



actief

Zwolle

**Dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas**  
Visie en toetsingskader voor ontwikkelingen



# Dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas

## Visie en toetsingskader voor ontwikkelingen

Gemeente Zwolle mei 2012



# Inhoud

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Projectopzet</b>                             | <b>6</b>  |
| Aanleiding                                         | 6         |
| Proces                                             | 6         |
| Doel                                               | 9         |
| <b>2. Gebiedsbeschrijving</b>                      | <b>10</b> |
| <b>3. Analyse</b>                                  | <b>13</b> |
| Randvoorwaarden                                    | 13        |
| SWOT-analyse                                       | 13        |
| Sterke kanten                                      | 13        |
| Zwakke kanten                                      | 14        |
| Kansen                                             | 14        |
| Bedreigingen                                       | 15        |
| Uitgangspunten                                     | 15        |
| Scenario's                                         | 16        |
| Marktverkenning                                    | 16        |
| Scenario 1: Outdoor – actief de natuur in          | 16        |
| Scenario 2: Health – gezond lichaam, gezonde geest | 17        |
| Optimalisatie                                      | 17        |
| Consultatie                                        | 18        |
| Uitwerking van de uitgangspunten                   | 19        |
| <b>4. Visie Wijthmenerplas 2015</b>                | <b>20</b> |
| <b>5. Toetsingskader</b>                           | <b>21</b> |

# 1. Projectopzet

## Aanleiding

De Wijkthmenerplas is een belangrijk dagrecreatieterrein voor Zwolle en omgeving. Het gebied straalt een grote rust uit, heeft een natuurlijk karakter en ligt toch zeer dichtbij de stad. Daarnaast is het toegankelijk voor iedereen. Deze troeven bepalen in grote mate de charme van het terrein.

In november 2005 heeft de Regio IJssel-Vecht het eigendom en beheer van het dagrecreatieterrein de Wijkthmenerplas overgedragen aan de gemeente Zwolle. De Gemeente Zwolle is nu verantwoordelijk voor de instandhouding, het beheer en onderhoud van de plas. Bij de overdracht is ook afgesproken dat het terrein in ieder geval tot 2025 door de gemeente in stand gehouden wordt en dat het openbare karakter gehandhaafd blijft.

Jaarlijks komen er circa 280.000 bezoekers uit Zwolle en omgeving. Vooral op warme dagen trekt de Wijkthmenerplas veel bezoekers. De kern Wijkthmen ervaart dan parkeeroverlast doordat mensen gratis willen parkeren. Het grootste deel van het jaar is het rustig op dit recreatieterrein. Wel worden de fietspaden intensief gebruikt. Het Rondje Zwolle loopt ook over het terrein. Daarnaast maken verschillende sportverenigingen gebruik van de plas. De duikvereniging traint er en de wielervereniging gebruikt de parkeerplaats voor haar junioren. Sinds 2007 mogen er drie maal per jaar grootschalige en vijf maal per jaar kleinschalige evenementen bij de Wijkthmenerplas gehouden worden. Dit is geregeld in het evenementenbeleid van de gemeente Zwolle. Sinds 2009 wordt er van deze locatie gebruikgemaakt. Organisatoren en bezoekers van dancefestivals vinden dit een aantrekkelijke locatie, naast Park de Wezenlanden.

Er zijn verschillende ondernemers geweest die kenbaar hebben gemaakt ontwikkelingen te willen starten op en nabij het terrein. Het gaat om commerciële vrijetijdsvoorzieningen, ook wel leisure genoemd. Er is echter nog geen gemeentelijk kader op grond waarvan aanvragen van ontwikkelaars kunnen worden beoordeeld. Ook ontbreekt een gemeentelijke visie voor dit gebied.

