



Raadsbrief

Datum 15 april 2025

Onderwerp Pilot erfontwikkeling Zalkerdijk 26
Versienummer

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Het buitengebied van Zwolle is in transitie, met een toenemende vraag naar wonen in kleine woongemeenschappen op voormalige boerenerven. Naar aanleiding van het gebiedsproces IJsselvizier is een pilot gestart voor de ontwikkeling van drie wooneenheden op het erf aan de Zalkerdijk 26a. De pilot heeft inzichten opgeleverd voor het actualiseren van gemeentelijk beleid voor erfontwikkelingen in het buitengebied. Op basis van de pilot heeft het college besloten medewerking te verlenen aan de verdere planuitwerking voor Zalkerdijk 26a, waardoor de initiatiefnemer de ruimte krijgt om het plan tot ontwikkeling te brengen.

Bijlagen

1. Eindrapportage pilot Erfontwikkeling Zalkerdijk 26
2. Inrichtingsplan voor Zalkerdijk 26a

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. Kennis te nemen van de Rapportage Pilot Erfontwikkeling Zalkerdijk 26a.
2. Kennis te nemen van het Inrichtingsplan voor Zalkerdijk 26a.



Datum

15 april 2025

Inleiding

Het buitengebied van Zwolle is in transitie. Agrarische bedrijven stoppen, de vragen om erven te ontwikkelen met woningen nemen toe. De kans op verrommeling in het buitengebied neemt toe door de aanwezigheid van leegstaande stallen en/of boerderijen. Ook qua woonbehoefte zien we dat er steeds meer vraag is naar wonen in kleine woongemeenschappen in het buitengebied op voormalige boerenerven.

Naar aanleiding van het gebiedsproces IJsselvizier is gebleken dat voor het erf van Zalkerdijk 26a, de initiatiefnemer voornemens is dit voormalig agrarische erf te ontwikkelen tot een kleinschalige erfontwikkeling. De erfontwikkeling van Zalkerdijk 26a valt binnen het gebied IJsselvizier waarvoor het voornemen bestaat om tot een landschapsontwikkelplan te komen. Wij hebben met initiatiefnemer besloten een pilot voor deze beoogde ontwikkeling te doorlopen, gericht op een ontwikkeling van drie wooneenheden aanvullend op de aanwezige woonboerderij met een voor- en achterhuis.

Deze pilot hebben wij gestart om enerzijds te onderzoeken welke aspecten voor erfontwikkelingen in het buitengebied relevant zijn bij het opstellen van beleid voor (erfontwikkelingen in) het buitengebied. Deze pilot levert inzichten op om tot beoordeling van erfontwikkelingen te komen en mogelijkheden voor nieuw gebiedsgericht beleid waar het gaat om kwalitatieve impuls voor de groene omgeving. En anderzijds hebben wij de pilot doorlopen om te onderzoeken welk ruimtelijk en kwalitatief ontwerp mogelijk is voor het erf van Zalkerdijk 26a. Met initiatiefnemer is in september 2024 een intentieovereenkomst aangegaan om deze pilot uit te kunnen voeren.

Wij hebben op grond van de uitkomsten van de pilot, de bereidheid aan initiatiefnemer uitgesproken om een plan voor deze erfontwikkeling in behandeling te nemen. Wij hebben initiatiefnemer geïnformeerd over de ruimtelijke kaders voor de verdere uitwerking van het plan. Op basis van deze kaders kunnen wij medewerking verlenen aan het doorlopen van de juiste ruimtelijke procedure.

Kader

- [Omgevingsvisie gemeente Zwolle](#)
- [Richtinggevende uitspraken Stadsbroek en IJsselvizier](#)
- Handreiking KGO gemeente Zwolle

Kernboodschap

Het plan tot realisatie van meerdere wooneenheden op het erf van Zalkerdijk 26a is bij toepassing van het huidige beleid (zowel bij gemeente als provincie) niet passend. Daarom hebben wij een pilot doorlopen om te onderzoeken op welke wijze het wel passend te maken is. Op basis van deze pilot hebben wij input opgehaald voor het (op termijn) te actualiseren beleid voor het buitengebied en specifiek voor erfontwikkelingen in het buitengebied. De in de rapportage genoemde leerpunten nemen we daarin mee.

Verder hebben wij op grond van de pilot besloten medewerking te verlenen aan de verdere planuitwerking voor Zalkerdijk 26a. Daarmee bieden wij de initiatiefnemer de ruimte om de plannen te ontwikkelen binnen passende ruimtelijke kaders.



Datum 15 april 2025

Toelichting

1 Opgedane inzichten nemen we mee bij verdere beleidsontwikkeling voor erfontwikkelingen in het buitengebied

Met het doorlopen van deze pilot hebben we inzichten opgedaan die relevant zijn voor ontwikkelingen in de stadsrand en het buitengebied van Zwolle waar regelmatig erfontwikkelingen worden aangevraagd, maar vanuit beleid niet altijd mogelijk blijken. De inzichten die wij hebben opgedaan met het doorlopen van deze pilot, zijn weergegeven in de rapportage Pilot Erfontwikkeling Zalkerdijk 26a. Deze inzichten nemen we mee bij het eventueel ontwikkelen van beleid voor erfontwikkelingen in het buitengebied en in de gesprekken met de provincie om het KGO-beleid (kwaliteitsimpuls groene omgeving) meer gebiedsgericht aan te pakken.

2.1 Kwalitatief ruimtelijk inrichtingsplan

Met de initiatiefnemer is een voorlopig ontwerp voor het inrichtingsplan overeengekomen. Dit inrichtingsplan biedt een kwalitatieve invulling van dit erf waarbij sprake is van een collectief erf, ruimtelijke passende opzet voor de omgeving en een passende woonvorm voor de beoogde bewoners van dit erf. Verder doet het recht aan de cultuurhistorische waarde van het erf als geheel, de bestaande boerderijwoning en de terp.

2.2 Afwijking van beleid noodzakelijk om te komen tot gewenste erfontwikkeling

De kaders van het huidige KGO-beleid en de wijze waarop wij dit als gemeente Zwolle toepassen, maakt dat een erfontwikkeling niet altijd mogelijk blijkt vanwege de reden dat maatregelen om de groene omgeving kwalitatief te verbeteren niet altijd passen op de percelen van een initiatief. Regelmatig lijkt er wel ruimte in de omgeving aanwezig te zijn, maar daarvoor moet het beleid anders worden gehanteerd. Met deze pilot is dit onderzocht op welke wijze we dit kunnen realiseren.

2.3 Provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben een positieve grondhouding

Gesprekken met de provincie en het waterschap zijn onderdeel van de pilotfase geweest. Uit de gesprekken is gebleken dat er een positieve grondhouding is bij beide medeoverheden om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. De uitgangspunten van de concept omgevingsvisie van de provincie Overijssel bieden handvatten voor deze ontwikkeling. Bovendien heeft de provincie onlangs besloten meer ruimte te bieden voor (erf)ontwikkelingen in het buitengebied. Dit plan past in deze gewijzigde werkwijze. Een afschrift van een brief hierover van de provincie Overijssel is als bijlage bij deze stukken gevoegd.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Over het doorlopen van de pilot ten behoeve van de beleidsontwikkeling voor het buitengebied heeft geen participatie plaatsgevonden. Dit zal in een latere fase, wanneer er gewerkt wordt aan het actualiseren van beleid, plaatsvinden.

Over de ontwikkeling van het plan voor Zalkerdijk 26a zijn omwonenden geïnformeerd door initiatiefnemer.

Communicatie

Over deze raadsbrief vindt geen actieve communicatie plaats.



Datum 15 april 2025

Financiën

Aan het kennis nemen van de eindrapportage Pilot Erfontwikkeling Zalkerdijk 26a zijn geen financiële consequenties verbonden.

Risico's

Dit proces hebben wij specifiek als 'pilot' behandeld. Daarmee geven we aan dat voor dit proces, gezien de historie en de context specifieke afspraken gemaakt zijn en daarmee voorkomen we precedentwerking ten opzichte van andere, in bepaalde opzichten vergelijkbare vraagstukken.

Vervolg

Voor het uitvoeren van het beoogde plan voor Zalkerdijk 26a is de initiatiefnemer Veecaten B.V. verantwoordelijk.

Voor het ontwikkelen van beleid voor het buitengebied zijn wij als college verantwoordelijk. In de prioritering van werkzaamheden bepalen we op welk moment we het beleid voor het buitengebied actualiseren.

Openbaarheid

Deze raadsbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer