



toekomst

Zwolle

Dorpsplan Wijthmen

Samen werken aan wonen



duiken haringen
op de bodem van de rivier
& rivierbedding

bestaande woonwoning
derugomten op
schiet lelijke

startlocatie
zorg post
winkel / pin

wonen
woonzorg

Dorpsplan Wijthmen

Samen werken aan wonen

Gemeente Zwolle

Inhoud

1.	Inleiding		5.	Programma	35
2.	Van voornemen tot plan - procesbeschrijving	9	5.1.	Inleiding	35
2.1.	Opsporen Wijthmens identiteit en eigenheid	9	5.2.	Hoofd- en subdoelstellingen	35
2.2.	Van toekomstscenario's naar voorkeursscenario	9	5.2.1.	Bouwen van circa 200 woningen	35
2.3.	Van voorkeursscenario naar dorpsplan	11	5.2.2.	Realiseren van voorzieningen	35
2.4.	Onzekerheden	11	5.2.3.	Verbeteren van de verkeersstructuur	39
2.5.	Het dorpsplan vastgesteld	11	5.2.4.	Uitbouwen en versterken van de ruimtelijke structuur	39
			5.2.5.	Inzetten van het zelforganiserend vermogen van het dorp	39
3.	Wijthmen verkend	13	5.3.	Programma per locatie	39
3.1.	Beschrijving plangebied	13	5.3.1.	Locatie 1: Kulturhus	39
3.1.1.	Ontstaansgeschiedenis	13	5.3.2.	Locatie 2: Erfgenamenweg	41
3.1.2.	Ligging	15	5.3.3.	Locatie 3: Kroesenallee	43
3.1.3.	Aantallen	17	5.3.4.	Locatie 4: Nieuwe dorpsstraat	45
3.1.4.	Recreatieve routes	17	5.3.5.	Locatie 5: Woningen in het buitengebied	46
3.1.5.	N35	19	5.4.	Overzicht woningaantallen	48
3.1.6.	Milieucontouren	21			
3.1.7.	Waterberging	20	6.	Uitvoeringsprogramma 2010-2014	49
3.1.8.	Relatie ontwikkelingsvisie Wijthmenerplas	21	6.1.	Inleiding	49
3.1.9.	Relatie 'Zwolse Buiten'	21	6.2.	Fasering	49
3.1.10.	Provinciaal beleid	22	6.2.1.	Fase 0: initiatieffase	49
3.2.	Identiteit	23	6.2.2.	Fase 1	50
			6.2.2.	Fase 2	52
4.	Dorpsplan Wijthmen	27			
4.1.	De opgave	27			
4.2.	Kern van het dorpsplan	27			
4.3.	Beoogde bouwlocaties	27			
4.4.	Woningbouw	29			
4.4.1.	Clusters	29			
4.4.2.	Woningen buiten de bebouwde kom	29			
4.5.	Voorzieningen	31			
4.6.	Wegen en recreatie	33			
4.7.	Fasering	33			
4.8.	Economische haalbaarheid	33			

1. Inleiding

Samen maken we het dorp

Wat is de karakteristieke eigenheid en identiteit van Wijthmen? Hoe kan de identiteit van het dorp versterkt worden met het oog op toekomstige, ruimtelijke ontwikkelingen? Deze vragen staan centraal in dit dorpsplan. Het plan is tot stand gekomen in nauwe samenspraak en samenwerking met de inwoners van Wijthmen, Herfte en Zalné. Uitvoering zal ook in samenwerking en samenspraak met de bewoners gebeuren.

Aanleiding

Diverse ontwikkelingen gaven aanleiding tot het opstellen van het dorpontwikkelingsplan. Zo geeft het Structuurplan Zwolle 2020 aan dat Wijthmen kan uitbreiden met maximaal 250 nieuwe woningen. Een voorwaarde is dat de nieuwbouw de identiteit, leefbaarheid en ruimtelijke structuur van het dorp versterkt. Dorpseigen uitbreiden staat daarbij centraal. Dit is een vorm van uitbreiden die de bestaande dorpsidentiteit respecteert en de verdere ontwikkeling van het dorp ondersteunt.

Daarnaast werken Provincie Overijssel en Rijkswaterstaat aan het opwaarderen van het wegtracé van de N35 ter hoogte van Zwolle – Wijthmen – Heino. Ook vanuit de gemeenschap zelf komen initiatieven, zoals de ontwikkeling van een zorgcomplex voor ouderen. Het is nu het juiste moment om een samenhangend dorpsplan inclusief een concreet uitvoeringsprogramma op te stellen waarin deze ontwikkelingen samenkomen.

Het resultaat

Het dorpsplan is een ontwikkelingsplan voor de toekomst van Wijthmen, waarin woningbouw, voorzieningen en een nieuw tracé voor de N35

een plaats krijgen. De identiteit en de eigenheid van Wijthmen zijn de leidraad geweest voor het opstellen van een voorkeursscenario. Dit voorkeursscenario is de basis voor het dorpsplan en de verdere ontwikkelingen.

De opgave is om een dorpsplan met uitvoeringsprogramma voor de toekomst van Wijthmen te maken. Uitbreiding van het dorp Wijthmen op basis van de identiteit en behoeften van het dorp.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de procesaanpak die gevolgd is om te komen tot dit concept-dorpsplan. Het geeft tevens een impressie van de vervolgstappen.

In hoofdstuk 3 is een terugblik naar de verkenningsfase van Wijthmen. Hierbij wordt kort gekeken naar de uitgangspunten. Wat is de ontstaansgeschiedenis en het karakter van het gebied.

Het vierde hoofdstuk beschrijft het plan. Hierin komen de verschillende plan onderdelen aan de orde. Het gaat dan om de bouwlocaties met woningbouw en voorzieningen, wegen en recreatie en de economische haalbaarheid.

In hoofdstuk 5 staat het programma centraal. Het wordt beschreven per locatie waarbij het aantal en type woningen wordt omschreven en het karakter van de locatie en het programma. Tot slot wordt er per locatie nog een aantal aandachtspunten beschreven.

Hoofdstuk 6 bevat het uitvoeringsprogramma. Hierin komen de fasering en de ontwikkelingsstrategie aan de orde. Verder wordt ingegaan op een verdere uitwerking van de eerste fase, het verspreid bouwen en het CPO.

2. Van voornemen tot plan - procesbeschrijving

Inleiding

Na de verkenning van het gebied komt het dorpsplan tot stand in drie fasen: het opsporen van Wijthmens eigenheid, het maken van toekomstscenario's, het opstellen van het dorpsplan met uitvoeringsprogramma en tenslotte inspraak & besluitvorming.

De bewoners van Wijthmen spelen gedurende het hele proces een centrale rol. Zij kennen hun leefomgeving als geen ander en deze kennis is cruciaal voor het plan. De dorpsidentiteit en toekomstscenario's zijn dan ook samen met de bewoners opgesteld.

Daarnaast is nauw overleg geweest met het Ontwikkeland Gezelschap. Deze groep wordt gevormd door een groep actieve bewoners.

2.1. Opsporen Wijthmens identiteit en eigenheid

In de eerste fase van het proces om te komen tot een dorpsplan is tijdens de identiteitssessie met de deelnemers de identiteit en eigenheid van Wijthmen opgespoord. In een intensieve, interactieve ID-sessie in september 2009 en een dorpsdebat in oktober 2009 zijn de kernkwaliteiten en kernwaarden van Wijthmen vastgesteld.

Tijdens dit dorpsdebat is de toekomstbelofte: 'Samen werken aan wonen', geformuleerd.

De eerste fase van het proces is afgesloten met een tweetal notities. "In de schaduw van de stad" is een uitgebreide cultuurhistorische analyse van het Oversticht en het Historisch Centrum Overijssel. Het eerste deel van de analyse presenteert het brede cultuurhistorische verhaal, waarin onderwerpen aan de orde komen als het maatschappelijke, kerkelijke, economische en politieke leven door de eeuwen heen. Het tweede deel betreft een ruimtelijke analyse.

De identiteit en eigenheid zijn door middel van kernwaarden, kernkwaliteiten en toekomstbelofte beschreven in de "Verkenning dorpsplan Wijthmen", die door de gemeente is gemaakt. In de verkenning worden ook aspecten als archeologie, verkeer, milieu, wonen, voorzieningen etc. verkend.

2.2. Van toekomstscenario's naar voorkeursscenario

In de tweede fase van het proces is samen met een dertigtal enthousiaste bewoners van Wijthmen, Herfte en Zalné in november 2009 gewerkt aan toekomstscenario's voor Wijthmen. Hierbij zijn tijdens de scenariosessie door de bewoners de volgende vier scenario's gemaakt:

- geclusterde bebouwing;
- verspreide bebouwing;
- linten;
- ouderen en zorg.

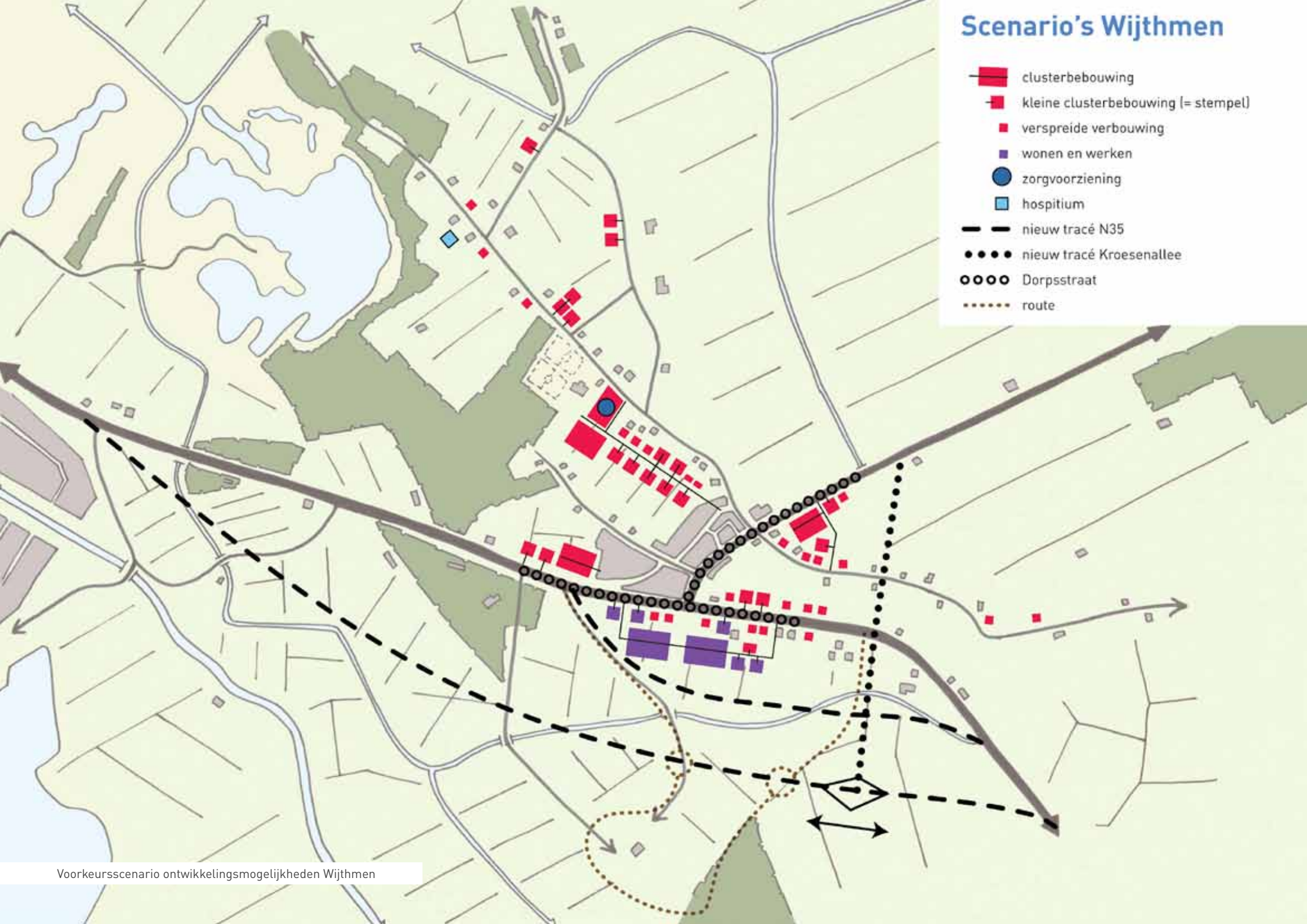
Deze scenario's zijn door de gemeente getoetst aan de identiteit en een aantal haalbaarheidsaspecten. Dit leverde een aantal discussiepunten op:

- bebouwingslocaties (hiervoor zijn de locaties tussen het Kulturhus en het bestaande dorp, bij de nieuwe dorpsstraat en ten oosten van de Kroesenallee genoemd);
- voorzieningen (hiervoor zijn de locaties van het Kulturhus, de nieuwe dorpsstraat en de locatie van de oude school genoemd);
- de wegen (in het bijzonder de N35 en de Kroesenallee);

De bovengenoemde scenario's en discussiepunten stonden centraal tijdens het dorpsdebat dat plaats had op 2 februari 2010. Uit het debat kwam naar voren dat het scenario verspreid wonen de voorkeur had, gevolgd door geclusterde bebouwing. Wat voorzieningen betreft waren er voorstanders voor zowel de locatie Kulturhus als de locatie nieuwe dorpsstraat. Het merendeel van de aanwezigen was voor het verleggen van de Kroesenallee en het zo zuidelijk mogelijk verleggen van de N35.

Scenario's Wijthmen

- clusterbebouwing
- kleine clusterbebouwing (= stempel)
- verspreide verbouwing
- wonen en werken
- zorgvoorziening
- hospitium
- nieuw tracé N35
- nieuw tracé Kroesenallee
- Dorpsstraat
- route



De uitkomsten van het dorpsdebat zijn verwerkt in een voorkeursscenario, dat is opgenomen in het Scenarioboek Wijthmen.

2.3. Van voorkeursscenario naar dorpsplan

In de derde fase is de basis gelegd voor het dorpsplan voor Wijthmen. Hiervoor is op zaterdag 27 maart 2010 wederom hard gewerkt door een groep bewoners van Wijthmen, Herfte en Zalné. Dit maal was het doel om op basis van het voorkeursscenario te komen tot een programma. Ook deze dag is gewerkt in deelgroepen. Hierbij stonden de volgende thema's centraal:

- geclusterde en verspreide bebouwing;
- de nieuwe dorpsstraat;
- het zorgcomplex;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

De uitkomsten van deze sessie en het voorkeursscenario zijn belangrijke input geweest voor het opstellen van het concept-dorpsplan en het bijbehorende op te stellen uitvoeringsprogramma.

2.4. Onzekerheden

Bij het vaststellen van het dorpsplan van Wijthmen is er nog een aantal onzekerheden. Zo is op dit moment nog niet duidelijk wat het tracé van de nieuwe N35 gaat worden. Ook is nog niet bekend of het lukt om de Kroesenallee te verleggen. Daarnaast is het een gebied met meerdere bedrijven met hindercirkels. Sommige hindercirkels overlappen gebieden waar woningbouw is voorgesteld. Hoe hier precies mee omgegaan wordt is nog niet bekend, maar het uitvoeringsprogramma komt hier in grote lijnen op terug.