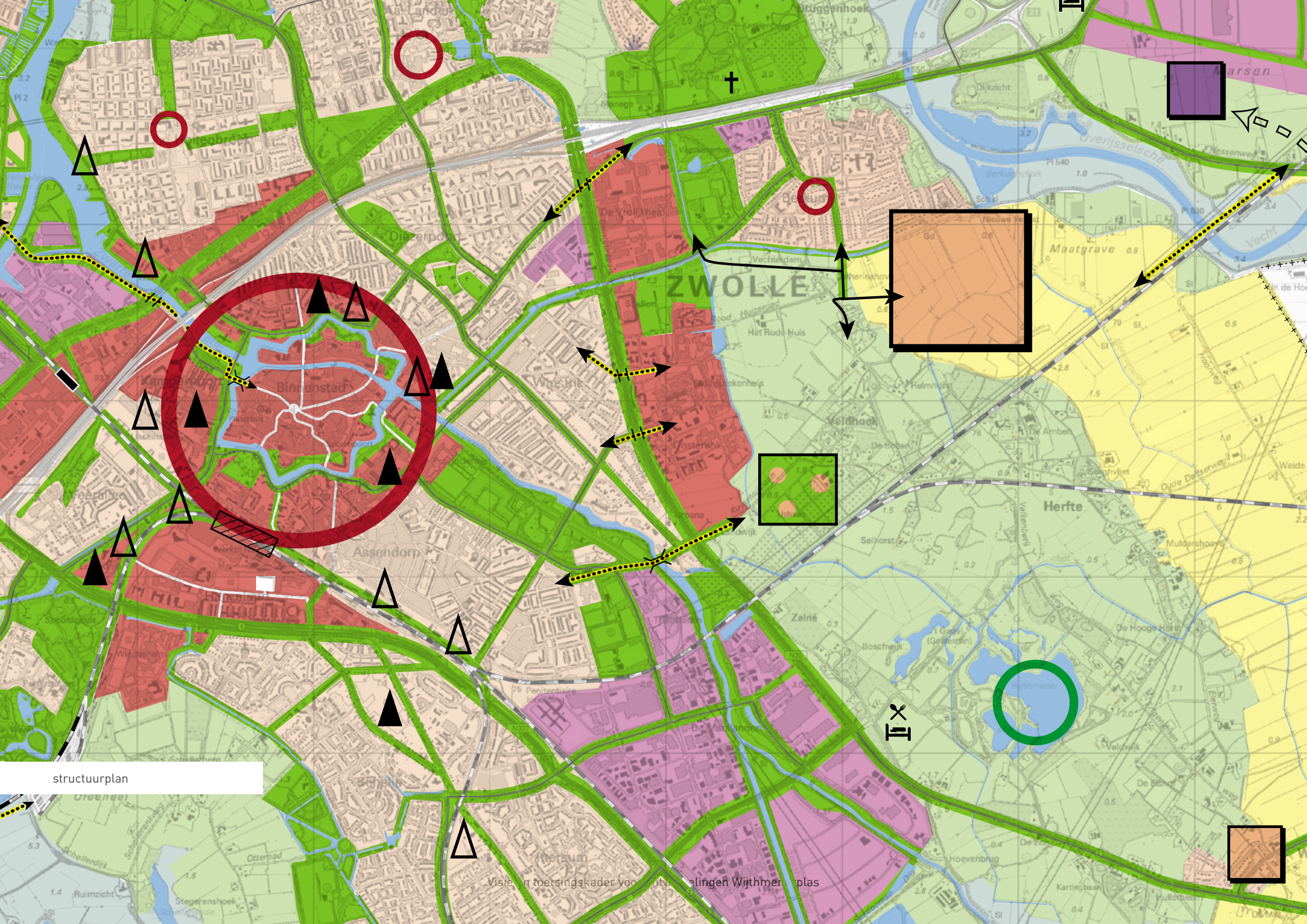
In het Structuurplan uit 2008 is het gebied aangeduid als een dagrecreatief centrum. Daarbij is aangegeven dat er ruimte is voor een nieuwe verblijfsrecreatieve voorziening. In juni 2011 heeft de gemeenteraad het Beleidskader commerciële vrijetijdsvoorzieningen; Zwolle, een belevenis!! vastgesteld. In dit beleidskader staat dat de Wijkthmenerplas een geschikte locatie is voor groene leisure met een regionaal bereik.

Het is nu de vraag op welke manier dit recreatieterrein het beste benut kan worden, zowel door de huidige gebruikers als door toekomstige gebruikers. Daarom heeft de gemeenteraad van Zwolle met de vaststelling van de begroting voor 2008 besloten om een ontwikkelingsvisie voor het dagrecreatieterrein de Wijkthmenerplas op te stellen. Bij deze visie hoort ook een toetsingskader om initiatieven in het gebied aan te toetsen.

## Proces

De visie en het toetsingskader voor dagrecreatieterrein De Wijkthmenerplas is in een aantal fases tot stand gekomen. Eerst is er een gebiedsbeschrijving opgesteld. Vervolgens is er een analyse gemaakt van de sterke en zwakke kanten van het gebied en de kansen en bedreigingen. Daarna is er een marktverkenning uitgevoerd. Deze marktverkenning had als doel om te onderzoeken of leisure op het terrein van de Wijkthmenerplas kans van slagen heeft, en zo ja, welk type leisure aansluit bij de behoefte van Zwolle en bij het karakter van de plas. Vervolgens is er gesproken met omwonenden, vertegenwoordigers van sportverenigingen, vertegenwoordigers van natuur- en milieuorganisaties en ondernemers over de kaders voor leisure-ontwikkelingen bij de plas. Tegelijkertijd hebben leden van het burgerpanel een enquête ingevuld over het gewenste gebruik van het dagrecreatieterrein de Wijkthmenerplas. Alle informatie uit deze stappen is meegenomen in deze visie en dit toetsingskader.

De inwoners van Wijkthmen in het algemeen en de omwonenden van de Wijkthmenerplas in het bijzonder waren kritisch over het idee van de Ge-





recreatiegebied

meente Zwolle om ontwikkelingen op het terrein toe te staan. Toch hebben zij ervoor gekozen om actief mee te denken. De ambtelijke projectgroep heeft regelmatig overlegd met een werkgroep van omwonenden van het dagrecreatieterrein. De inwoners van Wijkthmen zijn geïnformeerd op de wijkplatforms. Op deze manier konden zorgpunten goed aan de orde gesteld worden.

Nadat de gemeenteraad in 2011 de beleidskader voor commerciële vrijetijdsvoorzieningen had vastgesteld, zijn de concept-visie en -toetsingskader besproken met belanghebbenden in het gebied. Op basis van hun opmerkingen zijn de visie en het toetsingskader gereed gemaakt voor besluitvorming.

## Context

De Ontwikkelingsvisie voor de Wijkthmenerplas staat niet op zichzelf. Wijkthmen is in ontwikkeling. Eind 2010 is het Dorpsplan Wijkthmen vastgesteld. Het dorpsplan is een ontwikkelingsplan voor de toekomst van Wijkthmen, waarin woningbouw, voorzieningen en een nieuw tracé voor de N35 een plaats krijgen. De identiteit en de eigenheid van Wijkthmen zijn de leidraad geweest voor het opstellen van een voorkeursscenario. Op dit moment wordt de haalbaarheid van de eerste fase van de uitbreiding onderzocht.

In november 2011 heeft het Rijk de planstudie voor de N35 Zwolle – Wijkthmen vastgesteld. Op basis van deze planstudie heeft het Rijk gekozen voor de korte variant. De lange variant voor de N35 is dus afgefallen.

De Gemeente Zwolle is bezig met de verkoop van de oude school naast het parochiehuys van Wijkthmen. Kleinschalige verblijfsrecreatie is een van de mogelijke invullingen van deze locatie. Het gebouwtje staat in de directe omgeving van de Wijkthmenerplas. De exploitatie van de oude school kan initiatieven bij de Wijkthmenerplas op basis van deze ontwikkelingsvisie versterken.



Direct aan het recreatiegebied De Wijkthmenerplas grenst de 18 holes golfbaan van de Golfclub Zwolle. De golfclub is actief en heeft een groeiend aantal jeugdleden. De golfclub wil graag meedenken over hoe de golfbaan van grotere economische en toeristische waarde kan zijn voor Zwolle en wil indien mogelijk en wenselijk ook aansluiten op initiatieven bij de Wijkthmenerplas.

## Doel

Het doel van deze visie is om de kansen te beschrijven voor een betere jaarrond benutting van het dagrecreatieterrein de Wijkthmenerplas. Het gaat dan om kansen op het gebied van recreatie en toerisme. Daarmee is de visie een uitwerking van het Structuurplan.

Het toetsingskader heeft als doel om initiatieven op en nabij het dagrecreatieterrein De Wijkthmenerplas te kunnen beoordelen. Zo kunnen initiatieven die bijdragen aan het verwezenlijken van de visie tot uitvoer gebracht worden.

## 2. Gebiedsbeschrijving

De Wijthmenerplas is een voormalige zandwinplas. Het dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas ligt tussen de Heinoseweg en de Erfgenamenweg in. Ten westen ervan ligt een golfterrein. Ten oosten ervan worden nieuwe buitenplaatsen aangelegd. Langs het terrein stroomt de Westerveldse Aa van Wijthmen naar het Zwarte Water. Deze beek is omgeleid toen de plas werd gegraven.

Het recreatieterrein De Wijthmenerplas is landschappelijk mooi aangelegd. De waterplas heeft een verrassende vorm. Het landschap langs de toegang naar het terrein is heel open. Het gebied is rustig, wordt extensief gebruikt en heeft een natuurlijk karakter. Rond de Wijthmenerplas is er mooie natuur. Het Erfgenamenbos, ten noorden van de plas, is oud en heeft hoge natuurwaarden. Aan de noordwestzijde van de waterplas ligt een waardevol moerasgebiedje met natte graslanden. Aan de westkant van de waterplas is het drukker en zijn geen natuurwaarden. De waterplas zelf heeft ook geen natuurwaarde.

Het dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas ligt in een agrarisch landschap. In de directe omgeving van het terrein wonen mensen en zijn agrarische bedrijven. In het kader van het project Zwols Buiten zijn er de afgelopen jaren in de buurt van het terrein buitenplaatsen gebouwd. De Wijthmenerplas ligt op een kilometer afstand van de dorpskern Wijthmen.

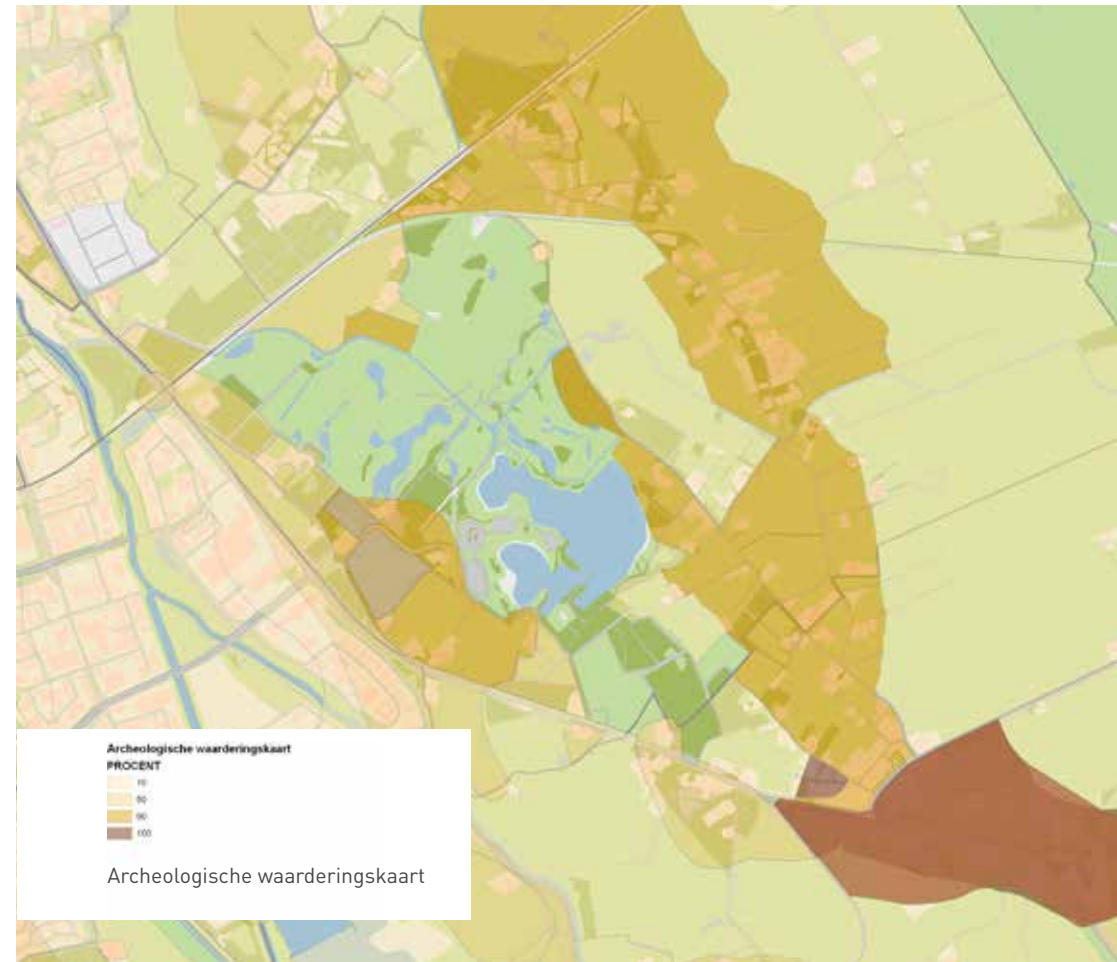


Luchtfoto

De omgeving van Wijkthmen is archeologisch zeer waardevol. Al in de pre-historie waren de hoger gelegen gebieden bewoond. In het recreatieterrein is de bodem zeer verstoord toen de zandwinplas is gegraven. De Erfgenamenweg en gedeelten langs de Heinoseweg zijn echter archeologisch nog steeds waardevol.

#### Toelichting Archeologische waarderingskaart

- 0% geen archeologische waarde
- 10% onbekende archeologische waarde; bij bodemverstoring is archeologische begeleiding aanbevolen
- 50% Bij bodemverstoring zal er een archeologisch proefonderzoek moeten plaatsvinden.
- 90% Bij bodemverstoring zal hier een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn





Dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas is goed bereikbaar per fiets en per auto, door de ligging aan de Heinoseweg. Voor de dagrecreatie zijn voldoende betaalde parkeerplaatsen. Gebruik van een parkeerplaats kost € 3,00 per dag. Fietsers die het Rondje Zwolle rijden fietsen over het dagrecreatieterrein. Wandelaars kunnen een rondje om de waterplas maken.



Wythmenerplas



## 3. Analyse

### Randvoorwaarden

Het vastgestelde gemeentelijke beleid is een randvoorwaarde voor ontwikkelingen bij dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas. Het gaat daarbij om onder andere de volgende punten:

- Het dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas blijft bereikbaar vanuit de huidige hoofdinfrastructuur.
- De wegcategorisering blijft gehandhaafd.
- Volgens de geactualiseerde beleidsregel voor evenementen zijn er bij de Wijthmenerplas acht evenementen per jaar, waarvan drie grootschalige, mogelijk. Deze mogelijkheid blijft bestaan.
- De Wijthmenerplas is een officieel zwemwater. De zwemwaterkwaliteit moet gegarandeerd blijven. Gemotoriseerde watervoertuigen zijn hier niet toegestaan.
- De nota Grondbeleid 2009-2013 is leidend bij het realiseren van veranderingen van grondgebruik voor gewenste functies.
- In het contract voor de overdracht van het dagrecreatieterrein van de regio IJssel-Vecht aan de Gemeente Zwolle is opgenomen dat het terrein openbaar toegankelijk moet blijven tot 2025. Ook is erin opgenomen dat inkomsten door verkoop van gronden tot 2015 ten goede moeten komen aan het gebied.

### SWOT-analyse

Voor het gebied en de mogelijke ontwikkelingen is een SWOT-analyse gemaakt: de strengths (sterke kanten), weaknesses (zwakke kanten), opportunities (kansen) en threats (bedreigingen) zijn in beeld gebracht.

#### Sterke kanten

Het dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas is een mooi gebied. Het heeft een groen en natuurlijk karakter. Een grote troef van het gebied is dat het gebied in nabijheid van de stad ligt. Zwollenaren kunnen er gemakkelijk naartoe. Bovendien is het gebied gratis toegankelijk. Het gebied trekt op zomerse dagen veel bezoekers. De Gemeente Zwolle heeft



dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas in eigendom. Sportverenigingen maken gebruik van het terrein. In de buurt van de waterplas zijn sportvoorzieningen: er is een skeelerbaan op het terrein en een golfbaan grenzend aan het terrein. Vastgesteld gemeentelijk beleid maakt toevoeging van recreatieve voorzieningen, horeca en verblijfsaccommodatie mogelijk.

### Zwakke kanten

De uitstraling van dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas is gedateerd. Hoewel er op de zomerse dagen veel bezoekers zijn, daalt het bezoekersaantal ten opzichte van voorgaande jaren. Het gebied wordt voornamelijk op warme dagen gebruikt, maar het overige deel van het jaar zijn er weinig bezoekers. Er zijn onvoldoende recreatieve en toeristische voorzieningen. Op de rustige dagen is het gebied anoniem en kunnen bezoekers zich er onveilig voelen. De recreatieplas is niet onderscheidend ten opzichte van andere recreatieplassen.



### Kansen

Door ontwikkelingen mogelijk te maken bij de plas kunnen de kwaliteit van de openbare ruimte en de uitstraling van het gebied verbeteren. Een helder, onderscheidend en verbindend thema voor de nieuwe voorzieningen geven de Wijthmenerplas een identiteit.

Nederlanders hebben minder vrije tijd. Omdat de welvaart wel is toegenomen, is men bereid geld te betalen voor een kwalitatieve belevenis. Hierdoor is de leisuresector de laatste jaren opgekomen.



Ondernemers profileren zich juist met het groene karakter van het recreatiegebied en zullen zuinig zijn op het gebied. Ze zullen waarde willen toevoegen. De aanwezigheid van een bedrijf en gasten kan de sociale veiligheid verhogen.

In deze tijd is er veel aandacht voor duurzaamheid en gezondheid. Deze thema's sluiten aan op het karakter en huidige gebruik van het recreatiegebied.

### Bedreigingen

De huidige economische crisis maakt het lastiger om projecten te realiseren. In Gelderland zijn vergelijkbare recreatiegebieden en die kunnen concurrerend zijn. Vercommercialisering van het dagrecreatieve terrein kan de natuurwaarden aantasten. Als er verschillende initiatieven in het gebied ontplooid worden die elkaar beconcurreren, dan gaat dit ten koste van de economische levensvatbaarheid en daarmee de duurzaamheid van de ontwikkeling.

### Uitgangspunten

Op basis van de gebiedsbeschrijving en de SWOT-analyse heeft het college de volgende vier uitgangspunten opgesteld voor ontwikkelingen op of nabij het dagrecreatiegebied De Wijthmenerplas.

- De Wijthmenerplas blijft openbaar toegankelijk.
- Het natuurlijke, rustige karakter van het gebied blijft behouden.
- Er is een logisch verband tussen de voorzieningen en de recreatieplas.
- De voorzieningen hebben een meerwaarde voor elkaar.

Ontwikkelingen bij de Wijthmenerplas moeten aansluiten op deze uitgangspunten.



Bedreigingen

## Scenario's

### Marktverkenning

In 2009 heeft de Gemeente Zwolle een onderzoek laten uitvoeren naar de kansen voor leisure op en nabij het dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas. Het onderzoek ging in de eerste plaats in op de vraag wat het aanbod van leisure in Zwolle is en binnen welke segmenten er marktruimte is. In de tweede plaats ging het onderzoek in op de vraag welk type leisure bij het recreatieterrein past.

De conclusie van het onderzoek is dat Zwolle een matig leisureaanbod heeft in vergelijking met Arnhem, Groningen en Den Bosch. Deze drie steden zijn net als Zwolle provinciehoofdsteden met een belangrijke regionale functie. Het externe bureau schat in dat er in Zwolle marktruimte is voor diverse leisurevoorzieningen, zoals een themapark, kinderattracties, lasergames, een indoor skatebaan en een wielerved. Kansen liggen er op het terrein van attracties, sportieve activiteiten, zowel indoor als outdoor. Daarnaast is er in Zwolle behoefte aan budgetaccommodatie. Zwolle is goed voorzien met bowling- en tennisbanen en beschikt, gezien de nieuwbouwplannen, binnen enkele jaren over voldoende hotelkamers.

Op basis van de SWOT-analyse, een vergelijking met Arnhem, Groningen en Den Bosch en een onderzoek naar trends in de samenleving zijn er twee scenario's uitgewerkt voor ontwikkelingen bij de Wijthmenerplas.

### Scenario 1: Outdoor – actief de natuur in

Dit scenario gaat uit van een actieve en avontuurlijke beleving van de natuur op en rondom het recreatieterrein. Het kan eventueel gecombineerd worden met een kinderattractie. Er kunnen activiteiten georganiseerd worden, zoals schoolkampen, trainingskampen en actieve vrienden- of familiedagen en bedrijfsuitjes. De combinatie van de voorzieningen zorgt ervoor dat de Wijthmenerplas ook buiten het hoogseizoen een leuke plek is om een dag of een aantal dagen te verblijven. Tijdens het verblijf kan men



in groepsverband spannende outdooractiviteiten ondernemen, waarna men kan bijkomen in het base camp.

Bij dit scenario zijn verschillende outdoortsportfaciliteiten mogelijk, bijvoorbeeld een klimwand, een mountainbikeparcours, een duiktoren, een survivalparcours, een stormbaan, een tokkelbaan. Een horecavoorziening en een groepsaccommodatie of sporthotel ondersteunen de outdooractiviteiten. De horeca is toegankelijk voor gebruikers van de voorzieningen en de passanten. Daarnaast zijn picknickplaatsen en ruimten voor groepen mogelijk.

## Scenario 2: Health – gezond lichaam, gezonde geest

Dit scenario richt zich vooral op sport en gezondheid. Recreatieterrein De Wijthmenerplas wordt dé plek voor het beoefenen van diverse buitensporten, zoals wielrennen, schaatsen, skeeleren, hardlopen (triathlon), zwemmen, duiken, klimmen, pitch & putt, maar ook indoorsporten zoals fitness, yoga en eventueel meditatie. De plas en het gebied eromheen wordt zodoende ook buiten de zomerse dagen gebruikt. De Wijthmenerplas wordt een plek voor mensen met een sportieve, gezonde en bewuste levensstijl.

Bij dit scenario zijn verschillende sportfaciliteiten denkbaar. Bijvoorbeeld een openlucht skeeler- annex schaatsbaan en een trainingsparcours waar men kan wielrennen, wheelen, handbiken en skeeleren of een sportcentrum waar men in de buitenlucht kan zwemmen, duiken, surfen en klimmen. Daarnaast zijn ook hier ondersteunende horecavoorzieningen met ruimten voor groepen en verblijfsaccommodatie wenselijk. De horeca is toegankelijk voor gebruikers van de voorzieningen en de passanten.

### Optimalisatie

Beide scenario's maken gebruik van de sterke kanten en de kansen van het recreatieterrein De Wijthmenerplas, hebben voldoende economische potentie en passen binnen de vier uitgangspunten voor ontwikkeling. Beide scenario's maken gebruik van de natuurlijke kwaliteiten van het gebied en richten zich op een actieve doelgroep. De Gemeente Zwolle heeft geen keuze gemaakt tussen deze scenario's, maar verwacht dat de leisuremarkt voor een optimale uitwerking van de twee concepten zal zorgen. Wel is het zo dat uit de berekeningen van het externe bureau blijkt dat het outdoor-scenario voor twee keer zoveel omzet en arbeidsplaatsen kan zorgen als het healthscenario.



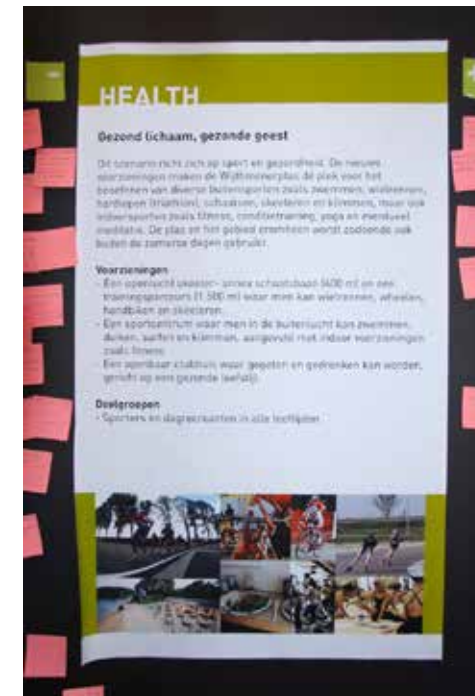
## Consultatie

Er is met diverse partijen gesproken over gewenste ontwikkelingen op en bij het recreatieterrein De Wijthmenerplas: de omwonenden, inwoners van Wijthmen, de sportverenigingen die op het terrein actief zijn, natuur- en milieuverenigingen en vertegenwoordigers van de toeristische branche. Daarnaast is er een enquête gehouden onder het Zwols burgerpanel. Deze partijen waren redelijk eensgezind: de Wijthmenerplas is een mooi, rustig en groen recreatieterrein en dat mag zo blijven. Het terrein voorziet in een behoefte. Wel worden er kansen gezien voor extensieve ontwikkelingen op het gebied van sport en vrije tijd. De consultatie leverde, samengevat, de volgende uitkomsten op.

- **behoud van het groene karakter**  
Alle geconsulteerde partijen waarderen het groene en rustige karakter van het recreatiegebied. Door rust en drukte te zoneren, kan de natuur goed beschermd worden.
- **kleinschalige ontwikkelingen mogelijk**  
De geconsulteerde partijen staan over het algemeen open voor ontwikkelingen op of nabij het dagrecreatieterrein De Wijthmenerplas, maar dat mag niet ten koste gaan van de rust en de natuur. Kleinschalige voorzieningen zijn goed denkbaar, en dan vooral sportieve voorzieningen.
- **samenwerking tussen partijen**  
De sportverenigingen zouden meer voorzieningen voor hun vereniging willen op het terrein van de Wijthmenerplas. Te denken valt aan een opslagruimte of kleedruimte. Het is een kans als verenigingen gebruik kunnen maken van ruimte in nieuwe gebouwen. Nieuwe voorzieningen moeten elkaar versterken.
- **inpassing van bebouwing**  
Bij kleinschalige ontwikkelingen moet eventuele bebouwing goed

ingepast worden. De bebouwing heeft een beperkte omvang in relatie tot de omgeving. De bebouwing moet onder de boomkruin blijven, maar mag wel uitstraling hebben. Er is hier ruimte voor een landmark.

- **aandacht voor veiligheid en overlast**  
Momenteel ervaren bezoekers en omwonenden van de Wijthmenerplas sociale onveiligheid, vooral als het er rustig is. Als er meer bezoekers door het hele jaar heen naar het gebied komen, kan de sociale veiligheid toenemen. Ook door het gebied meer identiteit te geven, kan de veiligheid toenemen. Meer bezoekers kunnen tegelijkertijd voor meer geluidsoverlast zorgen. Dit is een belangrijk aandachtspunt.



## 4. Visie Wijkthmenerplas 2020

In 2020 is de Wijkthmenerplas een begrip in de regio. Het is de plek waar mensen actief zijn in de natuur. De Zwollenaren vinden hier nog steeds ontspanning. Ze drinken op hun gemak een kopje koffie aan het water, als tussenstop van het Rondje Zwolle. Ze koelen af in het water op een zomerse dag. Ze maken zondagmiddags een wandeling om de waterplas. De opbrengsten van de ontwikkelingen bij de Wijkthmenerplas heeft de Gemeente Zwolle ingezet voor, onder andere, waterspeeltoestellen voor kinderen. De Wijkthmenerplas is in de eerste plaats van en voor de Zwollenaren, maar trekt ook veel bezoekers uit de regio.

Door het hele jaar heen bezoeken mensen de Wijkthmenerplas. Groepen families, vrienden, collega's of studenten kunnen hier samen actief de natuur beleven. Ook is er een aanbod voor individuele sporters. Een groot deel van de activiteiten vindt plaats op en aan het water. Bezoekers kunnen blijven overnachten en zo het gebied, de omgeving of de stad nader verkennen. Sportverenigingen maken gebruik van de kleed- en opslagruimtes die horen bij de nieuwe voorzieningen.

Een landmark, dat net boven de bomen uitsteekt, trekt de aandacht vanaf de Heinoseweg. De overige bebouwing (voor bijvoorbeeld horeca, kleedruimte, opslag, groepsruimte) sluit in ontwerp aan op de omgeving en heeft door de natuurlijke bouwmaterialen een duurzame uitstraling.

De rust in het gebied is behouden, door een duidelijke zonering van rust en activiteit. In het gebied tussen de Wijkthmenerplas en de Heinoseweg is er activiteit: sport- of outdoorvoorzieningen, horeca, verblijfsaccommodaties. De zonering zorgt er ook voor dat omwonenden geen geluidsoverlast van bezoekers ervaren.

Doordat het gebied intensiever gebruikt wordt, is de sociale veiligheid toegenomen.



## 5. Toetsingskader

Om de ontwikkelingsvisie voor de Wijthmenerplas te verwezenlijken, is een toetsingskader nodig, waaraan initiatieven voor commerciële vrijetijdsvoorzieningen beoordeeld kunnen worden. De Gemeente Zwolle gaat deze voorzieningen niet zelf realiseren, maar wil ondernemers de kans bieden om een bedrijf te starten. Initiatieven van ondernemers worden beoordeeld aan de hand van onderstaand toetsingskader. De foto's in dit kader zijn referentiebeelden. Ze zijn illustrerend bedoeld en niet kaderstellend.

### 1. Leisurevoorzieningen passen in de scenario's health en outdoor

Uitgangspunt is dat leisure in Zwolle meer ruimte krijgt. Voor dit gebied zijn de scenario's outdoor en health, zoals in de visie beschreven, leidend. De commerciële voorzieningen moeten eraan bijdragen dat het gebied jaar-rond beter benut wordt. Horeca kan functioneren als bron van inkomsten die commerciële vrijetijdsvoorzieningen haalbaar en betaalbaar kan maken. Horeca is toegestaan als financiële drager van de leisure en ondersteunend zijn aan de leisure. Een zelfstandig functionerende horecaonderneming is op deze locatie niet toegestaan, want leisure vormt de hoofdactiviteit.

- De activiteiten passen binnen de scenario's outdoor en health.
- Leisurevoorzieningen dragen bij aan de jaarrond benutting van het gebied.
- Zelfstandige horeca, zonder outdoor of health activiteiten, is niet toegestaan.

### 2. De Wijthmenerplas blijft openbaar toegankelijk

Het bestaande wandelrondje rond de waterplas blijft behouden. Het recreatieterrein De Wijthmenerplas blijft gratis toegankelijk. Ook het bruggetje en de visplek blijven vrij toegankelijk. Bebouwing en activiteiten op de landtong zijn mogelijk, maar mag dus niet ten koste gaan van de openbare toegankelijkheid.

Met het oog op de veiligheid kan het nodig zijn om sommige outdoor- of sportieve voorzieningen, bijvoorbeeld een klimwand, ontoegankelijk te maken. Afscherming van outdoorvoorzieningen is mogelijk, met behoud van een maximale openheid van het terrein. Dit vraagt om creativiteit bij het ontwerp. In de inpassingsvisie staan referentiebeelden hiervoor. De gemeente wil daar graag over meedenken.

- Het recreatieterrein De Wijthmenerplas blijft gratis toegankelijk.
- Het bestaande wandelrondje om de waterplas blijft behouden.
- De erfafscheiding is natuurlijk en onderdeel van het landschap.
- De beveiliging is onderdeel van het ontwerp. Behoud van het open karakter van het terrein is een voorwaarde voor het ontwerp van de afscherming.
- Over de inpassing van afscherming vindt overleg plaats tussen de ondernemer en de Gemeente Zwolle.
- De stranden zijn in eerste instantie beschikbaar voor recreanten. Over het medegebruik door exploitanten, worden, indien nodig, afspraken gemaakt.

### 3. De voorzieningen sluiten aan op het natuurlijke karakter van het gebied.

De activiteiten op en nabij het recreatieterrein worden gezoned. De blauwe en oranje vlekken op de kaart geven geen exacte grenzen aan. De zonering heeft als doel om rust en activiteit te scheiden. Zonering betekent ook dat de leisure activiteiten geconcentreerd worden in het oranje gebied. Bij de blauwe delen van het gebied worden de huidige recreatieve activiteiten niet uitgebreid. In de blauwe delen is geen leisure toegestaan.

Gebouwde voorzieningen, zoals horeca, kleedruimtes, opslag, een duiktoeren of een klimwand, zijn mogelijk in het gebied tussen de waterplas en de N35, inclusief de landtong.



Om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten volle te benutten, is het van belang dat eventuele bebouwing goed wordt ingepast en aansluit op de omgeving. De verschijningsvorm van de bebouwing hangt af van de locatie die gekozen wordt voor een ontwikkeling. Er is een Inpassingsvisie opgesteld (Bijlage I). In deze Inpassingsvisie staan vier potentiële locaties verbeeld waar gebouwd kan worden. Per locatie is aangegeven op welke manier bebouwing dient te worden ingepast. De Inpassingsvisie geeft referentiebeelden voor verschillende inpassingstypologieën. Voor elke locatie geldt dat er gebruik wordt gemaakt van natuurlijke bouwmaterialen en dat gebouwen onder de boomkruin blijven.

Overnachten kan, mits dit niet voor geluidsoverlast in het gebied en voor omwonenden zorgt. De leisurevoorziening heeft wenselijk een toegevoegde waarde voor de bestaande horeca in de stad. Daarom gaat de voorkeur uit naar een nieuwe groepsvoorziening voor overnachten. Gezien de kans op geluidsoverlast krijgt deze niet de vorm van een camping, maar van permanente bebouwing. Lichthinder van activiteiten moet voorkomen worden. Tussen zonsondergang en zonsopgang is het gebied donker. Deuren en voetpaden kunnen hooguit aangelicht worden.

- Activiteiten en bebouwing passen binnen zonering.
- Nieuwe bebouwing wordt ruimtelijk ingepast volgens de Inpassingsvisie.
- Bebouwing heeft een natuurlijke uitstraling.
- Bebouwing is maximaal 9 meter hoog.
- De totale footprint van de (uitgesproken) zichtbare bebouwing is als richtlijn maximaal 1000 m<sup>2</sup> op een terrein van totaal maximaal 3 hectare.
- Het totale bruto vloeroppervlak is als richtlijn maximaal 3000 m<sup>2</sup>.
- Overnachtingen zijn alleen toegestaan in permanente bebouwing.



#### 4. Er is een logisch verband tussen voorzieningen en het dagrecreatieterrein.

Gemeentelijk uitgangspunt is dat leisure-activiteiten een relatie hebben met het groen, de stranden en het water en daarmee gebruikmaken van de specifieke kansen en kwaliteiten van dit gebied. De activiteiten moeten daarom een oriëntatie hebben op de Wijthmenerplas. Dit geldt niet voor de verblijfsaccommodatie.

Er zijn al diverse verenigingen actief in het gebied. Het is ook mogelijk dat er meerdere ondernemers naast elkaar in het gebied actief worden. Onderlinge samenwerking is wenselijk, zodat de activiteiten elkaar versterken. Dit komt ten goede aan de haalbaarheid van de initiatieven.

- Activiteiten hebben een relatie met het dagrecreatieterrein.
- Activiteiten hebben een meerwaarde voor elkaar.
- Activiteiten zijn georiënteerd op de waterplas. Dit is geen voorwaarde voor eventuele verblijfsaccommodatie.
- Ondernemers en huidige gebruikers maken gebruik van elkaars gebouwde voorzieningen (bijvoorbeeld kleedruimte).
- Er is één gebouwde horecavoorziening toegestaan, die jaarrond geopend is en ook toegankelijk is voor passanten.

De parkeervoorziening bij de Wijthmenerplas telt circa 1400 parkeerplaatsen. Het grootste deel van het jaar worden deze plaatsen niet gebruikt. Slechts een paar dagen per jaar staat het terrein helemaal vol. Om de parkeervoorziening beter te benutten, maken de nieuwe voorzieningen gebruik van de bestaande parkeerplaatsen. Bij piekdagen kan er een overloopterrein bij de skeelerbaan gebruikt worden.

Als ontwikkeling bij de Wijthmenerplas ten koste gaat van parkeergelegenheid, dan beoordeelt de gemeente of compensatie van de parkeerplaatsen noodzakelijk is. De mate van compensatie is afhankelijk van de grootte en het verwachte aantal bezoekers van de ontwikkeling.

- De ondernemer draagt zelf zorg voor de aanleg van de gewenste voorzieningen.
- Bij verkoop van gemeentelijke gronden sluit de gemeente een anterieure overeenkomst om haar financiële risico's zoveel mogelijk af te dekken.
- De ondernemer maakt gebruik van bestaande parkeervoorzieningen.
- De bestaande verkeersontsluiting wordt niet aangepast voor uitvoering van dit kader.





## Colofon

Dit is een uitgave van:

**Gemeente Zwolle**

Eenheid Ontwikkeling

Afdeling Ruimte en Strategie

mei 2012

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)