Verslag “bewoners” Herfte

Datum	08-09-2026
Tijd	19.00 – 21.00
Locatie	Kulturhus De Elshof
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e – allen te noemen “bewoners” 5.1.2e, 5.1.2e – beiden Golfclub Zwolle Gerdien Rots, 5.1.2e, 5.1.2e – allen gemeente Zwolle
Afwezig	

1. **Opening en vaststellen agenda**

2. **Kennismaking**

5.1.2e is nieuw in dit gezelschap. Er volgt een korte voorstelronde.

3. **Terugblik gesprekken afgelopen periode en terugblik raadsdebat**
   - Gesprek 5.1.2e - wethouder Rots (over betrokkenheid en voorwaardelijkheid medewerking locatie 2b)

Gesprek wethouder Rots en 5.1.2e blikken terug op het bezoek van de wethouder aan het bedrijf en de familie 5.1.2e op 2 september. Wethouder geeft aan dat het een waardevol en indringend gesprek is geweest. Ze heeft veel waardering voor 5.1.2e en zijn bedrijf. Wethouder Rots geeft aan dat zij naar aanleiding daarvan erkent dat haar inschatting van het beschikbaar kunnen krijgen van grond die 5.1.2e nu pacht van 5.1.2e, niet juist is geweest. Ze biedt haar excuses voor deze verkeerde inschatting aan. Vraag van wethouder is: Wat kunnen we doen om onzekerheid weg te nemen? Wethouder doet het voorstel om een verklaring vanuit het college op schrift te zetten waarin wordt bevestigd dat vrijwillige medewerking voorwaardelijk is met betrekking tot de gronden die nodig zijn voor de gebiedsuitwerking? Vraag aan 5.1.2e is of dit voldoende is.

5.1.2e geeft aan dat er in de basis geen realistische visie ligt, omdat de gronden niet beschikbaar komen. Hij heeft in eerdere gesprekken met de vertegenwoordigers van het project 5.1.2e en 5.1.2e aangegeven dat zijn gronden niet beschikbaar komen. En ook de pachtgronden niet. Een schriftelijke verklaring dat gemeente aangeeft dat het alleen kan onder vrijwillige medewerking lost dat niet op. Wat 5.1.2e betreft moet onderdeel 2b uit de gebiedsuitwerking. De voorgestelde schriftelijke verklaring is niet voldoende.

Onderling en met aanwezigen wordt gesproken over het effect van het eruit halen van locatie 2b. Punten die daarbij aan de orde komen: noodzakelijkheid van deze gronden voor ambities golfbaan, ruimtegebruik voor ontwikkeling van golfbaan inclusief water en natuurontwikkeling en ruimte voor wandelpad. Dit maakt dat er meer grond nodig is dan alleen nu in 2a is voorzien.

5.1.2e geeft aan dat wat hem betreft de enige oplossing is: locatie 2b eruit en ambities bijstellen. 5.1.2e (voorzitter golfclub) en 5.1.2e: de golfclub wil een goede buur zijn. Dat is de golfclub voor alle buren. Dat wordt in het algemeen erkend, ook door aanwezigen. De golfclub wil niemand wegjagen. Wat hen betreft is altijd de insteek om er vrijwillig en in goed overleg uit te komen en afspraken te maken over grondgebruik en dergelijk. Wethouder Rots bevestigd ook nogmaals dat wat de gemeente betreft daar ook sprake van is, het is altijd onder vrijwillige medewerking van grondeigenaren. Dat geldt voor alle grondeigenaren waarmee gesproken is. Dat medewerking voorwaardelijk is, is ook zo in de gebiedsuitwerking benoemd. 5.1.2e vraagt wat er exact nodig is voor de golfclub aan ruimte. De golfclub geeft aan dat voor hen naar de toekomst toe belangrijk is om ruimte te hebben voor uitbreiding van 9 holes. Golfbanen worden opgebouwd van een veelvoud van 9 holes, dus 9 18, 27 en 36. Het inteken van de golfbaan op 2b is daarmee essentieel. Daarnaast zijn er de hiervoor genoemde eisen en wensen in het gebied voor natuurontwikkeling, verbreding watergangen, aanleg water en aanleg van wandelpad, dat maakt samen dat er meer ruimte nodig is dan alleen gebied 2a.

5.1.2e geeft aan dat ook de gronden die hij pacht, huiskavels zijn, aangesloten aan het bedrijf. Beter krijgt hij ze niet. Stel dat er elders gronden beschikbaar komen, dat is dus altijd in zijn nadeel; voor het weiden van vee, zijn ambitie om mogelijk biologisch te gaan boeren en financieel v.w.b. bijvoorbeeld brandstofverbruik. Hij blijft bij zijn afweging: niet akkoord. Onderdeel 2b moet uit de gebiedsuitwerking.

5.1.2e brengt een alternatief in: Is 5.1.2e bereid om aan de gemeente en golfclub aan te geven dat – wanneer er sprake is van het beschikbaar komen van die pachtgronden, of eigen gronden van 5.1.2e hij bereid is om als eerste daarover met gemeente/golfclub in gesprek te gaan.
5.1.2e geeft aan dat hij zich naar de toekomst niet vast wil zetten en de handen vrij wil hebben om naar eigen inzicht gronden aan buren of andere agrariërs aan te bieden. Hij wil geen verklaring afgeven aan gemeente en golfclub. 5.1.2e wil een oplossing die hem rust geeft en zekerheid biedt.
Wethouder Rots biedt aan om het vorige gesprek van 2 september voort te zetten en met 5.1.2e te zoeken naar een oplossing die voor hem en zijn bedrijf rust brengt. De voorgestelde alternatieven bieden op dit moment niet die rust en daarom moeten we vervolggesprek daarover voeren. Aanbod staat om dit samen met de ervencoach te doen.

5.1.2e staat daarvoor open en biedt aan om te komen tot een gesprek over hoe zijn gronden meerwaarde kunnen hebben voor de gebiedsuitwerking. Daarmee bedoelt hij niet dat deze beschikbaar komen voor de golfbaan, maar dat er gesproken kan worden over natuurontwikkeling op zijn gronden of andere landschapselementen.

Door aanwezigen wordt gesproken over hoe de begrenzing is ontstaan van onderdeel 2b zoals nu in de gebiedsuitwerking opgenomen. 5.1.2e licht dit toe: op verzoek van en na overleg met 5.1.2e (30 juni ’25 en 14 oktober ’25) zijn de gronden bij hem in eigendom, uit de conceptversie van de gebiedsuitwerking gehaald en zijn voorwaarden besproken. Parallel heeft ook vanuit het project een gesprek met 5.1.2e plaatsgevonden (27 september ’26). Opvolgend aan dat gesprek is door 5.1.2e dat er alleen gesproken kan worden over oplossingen die voor de pachter bespreekbaar zijn.

5.1.2e stelt dat als de gronden in 2b voorwaardelijk zijn voor de uitbreiding het “dan dus niet gaat gebeuren”, omdat de gronden niet beschikbaar komen. Het is niet realistisch dit weer te geven in een gebiedsvisie.

Ter sprake komt ook dat als 2b slechts een visie is en dat realisatie misschien wel 10 tot 30 jaar later pas tot realisatie komt, of zelfs nooit, 2b net zoals de gronden van 5.1.2e (eigendom) uit de visie kan. Het doorgaan is in beide gevallen volledig afhankelijk van de medewerking van 5.1.2e.

Een ander alternatief wordt met elkaar verkend, namelijk het aangeven van de gronden van 5.1.2e als een zoekgebied voor uitbreiding van de golfbaan. Daarmee krijgt het in de gebiedsuitwerking een andere status (bijv. door een stippellijn eromheen met de aanmerking ‘zoekgebied’). 5.1.2e geeft aan dat dit alternatief hem geen rust geeft en ook geen zekerheid. De kern is dat de toekomstvisie zoals deze in de gebiedsuitwerking is geschetst, niet zijn visie is en geen toekomstperspectief voor hem biedt.

Na een korte discussie over het waarom zo vasthouden aan 2b in de visie, wordt door wethouder Rots gesteld dat de bestemming (bedoeld daarmee de toekomstige functie) van de gronden geborgd moet zijn, om te voorkomen dat op die gronden ontwikkelingen plaatsvinden die de gemeente niet wil. 5.1.2e geeft aan dat de bestemming agrarisch is en gewoon kan blijven, dus hij ziet het probleem niet. Daarop wordt door 5.1.2e opgemerkt dat er maar één partij beslist wat er aan bestemming (via het omgevingsplan) wordt goedgekeurd, dat is de gemeente zelf, dus de noodzaak om die reden 2b nu in de visie te willen houden ontbreekt.

5.1.2e geeft aan dat hij alles horende, concludeert dat er wel draagvlak is in het algemeen voor de gebiedsuitwerking vanwege het groene en landschappelijke karakter die daarin is vastgelegd voor het gehele gebied en vind het belangrijk dat ook te benoemen.

- Gesprek “bewoners” – gemeente op 10 juli 2026

Naar aanleiding van het verslag van de bijeenkomst van 10 juli ’26, geeft 5.1.2e aan dat hij de perceptie heeft dat er gesproken is over het toetsen van initiatieven aan het **huidige** KGO-beleid. 5.1.2e
5.1.2e geeft aan dat er gesproken is over het ‘**te actualiseren** KGO-beleid’. Dat wordt bevestigd door wethouder Rots en anderen.
5.1.2e geeft als reflectie op de bijeenkomst van 10 juli ’26 aan dat hij merkt in gesprekken dat er vanuit de gemeente begrip is voor de standpunten en inbreng van de bewoners, maar dat hij dit niet terugziet in de stukken. Hij verwacht daar meer van. Een vraag die aan iedereen aan tafel gesteld kan worden is: we willen allemaal meer flexibiliteit rond wonen, maar waarom lukt het ons dan niet om dit te regelen?

5.1.2e geeft aan dat de rol van 5.1.2e en 5.1.2e (5.1.2e) een lastige is geweest. 5.1.2e en 5.1.2e zijn na overleg met Plaatselijk Belang Wijthmen en Herfte Natuurlijk, aangewezen als vertegenwoordigers namens deze groepen. 5.1.2e en 5.1.2e hebben hier een andere visie op en ook uitgesproken tijdens de meeting.
Zij hebben vanuit de buurt standpunten en aandachtspunten ingebracht, maar met elkaar wordt erkend dat zij niet de buurt volledig hebben kunnen vertegenwoordigen vanuit het verschil aan standpunten die er zijn in de buurt. Dat heeft hen in een lastige positie gebracht en dat wordt erkent door aanwezigen.

- Terugblik raadsdebat

Voor een aantal aanwezigen is er nog geen gelegenheid geweest om hun beeld van het raadsdebat te delen. Daartoe geeft 5.1.2e de gelegenheid aan 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e geeft zijn reflectie op het raadsdebat en de inspraak van bewoners (die ook bij dit overleg aanwezig zijn). Hij geeft aan dat hij veel moeite heeft met de manier waarop insprekers het participatieproces naar voren hebben gebracht. Er is wel degelijk veel geparticipeerd, er zijn veel overleggen gevoerd, de vertegenwoordigers namens Herfte Natuurlijk en PB Wijthmen hebben inbreng gehad in de begeleidingsgroep, er is nog een specifiek aanvullend overleg geweest met PB Wijthmen/Herfte Natuurlijk. En er is veel toegevoegd aan de gebiedsuitwerking als vervolg op de participatie die heeft plaatsgevonden (onder andere via de inloopbijeenkomsten). 5.1.2e heeft het gevoel overgehouden alsof de insprekers van mening zijn dat er nagenoeg niets is gedaan met de inbreng. Dat is wat 5.1.2e betreft niet waar.
Reactie 5.1.2e : voor 5.1.2e was het moeilijk petten te scheiden als bewoner / buur en veel leden kent van de golfclub en veel contacten heeft in het gemeentelijk apparaat. 5.1.2e ervaart het als een riskante positie die zij hebben gehad in het proces. Zij hebben niet de algemene mening van de buurt kunnen inbrengen. Wel geeft hij aan dat er in het algemeen in de buurt geen weerzin is tegen de golfclub. Wat de buurt vooral steekt is dat ze het gevoel hebben dat het thema ‘wonen’ niet serieus is genomen en dat het vergeten is.
5.1.2e geeft aan 5.1.2e aan dat hij niet begrijpt hoe dat gevoel is ontstaan. Er is in alle overleggen gesproken over het wonen. Daarbij heeft 5.1.2e steeds aangegeven dat het onderdeel wonen geen onderdeel is van de gebiedsuitwerking, maar dat dit gekoppeld is aan het beleid dat de gemeente voert (o.a. KGO). 5.1.2e merkt op dat participatie ook gaat over een helder ‘nee’ – wat nemen we niet mee. In dit geval is er ‘nee’ gezegd tegen het opnemen van het thema wonen, maar daar is het niet gestopt. Het thema is als vervolg op de inbreng in de paragraaf ontwikkelkansen benoemd. En tevens is dit heel transparant opgenomen in het participatieverslag. Opvolgend is er een gesprek gevoerd tussen de beleidsambtenaar die voor de actualisatie van het beleid verantwoordelijk is en 5.1.2e en 5.1.2e .

Naar 5.1.2e geeft 5.1.2e aan dat naar zijn mening onterecht door 5.1.2e het beeld is geschetst alsof er niet gesproken is met 5.1.2e Hij verwijst naar gespreksverslagen (juni ’26 en oktober ’26). Dan vindt hij het niet eerlijk om te zeggen dat er geen gesprekken hebben plaatsgevonden.
Reactie 5.1.2e : bij het inspreken bij de gemeenteraad heeft 5.1.2e naar zijn mening wel aangegeven dat er wel met elkaar gesproken is, maar het voor hem niet voelde als een ‘samen’. Het was wat hem betreft te laat in het proces en te eenzijdig. Dit verhardt hem in zijn standpunt dat hij geen medewerking zal geven aan het realiseren van onderdelen van de gebiedsuitwerking op zijn grond (onderdeel 2b).

5.1.2e geeft aan dat hij verrast was door de sfeer die door insprekers is neergezet in het raadsdebat. En ook door de inhoud van het raadsdebat en hoe daar over de golfclub is gesproken. Het gevoel dat hij heeft overgehouden aan het raadsdebat is dat het beeld is ontstaan alsof er niet gesproken is met grondeigenaren en omwonenden. Dat is onjuist en strookt niet met zijn beeld hoe hij het van dichtbij heeft meegemaakt. Bovendien heeft ook de golfclub veel gesproken tijdens het proces met omwonenden. Ook dat is onvoldoende naar voren gekomen.

Verder geven 5.1.2e en 5.1.2e aan dat een aantal vragen en verzoeken uit de buurt ook door de golfclub is opgepakt. Zoals het toilet dat is gerealiseerd. Ook het wandelpad/fietspad is opengesteld. En ja, niet alles gaat dan gelijk goed. Daarop is de golfclub aanspreekbaar en dat wordt ook opgepakt. Na 8 juni zijn een aantal onderdelen tijdelijk op pauze gezet, zoals het plaatsen van borden over de openstelling van het wandel-/fietspad, omdat uit de inbreng op het debat is gebleken dat er onvoldoende vertrouwen onderling is op dit moment.
Als laatste geeft 5.1.2e aan dat hij wel zorg heeft en blijft benoemen rond veiligheid met betrekking tot het openstellen van een wandel-/fietspad. Ook bij het nieuw te realiseren pad. 5.1.2e geeft aan dat hij een aanbod heeft gekregen van 5.1.2e om samen NA goedkeuring door de raad het fietspad officieel open te stellen met een onthulling van een bord, met daarna de vraag: is het NA de goedkeuring door de raad wel veilig? 5.1.2e geeft hierop aan dat het moment van plaatsen van het bord en daar extra ruchtbaarheid aan geven, los staat van de zorg die er is en blijft over openstelling van het wandel-/fietspad. Overigens blijft de golfclub gewoon bij hun toezegging en afspraak om dat open te stellen.

5.1.2e geeft aan dat naar zijn mening de chronologische volgorde van wat 5.1.2e aangeeft niet helemaal juist is.

5.1.2e brengt als reflectie op de raadstukken en het debat in dat het hem met name gaat om de ongelijke behandeling tussen golfclub en bewoners Herfte. De bewoners krijgen niets voor elkaar en de golfclub alles en snel. Dat beeld is blijven hangen bij 5.1.2e. Dat gevoel heeft hij ingebracht in zijn inspraakreactie.

Reactie wethouder Rots: het initiatief van de golfclub uit 2022 is juist op initiatief van de gemeente breder getrokken. Er is echt geen sprake van een sfeer waarin de goflclub alles kan en mag en alles mogelijk wordt gemaakt. Dat is ook niet de status van de gebiedsuitwerking.

Reactie 5.1.2e: In de buurt Herfte heerst er veel wantrouwen naar de gemeente. Hij heeft het beeld dat er ook uitgehaald is om uit te halen – om ruimte te geven aan frustraties en het heersende wantrouwen.

5.1.2e geeft aan dat het raadsdebat heeft geleid tot het gesprek op 10 juli en dit gesprek op 8 september en dat hij blij is met deze gesprekken. Dit heeft hij in het proces gemist. Hij geeft aan dat hij anno nu andere woorden zou kiezen.

- Bezoek raadsfracties 4 september 2026

Op 4 september hebben raadsfracties een bezoek gebracht aan de bewoners Herfte. Als reflectie daarop geven aanwezigen aan dat tijdens dit overleg door de bewoners benadrukt is dat uitbreiding golfbaan in de basis prima is. Er is begrip voor de wensen voor deze uitbreiding. Men staat ook achter de drie pijlers en hoe dit is opgenomen in de gebiedsuitwerking. Inhoudelijk is aangegeven dat het onderdeel ‘wonen’ echt wordt gemist in de gebiedsuitwerking en dat dit een vierde pijler had moeten zijn.

4. In relatie tot gebiedsuitwerking

a. Toelichting op status gebiedsuitwerking
b. Ontwikkeling deelgebied uitbreiding golf i.r.t. woningen hoge es
c. Borging onderdelen natuur en openbare toegankelijkheid

Bij dit onderdeel wordt vanwege de tijd kort stilgestaan. 5.1.2e geeft aan dat de gebiedsuitwerking geen planologische status biedt. Er ontstaan geen bouwtitels voor de bouw van woningen. Er is dus ook geen sprake van ‘ingetekende woningen’ of ‘toegezegde woningen’. Dat beeld is niet terecht en is belangrijk om te corrigeren. De vaststelling van de gebiedsuitwerking wijzigt niet het Omgevingsplan en leidt niet tot bouw- of gebruiksrechten waaraan rechten te ontlenen zijn. Na vaststelling van de gebiedsuitwerking volgt verdere planvorming voor deelgebieden, onder meer via Ruimtelijke Ontwikkelplannen (ROP's), of plannen die ingediend worden bij de Initiatieventafel. Wanneer ontwikkelingen vervolgens niet passen binnen het geldende Omgevingsplan, is een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk om deze juridisch mogelijk te maken. Op basis van een gewijzigd Omgevingsplan kunnen daarna vergunningen worden verleend voor bijvoorbeeld woningbouw, de aanleg van natuur of andere ruimtelijke ontwikkelingen.

5. KGO beleid en inventarisatie initiatieven

De “bewoners” hebben een inventarisatie uitgevoerd naar de initiatieven in de buurt (Herfterlaan en omgeving) en verzoekt deze onderdeel te maken van de gebiedsuitwerking (vierde pijler). Gemeente heeft in gesprek 10 juli aangegeven dit geen onderdeel van de gebiedsuitwerking te laten zijn, maar te onderzoeken of dit verbonden kan worden aan de actualisatie KGO-beleid.

De “bewoners” hebben een brief / voorstel aan de wethouder toegestuurd om een vierde pijler ‘wonen’ ter stemming aan de gemeenteraad voor te leggen om op te nemen in de gebiedsuitwerking. Daarin zijn initiatieven geïnventariseerd vanuit de buurt waar sprake is van wensen met betrekking tot dit thema.
Wethouder Rots is blij met deze brief en geeft haar waardering aan de opsteller ervan. Het sluit aan bij de richting die ook het college op wil. Wethouder benadrukt dat voor deze initiatieven geen nieuw ruimtelijk kader nodig is, maar dat er een verandering van beleid nodig is. Daarom wordt het KGO-beleid geactualiseerd. Dat is een lang gekoesterde wens die al enkele jaren er ligt. Afgelopen jaar is via de begroting van de gemeente daar ook geld voor beschikbaar gekomen waarmee nu ook daadwerkelijk een start is gemaakt met dit traject. In de gebiedsuitwerking is als vervolg op eerdere inbreng over ‘wonen’ in het gebied vanuit de bewoners, ook het een en ander opgenomen. Er is echt en oprecht aandacht voor.
De wethouder geeft aan dat de gemeente voor Herfte geen uitzonderingspositie gaat maken en dat er geen pilot komt. Daar wil ze helder in zijn.

Het stuk kan wat de wethouder betreft geen onderdeel zijn van de gebiedsuitwerking. Wel kan het stuk en kunnen de concrete initiatieven meegenomen worden bij het te actualiseren beleid. Concreet kunnen de initiatieven, samen met andere voorbeelden uit andere delen van het gemeentelijke buitengebied, gebruik worden in 'botsproeven' voor het nieuw te ontwikkelen beleid. Daarmee krijgen we met elkaar zicht op wat wel en niet kan in het beleid.
5.1.2e geeft aan dat er wat hem betreft niet perse onderdeel hoeft te zijn van de visie, maar dat het wel gaat om houvast. Welk houvast hebben bewoners nu? Hij geeft aan dat er naar zijn mening al veel mogelijk is binnen vigerend beleid, zoals in de notitie is te lezen maar dat 'de gemeente' niets wil, daar zijn voorbeelden genoeg van.

Wethouder Rots geeft nogmaals aan dat er echt werk wordt gemaakt van het actualiseren van het beleid. De raad wordt daar ook eind september / begin oktober over geïnformeerd. En er is in dat proces ook ruimte voor inbreng vanuit Herfte en ook de notitie wordt daarin betrokken.

Er wordt door aanwezigen nog verder gesproken over hoe het onderdeel wonen op een goede manier in de gebiedsuitwerking kan worden meegenomen en of dit nog leidt tot andere formuleringen.

Van de zijde van de gemeente wordt geconcludeerd dat we ons moeten focussen op aanpassing van het beleid (niet zozeer op het toevoegen van een 4e pijler aan de gebiedsuitwerking). 5.1.2e geeft aan dat in de startnotitie (die door de raad als kader is vastgesteld voor de gebiedsuitwerking) gekozen is voor de drie pijlers en dat ook tijdens het proces is benoemd dat het onderdeel 'wonen' niet integraal wordt meegenomen. Dit omdat op het onderdeel wonen juist een wijziging van gemeentebreed beleid nodig is en niet zozeer een ruimtelijk kader voor dit gebied.

5.1.2e en de wethouder geven beide aan dat het document met de Gebiedsuitwerking niet meer gewijzigd kan worden zonder medewerking van de raad, het is daar ter stemming aangeboden en de raad heeft om additionele informatie gevraagd.

5.1.2e geeft aan dat net als dat de beoogde nieuwe woningen op 5.1.2e nu als optie benoemd worden als passend binnen de visie, dit ook zo kan worden meegenomen voor de bestaande wensen en initiatieven vanuit de buurt. Hier kan de relatie gemaakt worden met het belang van de aanpassingen van het KGO, maar ook wel nadrukkelijk worden opgenomen in deze visie dat erf ontwikkeling (huisje erbij) aansluit bij de visie op dit gebied. Juist dat kader en die richting is wel van belang.

5.1.2e stelt voor, aanvullend op wat 5.1.2e aangeeft, om de gebiedsuitwerking nog eens scherp na te lezen op het onderdeel 'wonen' en of er (bijv. op pagina 52 Ontwikkelkansen) een aanvulling kan worden gedaan. 5.1.2e zal dit doen en daar in de raadsbrief op ingaan.

6. Afsluiting

Het onderwerp Gebiedsuitwerking Herfte is geagendeerd voor de raadsvergadering van 28 september. De stukken zijn beschikbaar. De raadsbrief is beschikbaar nadat het college deze heeft vastgesteld (15 september) en zal ter kennisneming toegezonden worden aan aanwezigen.

Rondvraag / reflectie op gesprek:

5.1.2e Belangrijk dat iedereen zijn gevoelens kan delen over het proces. Hierdoor ontstaat er meer begrip voor alle posities. 5.1.2e spreekt zijn waardering uit in het algemeen. Scherpte is nodig en een respectvol gesprek kan leiden tot herstel van onderling vertrouwen.

5.1.2e : Conclusie is dat er op dit moment onvoldoende vertrouwen is. En dat op een aantal punten er verschil van inzicht is We zijn het niet over alles eens. 5.1.2e geeft aan dat o.a. door het indienen van WOO-verzoeken het vertrouwen niet sterker wordt. Hij hoopt dat dit gesprek wel een handreiking is om vertrouwen te herstellen

5.1.2e Al met al is het in zijn totaliteit een gecompliceerd verhaal geworden. Daar hebben we allemaal onze rol in. 5.1.2e doet de suggestie om in vervolgstukken een leeswijzer toe te voegen (bijv. aan een gebiedsvisie of andere beleidsstukken). Dat maakt het 'begrijpen' makkelijker, ook door bijvoorbeeld abstracte zaken met concrete voorbeelden te verduidelijken.

Wethouder Rots: De wethouder is blij met dit gesprek waarbij iedereen ook de gevoelens op tafel heeft kunnen brengen. Goed dat dit stevig kan, maar vraagt ook om respectvol handelen naar elkaar. Uiteindelijk zijn wij allemaal partners in dit gebied en in de gemeente Zwolle. We zullen het met elkaar moeten doen en we hebben elkaar over en weer nodig.

5.1.2e : Concludeert dat de plangebiedsafbakening eentje is die is opgesteld vanuit een ander perspectief dan het bewonersperspectief. De gebiedsafbakening is niet logisch en hij vraagt aandacht hiervoor omdat de helft van de Herfterlaan zo buiten het gebied valt. 5.1.2e geeft hierop als reactie dat, waar het gaat om de ontwikkelkansen voor 'wonen', deze begrenzing niet zo strak is gehanteerd, maar juist met een brede 'roze pijl' is opgenomen.

5.1.2e : Naar aanleiding van het punt over WOO verzoeken geeft 5.1.2e aan dat de informatie die daaruit naar bovenkomt, voor hem duidelijk maakt (met grote verbazing) hoe bepaalde gesprekken intern worden teruggekoppeld zonder ruggenspraak en zo als ongetoetste waarheid worden gebracht. Concrete voorbeelden komen tijdens het gesprek niet ter sprake.

5.1.2e : Uit waardering voor gesprek en geeft aan dat het gesprek zoals we het gevoerd hebben ook laat zien welke kracht er in een kleine gemeenschap zit en dat we dit goed kunnen benutten.

5.1.2e : Hoopt dat we met elkaar onthouden welke cultuur er heerst in Herfte en wat daar onder zit. Er zit veel kracht en historie in de gemeenschap. 5.1.2e vraagt aandacht voor hoe gesprekken worden gevoerd en met wie wel en niet. Hij spreekt nogmaals zijn verbazing uit over hoe er vanuit het project is omgegaan met hem als grondeigenaar.

Daarnaast geeft 5.1.2e aan dat er in een vervolggesprek met hem wel moet worden gekomen met iets anders dan de voorstellen en alternatieven die nu besproken zijn. Anders heeft een gesprek geen zin.

5.1.2e Vraagt naar het ontbreken van een integrale visie op verkeer in het plangebied. 5.1.2e geeft aan dat bewust is gekozen dit nu niet te doen omdat de inschatting is dat de impact van de onderdelen in de gebiedsuitwerking gering is. Overigens wordt over het parkeren wel een en ander gezegd, dat speelt vooral in de zuidrand rond het parkeren bij de golfclub en Wijthmenerplas. Later bij de ontwikkeling van Vechtrand zou het wel nodig kunnen zijn. Er is bij enkele buurtbewoners – waaronder 5.1.2e zelf – sprake van diepe wonden door ervaringen met betrekking tot werken met vertegenwoordigers van de gemeente en het gemeentebestuur. Deze wonden zitten diep en zijn niet eenvoudig te herstellen.

Over de WOO verzoeken geeft 5.1.2e aan dat hij zelf gebruik maakt van deze mogelijkheden en dat door het lezen van de informatie die daaruit naar boven komt, zijn wantrouwen wordt gevoed. Daarnaast geeft hij aan dat bij hem het beeld blijft dat op simpele vragen vanuit bewoners toch te vaak het antwoord vanuit het Stadskantoor of Stadhuis komt: kan niet, mag niet, wil niet.

5.1.2e dankt alle aanwezigen. Hij concludeert dat er twee concrete afspraken zijn gemaakt:

1. Een vervolggesprek tussen 5.1.2e en gemeente
2. Er wordt een tekstvoorstel geformuleerd waarmee invulling wordt gegeven aan de behoefte van de aanwezigen om het thema 'wonen' sterker te adresseren.

5.1.2e maakt een verslag van dit gesprek. Het verslag wordt geen woordelijk verslag van alles dat is gezegd. Wel komen daarin de hoofdpunten van de inbreng van aanwezigen terug met als doel dat ieder zijn/haar inbreng herkent in het verslag. 5.1.2e en 5.1.2e zijn bereid om een eerste conceptversie mee te lezen en waar nodig aan te vullen.

Onderwerp: Re: Gesprek gebiedsuitwerking Herfte
Datum: dinsdag 14 juli 2026 om 16:31:08 Midden-Europese zomertijd
Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e Voorzitter, 5.1.2e @home.nl, 5.1.2e
CC: Rots, Gerdien, 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e
Bijlagen: image002.jpg, image003.png

Dag allen,

Afgelopen vrijdagmiddag hebben wij, Gerdien Rots en ik, met jullie (5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e) gesproken over de huidige stand van zaken met betrekking tot de gebiedsuitwerking Herfte. Dank voor dit gesprek. We hebben uitvoerig over verschillende zaken en onderdelen gesproken. De volgende punten zijn besproken / aan de orde geweest:

- Locatie 2b - jullie willen de gronden van Vrouwenhuis/ 5.1.2e uit de gebiedsuitwerking halen omdat beide partijen niet willen verkopen. De intekening van dit gebied geeft veel onrust bij 5.1.2e . De gemeente geeft aan dat dit samenhangt met keuzes voor natuur/water en wandelpaden/toegankelijkheid. In volgend gesprek komen we hierop terug.
- Gelijkheid toepassing KGO beleid. Er moet één beoordelingskader gelden voor alle initiatieven, inclusief de 3–5 woningen in deelgebied 2a/b. Aanwezigen vinden dat woningbouw alleen kan als het voldoet aan het geactualiseerde KGO-beleid en dat alternatieve locaties moeten worden onderzocht. Gemeente geeft aan dat dit ook de bedoeling is. De gebiedsuitwerking maakt de 3-5 woningen niet mogelijk (geen bouwtitel), maar geeft enkel aan dat dit verder uitgewerkt kan worden en verbind daar voorwaarden aan (o.a. financieel). Daarna zal beoordeeld worden of het ook echt kan en passend is. De gemeente geeft aan dat er open en transparant is gesproken over deze woningen gedurende het hele proces. Door gemeente/golfclub is aangegeven dat deze woningen opgenomen zijn als een financiële drager voor een haalbare ontwikkeling van (onderdelen in) de gebiedsuitwerking, specifiek voor de onderdelen water, natuur en landschap bij de golfbaan. Dat is de reden waarom, ondanks adviezen van interne adviseurs van gemeente en bureau MA.AN hier heel terughoudend in te zijn, woningen in kamer 2a toch zijn opgenomen.
- Inventarisatie initiatieven uit de buurt. Jullie vragen (o.a. in de open brief) om een brede inventarisatie van wensen/initiatieven in de buurt. De gemeente wil dat niet apart doen, maar staat wel open voor het testen van voorbeeldcasussen binnen de actualisatie van het KGO-beleid.
- Borging van natuur en toegankelijkheid. Het verzoek van jullie is om concreter te maken hoe het realiseren van natuurwaarden en toegankelijkheid geborgd worden. In de informatiebrief aan de gemeenteraad gaan we hierop in.
- Participatie - wat hebben we geleerd. De samenwerking tussen gemeente en golfclub heeft geleid tot een gevoel van ongelijkheid en wantrouwen. De gemeente moet duidelijk maken wat hiervan geleerd is. In de informatiebrief aan de gemeenteraad gaan we hierop in.
- Als laatste concluderen wij met elkaar dat er bij aanwezigen steun is voor de gebiedsuitwerking an sich, op basis van de drie pijlers. Dat is belangrijk om te constateren.

Aanvullend op de 3e bullet hebben jullie per mail op di. 14 juli het aanbod gedaan als vertegenwoordigers uit de buurt initiatief te nemen om de inventarisatie uit te voeren. Bevindingen en aanbevelingen worden in een document vastgelegd en als extra document aan de gemeente aangeboden. Daarbij pleiten jullie er met deze stap voor een 4e pijler (thema Wonen) toe te voegen aan de gebiedsuitwerking. Wij waarderen dat jullie dit willen doen, en dat staat jullie vrij om te doen. Tegelijk zou het verweken van jullie inventarisatie in de gebiedsuitwerking een aanvulling zijn die vooruitloopt op de actualisatie van het KGO beleid. Tot op heden hebben wij steeds aangegeven dat het thema wonen gekoppeld is aan de actualisatie van het KGO beleid voor het buitengebied. Dat willen wij niet 1-op-1 verbinden aan de gebiedsuitwerking Herfte, omdat dit ook in andere gebieden van Zwolle speelt en we niet een aparte status aan Herfte geven op dit punt.

Vervolggesprek
Afgesproken is een vervolggesprek te organiseren waarbij er nogmaals gesproken kan worden over onderdelen uit het plan (locatie 2b, KGO initiatieven, etc) in aanwezigheid van 5.1.2e en 5.1.2e. Gemeente stelt voor de golfclub daarbij uit te nodigen als mede initiatiefnemer van de gebiedsuitwerking en verantwoordelijke partij voor verdere planvorming van onderdelen van de gebiedsuitwerking. De gemeente wil dit gesprek plannen, maar merkt op dat dit helaas niet kan plaatsvinden voordat de beantwoording van vragen aan de raad is gecommuniceerd (dat moet op 1 september door het college vastgesteld worden). Voor een vervolggesprek hebben we twee data beschikbaar:

- 8 september, 19-21 uur
- 1 oktober, 19.30-21.30 uur

Kunnen jullie zorgen voor een afgestemde reactie welke datum jullie voorkeur heeft?

Als laatste merk ik op dat deze mail geen woordelijk verslag is, maar de belangrijkste punten aangeeft waar we over gesproken hebben met elkaar. Wat ons betreft kunnen jullie dit gebruiken t.b.v. terugkoppeling naar eventuele achterban of bijv. bestuur van PB Wijthmen.



met vriendelijke groet



5.1.2e
5.1.2e

Tip! Schrijf je in voor onze nieuwsbrief:
Nieuwsbrief Stadsbroek
Nieuwsbrief Nieuw Zuthem

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Werkt op maandag, dinsdag, donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e @zwolle.nl>
Datum: woensdag, 8 juli 2026 om 09:02
Aan: 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
<5.1.2e @gmail.com>; Voorzitter <5.1.2e @5.1.2e >;
5.1.2e @home.nl <5.1.2e @home.nl>
Onderwerp: Gesprek gebiedsuitwerking Herfte

Dag allen,

De raad heeft van jullie een brief ontvangen over de gebiedsuitwerking Herfte. Daarin doen jullie de uitnodiging aan de wethouder om op bezoek te komen. Dat maken we graag concreet. Is het mogelijk om aanstaande vrijdag 10 juli, 11.30 uur, met jullie te spreken in het gebied? Locatie en vorm nader te bepalen. Graag kom ik met een van jullie in contact om dit concreet af te stemmen en te kijken of het lukt en zo ja, in welke vorm dit het beste is. Dit kan met een fietstocht langs een aantal punten / adressen, of met een gesprek ergens in het gebied of aan de keukentafel. Laten we ook bepalen hoeveel tijd we daarvoor kunnen uittrekken.

Ik hoor graag van 1 van jullie. Willen jullie via 1 persoon dit coördineren en met mij contact opnemen?

met vriendelijke groet

Zwolle

5.1.2e
5.1.2e

Tip! Schrijf je in voor onze nieuwsbrief:
Nieuwsbrief Stadsbroek
Nieuwsbrief Nieuw Zuthem

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e @zwolle.nl
Werkt op maandag, dinsdag, donderdag

Gebiedsuitwerking Herfte

de vierde pijler:

WONEN

Herfte, september 2026
versie 0.1

1. Waarom de vierde pijler

De gemeente heeft samen met de golfclub een gebiedsvisie voor Herfte opgesteld die is gebaseerd op drie pijlers namelijk: natuur&landschap (o.a. agrarisch gebruik), water&klimaat en groen&recreatie. Drie pijlers? Ja, drie pijlers. Vanaf het begin hebben wij, bewoners van Herfte, aangegeven dat er een vierde pijler ontbreekt met als thema wonen. Wij hebben dat thema onder de aandacht gebracht onder de noemer: “een huisje erbij”.

Onder “een huisje erbij” verstaan wij niet alleen nieuwbouw maar ook herbestemmen en/of opsplitsen van bestaande gebouwen en het vergunnen/normaliseren/accepteren van bestaande situaties.

Een groep bewoners is in gesprek gegaan met wethouder Rots en is, na dat gesprek, de uitdaging aangegaan om de vierde pijler te gaan schrijven. Onze intentie is dat dit document door de wethouder en door de gemeenteraad wordt gezien en verwerkt als de vierde pijler onder de gebiedsvisie Herfte.

Door WONEN als vierde pijler op te nemen kunnen alle stakeholders in het plangebied samen -en integraal- bijdragen aan de uitwerking van de visie. In de eerste versie van het visiedocument, waarover op 8 juni is gedebatteerd in de gemeenteraad, is de focus vooral gericht op uitbreiding van de golfbaan en natuurontwikkeling op en rond die golfbaan. Toevoeging van de vierde pijler biedt breder perspectief en samenhang en maakt dat het visiedocument breder wordt gedragen.

Een van de onderwerpen tijdens de gesprekken is een overzicht van de initiatieven die leven bij de bewoners in het plangebied. De resultaten van deze inventarisatie zijn onderdeel van dit document. De inventarisatie is in het plangebied uitgevoerd.

Wat ook bij herhaling naar voren is gebracht is de afbakening van het betreffende gebied en dan vooral het stuk in de vorm van een punt ten noorden van het spoor naar Dalfsen. De gebiedsuitwerking gaat tot aan het spoor. Zo ontbreekt een stuk Herfterlaan, de Herfter Esweg en de Sorghvlietweg.

Wij kiezen heel bewust voor invoeging van de vierde pijler in het document, en zijn geen voorstander van wachten op het KGO beleid zoals eerder in het Raadsdebat werd voorgesteld. Wij willen het momentum van slagvaardigheid rond de gebiedsvisie namelijk niet verloren laten gaan. Nu is de kans om “een huisje erbij” initiatief in de gebiedsvisie breder te benaderen, ook in het kader van draagvlak en participatie. We kunnen nu normaliseren wat al vele jaren de praktijk is en veelal bekend bij de gemeente

1. We maken de regels veel simpeler (STOER)
2. We maken duidelijke voorwaarden voor “een huisje erbij”, hoe het wél kan
3. We gaan de aanbevelingen uit het proces kwaliteitsimpuls groene omgeving zoals weergegeven in het hoofdstuk KGO overnemen.
4. We beperken deze besluiten cq acties niet tot slechts het plangebied, maar passen deze toe in heel Herfte

2. Inhoudsopgave:

1. Waarom de vierde pijler **2**
2. Inhoudsopgave: **3**
3. Historisch perspectief **3**
4. Een huisje erbij **4**
5. Alle beetjes helpen **4**
6. Aansluiting politiek **5**
7. De inventarisatie **9**
8. Individuele cases **10**
9. KGO processchema **14**
10. Wat we heel concreet gaan doen** **16**

3. Historisch perspectief

In de gebiedsuitwerking wordt gerefereerd aan de bewoning in en vanaf de bronstijd. Toen draaiden er geen gemalen, geen sponsstrategie en waterretentie, en dus zochten ze in die tijd hogere en drogere gronden. Zoals de zandruggen in Herfte. Landschappelijk en qua natuur misschien minder optimaal maar wel volkomen logisch. En met steeds vaker en heftigere effecten van de klimaatveranderingen is dat nog steeds een logische keus.
Ook nu wonen er mensen in Herfte, maar niet allemaal op een hoger gelegen gebied. Zij vormen een hechte sociale gemeenschap die zich kenmerkt door een gezonde mix van generaties en een hoge mate van noaberschap.

Nog niet zo lang geleden leefden er op elk erf meerdere generaties bij elkaar. Als de kinderen het boerenbedrijf overnamen, bleven opa en oma ook in de boerderij wonen, hielpen een handje en zorgden voor de kleinkinderen. Al die mensen woonde in de boerderij, en als er echt geen plek meer was in het woongedeelte werd er een knechtenverblijf op de deel gemaakt, ook wel een hilde-kamer, of een wippe genoemd. Dat betekende dat met de kinderaantallen van nog maar 1 generatie geleden, er vaak wel 12 mensen op een erf woonden, eventueel nog aangevuld met inwonende meiden en knechten.

Als het er tegenwoordig gemiddeld 4 zijn, dan is dat al veel. De bewonersdichtheid per woning is zeer sterk gedaald. En dat betekent, dat in één à twee generaties tijd de bevolking van Herfte met meer dan de helft is afgenomen. En dat heeft grote gevolgen gehad voor het voorzieningenniveau en de sociale structuur.

Case: 5.1.2e 5.1.2e woont samen met twee zonen (5.1.2e en 5.1.2e) op de boerderij. 5.1.2e 5.1.2e is 98 jaar oud, hij kookt en doet de was, ook voor zijn twee zonen..
Vader komt uit een gezin met 15 kinderen, samen met pa en ma woonden 17 personen op de boerderij. Zelf heeft hij 9 kinderen grootgebracht, dus samen met zijn vrouw woonde er 11 personen. En nu 3.

4. Een huisje erbij

Vroeger werd er een hok getimmerd op de deel, en daar sliepen de jongens. Waren er te veel jongens, dan timmerde je een tweede hok. Overigens: als toen werd gehandhaafd met de huidige regelgeving was het niet toegestaan. Tegenwoordig stellen we veel hogere eisen aan privacy en comfort en red je het niet met een of meer hokken op de deel. Zo is een hok erbij nu een huisje erbij geworden. Met een huisje erbij wordt de afname van de bewonersdichtheid per erf/in de buurt teruggedrongen en daarmee ook de woningnood en de sociale structuur hersteld.

Een druppel op gloeiende plaat vanuit stadsperspectief. Significant vanuit het perspectief van de erfbewoners, het kan het verschil maken tussen moeten verhuizen omdat het werk op het erf te veel wordt of met hulp van een kind blijven wonen op het erf.
Daar kan in de loop van de tijd ook nog de behoefte aan mantelzorg bij komen, zeker geen irreële veronderstelling. Dat heeft een enorme impact op de bewoners. En vanuit stads perspectief een heel klein beetje woningnood opgelost, een heel klein beetje zorgtaken ingevuld en een beetje minder wijkhulp nodig in en om het huis. En voor de bewoners en de buurt een heel belangrijke stap.

Veel ouderen moeten noodgedwongen hun toevlucht zoeken in aangepaste huisvesting in Berkum, Dalfsen en Heino. Terwijl ze dolgraag in hun gemeenschap zouden blijven wonen. Jongeren komen in bijvoorbeeld Stadshagen terecht in plaats van huisvesting te vinden in onze buurt. Met “een huisje erbij” komt woonruimte beschikbaar voor vooral jongeren en ouderen uit de directe omgeving. “Een straatje erbij” stimuleert daarentegen suburbanisatie (de uitstroom van mensen vanuit de drukke stad naar het omliggende platteland of groene buitenwijken). Kijk bijvoorbeeld naar de bewoners in Het Buyten en Beter met Bos.
De meeste initiatieven voor “een huisje erbij” vragen geen nieuwe infrastructuur en geen nieuwbouw, woonruimte creëren in bestaande gebouwen en soms in plaats van.

Dus niet “een straatje erbij" (stadsperspectief) maar “een huisje” erbij (erf of buurt perspectief).

5. Alle beetjes helpen

De gemeenteraad heeft een paar jaar geleden ook ingezien dat “een huisje erbij” een goede strategie is en heeft een motie aangenomen op 12-11-21 onder de titel “alle beetjes helpen”.

Een paar stukjes tekst uit: “Voorgestelde wijze van afdoening Motie M-24 'alle beetjes helpen' over kleinschalige/particuliere woningbouwinitiatieven in het buitengebied van Zwolle”.

De gemeenteraad draagt het college daarin op om te onderzoeken welk maatwerk en voorwaarden / mogelijkheden voor het buitengebied (of delen) er zijn, binnen de bestaande wet, om vraaggestuurd particuliere woningbouwinitiatieven meer kansrijk te laten zijn.
En het antwoord:

We bieden ruimte aan particuliere initiatieven voor woningbouw in het buitengebied. Dit doen we op de volgende manieren: 1) ruimte aan woningbouw in kleine kernen als Windesheim en Wijthmen, 2) woningbouw door erftransformatie en 3) woningbouw door kwalitatieve verdichting in de buurtschappen
.
Elke woningbouwontwikkeling in het buitengebied is maatwerk. Hierbij zoeken we de balans tussen ruimtelijke ontwikkelingen en het behoud van de kwaliteiten van het buitengebied. Kortom: met het huidige beleid kunnen we voldoende maatwerk leveren voor particuliere woningbouwinitiatieven in het buitengebied. Op deze manier creëren we woningen in het buitengebied en laten we particuliere initiatieven in veel gevallen kansrijk zijn.

De Zwolse bestemmingsplannen bevatten bepalingen en voorwaarden om bij een besluit van het college van B&W af te wijken van het bestemmingplan en daarmee woningbouw mogelijk te maken in het buitengebied. Wanneer een initiatief niet past binnen die bepalingen en voorwaarden dan is een meer uitgebreide procedure nodig in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

6. Aansluiting politiek

In alle politieke lagen (landelijk, provinciaal en gemeentelijk) wordt de noodzaak van “een huisje erbij” onderkend. Onze wethouder ziet ook de noodzaak en wil zich inzetten voor een versoepeling van het KGO beleid. De conclusie is gerechtvaardigd dat “een huisje erbij” door de politiek wordt gedragen maar door de regels wordt gefrustreerd: “de ambtenaar zegt nee”.

De onlangs gelanceerde webpagina op de site van de gemeente Zwolle over woningsplitsing (in het kader van de woningnood) maakt dat in de eerste alinea al inzichtelijk: “woont u in het buitengebied, dan gelden er andere regels”. De ervaring van bewoners in het buitengebied is dat initiatieven óf heel veel tijd, geld en doorzettingsvermogen vergen óf simpelweg geen vervolg krijgen. Terwijl er juist in het buitengebied veel ruimte en veel mogelijkheden zijn,

We hebben een flink aantal bronnen aangeboord met het volgende resultaat.

Landelijk

De centrale overheid (het Rijk) voert een beleid dat sterk is gericht op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, juist om de woningnood snel aan te pakken. De visie van de Rijksoverheid is dat er niet alleen gebouwd moet worden in de wei, maar dat er tienduizenden woningen versneld kunnen worden toegevoegd via "een huisje erbij" in bestaande gebouwen.

Onder leiding van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is het rijksbeleid voor jouw specifieke definities als volgt geregeld:

1. Splitsen en Herbestemmen (Rijksbeleid: "Beter Benutten")

Het Rijk stimuleert het splitsen van woningen en het herbestemmen van (commerciële of agrarische) panden actief.

- Wetswijzigingen: De overheid heeft de landelijke regels versoepeld om barrières voor woningsplitsing en woningdelen weg te nemen. Het uitgangspunt van het Rijk is dat gemeenten soepeler moeten omgaan met vergunningen voor het opknippen van grotere panden.
- Versoepeling Bouwregels (Bbl): Om herbestemming van bijvoorbeeld oude schuren of kantoren goedkoper en makkelijker te maken, heeft het Rijk de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) voor transformaties versoepeld. Denk hierbij aan lagere minimale plafonds of deuren, waardoor een bestaand historisch gebouw sneller aan de wet voldoet.

2. Normaliseren en Accepteren (Gedoogde/Onvergunde situaties)

De centrale overheid is terughoudend met het landelijk dicteren van "generale amnestie" of het blind accepteren van onvergunde situaties.

Decentrale verantwoordelijkheid: Het Rijk heeft via de Omgevingswet de formele bevoegdheid voor handhaving en legalisatie volledig bij de gemeenten en provincies neergelegd. Een gemeente heeft een beginselplicht tot handhaving, tenzij er concreet zicht is op legalisatie.

Geen landelijk pardon: Er is geen rijksbeleid dat zegt: *"Als het er al 10 jaar staat, moet de gemeente het accepteren."* Wel moedigt het Rijk gemeenten aan om via het lokale Omgevingsplan pragmatisch te kijken naar 'bestaande situaties' als deze kunnen bijdragen aan het oplossen van het woningtekort, mits de veiligheid en milieueisen (zoals stank- of geluidscirkels in het buitengebied) niet in het geding komen.

3. De landelijke Mantelzorgregeling (Uitzondering)

Op het gebied van het accepteren van bewoning in bijgebouwen heeft het Rijk één heel grote, landelijke uitzondering gemaakt: de vergunningvrije mantelzorgwoning.

Met het Besluit versterking regie volkshuisvesting worden de landelijke regels voor mantelzorg- en bijbehorende woningen op het achtererf aanzienlijk versoepeld.

De belangrijkste vernieuwingen en voorwaarden staan hieronder op een rij:

Belangrijkste wijzigingen

- Introductie van de 'familiewoning': Naast mantelzorgwoningen wordt het ook mogelijk om vergunningvrij een zogenaamde *familiewoning* te plaatsen op het achtererf. Dit is bedoeld voor eerstegraads familieleden (zoals ouders of volwassen kinderen).

- Geen zorgindicatie meer nodig: Hierdoor vallen ook situaties als mantelzorg ter voorbereiding (pre-mantelzorg) of opvang van een krapte-zoekend kind rechtstreeks onder de landelijke vergunningsvrije regels.
- Meerdere units/woningen: Onder voorwaarden wordt het mogelijk meerdere secundaire woonruimtes op een erf te hebben (bijvoorbeeld een zorgbehoevende ouder én een inwonend kind), mits de totale toegestane bebouwingsoppervlakte van het perceel dit toelaat.

De knip tussen Rijk en Provincie/Gemeente

Het Rijk geeft de richting aan ("maak splitsen en transformatie makkelijker") en versoepelt de landelijke bouwtechnische wetgeving. Maar omdat Nederland heel divers is, mag het Rijk geen directe besluiten nemen over de exacte inrichting van jouw erf.

De Provincie Overijssel vertaalt die rijksdoelen naar de KGO-regeling (zorgen voor landschappelijke kwaliteit), en de Gemeente Zwolle bepaalt uiteindelijk in het Omgevingsplan of jouw specifieke bijgebouw of splitsing planologisch wordt geaccepteerd.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel stimuleert via de Omgevingsvisie (geactualiseerd per mei 2026) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) heel bewust de benutting van bestaande gebouwen. De nadruk ligt op 'eerst hergebruik, dan nieuwbouw' om het buitengebied vitaal te houden en verrommeling tegen te gaan.

1. Herbestemmen (Vrijkomende Agrarische Bebouwing - VAB)

- **Beleid:** Overijssel moedigt herbestemming van voormalige boerderijen en stallen sterk aan via de VAB-regeling. Bestaande gebouwen mogen transformeren naar een woonbestemming, maar ook naar niet-agrarische bedrijvigheid (bijv. opslag, ambacht, zorg of recreatie).
- **KGO-eis:** Bij pure herbestemming van bestaande gebouwen is de KGO-investering vaak relatief laag. Er hoeft immers geen extra open ruimte te worden opgeofferd. De focus ligt hierbij op een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe erf (bijvoorbeeld met streekeigen beplanting).

2. Opsplitsen van bestaande gebouwen

- **Beleid:** De provincie staat het splitsen van bestaande (boerderij)panden toe. Dit is een belangrijk instrument om grotere, karakteristieke of monumentale schuren en woonhuizen te behouden. Sinds begin 2026 hebben diverse Overijsselse gemeenten in afstemming met de provincie deze regels voor het buitengebied verruimd om de woningnood aan te pakken.

- **Voorwaarden:** Splitsing is doorgaans alleen toegestaan als de karakteristieke uitstraling van het hoofdgebouw en het historische erf behouden blijft. Er mogen vaak geen grote uiterlijke ingrepen plaatsvinden die het landschap aantasten. Ook hier geldt dat er per extra woning een tegenprestatie in de ruimtelijke kwaliteit (KGO) wordt gevraagd.

3. Normaliseren / legaliseren van bestaande situaties

- **Beleid:** Het provinciaal beleid voor het 'normaliseren' (legaliseren of definitief bestemmen) van historisch gegroeide, illegale of gedoogde situaties is terughoudend en streng. Bestaande situaties worden niet zomaar geaccepteerd, tenzij kan worden aangetoond dat het plan bijdraagt aan een structurele kwaliteitsverbetering van de omgeving.
- **KGO als vliegwiel:** Als een bestaande situatie (bijvoorbeeld een illegaal bewoond bijgebouw) gelegaliseerd moet worden, eist de provincie via de gemeente een KGO-compensatie. De initiatiefnemer moet de economische waardestijging die ontstaat door de legalisatie (van 'illegaal/bijgebouw' naar 'volwaardige woonbestemming') financieel compenseren door te investeren in de natuur, het slopen van omliggende oude stallen, of landschapsherstel.

Het provinciale KGO-kader van de provincie Overijssel is expliciet ontworpen als een flexibel ontwikkelinstrument waarbij ruimtelijke kwaliteit leidend is. De provincie legt de beleidsruimte voor erfsplitsing, permanente mantelzorg en kwalitatieve erftransformatie doelbewust bij de gemeenten neer.

Gemeente Zwolle

Teksten uit het coalitieakkoord
Onze plannen in het coalitieakkoord hebben we opgebouwd langs drie lijnen:
1. Een sterke en sociale samenleving
2. Een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving
3. Een toekomstbestendige economie en bereikbaarheid

Het sociaal domein is volop in beweging. Door demografische ontwikkelingen (we worden steeds ouder), veranderende woonwensen en wijzigingen in wet- en regelgeving wonen mensen steeds langer zelfstandig en herstellen we meer en eerder thuis. Het beroep op eigen regie en zelfstandigheid van onze inwoners en hun sociale netwerk wordt hierdoor groter. 1 punt voor “een huisje erbij”

We kijken naar de brede context van de sociale én de fysieke omgeving waarin Zwollenaren leven: de buurt als ecosysteem. Een gezonde leefwereld, positieve gezondheid en het tegengaan van eenzaamheid staat centraal. 2 punten voor “een huisje erbij”

We zetten in op het voorkomen en bestrijden van eenzaamheid, met bijzondere aandacht voor ouderen en kwetsbare inwoners. 1 punt voor “een huisje erbij”

We versterken de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis, met oog voor community wonen. 1 punt voor “een huisje erbij”

Samen met partners actualiseren we het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), zodat er meer ruimte ontstaat voor passende ontwikkelingen op erven en in het buitengebied. 1 punt voor “een huisje erbij”

We stimuleren levensloopbestendige woonvormen, waar wonen en zorg worden gecombineerd, zodat inwoners langer zelfstandig in hun wijk kunnen blijven wonen. 1 punt voor “een huisje erbij”

We hebben bij de inrichting van de ruimte oog voor sociale veiligheid. Sterke buurten en gemeenschappen dragen bij aan een veilige leefomgeving. 1 punt voor “een huisje erbij”

“Een huisje erbij” scoort veel punten in het coalitieakkoord en bij de gemeenteraad (alle beetjes helpen).

In omliggende Overijsselse gemeenten is via eigen handreikingen hetzelfde KGO-beleid succesvol ingezet om vitale erven en maatschappelijke zorginitiatieven mogelijk te maken. Er is ruimte.

7. De inventarisatie

Er zijn 76 brieven rondgebracht in het gehele plangebied met een uitnodiging om initiatieven op het gebied van “een huisje erbij” te melden. In totaal zijn er 26 respondenten, waarvan 2 buiten het plangebied maar wel in Herfte.

Samengevat zijn dit de initiatieven:
6 x bestaande schuur bewonen, geen of bijna geen aanpassingen nodig,
6 x bestaande schuur slopen en nieuwbouw, op dezelfde plek of verplaatst
1 x nieuwbouw op erf
2 x legalisering bestaande situatie
2 x vakantiehuisje
1 x woning vergroten dmv “dakkapel” en dan splitsen tbv mantelzorg
1 x inzage woonbestemming van bestaand gebouw
1 x beter benutten van beschikbare ruimte op het erf voor wonen, kan zijn bestaande schuur naar bewoning, maar ook splitsen van boerderij.
1 x verplaatsen woning, opruimen van schuren en bouwen extra woning
5 x geen initiatief

Kanttekening: sommigen schuren hebben een agrarische bestemming
In het buitengebied hebben veel woningen op een deel van hun grond de bestemming agrarisch. Bij elk initiatief is een aantal variabelen mogelijk, zie hieronder als voorbeeld (niet uitputtend uitgewerkt). Om goed geïnformeerd een beslissing te kunnen nemen over welke variant haalbaar is, welk ontwikkelpad belopen moet worden en wat de consequenties zijn, moeten al die paden uitgewerkt worden.

bestaande schuur transformeren naar woning
pre- mantelzorg of familie woning? ja/nee
geen of weinig aanpassingen aan de buitenkant? ja/nee
agrarische bestemming? ja/nee
kavel splitsen? ja/nee

De “botsproef” kan met de huidige voorwaarden maar uiteraard ook met aangepaste voorwaarden uit de uiteindelijk vastgestelde gebiedsvisie. De “botsproef” is de benaming voor het toetsen van initiatieven tegen huidig beleid, maar liever nog tegen het nieuwe beleid.

8. Individuele cases

Case: 5.1.2e
5.1.2e wilde een van de twee woningen op hun erf (van 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e) renoveren. Met behoud van de architectonische kwaliteiten, want het is een van de waardevolle historische erven in Herfte. Het bleek dat deze woning niet bewoond mocht worden, nota bene de woning waar lang geleden hun grootouders gewoond hebben en sindsdien altijd bewoond is geweest. De woning was namelijk bij een bestemmingsplanwijziging gewoon wegbestemd. Terwijl er ook op dat moment mensen woonden. En dat is op meer erven in ons gebied gebeurd. Zonder dat de bewoners het doorhadden, was de woning ineens illegaal geworden. In dit geval heeft het een jaar en veel geld extra gekost voor het geregeld was.
5.1.2e wil nu graag een schuur ombouwen tot woning voor kind cq (pre-)mantelzorg

Case 5.1.2e **en** 5.1.2e
De familie 5.1.2e was een gezin met vader en moeder en 8 kinderen. Een zoon 5.1.2e) werd boer en nam het bedrijf over, trouwde en had een woonplek nodig bij de boerderij. De bedrijfswoning was nog bezet door de rest van het gezin. Een vrijgezelle broer van 5.1.2e woont daar nog steeds. Een woning is gebouwd als jongveestal. Hier is het jonge stel gaan wonen, 42 jaar geleden. 42 jaar geleden en nog steeds niet genormaliseerd. 5.1.2e en 5.1.2e willen dat deze situatie wordt vergund om eindelijk een eind te maken aan deze onzekere en stressvolle situatie.

Case 5.1.2e
5.1.2e en zijn gezin (met drie kinderen) wonen op nummer 5.1.2e Nummer 5.1.2e is ook van hen, daar staat een huis dat ze graag willen herbouwen op een andere plek. 5.1.2e wil zijn erf laten ontwerpen door een landschapsarchitect en wil graag een grote kikkerpoel aanleggen. Voor het ontwerp van de woning wil hij ook een architect inhuren. De nieuwe woning is voor 5.1.2e , (pre-)mantelzorg.

Case: 5.1.2e
De initiatiefnemers: 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e

Wat wilt u gaan realiseren?

1. Het officieel bestemmen/legaliseren van onze reeds gerealiseerde, hoogwaardige en duurzame aanleunwoning van 66 m2 (biobased houtbouw, energieneutraal en gasloos) op een bestaand erf/bouwvak ([redacted]). Deze woning vervangt meerdere door ons gesaneerde asbestdaken en stallen (ruim € [redacted] aan particuliere investering in erf- en omgevingskwaliteit).
2. De omzetting van het bijbehorende, aparte graslandkavel naar een voedselbos / natuur. Dit proces loopt momenteel als herinvestering in de groene omgeving (conform KGO) en is reeds opgenomen op de initiatievenkaart van de gebiedsuitwerking Herfte.

Wat is de reden voor dit initiatief?
● Acute aanleiding: Het verlenen van noodzakelijke mantelzorg aan (schoon)moeder (COPD fase 4).
● Toekomstvisie: Het behouden van een permanente, meegroeibare wooneenheid op het eigen erf voor familie/mantelzorg of de volgende generatie, gecombineerd met een actieve versterking van het lokale ecologische en landschappelijke netwerk (voedselbos). Dit sluit naadloos aan bij het provinciale en gemeentelijke KGO-beleid.

Is het initiatief bekend bij de gemeente en zo ja, wat is de status?
Ja, intensief bekend. In 2024 is de boerderij/het erf gesplitst. Voor het vervangen van de asbeststallen door een permanente aanleunwoning adviseerde de gemeente destijds te kiezen voor een vergunningsvrije mantelzorgwoning, óf te wachten op de aangekondigde gebiedsontwikkeling als hét moment voor een definitieve planologische regeling. Het voedselbos-initiatief staat reeds op de initiatievenkaart van de gebiedsuitwerking. Zie bijlage/context hieronder voor het feitelijke procesverloop en de beleidsparadox.

Betreft het initiatief nieuwbouw?
Nee, het betreft géén nieuwbouw op landbouwgrond, maar een duurzame vervanging van gesaneerde asbeststallen op een bestaand erf/bouwvak ([redacted]) én de vergroening van het aangrenzende graslandkavel (voedselbos).

Betreft het initiatief herbestemming van een bestaand bouwwerk of legalisering van een bestaande situatie?
Het betreft de herbestemming/legalisering van de huidige vergunningsvrije mantelzorgwoning naar een permanente aanleunwoning/erfwoning binnen de gebiedsvisie, gekoppeld aan een functiewijziging naar natuur/voedselbos (precieze invulling wordt nog onderzocht en bepaald) op het graslandkavel.

3. Bijlage / Context: Feitelijk procesverloop en beleidsparadox

Procesverloop [redacted]:
● 2024: Aankoop van het kavel [redacted] door twee gezinnen. Het bestaande erf omvatte een boerderij met inpandige schuur (geheel met bouwbestemming), alsmede twee asbesthoudende stallen, een asbesthoudende schuur en een asbesthoudende overkapping.
● Splitsing, Asbestsanering & Vergroening: De boerderij is conform gemeentelijke voorwaarden gesplitst. De asbesthoudende opstallen zijn volledig gesaneerd en gesloopt (particuliere investering van circa € [redacted] ter versterking van de erfkwaliteit). Tevens is het traject gestart om het bijbehorende graslandkavel om te

zetten naar een voedselbos/natuur (reeds verankerd op de gemeentelijke initiatievenkaart).
● Afstemming gemeente: Voor het vervangen van de opstallen door een aanleunwoning gaf de gemeente aan dat een rood-voor-roodregeling formeel niet toepasbaar was (niet genoeg oppervlakte stallen 350 waar 850 benodigd is) en de geldende regels een aanleunwoning nog niet toelieten.
Het advies van de gemeente luidde: het realiseren van een vergunningsvrije mantelzorgwoning óf wachten op de aangekondigde gebiedsontwikkeling als moment voor herziening van de regels.
● Huidige realisatie: Vanwege de acute zorgbehoefte (mantelzorg COPD fase 4) is een hoogwaardige, biobased, energieneutrale en gasloze wooneenheid van 66 m2 gerealiseerd als vergunningsvrije mantelzorgwoning.

Procesverloop 5.1.2e / 5.1.2e (Grasland / STUGZ):
● 2023: Bij navraag voor de gronden van 5.1.2e 5.1.2e, in 2023 in de verkoop) over de haalbaarheid van een rood-voor-roodtraject op onbebouwd grasland, gaf de gemeente aan dat dit niet paste binnen de beleidskaders en dat een procedure gezien het gebiedskarakter vrijwel kansloos was.
● 2024 - Heden: Kavel 16 is inmiddels gesplitst en de woning is weer in particulier bezit. De omliggende graslanden zijn in beheer bij Stichting STUGZ / de golfclub.
● Gebiedsuitwerking Herfte: In de recent gepubliceerde gebiedsuitwerking Herfte is voor deze locatie (grasland) wél een kader opgenomen voor de uitbreiding/realisatie van de golfbaan én de uitgifte van nieuwe bouwkavels op onbebouwd grasland.

Feitelijke Beleidsparadox:
● KGO-beleid (Provincie & Gemeente): Het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving-beleid stelt dat eventuele bijbouw in het buitengebied bij voorkeur dient plaats te vinden op bestaande erf- en bouwvakken, gecombineerd met kwaliteitsverbetering (zoals asbestsanering, natuurontwikkeling en voedselbossen) en maatschappelijke functies (zoals mantelzorg).
● Tegenstrijdigheid in de gebiedsuitwerking:
1. 5.1.2e (grasland): Biedt via de gebiedsuitwerking een concreet kader voor nieuwbouw/kaveluitgifte op onbebouwd grasland.
2. 5.1.2e: Bevat in de huidige gebiedsuitwerking géén planologisch kader of regeling voor het legaliseren/bestemmen van een reeds gerealiseerde, duurzame erfwoning op een bestaand bouwvak, waar reeds aantoonbaar asbestsanering, mantelzorg én actieve natuurontwikkeling (voedselbos op de initiatievenkaart) worden toegepast.

Case 5.1.2e en 5.1.2e

Inleiding: Bij de aankoop van onze boerderij zijn wij op de hoogte gesteld van het voornemen om de golfbaan uit te breiden en dit te financieren met de verkoop van 3 a 5 kavels. Wij hebben geen bezwaar tegen uitbreiding van de golfbaan en kunnen het uitgeven van kavels begrijpen. Daarbij geldt wel, dat als de golfbaan ism de gemeente kavels gaat uitgeven er ook mogelijkheden moeten zijn voor andere bewoners. Anders ontstaat er rechtsongelijkheid. Wij zouden het betreuren als er kavels worden uitgegeven op de hoge es. Dit is vanuit cultuurhistorisch oogpunt,

maar ook vanuit de landschappelijke waarde van de hoge es, met zijn vele oude bomen, een zeer ongewenste situatie. Nu Herfte is aangewezen als ‘landschapspark’ is het onverenigbaar om exact midden in dit landschap 3-5 woningen te bouwen. Er zijn immers voldoende plekken elders aan de randen binnen Herfte waar een paar kavels kunnen worden gerealiseerd. Wel dienen woningen dan in het landschap te passen, zogenaamde schuurwoningen kunnen bijvoorbeeld prima.

Wij bezitten een ruime kavel van ruim 4000m2 aan de bovenkant van het landschapspark. Wij zouden graag onze beide dochters met hun gezinnen huisvesten op ons erf. Daartoe zouden wij graag de toezegging willen hebben om de bestaande schuur, die geschakeld is aan onze woning, te verbouwen tot woonhuis voor de ene dochter, en een vergunning te verkrijgen voor de bouw van een schuurwoning op ons erf voor de andere dochter. In het kader van het zogenaamde ‘rood voor rood’ begrip, zal een grote schuur worden afgebroken, zodat min of meer 1 op 1 bouwruimte ontstaat voor een schuurwoning. Wij verzoeken de gemeente dit nu reeds mee te nemen bij de gebiedsuitwerking, net als het voornemen van uitgifte van de kavels voor de golfbaan.
Daarnaast zouden wij graag zien dat de gemeente bij de gebiedsuitwerking onze wens (reeds bekend bij de gemeente) meeneemt om de huidige bestemming van onze kavel om te zetten van agrarisch naar wonen.

Wij hebben begrepen dat de gemeente mogelijk het door de golfbaan verworven land ‘Hutten’ gaat aankopen van de golfbaan, en vervolgens weer terug gaat verpachten aan de golfbaan. De toegangsweg naar onze percelen wordt dan gemeentegrond.
Wij zouden dan graag zien dat de gemeente zorg gaat dragen voor ordentelijke verharding van de toegangswegen met bijbehorende verlichting op de wegen waar wij recht van overpad hebben. (Verkeer loopt soms vast en de Rova vuilniswagen laat de weg verzakken en loopt ook soms vast) Tevens verzoeken wij de gemeente om toegang vanaf onze buren op nummer 5.1.2e op een logischer wijze aan te laten sluiten op de openbare weg. Dit alles dient dan als zodanig ook onderdeel te zijn van de lopende gebiedsuitwerking.

Case padvinders/scouting clubhuis
5.1.2e & 5.1.2e

Wat wilt u gaan realiseren
Herbestemming/verkrijgen verblijfsfunctie (voor recreatief privégebruik) op en vervangen/renovatie voormalig scoutinggebouw

Wat is de reden voor dit initiatief?
wij willen het scoutinggebouw behouden en een nieuwe functie geven vanwege onze sterke band met Herfte waar we zijn geboren en opgegroeid

Is het initiatief bekend bij de gemeente en zo ja, wat is de status?:
Ja, gemeente wil dit regelen in combinatie met de andere plannen in de directe omgeving.

Het betreft hier het oude Zwolse scoutinggebouw dat er al sinds de vijftiger jaren van de vorige eeuw heeft gestaan en tot enige tijd geleden als zodanig gebruikt is. Hoewel het sindsdien constant op alle stedenbouwkundige en bestemmingsplankaarten heeft gestaan, is de functie nooit officieel opgetekend. Daarom wordt het als illegaal bestempeld. Historisch onderzoek toont aan dat er ooit op exact dezelfde plek een vergunning is afgegeven voor een “kippenschuur”, die iets korter zou zijn. Hoewel het gebouwtje hard achteruit gaat, mag er van de gemeente geen onderhoud gepleegd worden dat mogelijke verbeteringen met zich meebrengt en zeker al niet voor de iets grotere lengte…. Dat is illegaal. Ondanks de positieve houding van wethouder Rots en burgemeester Snijders blijft de betrokken ambtenaar bij dit standpunt.Er moet dus gewacht worden op een mogelijke legalisatie bij het totstandkomen van de gebiedsuitwerking;ondanks de snel verslechterende bouwkundige staat.

Case 5.1.2e

Het kan ook goed gaan. 5.1.2e wordt gesplitst zodat er ruimte komt voor mantelzorg. De tijdelijk bewoonde schuur wordt definitief een woonhuis (nr 5.1.2e op een afgesplitst kavel.

9. KGO processchema

Vragen uit processchema KGO

1. Beantwoord initiatief aan
    a. generiek beleid
    b. ontwikkelingsperspectief en/of sociaal economische ontwikkeling
2. Is de functie: nieuw of is de impact groot
3. Bepaal de mate waarin de functie gebiedseigen is of gebiedsvreemd is
4. In welke mate vervult het initiatief eigen belang en/of maatschappelijk belang
5. Bepaal de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties

KGO processchema uit werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zie volgende bladzijde

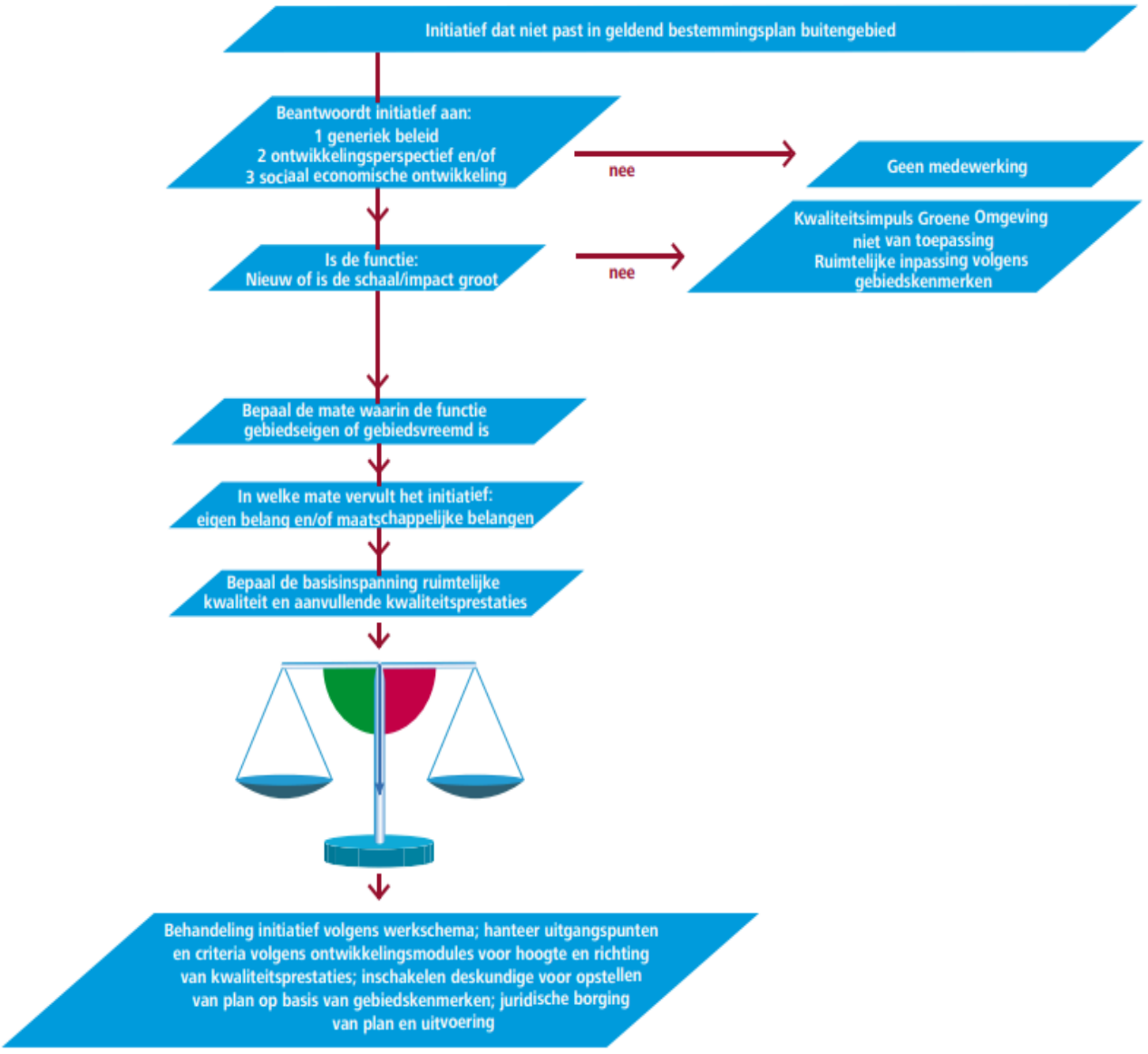
Uit het werkboek KGO
handvatten en referenties voor het beantwoorden van de vraag of de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in principe van toepassing is.

2. Schaal/impact op de omgeving
De omvang van de uitbreiding op zich en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing kan als criterium gebruikt worden om de hoogte van de kwaliteitsprestaties te bepalen.

3. Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie
Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied.

4. Eigen belang/maatschappelijk belang
Als het initiatief bijdraagt aan maatschappelijke doelen dan kan dat geheel of gedeeltelijk als kwaliteitsprestatie onderdeel uitmaken van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.
Zo krijgen initiatieven die bijvoorbeeld bijdragen aan de leefbaarheid van het landelijk gebied een andere weging dan kapitaalkrachtige ontwikkelingen met winstoogmerk.

Figuur 6: Processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving



Uit Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel
blz 7. Wij hebben dan ook de ambitie om het palet aan woon-, werk- en mixmilieus verder te verbreden. Deze ambitie realiseren we onder andere door de mogelijkheden voor herstructureren, transformeren en/of verdichten van bestaande bedrijventerreinen, wijken en erven ten volle te benutten. We kijken eerst naar de mogelijkheden binnen de steden en dorpen, voordat we gaan uitbreiden (inbreiden gaat voor uitbreiden). Als inbreiding niet mogelijk is, dan is uitbreiding in de groene omgeving onder voorwaarden mogelijk. Dit vraagt een visie van gemeenten op hun kernen en de ontwikkelingsmogelijkheden daarin.

blz 10. Naast cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarden kunnen ook gemeenschappen en de tradities een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit en een belangrijke inspiratiebron zijn voor ontwikkelingen.

Aanbevelingen:
1. “Een huisje erbij” past in het generiek beleid en is een gewenste sociaal economische ontwikkeling
2. "Een huisje erbij” herstelt een beetje de sterke afname in bewonersdichtheid per erf, vanuit dat oogpunt is het een herstel van een bestaande functie. De schaal/impact op de omgeving is minimaal. Even terzijde: de impact voor de bewoners en de buurt is echter groot. Als dit standpunt wordt overgenomen is KGO verder niet van toepassing.
3. Door “een huisje erbij” op te nemen in de gebiedsvisie is de functie gebiedseigen.
4. Het initiatief versterkt de buurt en dient daarbij naast een persoonlijk belang ook een maatschappelijk belang (zie ook de score in het coalitieakkoord).
5. Door dwingende afspraken te maken over de kwaliteit van de aanpassingen die nodig zijn om “een huisje erbij” te realiseren kan voldaan worden aan de basisinspanning.

10. Wat we heel concreet gaan doen**

* als het aan de bewoners ligt
* vrij naar coalitieakkoord

1. We normaliseren wat al vele jaren de praktijk is en veelal bekend bij de gemeente
2. We maken de regels veel simpeler (STOER)
3. We maken duidelijke voorwaarden voor “een huisje erbij”, hoe het wel kan
4. We gaan de aanbevelingen uit het proces kwaliteitsimpuls groene omgeving zoals weergegeven in het hoofdstuk KGO overnemen.
5. We beperken deze besluiten cq acties niet tot slechts het plangebied, maar passen deze toe in heel Herfte

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 19, 20, 21, 22, 23
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	20