2.5. Het dorpsplan vastgesteld

Het dorpsplan heeft van 1 september t/m 13 oktober 6 weken ter inzage gelegen. Iedereen kon tijdens deze periode een inspraakreactie naar de gemeente sturen. Op 29 september is het derde en laatste dorpsdebat gehouden. Er zijn 28 inspraakreacties ingediend. Deze reacties met de beantwoording van de gemeente zijn gebundeld in een inspraaknota. Het dorpsplan en de inspraaknota zijn op 13 december 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Het concept dorpsplan is naar aanleiding van de inspraak op één punt aangepast. Op de plankaart is de zone voor verspreide woningbouw ook langs de Kroesenallee, tussen de Heinoseweg en de Erfgenamenweg, ingetekend.

Nu kan de uitvoering van het dorpsplan beginnen. In het uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 6 staan de activiteiten genoemd die al gestart zijn, of waar nu een begin mee gemaakt kan worden.





plangrens

Plangebied

3. Wijthmen verkend

Inleiding

Tijdens de fase van de verkenning is een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis Wijthmen en de huidige situatie gemaakt. In dit hoofdstuk wordt kort samengevat wat er in deze fase is beschreven. Zo wordt er een beschrijving gegeven van het plangebied en de gevonden 'identiteit' en eigenheid van Wijthmen.

3.1. Beschrijving plangebied

Wijthmen, Herfte en Zalné liggen in een rustieke agrarische omgeving langs de N35 ten zuidoosten van Zwolle. Deze drie buurtschappen behoorden voor de samenvoeging met de gemeente Zwolle in de jaren zestig, tot de gemeente Zwollerkerispel. Sindsdien is in beperkte mate woningbouw toegevoegd. Wijthmen heeft daardoor haar dorpse karakter behouden. Tussen de groene landerijen zijn nog prachtige landhuizen te vinden zoals Huize Boschwijk en Huize Soeslo, waar te zien is hoe de rijke herenboeren vroeger leefden. In Wijthmen is ruimte voor recreatie: er zijn mogelijkheden om te wandelen, te fietsen en te zwemmen.

Op de kaart links is het focusgebied voor het dorpsplan weergegeven. Het betreft hier het zoekgebied voor de woningbouw en voorzieningen. Daarnaast kijkt het dorpsplan ook naar de mogelijkheden ten aanzien van (recreatieve) routes, waarbij er ook naar de directe omgeving is gekeken.

De plangrens is in grote lijnen zoals deze is opgesteld in overleg met de bewoners van Wijthmen, Herfte en Zalné tijdens de verkenning. Op enkele plaatsen is er een kleine aanpassing gedaan naar aanleiding van de resultaten van de scenariosessie en het daaruit voortgekomen voorkeursscenario.

Ten aanzien van de statische gegevens met betrekking tot demografie, wonen en economie gaat dit plan uit van de buurten Herfte en Wijthmen. In de Zwolse wijkindeling zijn dat de buurten 410 (Herfte) en 412 (Wijthmen).

3.1.1. Ontstaansgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van Wijthmen valt eigenlijk uiteen in twee delen. Ten eerste is er het ontstaan van de ondergrond van het landschap en ten tweede de bewoningsgeschiedenis van het landschap.

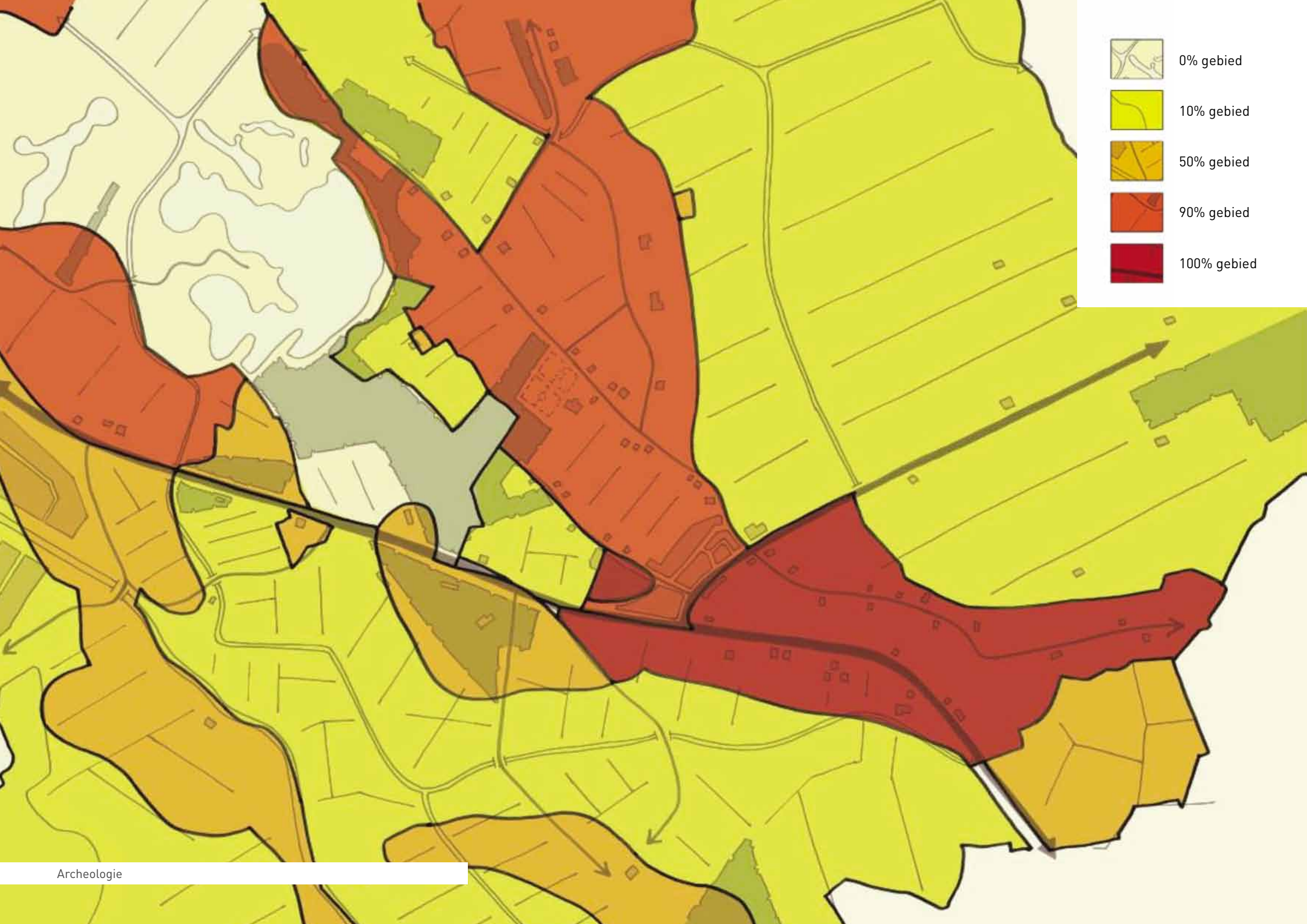
De ondergrond van het landschap

De landschappelijke opbouw van Wijthmen wordt tot op de dag van vandaag bepaald door het reliëf in het gebied. Dit reliëf is ontstaan in de Weichsel-ijstijd (de laatste ijstijd voor de huidige warme periode). Deze ijstijd is ongeveer 120.000 tot 11.500 jaar geleden. Het landijs bereikte toen ons land niet, maar in deze periode werden wel dekzandruggen gevormd. Parallel aan deze dekzandruggen liggen natuurlijke dalvormige laagtes. Niet alle zandhoogte rondom Wijthmen zijn echter dekzandrughoogtes. Zo lijkt de hoogte onder Boschwijk een rivierduin van de Overijsselse vecht te zijn.

Bewoningsgeschiedenis van het landschap

In vroegere tijden was het land niet zo goed ontwaterd als nu, en waren de nattere delen van het landschap ongeschikt voor bewoning. De zandhoogtes, zoals de hoogtes onder Wijthmen, waren droge en dus aantrekkelijke plekken voor bewoning. In Wijthmen zijn dan ook Neolithische sporen van nomaden gevonden. De bewoning bleef echter nog lang incidenteel. Pas rond de jaartelling lijkt er sprake te zijn van meer permanente bewoning.

In de achtste eeuw neemt de bewoning op de zandrug in Wijthmen toe en vanaf de negende eeuw wordt het landbezit geëxploiteerd via het dominante of hofstelsel, waarbij de opbrengsten van het land in natura worden geïnd. De kerk was in deze periode een belangrijke grondbezitter. Voor de ontwikkeling van het woest land rond Wijthmen waren de zogenaamde 'novale tienden', een belasting op de opbrengst van nieuw ontgonnen land, van groot belang. In 1207 gaf het kapittel de bisschop van Utrecht deze rechten voor Wijthmen. Dit was het startsein voor de (vrijwel) volledige ontginning van het gebied.



- 0% gebied
- 10% gebied
- 50% gebied
- 90% gebied
- 100% gebied

Wijthmen was een gemeenschap met voornamelijk een agrarisch karakter. Hierbij werden op de hogere gronden de boerderijen gebouwd, zodat deze droog bleven bij overstromingen en dicht bij de akkerbouwgronden lagen. Op deze wijze is ook de es van Wijthmen ontstaan.

In Wijthmen werd de beschikbare bouwgrond die was ontstaan optimaal gebruikt. Zo ontstond er een los esdorp (een groep boerderijen verspreid gelegen aan een es) zonder een werkelijke kern. Dit karakter is tot ver in de twintigste eeuw gebleven.

Door verbetering van de waterhuishouding en de introductie van kunstmest veranderde er het een en ander. Ook op lagere delen kon gebouwd worden en de noodzaak voor een gemengd agrarisch bedrijf verdween. In de loop van de negentiende eeuw werden er dan ook nieuwe boerderijen gebouwd. In eerste instantie vooral langs de Kroesenallee.

Daarnaast waren er in de omgeving van Wijthmen een aantal buitengoeden, die hun invloed op de ruimtelijke ontwikkelingen van Wijthmen hebben gehad. In de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied gaat het dan voornamelijk om de aanleg van laanstructuren en sterrenbossen. Een deel van deze laanstructuren is later gebruikt bij de aanleg van ontsluitingswegen in het gebied. Het gaat hierbij om de volgende buitengoederen: Soeslo in het zuidwesten, De Horte in het noordoosten, Veldwijk en Assevoort in het noordwesten en Boswijk in het westen. In Herfte lag daarnaast nog buitengoed Valkenberg.

Tot ver in de negentiende eeuw had Wijthmen geen duidelijk bestuurlijk centrum. Wel werd langs de Kroesenallee een aantal winkels gevestigd, omdat dit een strategische locatie middenin het lint was. Dit is de plek waar in de twintigste eeuw en in het bijzonder na de Tweede Wereldoorlog nieuwbouw ontstond. Een echte kern heeft dit echter tot op de dag van vandaag niet opgeleverd.

Naast woningbouw heeft er ook in 1967 een zandafgraving plaatsgevonden, die in 1977 is getransformeerd tot het recreatiegebied de Wijthmenerplas.

Archeologie

Aangezien er in de prehistorie al delen bewoond waren, is de omgeving van Wijthmen een archeologisch waardevol gebied. Deze archeologische waarden kunnen gevolgen hebben voor eventuele plannen in het gebied. In hoeverre onderzoek nodig is, is afhankelijk van de archeologische waardering die de gemeente Zwolle aan het gebied heeft meegegeven. In 2002 is dit vastgelegd in de Archeologische waarderingskaart Zwolle (AWZ).

Uit de kaart blijkt dat grote delen van het plangebied een archeologische waardering van 100% of 90% heeft. Dit geeft aan dat op basis van eerdere onderzoeken dat de verwachting is dat hier archeologische vondsten zijn groot is. Bij eventuele grondverstoringen zal hier een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

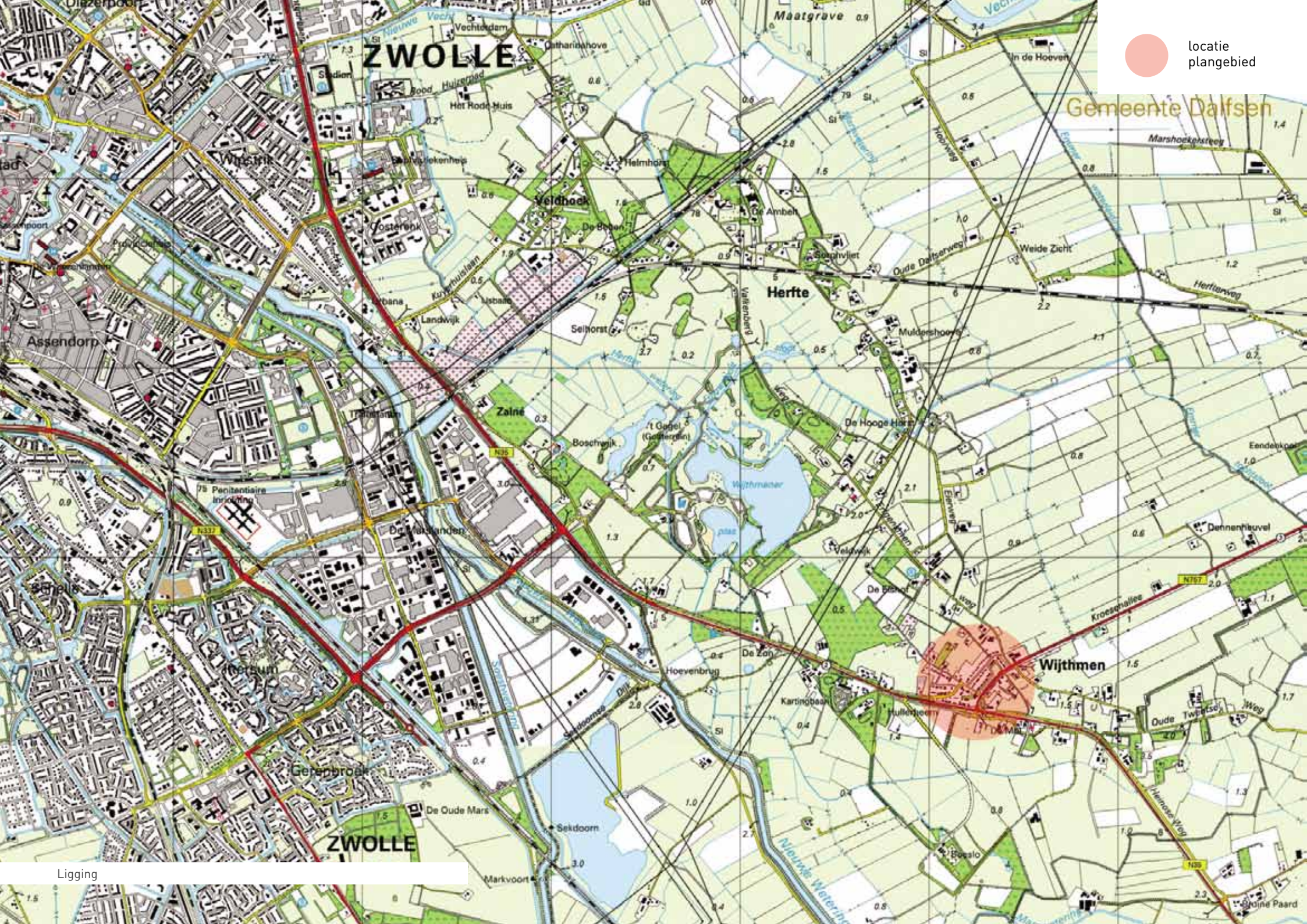
Daarnaast is er ook een deel met 50% waardering. In deze gebieden zijn tot nu toe nog geen vondsten gedaan, maar bevinden zich wel op een zandhoogte. Bij bodemingrepen zal er een archeologisch proefonderzoek moeten plaatsvinden.

Tot slot zijn er gebieden met 0%. Dit zijn gebieden waarvan bekend is dat deze zijn ontzand of waar het terrein vrijgegeven is na archeologisch onderzoek. In deze gebieden is geen archeologisch onderzoek nodig.

3.1.2. Ligging

Wijthmen ligt in het buitengebied van Zwolle en is, in tegenstelling tot veel andere dorpen in Zwollerkerspel, een dorp gebleven. Het landelijke karakter is nog steeds in tact. Het landschap is zeer afwisselend: het essenlandschap bij Wijthmen gaat richting Dalfsen over in een zeer open slagenlandschap, er zijn bossen en weides.

Het gebied is dan ook zeer aantrekkelijk voor recreatie, voor zowel de inwoners van Wijthmen zelf als voor Zwollenaren en dagjesmensen. Deze kwaliteit kan versterkt worden door de recreatieve infrastructuur te verbeteren. Hiervoor is een aanzet gedaan in het plan 'Zwolse Buiten' het gebied tussen de Wijthmenerplas en Wijthmen. Ook de omgeving van de Wijthmenerplas biedt kansen, maar hiervoor wordt een aparte ontwikkelingsvisie gemaakt.



locatie
plangebied

Ligging

De ligging van Wijthmen ten opzichte van andere dorpen in de omgeving en de stad Zwolle is goed. Dit is een belangrijke vestigingsfactor. Daarom hebben de inwoners van Wijthmen het ook benoemd als een belangrijke kwaliteit. Daarnaast heeft Wijthmen gezien het inwonersaantal veel voorzieningen (mede door grote eigen inzet) en een actief verenigingsleven.

3.1.3. Aantallen

Inwoners

Op 1 januari 2009 telde Wijthmen 596 inwoners. Gezamenlijk met Herfte (inclusief Zalné) telde het gebied toen 1.017 inwoners. Ondanks een groei van 106 mensen sinds 1996 is er een behoorlijke krimp in de leeftijdsgroep van 25-39 jaar en in samenhang hiermee een afname van het aantal kinderen tot 11 jaar. De vergrijzing daarentegen neemt langzaam toe.

Woningvoorraad

In 2009 waren er in Wijthmen 222 woningen en in Herfte 115. Totaal voor het gebied zijn dat 337 woningen. Van deze woningen bestaat 82% uit koopwoningen. Qua type woningen bestaat de voorraad uit 54% vrijstaande woningen en 46% eengezinswoningen van het type rijtjeswoningen en twee-onder-één-kap. De vrijstaande woningen zijn met name in Herfte te vinden.

Werkgelegenheid

De totale werkgelegenheid in Wijthmen en Herfte ligt op 318 arbeidsplaatsen. Het aandeel van de niet-commerciële activiteiten is relatief hoog door de aanwezigheid van de groene tak van de Wezo in Herfte. Daarnaast is er een vestiging van de Ambelt. Het spreekt voor zich dat deze instellingen werkgelegenheid bieden binnen de hele regio Zwolle en niet alle arbeidsplaatsen ingevuld worden door mensen uit Wijthmen-Herfte-Zalné.

Op 1 januari 2009 waren er 47 bedrijfsvestigingen, waarvan 65% bestond uit bedrijven van 1-4 personen. Qua aantal bedrijven is de agrarische sector het sterkst vertegenwoordigd. Van de agrarische bedrijven valt 80% in de categorie

melkveebedrijf. Verder zijn er slachtveebedrijven en is er een veehandelsbedrijf. Daarnaast zijn er bedrijven in de bouwsector, transportbedrijven en handelsector.

3.1.4. Recreatieve routes

In de huidige situatie zijn er diverse recreatieve routes in de omgeving aanwezig. Zo is er een rondje bij Soeslo en verschillende paden (wandel-, fiets- en ruitersporen) in het gebied rond de Wijthmenerplas. Ook wordt in het plangebied van de 'Zwolse Buiten' nog nieuwe / aanvullende paden aangelegd.

Op dit moment is er nog geen directe, veilige / kindvriendelijke, verharde (en verlichte) fietsroute naar het Kulturhus, school en de sportvelden. Het zou goed zijn als dit met de ontwikkeling van het dorpsplan gerealiseerd kan worden. Daarnaast is het belangrijk dat de bestaande recreatieve routes naar Soeslo bruikbaar blijven na verlegging van de N35 en waar mogelijk bestaande recreatieve routes worden versterkt.

Op dit moment wordt gekeken naar een verbinding tussen de Woestijnenweg en de locatie van het Kulturhus en de school.





Varianten wegen



3.1.5. N35

Afgelopen jaar is er door de provincie Overijssel, in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, een verkenning naar de N35 tussen Zwolle en Wijthmen gemaakt.

De verkenning heeft tot doel:

- Een gemeenschappelijke erkenning van de problemen op deze weg door het ministerie van V&W, de provincie Overijssel en de gemeente Zwolle;
- Te komen tot een voorkeurstracé of tracébundel;
- Toetsen van de voorkeurstracébundel op draagvlak in de omgeving;
- De voorkeurstracébundel moet financieel haalbaar zijn.

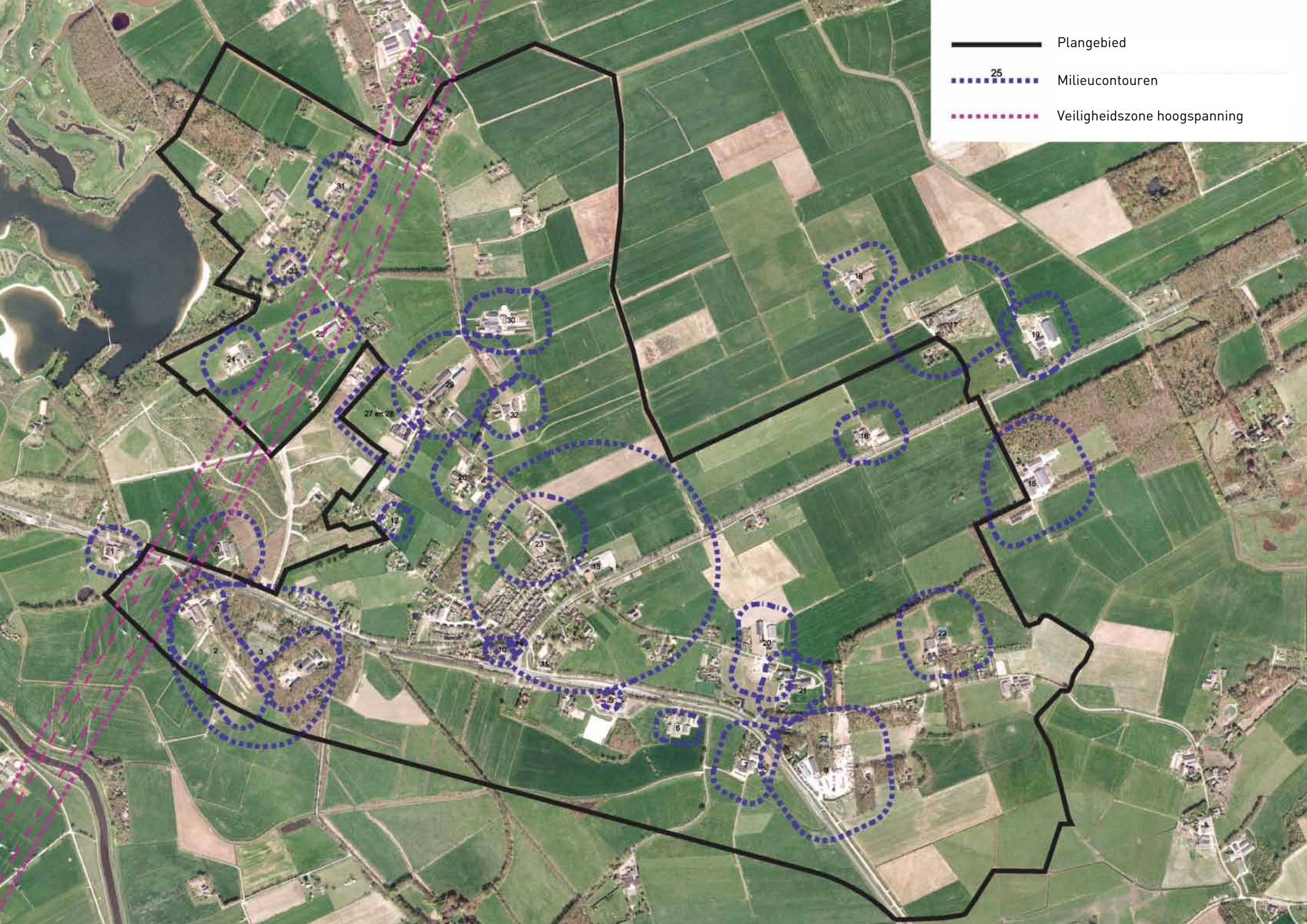
Het resultaat van de verkenning N35 Zwolle-Wijthmen is een tracébundel, zoals weergegeven op de kaart links, waarvan de noordelijke begrenzing op het huidige tracé ligt en de zuidelijke begrenzing is weergegeven met de onderbroken lijn.

Op dit moment wordt er door Rijkswaterstaat gewerkt aan de Planstudie MER, waarin diverse mogelijke tracés worden onderzocht om te komen tot een voorkeurstracé dat later ter inspraak zal worden voorgelegd.

Tijdens de Planstudie MER zal ook rekening gehouden moeten worden met andere aspecten dan de dorpsuitbreiding van Wijthmen. Er zal rekening gehouden moeten worden met het feit dat Landgoed Soeslo in zijn geheel een Rijksmonument in de zin van de Monumentenwet van 1988 is. Dit betreft dus niet alleen de gebouwen, maar ook de gehele structuur van lanen en landerijen. De lange omleiding staat haaks op het behoud van het Rijksmonument.

Planning

Op dit moment worden er vanuit het project voor de N35 stappen gezet om van zoekgebied naar ontwerpen te komen. Volgens de huidige planning is het de bedoeling dat er eind 2011 een keuzedocument is op basis waarvan de bestuurders een keuze kunnen maken tussen een lange en een korte variant. In 2012 kan dan het traject voor het Tracébesluit gevolgd worden. De uitvoering zal dan in 2013-2014 plaatsvinden. In deze planning wordt uitgegaan van tijdige opdrachtverlening en geen vertragingen in het kader van de heroverwegingen bij het nieuwe kabinet.



- Plangebied
- 25 Milieucontouren
- Veiligheidszone hoogspanning

3.1.6. Milieucontouren

Vanuit milieu spelen verschillende milieucontouren een rol. Ten eerste de hindercontouren veroorzaakt door gevestigde bedrijven. Aangezien in de omgeving van Wijthmen over het algemeen agrarische bedrijven gesitueerd zijn, betreft het hier meestal stankcirkels. De meesten hiervan hebben in het buitengebied een contour van 50 meter en in de bebouwde kom een contour van 100 meter. Een grote uitzondering hierop is de hindercirkel van de veeverzamelplaats Salland. Dit bedrijf heeft een hindercirkel van 320 meter.

Ook voor de hoogspanningsleidingen geldt een contour waarbinnen niet gebouwd mag worden. Na onderzoek is duidelijk geworden dat bij de hoogspanningsleidingen in Wijthmen niet gebouwd mag worden binnen 35 meter vanuit het hart van de leiding.

Tot slot liggen er in het gebied wegen en gelden er geluidscontouren. De breedte van de geluidscontour van de omgelegde N35 is op dit moment nog niet bekend, omdat dit mede afhankelijk is van het asfalt dat gebruik gaat worden. Indien er geen speciaal asfalt gebruikt gaat worden zal de afstand 375 meter bedragen, terwijl bij gebruik van een dubbellaag ZOAB dit gereduceerd kan worden tot 175 meter. Ook geluidsschermen hebben invloed op de breedte van de geluidszone, maar vanuit het landschap is het niet gewenst om op deze locatie gebruik te maken van geluidsschermen.

3.1.7. Waterberging

In het nationale en lokale waterbeleid is de trits vasthouden, bergen en afvoeren een belangrijk uitgangspunt om ervoor te zorgen dat overstromingen van de watersystemen voorkomen worden. Het gebied rondom Wijthmen heeft een waterbergende functie. De hoogteligging van een gebied bepaalt mede de capaciteit van de waterberging. Indien er gebouwd wordt binnen een gebied zal de waterbergendecapaciteit gecompenseerd moeten worden. Het is belangrijk de waterbergingscapaciteit binnen het zoekgebied te kennen.

Het waterschap Groot Salland berekent de waterbergingscapaciteit binnen haar beheersgebied. Uit onderzoek in de fase van de verkenning blijkt dat het zoekgebied voornamelijk een droog gebied is met een laag watterisico. Compensatie van waterbergingscapaciteit is dus niet of nauwelijks aan de orde.

3.1.8. Relatie ontwikkelingsvisie Wijthmenerplas

Op dit moment loopt er een apart traject voor een ontwikkelingsvisie Wijthmenerplas. Aangezien de Wijthmenerplas aan de rand van het dorp ligt, hebben ontwikkelingen hier invloed op het dorp. Toch is er bewust gekozen om beide plannen apart, maar wel in nauwe samenwerking te ontwikkelen. Een van de redenen is dat bij de Wijthmenerplas diverse groepen belanghebbende zijn. Naast de omwonenden zijn dat ook milieugroeperingen, ondernemers en de Zwolse burgers. Het dorpsplan wordt in nauwe samenspraak gemaakt met onder andere de bewoners van Wijthmen, Herfte en Zaln .

Vanuit de gemeente Zwolle moet dan ook gewaakt worden dat beide plannen bij elkaar blijven aansluiten. Aangezien bij beide trajecten bewoners uit de omgeving betrokken zijn zal ook vanuit deze hoek gelet worden op samenhang.

Om een goede overgang te verzorgen tussen het recreatieve gebied en het dorp Wijthmen zelf, is het de bedoeling om geen verkeersintensieve onderdelen van de recreatie aan de zijde van het dorp te laten plaatsvinden. Op deze wijze wordt het dorp Wijthmen zoveel mogelijk ontlast van recreatief (auto)verkeer. Wel bekijkt de gemeente in hoeverre de recreatieve routes vanuit het gebied rond de Wijthmenerplas aansluiting kunnen vinden op recreatieve routes door het dorp. Hierbij vormt de ontwikkeling van het gebied 'Zwolse Buiten' een belangrijke schakel.

3.1.9. Relatie 'Zwolse Buiten'

In het gebied tussen de Wijthmenerplas en de 'kern' van Wijthmen is door de gemeente Zwolle bos aangelegd met daarbinnen kavels voor buitenplaatsen. De ontwikkeling van dit gebied wordt 'Zwolse Buiten' genoemd. De bedoeling hiervan is het maken van een recreatief aantrekkelijk gebied, betaald uit de opbrengsten van buitenplaatsen.



Om het gewenste effect van de buitenplaatsen in het gebied te krijgen, zijn er aan de ontwikkeling van de buitenplaatsen specifieke eisen gesteld. Ook is een aantal buitenplaatsen bewust aan de rand geplaatst, die in de huidige situatie uitkijken over het open terrein.

Vanuit het dorp zijn in de toekomst enkele buitenplaatsen zichtbaar in de rand van het bos. Om deze tot hun recht te laten komen is het niet wenselijk om nieuwbouw ter hoogte van de buitenplaatsen tot vlak tegen de bosrand aan te laten lopen.

Daarnaast is het de bedoeling dat er verschillende paden het gebied van 'Zwolse Buiten' doorkruisen. Het gaat dan niet alleen om wandel- en fietspaden, maar ook om ruiterspaden. Deze paden worden aangesloten op de paden rond het gebied van de Wijkthmenerplas en op de bestaande paden in het dorp. Op deze wijze worden de verschillende deelgebieden voor de recreant met elkaar verbonden en ontstaan er meerdere mogelijkheden voor recreatief verkeer (fietsen, wandelen en paardrijden). De ontsluiting van bijna alle landgoederen vindt echter plaats via ontsluitingswegen vanaf de Heinoeseweg.

3.1.10. Provinciaal beleid

Ruimtelijke kwaliteit

In het provinciaal beleid is aangegeven dat het herkennen, koesteren en verder uitbouwen van de dragende structuren van het agrarisch cultuurlandschap de leidraad is. Van belang zijn dan ook de aanwezige structuren, maar ook historische structuren kunnen worden gebruikt.

In de omgeving van Wijkthmen is daarnaast ook de afwisseling tussen het oude hoevenlandschap (met daarin kleine dekzandkopjes) en het maten- en flierenlandschap (dat wordt gekenmerkt door het onbebouwde karakter) van belang. Deze twee landschapstypen contrasteren en de randen ertussen zijn (duidelijk) zichtbare overgangen.

Met dit beleid geeft de provincie aan dat er op de es niet gebouwd mag worden. Aan de randen zijn er wel mogelijkheden. Na het bekijken van de hoogtekaart en de bodemkaart is de volgende contour van de es naar voren gekomen.

SER-ladder (redeneerlijn van de Sociaal-Economische Raad)

Ook is door de provincie aangegeven dat de SER-ladder belangrijk is bij ontwikkelingen, zoals bij Wijkthmen. Hierin is aangegeven dat wonen, werken en voorzieningen in een groene omgeving mogelijk zijn als de sociaal economische structuur:

- wordt versterkt;
- passend is bij het ontwikkelingsperspectief;
- wordt uitgevoerd volgens de gebiedskenmerken.

Hierbij dient onnodige versnippering tegen te worden gegaan. Dit betekent dat nieuwbouw zich primair ontwikkelt in bebouwd gebied of in aansluiting op kernen. In het buitengebied zijn er wel mogelijkheden voor het omvormen van voormalige agrarische bedrijven en (nieuwe) landgoederen.

3.2. Identiteit

Voor het maken van het dorpsplan zijn zowel de doelgroepen als de identiteit en eigenheid van Wijthmen van groot belang geweest.

Doelgroepen

Tijdens de identiteitssessie is samen met de deelnemers geformuleerd wat de gewenste doelgroepen voor de nieuwbouw zijn. Deze groepen moeten passen bij de identiteit en sfeer van het dorp. De doelgroepen waar het in Wijthmen om gaat zijn de volgende:

- **Starters (jongeren) uit het dorp**
Jongeren uit het dorp die daar willen blijven wonen hebben op dit ogenblik weinig huisvestingsmogelijkheden in Wijthmen.
- **Jonge gezinnen met kinderen uit het dorp**
Deze groep woont al in het dorp, maar door naar nieuwbouw te gaan kunnen zij een stap in hun wooncarrière maken. Voor het in stand houden van activiteiten en voorzieningen is de aanwezigheid van deze groep in het dorp belangrijk.
- **Ouderen uit het dorp, al dan niet met een koppeling naar zorg**
In het dorp bestaat een vraag naar (kleinere) woningen voor ouderen al dan niet gekoppeld aan zorgvoorzieningen. Het gaat om ouderen in diverse leeftijdscategorieën, te beginnen vanaf 50+. Eventueel ook voor jongere mindervalide.
- **Terugkeerders**
De afgelopen decennia zijn mensen naar andere dorpen in de omgeving verhuisd. Een deel van hen wil terugkeren naar het dorp. Nieuwbouw voor deze groep is een mogelijke oplossing.
- **Nieuwkomers**
Wijthmen is een open gemeenschap. Wijthmenaren staan open voor nieuwe bewoners die zich aangetrokken voelen tot het type samenleving dat Wijthmen is.

Identiteit als inspiratiebron

De identiteit van het dorp is de inspiratiebron voor het te maken dorpsplan. Deze identiteit is samengevat in vijf kernkwaliteiten, vijf kernwaarden en een toekomstbelofte. Hieronder worden de kernkwaliteiten, kernwaarden en de toekomstbelofte aangegeven.

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten van Wijthmen gaan over de 'hardware' van het dorp: ligging, gebouwde omgeving etc. Verschillende kwaliteiten vinden hun wortels in de cultuurhistorie van het dorp. Het gaat om de volgende vijf kwaliteiten:

- open ruimtelijke structuur;
- landelijk karakter;
- relatief veel voorzieningen;
- goede ligging;
- actief verenigingsleven.

Kernwaarden

Open	Samenwerkend	Ontspannend	Ritmisch	Toekomstgericht
Ongedwongen	Behulpzaam	Rust	Oog voor traditie	Zelfbewust
Ruimte geven	Sociaal	Geborgen	Regelmaat	Initiatiefrijk
Verschillend zijn	Iets tot stand brengen	Gemoedelijk	Vaste patronen	Ondernemend

De kernwaarden van Wijthmen gaan over wie de bewoners zijn, hoe ze zich gedragen en hoe ze met elkaar omgaan. De kernwaarden vormen de essentie van de identiteit, het dorpseigene, van Wijthmen.

Toekomstbelofte

‘Samen werken aan wonen’ is de belofte die het dorp Wijthmen doet aan haar huidige en toekomstige bewoners. Samenwerken en elkaar ondersteunen om nu, maar ook in de toekomst het dorp levendig en leefbaar te houden, is één van de kernelementen van de identiteit van Wijthmen.



DORPSPLAN WIJTHMEN

Legenda

Bebouwing

Woningbouw

Woonwerkwoningen

Voorzieningen

Verspreide woningbouw (zoekgebied)

Wegen

Nieuw tracé N35 (kort - lang)

Nieuw tracé Kroesenallee

Dorpsstraat

Langzaamverkeer

Bestaand

Rijksmonument Soeslo

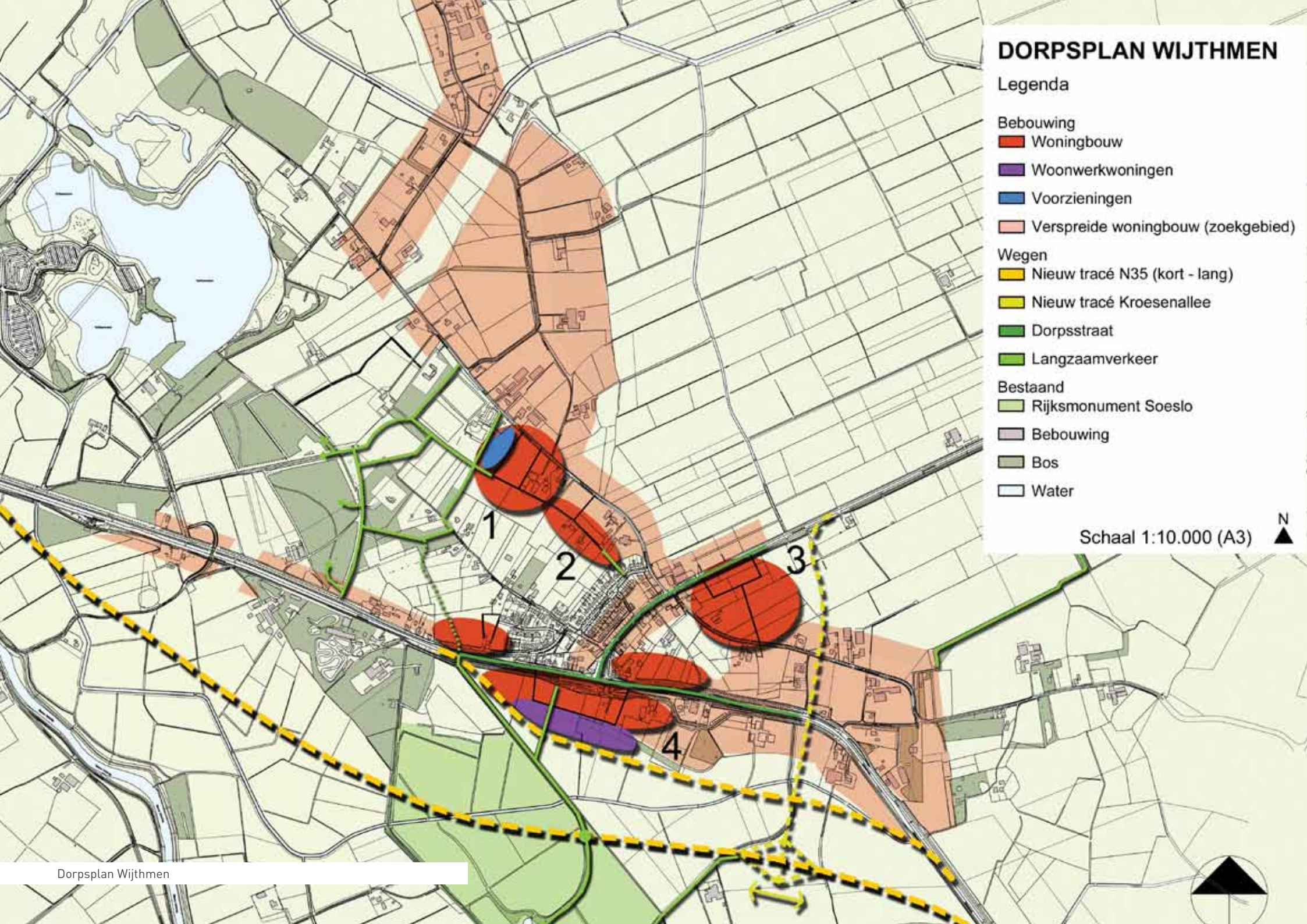
Bebouwing

Bos

Water

Schaal 1:10.000 (A3)

N



4. Dorpsplan Wijthmen

Inleiding

Tijdens de scenariofase is er naar een voorkeursscenario toegewerkt. Dit voorkeursscenario is de basis voor het uiteindelijke dorpsplan voor Wijthmen. In dit hoofdstuk wordt de opgave en het plan beschreven. De verschillende locaties komen naar voren, maar ook onderwerpen als de voorzieningen, recreatie, wegen, fasering en economische haalbaarheid.

4.1. De opgave

De opgave is om een dorpsplan voor de toekomst van Wijthmen te maken op basis van de identiteit en behoeften van het dorp.

Het dorpsplan geeft aan op welke locatie wat ontwikkeld kan worden en welk karakter bij deze ontwikkeling hoort. Welk programma kan worden gerealiseerd en op welke wijze kunnen de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt?

Belangrijk hierbij is het behoud of versterking van de identiteit van Wijthmen en de mogelijkheid voor het vestigen van verschillende doelgroepen.

Het dorpsplan vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van het dorp Wijthmen in de komende 15 tot 20 jaar. Om aan te geven hoe de verdere ontwikkeling zal lopen wordt er een (globale) fasering en een uitvoeringsprogramma beschreven.

4.2. Kern van het dorpsplan

Hoe kan Wijthmen zich de komende jaren ontwikkelen? Het dorpsplan geeft antwoord op die vraag. De toekomst van Wijthmen is aangegeven op een plankaart (op de vorige pagina) met verschillende ontwikkelingslocaties. Per locatie wordt in het programma aangegeven hoe de locatie eruit komt te zien. Welke functies komen er en wat is het karakter?

Met het maken van het voorkeursscenario zijn de mogelijke locaties voor woningbouw en voorziening al aangegeven. Het voorkeursscenario is echter een schetsmatig model. In de huidige plankaart is het schetsmatige model omgezet in een plan met vlekken. In een later stadium zal per vlek een stedenbouwkundig plan worden gemaakt.

Op de plankaart kunnen we aflezen waar de voorzieningen en de verschillende locaties met woningbouw komen. Ook zijn globaal de verschillende wegtracés aangegeven. Het gaat dan om het lange en korte tracé van de N35 en het gewenste tracé van de Kroesenallee.

De onzekerheden met betrekking tot de N35 blijven ook in de plankaart bestaan. De uiterste varianten van de omgelegde N35 zijn op de plankaart meegenomen. Eén ding is uit het proces wel duidelijk geworden. De bewoners hebben de voorkeur voor de meest zuidelijke variant. Ook is een groot deel van de bewoners voorstander van het verleggen van de Kroesenallee. Dit is op de plankaart meegenomen.

Het plan gaat uit van een uitbreiding van 145 tot 225 woningen. Hiervan zijn er tenminste 20 zorgappartementen, 20 aanleunwoningen en maximaal 12 woon-werkwoningen. Omdat het hier gaat om een dorp wordt de bouw gefaseerd uitgevoerd in een rustig tempo. Dit plan bevat dan ook de uitbreiding voor 15 tot 20 jaar.

4.3. Beoogde bouwlocaties

De locaties voor bebouwing zijn zo gekozen dat ze zorgen voor een versterking van het ruimtelijk karakter van het dorp.

Door aan te haken bij de aanwezige structuur en in te spelen op verschillende ontwikkelingen wordt op meerdere plaatsen rond het dorp bebouwing toegevoegd. Hierbij wordt de es zoveel mogelijk ontzien. Alleen voor het maken van een echte dorpsstraat wordt een klein deel van de es bebouwd.

Globaal gaat het om de volgende vier bouwlocaties:

1 Nabij Kulturhus

Door het toevoegen van bebouwing in de omgeving van de Erfgenamenweg in het gebied tussen het Kulturhus, school, sportvelden en de bestaande 'kern' zal het Kulturhus ruimtelijk meer bij het dorp horen.

Op de locatie in de omgeving van het Kulturhus, school en sportvelden zijn de zorgvoorzieningen gepland. Op deze wijze is er samenwerking tussen de verschillende voorzieningen mogelijk. Naast de zorgvoorzieningen en de bijbehorende appartementen is er nog ruimte voor een aantal clusters woningen. Deze clusters hebben een gemengd karakter, maar zullen in ieder geval ook woningen voor starters bevatten.

2 Erfgenamenweg

Langs de verbindende fietsroute van de locatie Kulturhus naar de Veldhoekweg kunnen nog enkele woningen gerealiseerd worden. De woningbouw heeft een gemengd karakter.

3 Rond de Kroesenallee

Vanuit het dorp is aangegeven dat het omleggen van de Kroesenallee gewenst is. Op dat moment blijft er een ruimte over tussen de huidige en de omgelegde Kroesenallee. Ook deze locatie is geschikt voor uitbreiding van het dorp. Het gaat in dit geval om clusters met woningbouw. Ook hier geldt dat er een menging van woningtypes binnen de clusters dient te komen.

In het dorpsplan wordt op dit moment uitgegaan van woningbouw tussen de huidige en de verlegde Kroesenallee. Om dit mogelijk te maken zal de hindercontour van de veeverzamelplaats Salland verwijderd moeten worden en de Kroesenallee worden omgelegd. Hieraan is een kostenplaatje verbonden en de provincie zal mee moeten werken aan de omlegging van de Kroesenallee. De vraag is in hoeverre dit haalbaar is.

Indien de provincie niet mee wil werken aan de omlegging van de Kroesenallee of dit financieel niet haalbaar blijkt te zijn, zijn er wel mogelijkheden om op deze locatie te bouwen. Wel moet rekening gehouden worden met de geluidscontour van de Kroesenallee. De hindercontour van de veeverzamelplaats is ook essentieel.

Bij de uitwerking van deze locatie kan het vanuit praktische overwegingen handig zijn om te bouwen aan de zijde van de veeverzamelplaats of aan beide zijde van de Kroesenallee. Deze oplossingen zijn ook ruimtelijk inpasbaar, maar zeker als de Kroesenallee wordt omgelegd is de ruimte tussen de oude en nieuwe Kroesenallee logischer. Dit komt doordat er op dat moment een soort overhoek ontstaat die slecht bruikbaar is voor agrarisch gebruik. Woningbouw sluit dan beter aan bij het ruimtelijk karakter.



4 De nieuwe dorpsstraat

Op het moment dat de N35 wordt omgelegd ontstaat er rond de Heinoseweg de ruimte om hier een nieuwe dorpsstraat te ontwikkelen. Om dit goed

vorm te geven wordt bebouwing langs de Heinoseweg toegevoegd. Ook de ruimte tussen de huidige en de omgelegde weg kan gebruikt worden om het dorp uit te breiden. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de geluidscontour van de nieuwe N35. Aangezien geluidswerende voorzieningen niet gewenst zijn in het landschap zal de geluidscontour van de weg bepalen tot waar woningbouw tot de mogelijkheden behoort.

Bij de inrichting van de locatie wordt gedacht aan woon-werkwoningen aan de zijde van de nieuwe N35. Mogelijk kunnen deze woningen zo opgezet worden dat de bedrijfsbebouwing kan dienen als een geluidswerende voorziening. Naast de woon-werkwoningen is de locatie ook bedoeld voor clusters met andere typen woningen. Ook hier is het de bedoeling dat er binnen de clusters een menging van woningtypen komt.

Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de omlegging van de N35 eruit komt te zien. Vanuit het dorp is een omlegging zover mogelijk van het dorp af gewenst, om de ruimte voor ontwikkelingen te creëren. Aan de andere kant is een omlegging in de korte variant vanuit het landgoed Soeslo gewenst. Zolang hierover geen beslissing genomen is, kan deze locatie dan ook niet worden ontwikkeld.

Binnen Zwolle is het aanpassen van een doorgaande weg tot dorpsstraat eerder gebeurd bij de Voorsterweg in Westenholte. Mogelijk kan deze ontwikkeling als voorbeeld dienen bij de verdere uitwerking van de dorpsstraat in Wijthmen.

Naast de uitbreiding van het Wijthmen als dorp zijn er ook mogelijkheden om in het buitengebied woningen toe te voegen. Deze dienen wel aan te sluiten bij de omgeving en het landschap. Meer hierover is te vinden in paragraaf 4.4.2. Woningen buiten de bebouwde kom.

4.4. Woningbouw

In het voorkeursscenario en tijdens de programmasessie van 27 maart 2010 zijn, door de aanwezigen, uitspraken gedaan over woningbouw. De woningbouw vindt deels in clusters en deels verspreid plaats.

4.4.1. Clusters

Er zijn grofweg zijn drie groottes te definiëren:

- kleine clusters: twee tot vijf woningen per cluster;
- grote clusters: tien tot twintig woningen per cluster;
- woon-werk-clusters: zes tot acht woon-werkkavels per cluster.

Om aan te sluiten bij het landelijke en dorpse karakter is ervoor gekozen om de clusters allemaal een eigen karakter te geven en te zorgen dat de clusters een open karakter hebben. Daarnaast is om meerdere redenen gekozen om in alle clusters te zorgen voor een menging van woningtypes en bebouwingsdichtheden. Dit voorkomt eenzijdigheid, maar heeft ook voordelen bij de ontwikkeling van het gebied. (Hierbij is vanuit het dorp iedere keer aangegeven dat de opzet van de kavels ruimer moet dan aan de Greepweg, zij zien meer in de opzet zoals aan de Veldweg.)

De clusters liggen binnen de op de plankaart aangegeven locaties.

4.4.2. Woningen buiten de bebouwde kom

De behoefte aan vrijstaande woningen buiten de bebouwde kom, sluit aan bij het huidige ruimtelijke karakter van het gebied, omdat de basis van het dorp bestaat uit verspreid liggende bebouwing. Pas in de twintigste eeuw zijn hier grotere uitbreidingen aan toegevoegd. Deze woningen borduren dan ook voort op de ontstaansgeschiedenis van de totale omgeving.

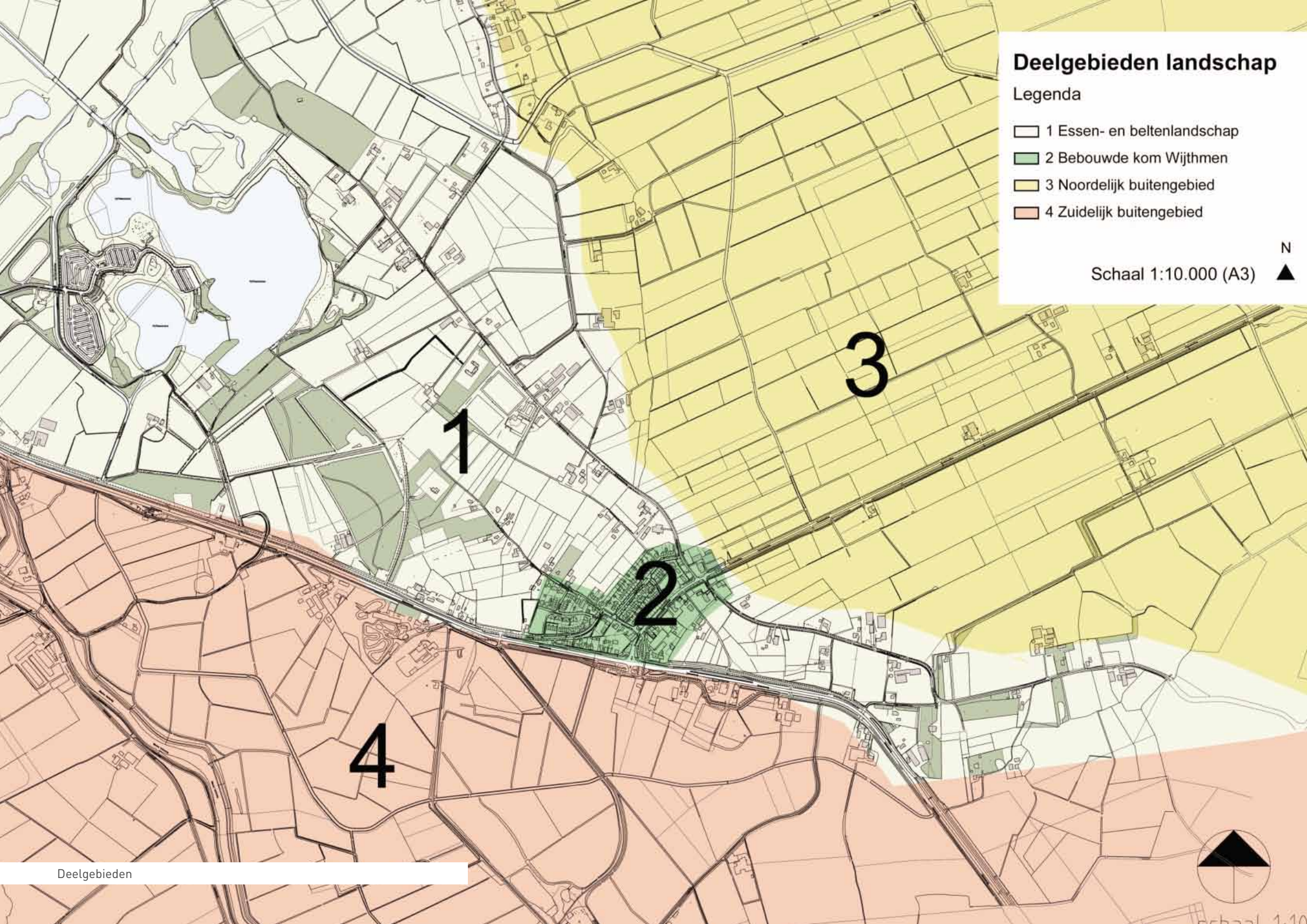
Deelgebieden landschap

Legenda

- 1 Essen- en beltenlandschap
- 2 Bebouwde kom Wijthmen
- 3 Noordelijk buitengebied
- 4 Zuidelijk buitengebied

Schaal 1:10.000 (A3)

N



Bij het bouwen van woningen buiten de bebouwde kom kan de (nieuwe) woning pas gebouwd worden als er een kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd. Ook moet de woning aansluiten bij het karakter van het gebied. In de omgeving van Wijthmen zijn de volgende gebieden te onderscheiden:

- de essen en belten;
- het noordelijk buitengebied;
- het zuidelijk buitengebied.

Zowel het noordelijk als het zuidelijk buitengebied 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 woningen in dit gebied is dan ook niet gewenst.

Dit betekent dat het toevoegen van woningen buiten de bebouwde kom eigenlijk alleen mogelijk is op de essen en belten. Dit is het hogere deel van Wijthmen en ligt globaal tussen de Heinoseweg en de Erfgenamenweg / Oude Wijthmenerweg. Hier is op dit moment al lintbebouwing aanwezig. Vanuit het provinciaal beleid is het echter niet wenselijk om te bouwen op de es. De Woestijnenweg loopt echter over de es en heeft al relatief veel bebouwing. Verdere verdichting op de es doet afbreuk aan de ruimtelijke opbouw van het landschap. Uitbreiding van het aantal woningen aan de Woestijnenweg is ruimtelijk dan ook niet gewenst. Dit betekent dat de woningen buiten de bebouwde kom alleen mogelijk zijn langs de nieuwe dorpsstraat, de Erfgenamenweg, de Oude Wijthmenerweg, de Herfterlaan, de Eierweg en een deel van de Kroesenallee en de Valkenbergweg.

Bij een te grote verdichting van het buitengebied gaat het ruimtelijk karakter verloren. Het is dan ook niet wenselijk om meer dan 20 woningen in het gebied toe te voegen. Om ervoor te zorgen dat de woningen goed in het landschap ingepast worden en een toegevoegde waarden vormen, zijn duidelijke richtlijnen nodig.

4.5. Voorzieningen

Vanuit Wijthmen bestaat al langer het initiatief tot het oprichten van een zorgvoorziening voor ouderen. Zorgbehoefte ouderen moeten nu nog Wijthmen verlaten en verhuizen naar Heino, Dalfsen of elders in Zwolle. De inwoners van Wijthmen vinden het belangrijk deze bewoners kunnen blijven wonen in hun eigen omgeving (Wijthmen).



DORPSPLAN WIJTHMEN

Legenda

Bebouwing

Woningbouw

Woonwerkwoningen

Voorzieningen

Verspreide woningbouw (zoekgebied)

Wegen

Nieuw tracé N35 (kort - lang)

Nieuw tracé Kroesenallee

Dorpsstraat

Langzaamverkeer

Bestaand

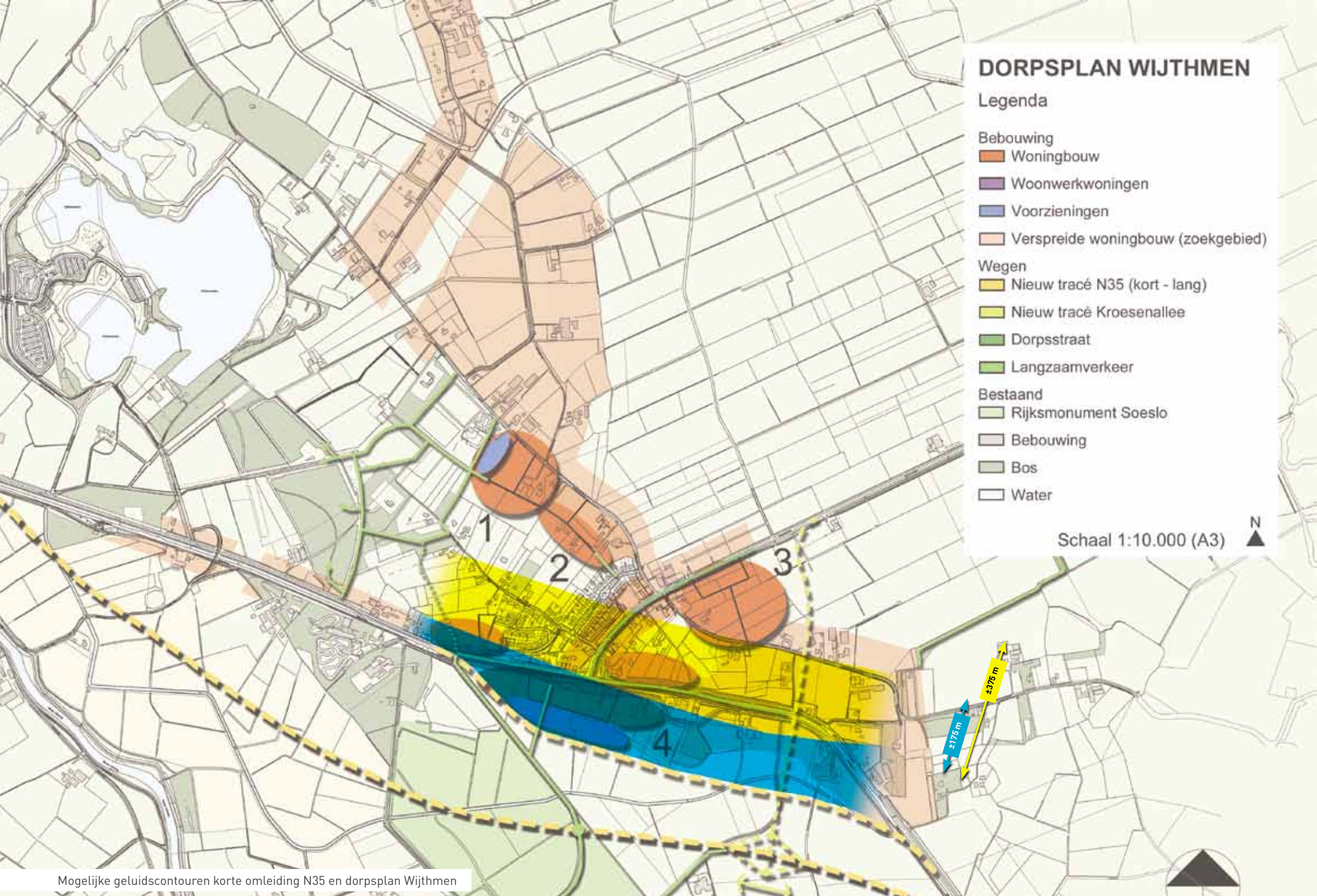
Rijksmonument Soeslo

Bebouwing

Bos

Water

Schaal 1:10.000 (A3)



In het voorkeursscenario is aangegeven dat er rond het Kulturhus een concentratie van zorgvoorzieningen kan komen en mogelijk in de oude school aan de Erfgenamenweg een hospitium. De locatie voor de zorgvoorzieningen is hier gekomen om twee redenen. Ten eerste is het op deze manier mogelijk om een samenwerking te creëren tussen de zorgvoorziening en het Kulturhus. Daarnaast dit een locatie waar naar alle waarschijnlijkheid op korte termijn gebouwd kan worden.

4.6. Wegen en recreatie

4.6.1. De N35 en de Kroesenallee

Hoe het omgelegde tracé van de opgewaardeerde N35 er uiteindelijk uit komt te zien is nu nog niet duidelijk. Eind 2011 ligt er een Keuzedocument op basis waarvan de bestuurders een keuze kunnen maken voor een definitief tracé. In hoofdstuk 2 is al aangegeven dat het hier om een afweging van meerdere belangen gaat. Niet alleen het dorpsbelang van Wijkthmen, maar zeker ook het belang van het instant houden van Landgoed Soeslo als zijnde een Rijksmonument.

