee beschikbaar te houden voor de voormalige hoofdwegen.

Datum 8 december 2025

Inleiding
De gemeenteraad heeft op 10 februari 2025 (agendapunt 6) het geactualiseerde ‘Dorpsplan Wijthmen’ vastgesteld na een intensief participatieproces. Het nieuwe Dorpsplan biedt een globale basis voor de toekomstige ontwikkelingen van, door en in Wijthmen. In het nieuwe Dorpsplan zijn 4 centrale thema’s opgenomen, te weten:

1. Het toekomstbestendig maken van het huidige maatschappelijke voorzieningenniveau, specifiek de herontwikkeling van het Kulturhus.
2. Infrastructurele maatregelen: verlegging van de Kroesenallee en herinrichting van de voormalige N35 (Heinoseweg) en de Kroesenallee naar een aantrekkelijke dorpsstraat.
3. Een duurzaam Wijthmen.
4. Een passend woonaanbod. Concreet is in het Dorpsplan 2025 opgenomen: het toevoegen van tenminste nog 100 tot 150 woningen met behoud van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van Wijthmen. We noemen dat ‘dorps’-ontwikkelen met behoud van de dorpse identiteit.

We kiezen ervoor om de ontwikkeling van Wijthmen binnen één projectstructuur aan te sturen. Dit komt hoofdzakelijk voort uit de wens om de ontwikkeling van Wijthmen integraal te kunnen oppakken. Uitzondering daarop vormt de verbouwing van het Kulturhus, de ruimtelijke en financiële kaders van de verbouwing zijn helder en kan zelfstandig uitgewerkt worden. Datzelfde geldt voor het lopende woningbouwproject ‘Het Buyten’, dat naar verwachting eind 2026/begin 2027 volledig afgerond is.

Met de vaststelling van het nieuwe Dorpsplan 2025 is het globale toekomstperspectief voor Wijthmen helder. Het Dorpsplan alleen is nog onvoldoende concreet om tot de daadwerkelijke ontwikkeling van Wijthmen te komen. Op basis van de centrale thema’s is gewerkt aan één startnotitie als basis voor de uitwerking van het Dorpsplan in een concreet ruimtelijk raamwerk, inclusief uitvoeringsagenda. Een concreet ruimtelijk raamwerk zien we als voorwaarde om de relatief stevige groei van Wijthmen goed gewogen en gefaseerd op te kunnen vangen. Onder *ad 1 Argumenten* is het ruimtelijk raamwerk nader toegelicht en gedefinieerd.

Alle centrale thema’s hebben invloed op elkaar. De omlegging van de Kroesenallee heeft een directe relatie met de (on)mogelijkheden voor woningbouw en de herinrichting van de Oude Heinoseweg & Kroesenallee naar een dorpsstraat met het gewenste dorpshart. Voor de infrastructurele opgaven stellen we een gefaseerde aanpak voor waarbij we eerst de Kroesenallee omleggen (stap 1) en de fysieke herinrichting later volgt (stap 2). De omlegging van de Kroesenallee draagt op zichzelf al bij aan de leefbaarheid van Wijthmen, en is voorwaardelijk voor verdere (woningbouw)ontwikkelingen. Met de omlegging bereiken we al veel positieve effecten voor het dorp zoals bijvoorbeeld verkeersveiligheid, oversteekbaarheid, luchtkwaliteit en geluidsoverlast.

Parellel aan de omlegging van de Kroesenallee moet samen met Wijthmen gewerkt worden aan de herinrichtingsopgave. De scope en het ambitieniveau van deze herinrichtingsopgave is afhankelijk van de financiële mogelijkheden. In dit raadsvoorstel en in de bijlagen wordt de voorgestelde strategie nader onderbouwd.

Datum 8 december 2025

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!
- Gebiedsuitwerking Herfte

Beoogd effect

Het uiteindelijke ruimtelijke raamwerk (inclusief concrete uitvoeringsagenda) is de basis voor de gezamenlijke hoofdambitie voor Wijthmen*: "zorgen voor een leefbare en toekomstbestendige dorpsgemeenschap met behoud van de eigen en dorpse identiteit".* Het ruimtelijke raamwerk geeft een helder perspectief voor de inwoners van Wijthmen, grondeigenaren en de gemeente Zwolle. Het ruimtelijk raamwerk wordt een gedragen resultaat uit inhoudelijk ontwerponderzoek, wettelijke kaders, ruimtelijke afwegingen naar kwaliteit en samenhang met grotere opgaven. Het raamwerk wordt in samenspraak met Wijthmen opgesteld. Onder regie van een begeleidingsteam (zie '*maatschappelijk draagvlak & participatie*) en doormiddel van bewonersparticipatie komen we tot een breed gedragen eindresultaat, met een concrete uitvoeringsagenda voor de (gemeentelijke) (herinrichting)opgaves.

Argumenten

Ad 1.1. De startnotitie 'Uitwerking (woningbouw)ontwikkelingen Dorpsplan Wijthmen' vast te stellen.

Zoals beargumenteerd onder de kopjes *'inleiding'* en '*beoogde effect'* is voorliggend voorstel in lijn met het in februari 2025 vastgestelde Dorpsplan Wijthmen. De startnotitie vormt de inhoudelijke kaders om uitvoering te geven aan het door de gemeenteraad vastgestelde Dorpsplan Wijthmen. Voor een volledige inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar de startnotitie 'Uitwerking (woningbouw)ontwikkelingen Dorpsplan Wijthmen' in **bijlage 1**.

De concrete uitwerking van het Dorpsplan Wijthmen zien we als complexe gebiedsontwikkeling. Er is sprake van veel verschillende doelen, type & losse projecten, belangen en de eigendomsposities zijn versnipperd. We volgen dan ook de Zwolse routekaart voor complexe gebiedsontwikkeling. Vaststelling van de startnotitie is daarmee een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Het ruimtelijke raamwerk en de bijbehorende uitvoeringsparagraaf zijn de vervolgstap op het vastgestelde Dorpsplan. Het raamwerk wordt een concrete ruimtelijke en financiële vertaling van het vastgestelde Dorpsplan. Het ruimtelijke raamwerk geeft een helder perspectief voor de inwoners van Wijthmen, grondeigenaren en de gemeente Zwolle. Het raamwerk gaat ook in op de samenhang met grotere opgaven (water, landschap etc.). Het raamwerk geeft inzicht in en maakt onderscheid tussen: de bestaande situatie, (evt. transformatie van) grotere openbare ruimtes, mogelijke ontwikkellocaties incl. netto (toerekenbare) openbare ruimte en overig te vernieuwen gebied (openbaar groen, park, wegen, nutsvoorzieningen, landschapselementen, wandel- en fietsverbindingen). Voor een volledige toelichting van het ruimtelijk raamwerk wordt verwezen naar de startnotitie 'Uitwerking (woningbouw)ontwikkelingen Dorpsplan Wijthmen' in **bijlage 1** (paragraaf 2.1).

Het raamwerk gaat fungeren als kader en leidraad voor alle toekomstige (nieuwbouw)ontwikkelingen. Op basis van deze uitwerking kunnen vervolgens initiatieven ingediend en afgewogen worden. Dit kunnen kleine initiatieven zijn, welke een NRI-traject volgen, en grotere initiatieven die middels separate Ruimtelijke Ontwikkelplannen (door de gemeente zelf of een initiatiefnemer) uitgewerkt kunnen worden als locatieontwikkeling. Op deze wijze denken we tijd en kosten te besparen bij de losse initiatieven, wat ook tegemoetkomt aan de versnellingswens. Deze aanpak past ook bij de specifieke context van dorps ontwikkelen en daarmee bij Wijthmen. Als gemeente houden we het overzicht en de regie op de totale ontwikkeling van Wijthmen.

Ad 2.1. Een aanvullend voorbereidingskrediet van €411.000,- beschikbaar te stellen voor de integrale uitwerking van Wijthmen en deze te dekken uit de reserve SIA en de resterende ontvangen en gelabelde afkoopsom N35.

Om de voorgestelde werkzaamheden voor de integrale uitwerking van Wijthmen te vervolgen is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Het voorbereidingskrediet is bestemd voor de uitwerking van het ruimtelijk raamwerk, werkzaamheden voorbereiding besluitvorming omleggen Kroesenallee en het opstarten van de participatie voor herinrichting van de voormalige hoofdwegen. Voor deze werkzaamheden voor een voorbereidingskrediet gevraagd van €411.000,-. In de paragraaf 'financiën' en **bijlage 3** zijn de bestaande en voorgestelde voorbereidingskredieten gedetailleerd toegelicht.

Ad 3.1. De reeds gelabelde middelen (conform specificatie financiële bijlage 3) voor de investeringen Kroesenallee beschikbaar te houden voor de voormalige hoofdwegen.

De gemeente staat voor een aanzienlijke opgave in Wijthmen. Een opgave die is ontstaan met verlegging van de N35 in 2018. Het doel is altijd geweest om doorgaand verkeer uit de kern van Wijthmen te halen. Hiertoe is de N35 al verlegd (voorheen dóór Wijthmen over de Oude Heinoseweg) en wordt de Kroesenallee omgelegd (verbinding Dalfsen – N35). We maken de omlegging van de Kroesenallee en de herinrichting van Wijthmen integraal onderdeel van het ruimtelijk raamwerk en de concrete uitvoeringsagenda. In de paragraaf 'financiën' en **bijlage 3** wordt het voorstel toegelicht.

Alternatieve mogelijkheden
De beoogde vaststelling van de startnotitie is een direct vervolg op het door de raad in februari 2025 vastgestelde Dorpsplan Wijthmen. Wanneer de startnotitie niet vastgesteld wordt, is het niet mogelijk om met een integrale ruimtelijke en financiële benadering de uitwerking van het Dorpsplan verder vorm te geven. In dat geval zal de uitwerking van het Dorpsplan niet volgens de routekaart 'complexe gebiedsontwikkeling' plaatsvinden, maar vanuit losse projecten aangevlogen moeten worden.

In deze fase zijn er nog geen echte alternatieve (keuze)mogelijkheden voor het college en de raad. In de volgende fase zijn die mogelijkheden er wel en kan er gestuurd worden op ruimtelijke ontwikkelingen, woningbouwprogramma's, fasering van ontwikkelingen en de financiële samenhang/reikwijdte. In de paragraaf financiën is een doorkijk gegeven op de ontwikkelstrategie.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Voor de totstandkoming van het Dorpsplan heeft uitvoerige participatie plaatsgevonden. Er was (en is) in Wijthmen sprake van breed maatschappelijk draagvlak voor het Dorpsplan. Uit de buurt-voor-buurt onderzoeken (2022 & 2024) blijkt dat de inwoners een voortuitgang verwachten. De voornaamste reden dat bewoners vooruitgang verwachten in de toekomst, is de nieuwbouw in de buurt en de verwachting dat dit leidt tot meer voorzieningen en verjonging. Ook de omlegging van de Kroesenallee is een veelgenoemde reden dat bewoners een vooruitgang verwachten (Dorpsplan 2025). Dat geldt niet voor alle direct aanwonenden van de beoogde nieuwe weg.

Nadrukkelijk is ook de wens uitgesproken om de omlegging van de Kroesenallee en de navolgende herinrichting onderdeel te maken van de participatie voor uitwerking van het Dorpsplan. We hebben aangegeven daar gehoor aan te willen geven vanwege de onlosmakelijke samenhang met de integrale ontwikkeling van Wijthmen. Heldere en transparante communicatie over de financiële (on)mogelijkheden is noodzakelijk.

De nu voorliggende startnotitie is een direct vervolg op het in februari 2025 vastgestelde Dorpsplan Wijthmen. Voor de totstandkoming van het Dorpsplan heeft uitvoerige participatie plaatsgevonden. Er was (en is) in Wijthmen sprake van breed maatschappelijk draagvlak voor het Dorpsplan. Voor de totstandkoming van de startnotitie heeft participatie plaatsgevonden met enkele lokale belangenpartijen en mede overheden, te weten:

1. Plaatselijk Belang Wijthmen (PBW)
2. Stichting Ouderenzorg Wijthmen (SOW).
3. Provincie Overijssel.
4. Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Na vaststelling van de startnotitie starten we met bredere participatie volgens het opgestelde plan van aanpak. Het plan van aanpak is opgesteld volgens HANZA! en toegevoegd als **bijlage 2.**

Communicatie

Na vaststelling van de startnotitie zal hier breed over gecommuniceerd worden richting de inwoners van Wijthmen. Dit gebeurt via een opgesteld persbericht en een brief. We informeren de reeds betrokken partijen (kopje *'Maatschappelijk draagvlak & participatie*) direct.

Financiën

In deze paragraaf maken we inzichtelijk wat de uitwerking van het vastgestelde Dorpsplan Wijthmen financieel vraagt en welke strategie we voorstellen. Voor de financiële specificatie van onderstaande samenvatting verwijzen we naar **bijlage 3.**

We maken onderscheid tussen de plan- en voorbereidingskosten enerzijds en de kosten voor de fysieke werkzaamheden anderzijds. In het beoogde ruimtelijk raamwerk en de uitvoeringsagenda worden de financiën gedetailleerder uitgewerkt. Dit biedt het bestuur in de volgende fase de mogelijkheid om te sturen op prioriteiten, ruimtelijke ontwikkelingen, woningbouwprogramma's, fasering van ontwikkelingen en de financiële samenhang. Middels scenario's en faseringsvoorstellen zullen besluiten uitgewerkt worden voor het college en de gemeenteraad.

Op basis van de raming is een totaal voorbereidingskrediet van €411.000,- benodigd. Dit is als volgt onderverdeeld:

1. €118.000,- Uitwerking Dorpsplan Wijthmen, inclusief het opstarten van de participatie herinrichting, te dekken uit de hiervoor ontvangen en gelabelde middelen vanuit de afkoopsom N35.
2. €293.000,- Werkzaamheden omlegging Kroesenallee, te dekken uit de reserve SIA.

<u>Omlegging Kroesenallee</u>

De aanleg van de omlegging Kroesenallee is opgenomen in de Strategische Investeringsagenda. Bij een volgend besluitvormingsmoment (ROP) volgt een raadsvoorstel met betrekking tot het beschikbaar stellen van deze middelen. We vragen we de raad de reeds reserveerde middelen voor de investeringen in de openbare ruimte Kroesenallee beschikbaar te houden voor de uitvoering hiervan.

<u>Herinrichting Oude Heinoseweg & Kroesenallee</u>

Door het prioriteren van de noodzakelijke SIA-gelden kunnen concrete stappen worden gezet om de omlegging van de Kroesenallee werkelijkheid te maken. Daarmee wordt de verplichting om met de planvorming voor de herinrichting aan de slag te gaan urgenter. In het Dorpsplan 2025 is aangegeven dat de gemeente de komende vijf jaar actief aan de slag gaat met het opstellen van herinrichtingsplannen. We kiezen ervoor om daar nu actief mee aan de slag te gaan.

Hiermee is concreet beleid vastgesteld omtrent de herinrichting van Wijthmen. Bij deze besluiten zijn nog geen middelen gereserveerd, ook in de SIA-lijst zijn deze herinrichtingskosten niet geprioriteerd. Vanwege de financiële ontwikkelingen en de grote fysieke en financiële opgaven binnen de gemeente is het op voorhand niet zeker dat de benodigde gelden worden toegekend en/of voldoende zullen zijn om de doelstellingen en ambities te behalen. De gemeente heeft besloten géén nieuwe ontwikkelingen op te starten als vooraf al duidelijk is dat er geen (of onvoldoende) dekking is. Dit betreft echter een lopend traject waarvoor al duidelijke beleidskeuzes zijn gemaakt.

Voorgesteld wordt om het participatie- en ontwerptraject voor de herinrichtingsopgave parallel aan de omlegging van de Kroesenallee op te starten. We vragen de raad de resterende gelabelde middelen vanuit de bijdrage van het Rijk (afkoopsom N35) te reserveren voor de fysieke herinrichting. We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten en voorwaarden:

- De herinrichtingsopgave wordt onderdeel van het ruimtelijk raamwerk en de participatie. In samenwerking met Wijthmen gaan we door middel van ontwerpend onderzoek (ruimtelijk, maatschappelijk en financieel) onderzoeken wat haalbaar is. Op basis van dit ontwerpend onderzoek & de participatie werken we scenario's en deelplannen uit voor de raad.
- We communiceren helder en transparant naar Wijhtmen over de (on)mogelijkheden. Parallel verkennen we ook subsidiemogelijkheden om extra financiële dekking te organiseren.
- We verkennen intern en met Wijthmen waar de grootste urgentie ligt bij de herinrichtingsopgave. We prioriteren daar waar koppelingen met woningbouwmogelijkheden op korte termijn liggen.
- We beoordelen wat we met de bestaande dekking (ca. € 1.000.000,-) kunnen bereiken zodat we op korte termijn zichtbaar resultaat kunnen behalen voor de leefbaarheid in Wijthmen.
- In de basis wordt uitgegaan van de geraamde kosten behorend bij een minimale herinrichting (zie bijlage).

<u>Woningbouwlocaties</u>
In deze fase van de planvorming is het nog niet mogelijk om een kostenraming op te stellen voor de woningbouwontwikkelingen. We verwachten tot 2030 geen aanvullend budget nodig te hebben om eigen woningbouwlocaties te ontwikkelen en/of op de markt te zetten. De plankosten voor het begeleiden particuliere- en marktontwikkelingen worden verhaald op de initiatiefnemers. Voor de volledige ontwikkelstrategie wordt verwezen naar de startnotitie in **bijlage 1.**

Risico's
Voor de totale uitwerking van het Dorpsplan Wijthmen & de omlegging van de Kroesenallee zien we een paar relevante risico's, te weten:

1. Financiële haalbaarheid in relatie tot kwaliteitsambities en gewenste woningbouwprogramma.
2. Financiële samenhang woningbouwontwikkelingen enerzijds en kosten onderhoud/aanleg openbaar gebied anderzijds.
3. Onvoldoende financiële dekking voor herinrichtingsopgave na 2030.
4. Versnipperd grondeigendom & afhankelijkheid van bereidheid grondeigenaren.
5. Veel verschillende belangen en belanghebbenden.
6. Milieukundige impact van de N35 en bestaande agrarische bedrijven op ontwikkel (on)mogelijkheden woningen.
7. Conflicterende uitgangspunten (bijv. bodem- en watersturend ontwikkelen ten opzichte van landschappelijke wensen).
8. Fasering en onvoorspelbaarheid van ontwikkelingen maken het lastig om een concreet eindbeeld van Wijthmen te schetsen.

Juist vanwege deze complexe situatie pleiten we voor het opstellen van één concreet ruimtelijk raamwerk dat voor en samen met Wijhtmen is opgesteld. Dit raamwerk is feitelijk de beheersmaatregelen om de groei en ontwikkeling van Wijhtmen goed te laten verlopen. Dit kader geeft alle stakeholders (en het gemeentebestuur) helderheid en zorgt voor de evenwichtige groei van Wijhtmen. In de startnotitie (**bijlage 1)** is deze werkwijze nader toegelicht.

Datum 8 december 2025

Vervolg
Bij instemming van de gemeenteraad gaan we met onze partners en Wijthmen aan de slag met de inhoudelijke uitwerking van het ruimtelijk raamwerk en de uitvoeringsagenda. Ook starten we met het participatietraject zoals opgenomen in het plan van aanpak. Volgens de beoogde planning wordt het ruimtelijk raamwerk naar verwachting in Q3 of Q4 2026 aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad.

Openbaarheid
Dit raadsbesluit is openbaar

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer