

Beslisnota voor het college

Datum 24 maart 2025

Onderwerp Afronding Pilot Zalkerdijk 26a
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Financiële gevolgen

Betreft doel 612 Nieuwe ruimtelijke initiatieven op niveau van projecten en initiatieven
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen

1. Rapportage Pilot Erfontwikkeling Zalkerdijk 26a
2. Inrichtingsplan Zalkerdijk 26a
3. Eindadvies ruimtelijke opzet erfontwikkeling Zalkerdijk 26a
4. Raadsbrief Pilot Erfontwikkeling Zalkerdijk 26a

Openbaarheid

- Openbaar
 Geheim

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. Kennis te nemen van de Rapportage Pilot Erfontwikkeling Zalkerdijk 26a
2. Kennis te nemen van het Inrichtingsplan voor Zalkerdijk 26a
3. Af te wijken van de huidige werkwijze voor KGO initiatieven, en medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van de plannen voor de Zalkerdijk 26a op basis van het kaderstellend eindadvies
4. De raad te informeren via bijgevoegde raadsbrief

Collegebesluit d.d.:

- Conform
 Gewijzigd
 Aangehouden
 Teruggenomen

Datum 24 maart 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.

Dit voorstel heeft betrekking op een dergelijk voormalig agrarisch erf. Het gaat om een toekomstige erfontwikkeling Zalkerdijk 26a. De erfgronden zijn in bezit van Veecaten B.V (Initiatiefnemer). Initiatiefnemer is voornemens dit voormalig agrarische erf te ontwikkelen tot een kleinschalige erfontwikkeling met drie wooneenheden aanvullend op de aanwezige woonboerderij met een voor- en achterhuis. Gemeente heeft met initiatiefnemer besloten een pilot voor deze beoogde ontwikkeling te doorlopen. Enerzijds om te onderzoeken welke aspecten voor erfontwikkelingen in het buitengebied relevant zijn bij het opstellen van beleid voor (erfontwikkelingen in) het buitengebied. En anderzijds 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.

Met dit voorstel vragen wij het college om kennis te nemen van de rapportage van de Pilot Erfontwikkeling Zalkerdijk 26a. Daarnaast vragen wij het college de bereidheid uit te spreken om een plan voor deze erfontwikkeling in behandeling te zullen nemen binnen de kaders van het opgestelde advies van het planbegeleidingsteam. En medewerking te verlenen aan het doorlopen van de juiste ruimtelijke procedure.

Deze pilot heeft een relatie met het gebiedsproces IJsselvizier en het beleid voor het buitengebied. De erfontwikkeling van Zalkerdijk 26a valt binnen het gebied IJsselvizier waarvoor het voornemen bestaat om tot een landschapsonwikkelpunten te komen. Daarin willen wij de mogelijkheden onderzoeken voor erfontwikkelingen. 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. Deze leerpunten nemen wij mee bij het actualiseren van het ruimtelijk beleid voor het buitengebied.

Kader

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

Beoogd effect

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. Om daarmee verder te gaan is een besluit over het verlenen van medewerking gewenst. Het besluit om medewerking te verlenen aan de verdere planuitwerking voor Zalkerdijk 26a biedt de initiatiefnemer de ruimte om de plannen verder te ontwikkelen binnen het kader zoals in ons eindadvies is omschreven.

Datum 24 maart 2025

Met het afronden van de pilot, ronden wij ook de samenwerking af zoals deze in de Intentieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers is omschreven. De uitkomst is dat wij met elkaar ruimte zien om tot een erfontwikkeling te komen en deze via de reguliere procedures en de daarbij passende afspraken verder op te pakken. Hiervoor zijn geen bijzondere of nadere overeenkomsten nodig.

Argumenten

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 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 die zijn gelegen in de stadsrandzone. Dit plan past in deze gewijzigde werkwijze.

3.1 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.