Tijdens de sessies met het dorp is de wens naar voren gekomen om ook de Kroesenallee (N758) te verleggen. Deze verlegging maakt geen deel uit van de verkenning en de Planstudie milieu effect rapportage (MER). De aansluiting op de N35 met het direct aansluitende wegvak echter wel, omdat het uitgangspunt voor de nieuwe N35 een autoweg is met 2x2 rijstroken en ongelijkvloerse aansluitingen. Het wijzigen van de aansluiting en het eventueel verleggen van het aansluitpunt past binnen de nader in te vullen Planstudie MER N35.

Om de toekomstige mogelijkheden voor het verleggen van de Kroesenallee open te houden gaat de voorkeur van de gemeente Zwolle uit naar het verleggen van de aansluiting. De exacte plek vormt een belangrijk element in de nadere Planstudie MER N35 Zwolle-Wijkthmen.

Op het moment dat de aansluiting van de Kroesenallee op de omgelegde N35 een feit is, hoeft de Kroesenallee niet direct omgelegd te worden. Er kan tijdelijk gebruik

gemaakt worden van een bajonet die dan gecreëerd wordt.

4.6.2. Fiets- en recreatieve verbindingen

Het plan gaat uit van twee nieuwe fietsroutes. Er wordt een directe en verharde fietsroute van de Woestijnenweg naar het Kulturhus, de school en de sportvelden aangelegd. Daarnaast wordt met de realisatie van de locaties Kulturhus en Erfgenamenweg een fietspad tussen de nieuwbouw en de Veldhoekweg gerealiseerd. Bij verdere ontwikkeling kan gekeken worden of deze routes aangesloten kunnen worden op het rondje Soeslo. In de eerste fase kan in ieder geval al aangesloten worden op de padenstructuur van het project 'Zwolse Buiten', waardoor de verbinding met de Wijkthmenerplas verbeterd wordt. Tot slot moet er tijdens de verdere ontwikkelingen van de N35 op gelet worden dat de recreatieve routes naar Soeslo bruikbaar blijven.

4.7. Fasering

De nummering van de locaties op de plankaart is ook de beoogde fasering van de locaties. Locatie 1 het Kulturhus is een locatie die ontwikkeld kan worden onafhankelijk van de besluitvorming van de N35 en de Kroesenallee. De locatie is ook bijzonder geschikt voor de ontwikkeling van het zorgcomplex juist vanwege de relatie met het Kulturhus.

4.8. Economische haalbaarheid

Het voorkeursscenario is globaal financieel doorgerekend. Er is gerekend met kengetallen en aannames. Daarbij is rekening gehouden met de aan- en uitkoop van een aantal agrarische bedrijven, vanwege de benodigde bouwgronden en het opheffen van hindercirkels. Het verleggen van de Kroesenallee is wat gedetailleerder doorgerekend (kosten aanleg, verwerving en planschade). De berekeningen incl. verleggen van de Kroesenallee geven een negatief resultaat van circa € 5,5 miljoen. De kosten voor het verleggen van de Kroesenallee worden op € 3,5 miljoen berekend.

Het is duidelijk dat de gewenste verlegging van de Kroesenallee niet door de bouw van de woningen kan worden opgebracht. Hiervoor moet aparte financiering gevonden worden. Dit moet in overleg met de provincie opgepakt worden, omdat de Kroesenallee een provinciale weg is. In het uitvoeringsprogramma wordt dit als een van de eerste acties beschreven.

Fase 1 uit dorpsplan, locatie Kulturhus is wat gedetailleerder doorgerekend. Het doorgerekende programma bestaat uit een zorgvoorziening met 20 zorgappartementen en 20 aanleunwoningen en 24 woningen in een gemengd programma. Deze berekening sluit € 3,5 ton in de min. Er kan echter wel een optimalisatieslag plaatsvinden waardoor de locatie waarschijnlijk neutraal of licht positief kan sluiten. Het dorpsplan geeft aan dat er op deze locatie naast de zorgwoningen 20 tot 30 woningen gebouwd kunnen worden. Voor de ontwikkeling van deze locatie is het noodzakelijk om een agrariër te verplaatsen. De te verwerven huiskavel is ruimschoots groot genoeg om het programma van fase 1 te vestigen.



5. Programma

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het programma voor de periode 2010-2025 beschreven. Het programma is geen optelsom van activiteiten en projecten maar is doelgestuurd. Doelstellingen van het programma zijn gebaseerd op de eerder beschreven identiteit, het dorpsseizoen van Wijthmen, de beleidsvisie en de plankaart.

Op zaterdag 27 maart 2010 is de programmasessie gehouden. Er is door de aanwezige bewoners en ondernemers, daarbij ondersteund door diverse medewerkers van de gemeente, in vier groepen gekeken naar verschillende onderdelen uit het plan. Het gaat daarbij om de volgende onderdelen:

- geclusterde en verspreide bebouwing;
- de nieuwe dorpsstraat;
- het zorgcomplex;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Het resultaat van de programmasessie vormt de belangrijkste input voor het programma. Na de programmasessie zijn de verschillende resultaten van de groepen naast elkaar gelegd en samengevoegd.

5.2. Hoofd- en subdoelstellingen

De hoofddoelstelling van het programma is:

'Uitbreiding van het dorp Wijthmen op basis van de identiteit en behoeften van het dorp'

De uitbreiding heeft vooral betrekking op de nieuwbouw van woningen en voorzieningen. De identiteit is beschreven in termen van kernkwaliteiten, kernwaarden en toekomstbelofte van het dorp.

Uitvoering van het programma leidt tot realisering van de doelstelling, de daarmee verbonden beleidsvisie en betekent handhaving en versterking van de identiteit van het dorp op de langere termijn.

Naast de hoofddoelstelling worden vijf subdoelstellingen onderscheiden. Het gaat om de volgende subdoelstellingen:

- het bouwen van circa 200 woningen ten behoeve van de hieronder benoemde doelgroepen;
- realiseren van voorzieningen;
- verbeteren van de verkeersstructuur;
- verbeteren en aanpassen van de ruimtelijke structuur;
- inzetten van het zelforganiserend vermogen van het dorp.

5.2.1. Bouwen van circa 200 woningen

Doelgroepen

In een periode van 15 jaar worden in Wijthmen tussen de 105 en 185 woningen (exclusief zorgwoningen) gebouwd voor de hieronder genoemde doelgroepen:

- starters uit het dorp;
- doorstromers uit het dorp;
- ouderen;
- terugkeerders;
- nieuwkomers.

Prijscategorieën

Uitgangspunt is de behoefte van de bewoners van het dorp zelf, aangevuld met nieuwkomers van elders. Er worden zowel huur- als koopwoningen gebouwd. Het gaat dan om de categorieën goedkoop, middelduur en duur. De gewenste differentiatie uit de programmasessie komt overeen met de woningdifferentiatie

In het woonplan Zwolle: 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. In het onderstaande schema wordt een prijsindicatie gegeven.

Categorie	prijsgrenzen index 2010	
	Prijsgrenzen	%
Goedkoop onder	< € 155.000	17,5%
boven	< € 181.000	12,5%
Middelduur onder	< € 225.000	12,5%
midden	< € 255.000	15,0%
boven	< € 270.000	12,5%
Duur onder	> € 270.000	20,0%
boven	> € 330.000	10,0%

Circa 35% van de te bouwen woningen in Wijkthmen wordt gerealiseerd in de huursector, de rest in de koopsector. Huurwoningen zijn verdeeld over de verschillende woningcategorieën. De gewenste differentiatie in de koopsector in Wijkthmen lijkt redelijk overeen te stemmen met de differentiatie zoals die voor de hele stad Zwolle wordt gehanteerd. Bij de uitwerking van de plannen, kan op basis van nader onderzoek de differentiatie in Wijkthmen worden bijgesteld.

Dorpse bebouwing

De woningen moeten passen in het dorpse karakter van Wijkthmen en het landelijke karakter van de omgeving. In de cultuurhistorische analyse is aangegeven wat de karakteristieken zijn van de architectuur op verschillende plaatsen in en rond het dorp. Daarnaast hebben de deelnemers aan de programmasessie nog een aantal voorbeelden van dorpsbouwen geformuleerd:

- wegen van klinkers (geen asfalt);
- een stoep is niet per sé noodzakelijk;
- parkeren op eigen terrein;
- diepe voortuinen
- geen platte daken en geen lessenaardaken;
- niet te modern, maar passend in een landelijke omgeving;
- landelijk uitzicht hebben;
- voldoende ruimte tussen de vrijstaande woningen;
- woningen mogen de landschappelijke waarde niet aantasten;
- vrijstaande woningen niet schakelen met garages.

Woningtypen

• Rijtjeswoningen

Het betreft hier drie á vier woningen in een rij. Eventueel kan dit aantal nog iets verhoogd worden, waarbij een rijtje van zes woningen echt het maximum is. De woningen zijn opgebouwd uit één of twee lagen met een kap. Het gaat hier om goedkope woningen, waarvan een deel in de huursector.

• 2-onder-1-kap-woningen

Deze woningen hebben een ruime kaveloppervlakte zodat de ruime opzet van de locaties gewaarborgd is en het karakter van het type woning past bij het dorpse karakter.

Wat woningcategorie betreft gaat het om middeldure en dure koopwoningen.

• Vrijstaande woningen

Bij de vrijstaande woningen gaat het om twee type woningen. Het ene type bevindt zich in een cluster of aan de rand van de bestaande bebouwing, terwijl de andere woningen behoren tot de woningen buiten de bebouwde kom. Het gaat hier om koopwoningen in het dure segment.

- **Woon-werk-woningen**

Ten behoeve van kleinschalige bedrijven die passen in een woonmilieu worden woon-werkwoningen gebouwd. Woon-werk-woningen bestaan uit twee onderdelen.

Ten eerste de woning en daarnaast nog de mogelijkheid voor bebouwing ten behoeve van een kleinschalig bedrijf aan huis. De bebouwing voor het bedrijf staat hierbij achter de woning.

Het gaat hier om bedrijvigheid met een lage milieucategorie, die past binnen het woonklimaat en geen grote verkeersaantrekkende werking hebben. Realisering van deze woon-werkwoningen vindt plaats bij het dorpsplein in de nieuwe dorpsstraat.

5.2.2. Realiseren van voorzieningen

Bij het realiseren van voorzieningen kan een onderscheid gemaakt worden tussen de volgende voorzieningen:

- Een zorgcentrum, hospitium en aanleunwoningen ten behoeve van ouderen en mindervalide
- Voorzieningen die voorzien in de dagelijkse behoeften van de bewoners
- Recreatieve voorzieningen om de wervingskracht van het dorp te vergroten

Een zorgcentrum, hospitium en aanleunwoningen ten behoeve van ouderen en mindervalide.

In Wijthmen is een werkgroep actief die zich inzet voor het realiseren van een zorgcentrum.

Er wordt een zorgcentrum, hospitium en aanleunwoningen gemaakt ten behoeve van ouderen van alle gezindten en geaardheden. Het zorgcentrum en de aanleunwoningen worden gebouwd in de buurt van het Kulturhus. Het Hospitium kan mogelijk wordt gerealiseerd op de plek van de voormalige school aan de Valkenbergweg.

Het zorgcentrum bestaat uit twintig zorgappartementen en twintig aanleunwoningen. De wens is om het zorgcentrum te bouwen in de stijl van een landgoed. Op de begane grond komen voorzieningen zoals een ontmoetingsruimte, een keuken, dokterspost, fysiotherapie, warm-water-bad, medicijnuitgifte, kapper en verpleegkundige hulp (24-uurs-zorg). Deze voorzieningen zijn natuurlijk ook te gebruiken door de bewoners uit het dorp.

Op de verdiepingen van het zorgcentrum kunnen de circa 20 appartementen worden gebouwd. Het zijn 2 en 3 kamerappartementen. Het betreft appartementen in de huursector. Er worden zowel goedkope, middeldure als dure appartementen gebouwd.

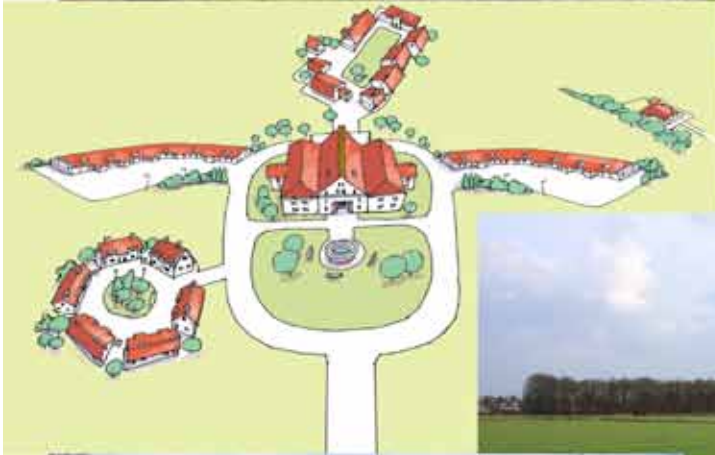
Daarnaast worden er circa 20 aanleunwoningen, voor ouderen en mindervalide woningen gebouwd in twee of drie clusters. Ook dit zijn woningen in de huursector, in verschillende prijsklassen. Het gaat om 3- of 4- kamer-eengezinswoningen met kap. De bewoners zijn aangewezen op de voorzieningen in het zorgcentrum. Voor het bewonen van de zorgappartementen en aanleunwoningen is een indicatiestelling nodig.

Voorzieningen die voorzien in de dagelijkse behoeften van de bewoners

Naast zorgvoorzieningen is er behoefte aan voorzieningen voor het vervullen van primaire behoeften van de bewoners. Het gaat dan vooral om naschoolse opvang, openbaar vervoer (met name regionaal openbaar vervoer), pinautomaat, postbus/loket en een winkeltje. Het ontbreken van deze voorzieningen kan een reden zijn om uit het dorp te vertrekken. De laatste drie voorzieningen kunnen in één gebouw gehuisvest worden. Deze voorziening kan gerealiseerd worden in de nieuwe dorpsstraat.

Recreatieve voorzieningen om de wervingskracht van het dorp te vergroten

Recreatieve voorzieningen kunnen de aantrekkelijkheid en de wervingskracht van het dorp vergroten. Het gaat dan om bijvoorbeeld een Bed&Breakfast of een restaurant. De B&B voorziening kan tevens gebruikt worden als gastenverblijf voor het zorgcentrum.



5.2.3. Verbeteren van de verkeersstructuur

Het verbeteren van de verkeersstructuur betreft vier projecten:

- de omlegging van de N35;
- de aftakking van de Kroesenallee;
- behoud van recreatieve routes (landgoed Soeslo);
- het maken van langzaam verkeersverbindingen in het dorp.

In de vorige hoofdstukken is al uitgebreid ingegaan op de N35 en de gewenste aftakking van de Kroesenallee. Belangrijk daarbij is het behoud van de recreatieve routes naar Soeslo. Er moet aandacht komen voor de oversteekbaarheid (of onderdoorgang) van de verlegde N35 om de recreatieve routes te behouden. Mogelijk kan de route nog uitgebreid worden vanaf het nieuw aan te leggen verharde fietspad van het Kulturhus naar de Woestijnenweg.

Naast de aanleg van het fietspad van de Woestijnenweg naar het Kulturhus is ook gewenst om vanuit de nieuwe locaties Kulturhus en Erfgenamenweg een langzaamverkeersverbinding richting Veldhoekweg aan te leggen.

5.2.4. Uitbouwen en versterken van de ruimtelijke structuur

Op de plankaart zijn de verschillende locaties en fases aangegeven. Per fase zal een stedenbouwkundig plan gemaakt moeten worden dat zorgt voor een uitbouw en versterking van de ruimtelijke structuur van het dorp. Belangrijk is dat de locaties ruimtelijk goed aangehaakt worden bij de bestaande structuur. De nieuwbouw wordt goed ingebed in het dorpse karakter van het gebied.

Wijthmen is een dorp dat ontstaan is rond een relatief open gebied. Hierdoor is een van de belangrijkste kenmerken van Wijthmen het vrije uitzicht. Bij de keuze van de locaties voor woningbouw is dan ook goed gekeken hoe dit karakter kan worden versterkt. Bij de uitwerking van de locaties is het dan ook belangrijk om te kijken hoe binnen de clusters de doorzichten naar de groene / open omgeving gemaakt kunnen worden.

5.2.5. Inzetten van het zelforganiserend vermogen van het dorp

Het zelforganiserend vermogen van het dorp is groot. Inzet is om te onderzoeken of bewoners en ondernemers een grote rol kunnen spelen in de verdere ontwikkeling en uitvoering van het programma. Onderzocht wordt of een vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeversschap (CPO) al dan niet in combinatie met een Wijthmense Ontwikkelings Maatschappij (WOM) mogelijk is. De WOM is dan verantwoordelijk voor de stedenbouwkundige uitwerking en voor de 1e stap in de realisatie (onderzoek, verwerving, bouw- en woonrijp maken, uitgifte kavels). De WOM is een (juridisch) samenwerkingsverband tussen bewoners, gemeente en marktpartijen. Het CPO is een (juridisch) samenwerkingsverband van eigenaren per te realiseren cluster. Zij zijn verantwoordelijk voor de bouw van de woningen en voorzieningen in het cluster. Zo kan voor het zorgcluster een CPO ontstaan met potentiële bewoners, zorginstellingen en marktpartijen. Ter realisatie van de woonclusters kunnen CPO's ontstaan bestaande uit toekomstige bewoners (kopers) en marktpartijen (in geval van huurwoningen).

5.3. Programma per locatie

In de volgende paragrafen worden het programma uitgewerkt voor de in het vorige hoofdstuk beschreven locaties.

5.3.1. Locatie 1a Kulturhus

Programma

Met de wensen uit het programmasessie in het achterhoofd is er gekeken naar het programma en de beschikbare grond. Op deze manier is het volgende programma tot stand gekomen:

- Een zorgcomplex met tenminste twintig zorgappartementen van twee of drie kamers. Hierin worden verschillende voorzieningen opgenomen. De mogelijkheden hiervoor worden tijdens de ontwikkeling nader onderzocht.



- In de omgeving komen tenminste twintig aanleunwoningen. Deze kunnen in kleine clusters worden gerealiseerd van vijf tot acht woningen of als duidelijke eenheid van het zorgcomplex.
- Naast het zorgcomplex en aanleunwoningen is er ruimte voor twintig tot dertig woningen die in verschillende clusters met een gemengd programma gerealiseerd kunnen worden.
- Het aanleggen van een verhard en verlicht fietspad tussen de Woestijnenweg en het Kulturhus, school en de sportvelden.

Karakter

Om het zorgcentrum goed in het dorp in te passen is het van belang dat de opbouw van het complex aansluit bij de omgeving. Vanuit de ontwikkelende partij wordt gezocht naar aansluiting bij de opzet van een landgoed. Gekeken moet worden hoe deze gewenste opzet goed afgestemd kan worden met de bebouwing in de directe omgeving (de nieuw te bouwen woningen en natuurlijk het Kulturhus en de school). Als dit niet haalbaar is zal voor de opzet van het zorgcentrum toch gekeken moeten worden naar een andere bebouwingstypologie. De inpassing in de omgeving is immers van groot belang voor het behoud van het karakter van het dorp.

Daarnaast is het de bedoeling om een aantal voorzieningen onder te brengen in het hoofdgebouw in combinatie met de zorgappartementen. De vraag is in hoeverre het hoofdgebouw wat betreft volume dan nog past in de omgeving. Op dit moment is dat nog niet te zeggen, want het is nog niet duidelijk hoeveel voorzieningen er daadwerkelijk komen en hoe de bebouwing er in de omgeving uit komt te zien.

Om de omgeving van het Kulturhus, de school, de sportvelden en het nieuwe zorgcentrum ook ruimtelijk te verbinden met de bestaande bebouwing van Wijthmen, zal er in het tussenliggende gedeelte ook woningbouw komen. Aansluitend op het zorgcentrum is er ruimte voor een of meerdere clusters woningen. In deze fase zal dit lopen tot de boerderij aan de Erfgenamenweg 16.

Aandachtspunten

Op dit moment is er nog een aantal aandachtspunten. Voor deze locatie gaat het om de volgende punten:

- grondpositie;
- programma zorgcentrum.

Grondpositie

De locatie waarop het programma gerealiseerd zou moeten worden is particulier eigendom. Om de locatie te kunnen ontwikkelen moet deze grond eerst verworven worden.

Programma zorgcentrum

Op dit moment is het programma voor het zorgcentrum nog in ontwikkeling. De initiatiefgroep werkt op dit moment hard aan een haalbaarheidsonderzoek. Binnen het programma van het dorpsplan is dan ook een maximaal aantal appartementen opgenomen. In de toekomst zal moeten blijken of deze aantallen reëel zijn en op welke termijn ze gerealiseerd kunnen worden. Bij de ontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden. Van groot belang is dat er geen jarenlange bouwplaats ontstaat.

5.3.2 Locatie 2 Erfgenamenweg

Programma

Langs een verbindend fietspad tussen de omgeving van de voorzieningen en de Veldhoekweg, is het mogelijk om nog ongeveer vijf tot vijftien woningen te maken in een volgende fase. Het gaat hier om zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen als rijtjeswoningen. Halverwege tussen het Kulturhus en het bestaande dorp is het eventueel mogelijk om een cluster van woningen te maken, maar dit zal beperkte omvang hebben.



Karakter

Het gaat hier om de toevoeging van een beperkt aantal woningen in een deel waar al bebouwing aanwezig is. De woningen moeten dan ook aansluiten bij de bestaande bebouwing in dit deel van Wijthmen. Een eventueel cluster kan hierbinnen wel een eigen karakter hebben.

Aandachtspunten

Op dit moment is er nog een aantal aandachtspunten. Voor deze locatie gaat het om de volgende punten:

- veel verschillende grondeigenaren;
- milieucirkels.

Veel verschillende grondeigenaren

Langs de nieuwe ontsluitingsweg is een aantal verschillende grondeigenaren gevestigd. Om de nieuwe ontsluitingsweg en de daaraan gelegen woningen te kunnen realiseren, zal dan ook overeenstemming met meerdere eigenaren moeten zijn. Dit kan gevolgen hebben voor de ontwikkeling.

Milieucirkels

Dit gedeelte van Wijthmen ligt in de contour van meerdere milieucirkels. Het gaat dan om de milieucirkels van twee boeren en de veeverzamelplaats Salland. Om hier woningbouw mogelijk te kunnen maken moet ervoor gezorgd worden dat de milieucirkels op een of andere manier opgeheven kunnen worden. Hier zijn kosten aan verbonden en de vraag is of dit opweegt tegen de opbrengsten van de woningen.

5.3.3. Locatie 3 Kroesenallee

Programma

De locatie ten oosten van de Kroesenallee bestaat in het voorkeursscenario uit een groot cluster en een aantal kleine clusters en hier en daar een vrijstaande woning.

Voor het programma kan meegegeven worden dat hier ruimte is voor ongeveer 20 tot 40 woningen. Het zal een mengeling zijn van rijtjeswoningen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen.

Mede aanleiding voor het kiezen van deze locatie was het verleggen van de Kroeseallee. Hierdoor ontstond er een hoek die voor agrarisch gebruik slecht verkavelbaar is en ligt ingeklemd tussen wegen. Een logische oplossing is om deze te gebruiken voor woningbouw. Mocht de verlegging van de Kroesenallee niet door gaan, dan kan deze locatie ook aan de andere zijde van de huidige weg gerealiseerd worden.

Karakter

Deze locatie is een echte woningbouwlocatie. Hierbij worden de nu aanwezige linten langs de Kroesenallee en de Oude Wijthmenerweg verdicht en komen er verschillende clusters met een eigen karakter. Hierbij kan de grote van de clusters ook verschillen. Op deze wijze ontstaat er een afwisselend milieu met verschillende typen woningen.

Aandachtspunten

Op dit moment is er nog een aantal aandachtspunten. Voor deze locatie gaat het om de volgende punten:

- milieucontour veeverzamelplaats Salland;
- Kroesenallee.

Veeverzamelplaats Salland

Bijna de hele locatie ligt in de milieucontour van de veeverzamelplaats Salland. Het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie, vraagt om verwijdering van de milieucontour. Dit komt neer op verplaatsing / uitkopen van het bedrijf.

Kroesenallee

Het wel of niet verleggen van de Kroesenallee heeft invloed op de inrichting van deze



Sfeerimpressie locatie 4 Nieuwe dorpsstraat

Dorpsplan Wijthmen

locatie. De locatie kan dan ook niet eerder ontwikkeld worden dan dat hier meer duidelijkheid over is.

5.3.4 Locatie 4 Nieuwe dorpsstraat

Programma

Tijdens de programmasessie is er vanuit gegaan dat de N35 zover mogelijk van Wijthmen af wordt gelegd en de Kroesenallee ook naar het oosten wordt verlegd. Op deze wijze ontstaat er de ruimte voor een dorpsplein aan de nieuwe dorpsstraat met daar achter de mogelijkheid voor woon/werk/woningen. Ook is al in een eerder stadium aangegeven dat er bijvoorkeur geen geluidsschermen of –wallen komen. Dit past niet bij het dorpse karakter en tast de openheid aan. Het hieronder beschreven programma is dan ook alleen mogelijk als de N35 in meest zuidelijke richting komt te liggen en de Kroesenallee wordt verlegd. Met deze uitgangspunten in het achterhoofd kan het volgende programma worden gerealiseerd:

- Rond de kruising met de huidige Kroesenallee kunnen appartementen komen voor bijvoorbeeld starters, zelfstandige ouderen of begeleid wonen en rijtjes woningen;
- Langs de andere delen van de dorpsstraat is er ruimte voor twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen;
- Een cluster aansluitend op huidige nieuwbouw is ook mogelijk, maar dit moet de opbouw van de dorpsstraat niet aantasten.
- Tot slot is er dan in de richting van de omgelegde N35 dan nog ruimte voor een paar clusters met voornamelijk woon-werkwoningen eventueel aangevuld met wat andere woningen.

De ontwikkeling van deze locatie wordt als laatste fase aangeduid, omdat er nog veel onzekerheden zijn. Ook zal de verlegging en opwaardering van de N35 ook daadwerkelijk geheel afgerond moeten zijn voordat deze locatie in ontwikkeling kan worden genomen.

In het gebied is er ruimte voor maximaal twaalf woon-werkwoningen en zestig tot achtenzestig woningen. In totaal komen er op deze locatie tussen de zestig en tachtig woningen.

Karakter

Deze locatie bestaat uit verschillende deelgebieden met een duidelijk eigen karakter.

De nieuwe dorpsstraat

Het uitgangspunt is om de nieuwe dorpsstraat zo in te richten dat de hele straat één geheel is. Hierbij vormt de kruising met de Kroesenallee het midden. De bebouwing is hier het dichtst en vormt de rand van een dorpsplein. Vanuit dit midden komen aan beide zijden eerst een aantal rijtjeshuizen, waarna er een aantal twee-onder-één-kap-woningen komen en tenslotte aan de buiten rand is er dan nog plaats voor een aantal vrijstaande woningen. Dit creëert een weg gemaakt die echt het gevoel geeft dat je het dorp inrijdt. Het hoogtepunt hierbij is de kruising van de dorpsstraat met de huidige Kroesenallee.

Door een goed wegprofiel en goede inrichting van de openbare ruimte kan een eenheid gecreeërd worden zonder dat de woningen allemaal hetzelfde hoeven te zijn. Om de eenheid te versterken is het wel wenselijk om te kijken of er in beperkte mate randvoorwaarden meegegeven kunnen worden ten aanzien van het materiaalgebruik.

Het dorpsplein

Daar waar nu de Kroesenallee op de nieuwe dorpsstraat komt is het mogelijk om een dorpsplein te maken. De functie hiervan is duidelijk anders dan het centrum bij het Kulturhus. Het plein is vooral een herkenningpunt en een plaats waar men samen kan komen. Het moet een kleinschalig en aantrekkelijk multifunctioneel plein worden. Tijdens de programmasessie is hier de term 'Brink' genoemd. Echte (zorg) voorzieningen zul je hier niet vinden. De wens is om het plein autoluw te maken.

Aandachtspunten

Op dit moment is er nog een aantal aandachtspunten. Voor deze locatie gaat het om de volgende punten:

- N35;
- Kroesenallee.

N35

Voor de N35 is op dit moment een tracé bundel vastgesteld. Hierbinnen zoekt Rijkswaterstaat naar een definitief tracé. Er is zodoende nog geen duidelijkheid over hoe het tracé er straks werkelijk uit gaat zien en of er voldoende ruimte overblijft voor woningbouw.

Naast de loop van het tracé speelt ook de materiaalkeuze voor de weg mee. Er zijn verschillende vormen asfalt, die verschillende geluidscontouren geven. Als duidelijk is waar de weg komt te liggen en welk asfalt wordt gebruikt, kan aangegeven worden welk deel gebruikt kan worden voor woningbouw.

De mogelijkheden voor de dorpsstraat hangen af van zowel de omlegging van de N35 als van de Kroesenallee. Als er voor de N35 een korte omleiding komt wordt de strook waarin woningbouw mogelijk is zeer beperkt. Zeker als er ook nog eens asfalt wordt gebruikt waarbij er een grote geluidscontour komt. De mogelijkheden voor het ontwikkelen van een dorpsstraat nemen in dat geval af tot zeer klein.

Kroesenallee

Tijdens de scenariodag is vanuit het dorp aangegeven dat omlegging van de Kroesenallee voordelen voor de ontwikkeling van het dorp heeft. Op deze manier wordt de strook tussen de Heinoseweg en de omgelegde N35 ter hoogte van het dorp niet doorsneden en ontstaan er betere mogelijkheden langs de huidige Kroesenallee. Er is nog geen bestuurlijk akkoord met Provincie en Rijkswaterstaat over het omleggen van de Kroesenallee. Helder is wel dat de omlegging van de Kroesenallee niet door de woningbouw opgebracht kan worden. Er moet aanvullende financiering

voor geregeld worden.

Op het moment dat de Kroesenallee niet wordt verlegd en de huidige Kroesenallee wordt doorgetrokken zijn de mogelijkheden voor de ontwikkelingen van een dorpsstraat beperkt. Zeker het maken van het autoluwe plein zal dan niet tot de mogelijkheden behoren. Bij een lange omleiding van de N35 kan aan beide zijde nog wel een dorpsstraat gemaakt worden, maar deze wordt dan wel doorkruisd door de Kroesenallee. De gewenste eenheid zal in dat geval minder worden.

5.3.5. Locatie: woningen in het buitengebied

Programma

Naast de woningbouw op de aangegeven locaties, maakt het dorpsplan het ook mogelijk om in het aangegeven gebied maximaal twintig woningen buiten de bebouwde kom te realiseren. Deze realisatie is wel aan strikte eisen verbonden. Zie uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 6).

Karakter

De architectuur in het lint (Erfgenamenweg en Oude Wijthmenerweg) 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 woonbestemming. 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 oorspronkelijke bebouwing bestaat uit baksteen met houten kozijnen en rietendaken, maar dat de verbouwde boerderijen aansluiten bij dit beeld, terwijl de materiaalkeuze afwijkend is. De nieuwe woningen moeten bij deze kenmerken aansluiten om de huidige kwaliteit van het buitengebied te versterken.

Regels verspreid bouwen

Op dit moment wordt in Zwolle voor (nieuw)bouw in het buitengebied nog de oude

rood-voor-rood-regeling toegepast. Hierbij moet echter veel bebouwing worden gesloopt om één nieuwe woning te mogen bouwen. Om ook andere kansen voor kwaliteitsverbetering van het landschap te kunnen benutten, is besloten om nieuw beleid te maken voor het bouwen van (nieuwe) woningen in het buitengebied. Gezien het geringe aantal woningen in het programma en het feit dat het gebied buiten de bebouwde kom niet anders is dan het buitengebied in de rest van de gemeente Zwolle, wordt wat betreft de regelgeving aangesloten op het nieuwe Zwolse beleid.

Aandachtspunten

Op dit moment is er nog een aantal aandachtspunten. Voor deze locatie gaat het om de volgende punten:

- nog geen nieuw beleid;
- veel verschillende grondeigenaren.

Nog geen nieuw beleid

Op dit moment gelden er in het buitengebied ten aanzien van woningbouw de oude regelingen, waardoor de mogelijkheden beperkt zijn. De gemeente Zwolle bekijkt op dit moment voor heel Zwolle hoe hier op een andere manier mee om gegaan kan worden. Op dit moment is het beleid nog niet vastgesteld.

Veel verschillende grondeigenaren

Omdat het hier om verschillende locaties gaat, gaat het om vele verschillende grondeigenaren. In dit geval hoeft dit geen probleem te zijn als dit wordt uitgevoerd op basis van particuliere initiatieven.



5.4. Overzicht woningaantallen

Fase	Type woning	Minimaal	Maximaal	Financiering	Type woning	Vorm
Fase 1. Kulturhus	appartementen zorgcentrum	20	-	Divers huur	appartement	gestapeld
	aanleunwoningen in clusters	20	-	Divers huur	eengezinswoning	rijtje
	overige clusters	20	30	Divers huur/koop	eengezinswoning	rijtje, 2'1 kap, vrijstaand
totaal Kulturhus		60	70			
Fase 2. Erfgenamen-weg	cluster	5	15	Divers Koop	eengezinswoning	2'1 kap, vrijstaand
Fase 3. Kroesenallee	clusters	20	40	Divers huur/koop	eengezinswoning	rijtje, 2'1 kap, vrijstaand
Fase 4. Nieuwe dorpsstraat	Dorpsplein en dorpsstraat	60	68	Divers huur/koop	Eengezinswoning appartementen	rijtje, 2'1 kap, vrijstaand
	Woon/ werkwoningen	0	12	koop		2'1 kap, vrijstaand
gehele looptijd	Verspreid liggende woningen	0	20	Dure koop	eengezinswoning	vrijstaand
totaal aantal woningen		145	225	Circa 35% huur		

6. Uitvoeringsprogramma 2010-2014, van plan naar uitvoering

6.1. Inleiding

Het dorpsplan geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van Wijthmen weer. Het is een gewenst eindbeeld. Op de plankaart staan de nieuw te ontwikkelen gebieden aangegeven en het programma geeft weer wat er ontwikkeld kan worden. Het dorpsplan heeft een looptijd van 15 jaar tot 20 jaar. De woningbouw wordt gefaseerd en goed gedoseerd uitgevoerd. Het dorpsplan heeft uiteraard geen bouwtitel de vlekken moeten eerst nader uitgewerkt worden

In dit uitvoeringshoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de fasering en de werkzaamheden die in de eerste fase worden opgepakt.

Dit uitvoeringshoofdstuk van het dorpsplan zal periodiek herzien worden. Voorgesteld wordt om dit eens in de vier jaar te doen. Dan kan de voortgang bewaakt worden en kan gekeken worden wanneer de volgende locatie in ontwikkeling genomen dient te worden.

6.2. Fasering

Om de uitvoering goed op te kunnen pakken moet er eerst een aantal stappen gezet worden. Een belangrijke vraag is hoe de uitvoering vorm te geven. Het is belangrijk om het zelforganiserend vermogen van de Wijthmeners aan te spreken. Er is een werkgroep actief gestart met het onderzoeken van de mogelijkheden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Ook is de mogelijkheid geopperd om de Wijthmense ontwikkeling maatschappij (WOM) op te richten, analoog aan een wijkontwikkelingsmaatschappij. Hierin participeren gemeente met andere partijen, onder andere bewonersorganisatie of de overkoepelende CPO groep. Eerste moet echter goed onderzocht worden in hoeverre dit mogelijk of wenselijk is.

6.2.1 Fase 0 initiatieffase

Voorwaarden voor ontwikkeling in beeld brengen.

0. 1. Beleidskader verspreide woningbouw

Op de plankaart is al een gebied aangegeven waarbinnen de maximaal 20 verspreide woningen gebouwd kunnen worden. Het beleidskader geeft aan onder welke voorwaarden een verspreide woning kan worden gerealiseerd. Daarbij kan worden gedacht aan de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook landschapsverbeteringen. Voor de regeling omtrent verspreide woningbouw wordt aangesloten op het algemene beleidskader van de Gemeente Zwolle wat in voorbereiding is.

Wie: Gemeente Zwolle

Start: september 2010

Gereed: Januari 2011

0. 2. Onderzoek haalbaarheid Wijthmense ontwikkelingsmaatschappij

Het zelforganiserend vermogen van de Wijthmeners is groot. Onderzocht moet worden of het mogelijk is om een Wijthmense Ontwikkelings Maatschappij (WOM) op te richten, analoog aan een wijkontwikkelings maatschappij. De WOM is een juridisch samenwerkingsverband tussen bewoners, gemeente en marktpartijen. De WOM is dus een vorm van publiek-private samenwerking. Onderzocht moet worden of een Wijthmense Ontwikkelings Maatschappij een goede rechtsvorm is voor de uitvoering van het dorpsplan.

Wie: in eerste instantie Gemeente Zwolle

Start: September 2010

Gereed: Januari 2011

0. 3. Haalbaarheid zorgvoorzieningen

Het initiatief tot het realiseren van zorgvoorzieningen komt vanuit Wijthmen zelf. De ouderen in Wijthmen worden door een gebrek aan zorgvoorziening gedwongen te verhuizen op het moment dat ze aangewezen zijn op zorg. Bij de start van het

opstellen van het dorpsplan is aangegeven dat het initiatief meegenomen zou worden. Inmiddels is er veel gebeurd en heeft de werkgroep grote vorderingen gemaakt. Ook het initiatief voor het realiseren van een zorgvoorziening voor homoseksuele ouderen heeft zich aangesloten.

Om tot daadwerkelijke realisatie over te gaan moet nog een aantal stappen gezet worden. Er moet een rechtsvorm gekozen moeten worden, een ontwikkelende partij gezocht worden etc.

Wie: werkgroep zorg vanuit Wijkthmen

Start: startnotitie in voorbereiding

Gereed: go/ no go besluit

0. 4. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

“Samen werken aan wonen” is de toekomstbelofte van Wijkthmen, het is de ondertitel van het dorpsplan. Het zelforganiserend vermogen van de bewoners is groot. Het ligt dan ook voor de hand dat ook de uitvoering van het dorpsplan deels door de bewoners zelf wordt opgepakt. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) staat voor betaalbaarheid, voor grotere betrokkenheid bij de woonomgeving, voor eigen initiatief, voor profiteren van elkaars kennis en ervaring en voor maximale zeggenschap over de woning.

Er is nu al een enthousiaste werkgroep bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden voor een CPO. Er wordt gekeken naar de verschillende mogelijkheden. Komt er voor elk cluster een eigen CPO, onder de paraplu van een overkoepelend CPO? Dat moet allemaal nog goed uitgezocht worden.

Wie: De werkgroep CPO

Start: startnotitie in voorbereiding

Gereed: go / no go besluit

6.2.2 Fase 1.

Woningbouw

1.1. Projectopdracht fase 1 locatie Kulturhus

Na vaststelling van het dorpsplan door de gemeenteraad, kan begonnen worden met de uitwerking van fase 1, de locatie Kulturhus. De eerste stap is het opstellen van een projectopdracht.

De projectopdracht is het startdocument van een project. Het projectresultaat, de projectorganisatie, de gewenste doelstellingen etc. worden in de projectopdracht beschreven. De gemeenteraad stelt de projectopdracht vast.

Wie: Gemeente Zwolle

Start: November 2010

Gereed: maart 2011

Verkeersstructuur

1.2 Besluitvorming en uitvoering N35

De eerste stap die nu, na het Verkenningenrapport, en de keuze voor de middenbundel genomen gaat worden is het opstellen van het:

- Kennisgevingsdocument (voorheen startnotitie). Dit is gereed in het najaar 2010. Het is een formele stap in de procedure. Er komt een algemene informatieavond/ inloopbijeenkomst. Het document ligt zes weken ter inzage. Men kan een schriftelijk reactie indienen.
- Keuzedocument, gereed eind 2011. Bestuurders maken een keuze tussen korte en lange variant (op basis van MER).
- Ontwerp Tracébesluit (OTB) en milieu-effectrapportage (MER), begin 2012, inspraak voor alle belanghebbenden. Formele stap met een algemene informatieavond/ inloopbijeenkomst. Het document ligt zes weken ter inzage. Men kan een schriftelijke zienswijze indienen.

- Tracébesluit (TB) najaar 2012 . Beroep bij RWS voor diegene die bij OTB zienswijze hebben ingediend.
- Uitvoering 2013 -2014

Wie: Rijkswaterstaat
Start: reeds gestart
Gereed: 2014

1.3. Besluitvorming Kroesenallee/ financiering definitieve besluitvorming

Het verleggen van de Kroesenallee schept goede kansen voor de dorpsontwikkeling van Wijthmen. Het maakt geen onderdeel uit van de planvorming van de N35 . De ligging van de aansluiting van de Kroesenallee op de N35 maakt wel onderdeel uit de planvorming N35. De Gemeente Zwolle zal zich in eerste instantie inzetten om de verlegging van het aansluitpunt in de plannen van de N35 op te laten nemen. Het verleggen van het aansluitpunt vanaf de huidige Heinoseweg naar de verlegde Heinoseweg kan opgelost worden binnen het bestaande budget voor de opwaardering van de N35. Echter, het deel vanaf de Heinoseweg tot het aansluitpunt bestaande Kroesenallee past niet binnen dit budget. Hier moeten financiële middelen voor gevonden worden. In samenspraak met de Provincie en Rijkswaterstaat moet in de periode van de planstudie N35 (2010/2011) een definitief besluit genomen worden over hoe hier mee om te gaan. Globale berekeningen laten zien dat het deel dat niet binnen N35 Planstudie ligt globaal € 3,5 miljoen kost. De Provincie heeft al aangegeven dat het verleggen van het aansluitpunt van de Kroesenallee geen vertragingen voor het proces van de N35 met zich mee mag brengen.

Wie: initiatief Gemeente Zwolle
Start: zo spoedig mogelijk
Gereed: duidelijkheid najaar 2010

1.4. Recreatieve route richting Soeslo

De wens is om de bestaande recreatieve route naar Soeslo te behouden, ook bij de verlegging van de N35.

De Gemeente Zwolle zal de wens onder de aandacht van Rijkswaterstaat dienen te brengen. Uitvoering is aan Rijkswaterstaat.

De route kan mogelijk uitgebreid worden vanaf het nieuw aan te leggen fietspad van het Kulturhus / Woestijnenweg naar de huidige Heinoseweg (zie plankaart). Hiervoor is de gemeente verantwoordelijk. Dit kan meegenomen worden bij de aanleg van het woningbouwcluster aan de nieuwe dorpsstraat.

Wie: Gemeente Zwolle en Rijkswaterstaat
Start: zo spoedig mogelijk
Gereed: als de wens wordt opgenomen in de plannen

Voorzieningen

1.5 Naschoolse opvang

Basisscholen zijn verplicht om naschoolse opvang te bieden als ouders daar om vragen. Scholen hoeven niet zelf de opvang te organiseren, maar kunnen hier voor een professionele organisatie of gastouderbureau inschakelen.

Wie: ouders in overleg met school

1.6 Pinautomaat, winkel en postloket

Is het haalbaar om een pinautomaat, winkel en postloket in het dorp te vestigen? Onderzocht kan worden of dergelijke voorzieningen wellicht geïntegreerd kunnen worden in of bij de zorgvoorziening.

Wie: WOM. Plaatselijk Belang, werkgroep Zorg

1.7 Bed & Breakfast

Het realiseren van een B&B voorziening is een particulier initiatief, dat op ieder moment ingediend kan worden. De aanvraag wordt getoetst aan bestaand beleid.

1.8 Openbaar vervoer

De openbaar vervoerverbindingen vallen onder de verantwoordelijkheid van de Provincie Overijssel. Voor het uitbreiden van lijnen en haltes moet de gemeente overleg voeren met de provincie.

Het gaat hier met name om regionaal openbaar vervoer, maar een halte in de omgeving van het zorgcentrum is zeker gewenst.

Wie: WOM, Plaatselijk Belang

6.2.3 Fase 2

Uitwerken vervolg fasen

Voor de overige locaties moeten ook uitwerkingen gemaakt worden, op het moment dat de tijd daarvoor rijp is.

Om tot realisatie van locaties 2 en 3 over te kunnen gaan moet in ieder geval de hindercirkel van de veeverzamelplaats Salland verdwijnen. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

In de actualisaties van het uitvoeringsprogramma worden de volgende fasen nader uitgewerkt. Belangrijk is dat per fase gekeken wordt naar de economische haalbaarheid. Als een locatie na een gedetailleerdere uitwerking niet haalbaar blijkt te zijn, zal deze niet in ontwikkeling genomen worden.



Stappenplan	Project	wie	Start	Gereed
STAP 1				
1.1	Beleidskader woningen in het buitengebied	gemeente	September 2010	Januari 2011
1.2	Onderzoek haalbaarheid WOM	gemeente	September 2010	Januari 2011
1.3	Haalbaarheid zorgvoorzieningen	Wergroep zorg Wijthmen	in 2009	
1.4	Haalbaarheid CPO	Wergroep CPO Wijthmen	April 2010	
STAP 2				
STAP 2.1 Woningbouw				
	Projectopdracht fase 1 locatie Kulturhus	gemeente	November 2010	Maart 2011
STAP 2.2 Verbeteren van de verkeersstructuur				
2.2.1	Besluitvorming en uitvoering N35	rijkswaterstaat	Loopt al	2014
2.2.2	Besluitvorming Kroesenallee	Initiatief gemeente	Zo spoedig mogelijk	Duidelijkheid najaar 2010
2.2.3	Recreatieve route Soeslo	Gemeente Zwolle en rijkswaterstaat	Zo spoedig mogelijk	
STAP 2.3 Realiseren van voorzieningen				
2.3.1	Naschoolse opvang	Ouders in overleg met school		
2.3.2	Pinautomaat, winkel en postloket	WOM, Plaatselijk Belang, werkgroep zorg		
2.3.3	Bed & Breakfast	Particuliere initiatieven		
2.3.4	Openbaar vervoer	WOM, Plaatselijk Belang		

*
- 'Hof
- Geit
- Yid
in 'Beter het les' gesimpelde bouw
Hoogelyk niet hoger
grote ballons dan 3 lagen
claudes koppelen door
Lungrum verkeer routes
contact
het begane
grond

permanent markers

edding 3000

Themascenario
n dit scenario wordt
net bieden van zorg v
initiatief van 'de roze l
Scenario 4A: Beperkte
In scenario 4A wordt
toegankelijk zijn
Scen

**Dit is een uitgave van de Gemeente Zwolle
i.s.m. Karsadvies Utrecht**

December 2010