3.2 Er heeft een integrale beoordeling van het voorgenomen plan plaatsgevonden (Eindadvies).

Met de pilot hebben wij onderzocht hoe we tot een ruimtelijke en kwalitatieve erfontwikkeling kunnen komen voor Zalkerdijk 26a. Hiervoor hebben wij een integraal eindadvies opgesteld dat kaderstellend is voor de verdere uitwerking. De hoofdopzet is beoordeeld als passend

Datum 24 maart 2025

vanwege het collectieve karakter. Dit collectieve karakter komt tot uiting in een collectief binnenerf, collectief gebruik van een beoogde hooimijt (niet-zijnde woning). Het beheer en onderhoud van het erf is in een latere fase vorm te geven in een VVE. Voorwaardelijk is dat het gaat om maximaal drie wooneenheden. Bij de verdere uitwerking vragen wij nadere aandacht voor de hoofdopzet in de zin van maatvoering van de woningen, functies van de hooimijt en optimale verhoudingen van het binnenerf en de buitenranden van de terp. Als laatste geldt dat op basis van definitieve plan een KGO balans opgesteld wordt waarmee aangetoond wordt dat dit plan in kwalitatieve en in financiële zin bijdraagt aan de kwaliteit van de groene omgeving.

3.3 *Bereidheid uitspreken tot het in behandeling nemen van dit initiatief*

Met de pilot hebben wij onderzocht hoe we tot een ruimtelijke en kwalitatieve erfontwikkeling kunnen komen voor Zalkerdijk 26a. Dit is vastgelegd in ons eindadvies. Omdat we hiermee afwijken van onze huidige werkwijze hoe we met erfontwikkelingen in het buitengebied omgaan en de toepassing van de werkwijze KGO, is het nodig dat het college de bereidheid uitspreekt om in dit specifieke geval, op grond van de inzichten van de pilot, medewerking te verlenen aan de verdere planuitwerking voor deze locatie. Vervolgens kan de initiatiefnemer dit verder oppakken, de nodige onderzoeken uitvoeren en komen tot definitieve plannen voor het doorlopen van de ruimtelijke procedure.

Alternatieve mogelijkheden

Er is geen alternatief voor het kennisnemen van de uitkomsten van deze pilot.

Wel is er een alternatief voor het verlenen van medewerking aan de verdere planvorming. Dit kan afgewezen worden. We vinden het echter niet wenselijk om dit te doen, omdat we juist met elkaar een kwalitatieve afweging hebben gemaakt onder welke condities een erfontwikkeling wel mogelijk te maken is. En wij zien daarvoor ook de beleidsmatige ruimte.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

De verantwoordelijkheid voor de participatie ten aanzien van de beoogde erfontwikkeling, ligt bij de initiatiefnemer. Hieraan heeft initiatiefnemer invulling gegeven door de huidige bewoners van de voormalige boerderij – zowel eigenaren van het voorhuis als van het achterhuis – te betrekken bij de planvorming. Hiervan heeft de initiatiefnemer aan gemeente verslag uitgebracht. De omwonenden in de directe omgeving zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

Communicatie

Over dit besluit vindt geen actieve communicatie plaats.

Financiën

Met de initiatiefnemer is afgesproken om de pilot te zien als een NRI-project waarvoor de initiatiefnemer aan de gemeente €7.500,- verschuldigd is, ter dekking van ambtelijke inzet. Voor de vervolgstappen worden de reguliere financiële en procedurele afspraken gevolgd qua kostenverhaal, leges, etc.

Het opstellen van een KGO balans (waarde ontwikkeling versus investeringen in groene omgeving) maakt onderdeel uit van de vervolgstappen. Daarin wordt in overleg met initiatiefnemer en de provincie bepaald welke elementen een bijdrage leveren aan de groene omgeving en op welke wijze we deze waarderen.

Datum 24 maart 2025

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 is de initiatiefnemer Veecaten B.V. verantwoordelijk. Om de plannen mogelijk te maken wordt het voorlopig ontwerp binnen de kaders van ons eindadvies door de initiatiefnemer verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Op basis van dat ontwerp wordt een wijziging Omgevingsplan voorbereid.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar.