actie

Zwolle



Rapportage Pilot Zalkerdijk 26a

Erfontwikkeling

Versie: 1.0
Datum: maart 2025

Datum maart 2025
Titel Rapportage pilot Zalkerdijk 26a

Inhoudsopgave

INLEIDING 3

1 MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN I.R.T. WONEN IN BUITENGEBIED 4

2 LEERPUNTEN ALS INPUT VOOR NIEUW BELEID ERFONTWIKKELINGEN BUITENGEBIED 5

2.1 KENMERKEN COLLECTIEVE ERVEN 5
2.2 UITGANGSPUNTEN COLLECTIEVE ERVEN 5
2.3 INSPIRATIE VANUIT HANDREIKINGEN 6

3 BEOORDELING EN ADVISERING OVER ZALKERDIJK 26A EN TE HANTEREN RANDVOORWAARDEN 7

3.1 GELDEND BELEID I.R.T. ZALKERDIJK 26A 7
3.2 VOORWAARDEN 9
3.3 AANDACHTSPUNTEN / ADVIES UITWERKING 10
3.4 PARTICIPATIE 10
3.5 TOEPASSING KGO 11

4 SAMENVATTING EN CONCLUSIE PILOT ZALKERDIJK 26A 12

Inleiding

De pilot voor een erfontwikkeling op Zalkerdijk 26a gaat over een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de stadsrand van Zwolle. Met het doorlopen van deze pilot doen wij inzichten op die relevant zijn voor het nemen van beslissingen over erfontwikkelingen die op dit moment vanuit beleid niet mogelijk is. Ook voor Zalkerdijk 26a geldt dit. Het initiatief heeft betrekking op het slopen van een voormalige varkensschuur en het toevoegen van enkele wooneenheden. Volgens het huidige beleid is dit niet mogelijk (hoogstens 1 woning). Omdat initiatiefnemers de wens hebben een collectief erf te realiseren, is deze pilot gestart om dit te onderzoeken. Ondanks de beleidsmatige beperkingen, is er ook bij de gemeente de wens aanwezig om het erf kwalitatief te ontwikkelen en ook daarmee bij te dragen aan een kwalitatieve impuls voor de groene omgeving.

Voor een kwalitatieve impuls hanteert de provincie het KGO-beleid (kwaliteitsimpuls groene omgeving). De kaders van het huidige KGO-beleid, en de wijze waarop wij dit als gemeente Zwolle toepassen, maakt dat een erfontwikkeling niet altijd mogelijk is. Eén van de redenen is dat maatregelen om de groene omgeving kwalitatief te verbeteren niet altijd passen op het erf van een initiatief. Regelmatig lijkt er wel ruimte in de omgeving aanwezig te zijn, maar daarvoor moet het beleid anders worden toegepast. Daarnaast leidt de huidige toepassing vaak tot de ontwikkeling van een plan waarbij er 1 grote woning teruggebouwd wordt, in plaats van een vernieuwende woongemeenschap wordt gerealiseerd.

Met de pilot voor Zalkerdijk 26a hebben wij inzichten opgedaan waarmee we ons eigen (te ontwikkelen) beleid voor het buitengebied kunnen verrijken. Daarnaast werken wij voor deze locatie specifiek toe naar een ruimtelijk kwalitatief plan waar we onderbouwd medewerking aan kunnen verlenen. Dit document is opgesteld met als doel deze onderbouwing te leveren.

Qua onderbouwing voor deze erfontwikkeling gaan wij in op het bestaande beleid vanuit de omgevingsvisie, het KGO-beleid en het beleid voor transformatie van Voormalige Agrarische Bebouwing (VAB). We kijken naar de handreikingen voor erfontwikkelingen in omliggende gemeenten en mede-overheden. En we gaan in op de kwalitatieve aspecten van de beoogde erfontwikkeling op zichzelf. Op deze manier komen wij tot een gewogen en onderbouwd advies.

1 Maatschappelijke ontwikkelingen i.r.t. wonen in buitengebied

Voordat we ingaan op de ruimtelijke denklijn voor erfontwikkelingen binnen het gebied IJsselvizier, benoemen wij de volgende maatschappelijke en/of beleidsontwikkelingen die relevant zijn bij het anders omgaan met beleid voor erfontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat hier om algemeen landelijke ontwikkelingen, waar ook gemeente Zwolle mee te maken heeft:

- ***Vrijkomende agrarische erven:*** In het buitengebied en specifiek in de stadsrand, denken veel agrariërs na over hun toekomst. En of die toekomst nog past op de plek waar zij nu hun bedrijf voeren. Veelal met de conclusie dat op de langere termijn hun agrarisch erf, niet langer agrarisch gebruikt zal worden. Leegstand kan leiden tot verrommeling en eventueel ondermijning.

- ***Vraag naar wonen in het buitengebied:*** Er is een groeiende behoefte aan woonopties voor Zwolse inwoners die in het buitengebied willen wonen. Daarbij is er behoefte aan collectieve woonvormen en/of woningen van waar sprake is van diversiteit qua programma. Verder blijkt uit het participatiejournaal voor Stadsbroek & IJsselvizier (2023) en uit diverse gesprekken met initiatiefnemers in het buitengebied van Zwolle, dat er de wens is naar vernieuwende woonvormen in het buitengebied.

- ***Kleinschalige woningbouw:*** Kleinschalige woningbouw kan een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in Zwolle. Tevens biedt het mogelijkheden om de ontwikkeling van veelal grote villa’s in het buitengebied om te buigen naar erven met meerdere (kleinere) betaalbare wooneenheden voor gezinnen. Deze wensen komen ook naar voren vanuit verschillende initiatieven in het buitengebied en participatieprocessen.

- ***Collectieve erven:*** Kleinschalige erfontwikkelingen in het buitengebied bieden kans om kleine woongemeenschappen te ontwikkelen. Randvoorwaardelijk hierbij is het vormgeven van collectief gebruik van het erf en de gebouwde voorzieningen (binnentuin, moestuin, schuur, werkplaats, et cetera).

2 Leerpunten als input voor nieuw beleid erfontwikkelingen buitengebied

Inzet van de pilot is om de mogelijkheden te onderzoeken voor kleinschalige en vernieuwende woonvormen op (voormalige) agrarische en bedrijfslocaties. En te onderzoeken wat de bijdrage is van kleinschalige woongemeenschappen voor de fysieke leefomgeving en sociale structuur van een collectief erf. Mede omdat de gemeente Zwolle nog geen beleid heeft voor collectieve erven wordt met deze pilot geoefend en getoetst hoe een collectief woonerf kan ontstaan. En uit welke elementen dit kan worden opgebouwd. Ook gaan we in op de bijdrage van een erfontwikkeling aan de (ruimtelijke) ontwikkeling van een gebied. We kijken verder dan ingrepen op erfniveau en stimuleren investeringen in het gebied.

Belangrijk om hierbij op te merken is het volgende: wat in deze rapportage is beschreven, is niet als nieuw beleid te hanteren. Het is input voor nieuw te ontwikkelen beleid voor erfontwikkelingen in het buitengebied. Om dit beleid te ontwikkelen is een bestuurlijk opdracht en een besluit over prioritering nodig.

2.1 Kenmerken collectieve erven

Wanneer we erfontwikkelingen in het buitengebied willen faciliteren, anders dan het huidige beleid toe staat, vinden wij het van belang dat we ons richten op het realiseren van collectiviteit op een erf. Welke elementen maken een goed collectief erf? Uit voorbeelden van andere gemeenten komen de volgende aspecten naar voren:

- bewoners delen het erf, en zorgen samen voor het gezamenlijk huiserf en de omliggende gronden;
- bedoeld om diversiteit in het buitengebied te realiseren. Oftewel: op een erf zijn verschillende type woningen verzameld voor verschillende doelgroepen;
- delen van een aantal functies op het perceel maakt het mogelijk dat de woningen zelf een beperkte omvang hebben (denk aan kleine woningen voor 1-persoons huishoudens of gezinswoningen);
- duurzaam en toekomstbestendig bouwen en wonen, bijvoorbeeld door innovatieve bouwmethode of materiaalgebruik toe te passen.
- bewoners delen verschillende voorzieningen te delen; deelauto, gezamenlijke moestuin, klusruimte etc.
- door het toevoegen van nieuwe woningen ontstaat een besloten binnenerf;
- de hoofdopzet van het erf blijft behouden doordat karakteristieke bebouwing het vertrekpunt is van het erf;
- nieuwe woningen en bijgebouwen zijn qua vorm en materiaalgebruik ondergeschikt;
- de erfontwikkeling maakt herstel van landschap en natuur mogelijk, bijvoorbeeld het herstellen van natuurlijke kringlopen of het herstel van landschapselementen als terpen, bosschages of (kerken)paden.

2.2 Uitgangspunten collectieve erven

De volgende ruimtelijke uitgangspunten kunnen tot een collectief erf leiden:

- nieuwe wooneenheden zo positioneren dat de hoofdopzet van het erf behouden blijft. Denk hierbij aan:
    - uitgaan van een woning typologieën die passen bij het erf. Bij voorkeur wooneenheden variërend qua footprint van bijv. kleine woningen (1-persoons huishoudens) tot gezinswoningen (tot max. 125 m2 afhankelijk van type en doelgroep);
    - de nieuwe bebouwing moet ondergeschikt zijn aan eventuele aanwezige monumentale bebouwing;
    - gebruik maken van de bestaande kwaliteiten op en rondom het erf. Het is bijvoorbeeld niet wenselijk om de structuur van aanwezige terpen te wijzigen;
    - nieuwe bebouwing qua positionering aan te sluiten in de bouwrichting van de bestaande en/of te handhaven bebouwing;
    - zo mogelijk combineren van wooneenheden in één bouwvolume.
- duidelijk in het plan vastleggen welke functies waar komen. Functies zoals wonen, (collectieve) bergingen, dierenverblijf, werkplaats, parkeren et cetera.
- parkeerplaatsen aan de rand(en) van een erf positioneren en zoveel mogelijk buiten het zichtveld, zodat het binnenterrein vrijgemaakt wordt voor een gezamenlijk erf (verblijfsruimte).
- één erftoegangsweg voor alle bewoners en bezoekers van een nieuw collectief erf.
- er is behoefte aan betrokkenheid van toekomstige en huidige bewoners bij de ontwikkeling van erven via semi-particulier opdrachtgeverschap of (op te zetten) wooncoöperaties. Deze collectieven kunnen ook een rol vervullen in het beheer van de locaties.

2.3 Inspiratie vanuit handreikingen

Voor de Pilot Erfontwikkeling aan de Zalkerdijk 26 hebben wij ons laten inspireren door de Handreiking Planologische Concepten Erftransformaties van de Rijksoverheid (Ministerie van LNV) te gebruiken.
Daarnaast biedt de Omgevingswet, die in 2024 van kracht is geworden een kader voor een flexibele en kwalitatieve integrale aanpak.

Gemeenten als Olst-Wijhe en Hardenberg hebben recent beleid ontwikkeld dat inspeelt op gebiedspecifieke behoeften. Ter inspiratie hebben wij het beleidsdocument “Erven met kwaliteit” van de gemeente Hardenberg geraadpleegd. Daarnaast het beleidsdocument Handreiking KGO van gemeente Olst-Wijhe.

Op basis van deze handreikingen zien wij dat daarin nadrukkelijk aandacht wordt gegeven aan een beoordeling waarbij de volgende punten relevant zijn:

- gebiedsgerichte definitie van landschappelijk storende gebouwen (via een inventarisatie te onderzoeken);
- vaststellen van gewenste beeldkwaliteit (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit);
- afschaffing van financiële berekeningen rond sloopoppervlakte, inclusief overgangsregelingen voor sloopbewijzen en asbestsanering;
- ruimte voor vernieuwende woon(zorg) vormen en omgevingsactiviteiten die bijdragen aan solidair, vitaal en ondernemend buitengebied;
- realiseren van collectiviteit op een erf. Houdt hierbij ook rekening met de reeds aanwezige woning(en) en bewoners;
- overwogen kan worden een fonds / reservering op te zetten ten behoeve van gebiedsgericht beleid voor erfontwikkelingen in het buitengebied.

3 Beoordeling en advisering over Zalkerdijk 26a en te hanteren randvoorwaarden

Voor de beoordeling van het plan voor Zalkerdijk 26a, is gebruik gemaakt van diverse beleidsdocumenten en is gesproken met o.a. provincie Overijssel en waterschap Drents Overijsselse Delta. Een en ander is in de volgende paragrafen samengevat en weergegeven. Op deze manier is – rekening houdend met de voorgaande leerpunten – gekomen tot een beoordeling en verrijking van de plannen voor Zalkerdijk 26a.

De inrichtingsschets zoals in figuur 1 opgenomen, is voor de beoordeling van de plannen gehanteerd.



Figuur 1: voorlopige inrichtingsschets Zalkerdijk 26a

3.1 Geldend beleid i.r.t. Zalkerdijk 26a

Wat zegt de provinciale (concept) omgevingsvisie van Overijssel?
Het gebied waar Zalkerdijk 26a in ligt, valt in de concept provinciale omgevingsvisie van Overijssel in de kernrandzone. De concept omgevingsvisie behandelt kernrandzones als belangrijke gebieden voor de ontwikkeling van de leefomgeving. Kernrandzones zijn de overgangsgebieden tussen stedelijke en landelijke gebieden. In de visie wordt benadrukt dat deze zones een cruciale rol spelen in het verbinden van stedelijke functies met het omliggende landschap en natuur.
In de concept omgevingsvisie zijn doelen en opgaven beschreven bij vier leidende principes. Deze leidende principes zijn:

- duurzaam omgaan met onze ruimte en voorraden;
- water en bodem sturend maken in onze ruimtelijke inrichting;
- inzetten op krachtige DUS-regio's (Daily Urban System);

- voortbouwen op onze bestaande sterke netwerken.

Voor de uitwerking van het pilotproject Zalkerdijk 26a is aansluiting gezocht op deze leidende principes.

> *Advies: De beoogde kleinschalige erfontwikkeling past in algemeenheid in de lijn van de (concept) omgevingsvisie van provincie Overijssel. Uit gesprek met de provincie (6 maart 2025) is advies gegeven hoe bij de verdere uitwerking nog beter aansluiting gezocht kan worden om de uitgangspunten voor de provincie. Provincie Overijssel heeft een positieve grondhouding voor dit project en wil medewerking verlenen aan de verdere ontwikkeling van de plannen.*

Wat zegt de omgevingsvisie over dit stuk Zwolle?
Het buitengebied waar Zalkerdijk 26a ligt, wordt in de omgevingsvisie aangemerkt als een gebied met het gebiedsprofiel ‘gemengd landelijk gebied en buurtschappen’ (6.10). Dit gebiedsprofiel heeft een rol als uitloopgebied voor de inwoners van Zwolle en als gebied waar de band tussen burger en landbouw is te versterken. Daarom biedt de gemeente in het gemengd landelijk gebied ruimte voor een mix aan functies, biologische- en stadslandbouw, verbreding van landbouwbedrijven, recreatie, hoogwaardige verblijfsaccommodaties, landschap, natuur, cultuurhistorie, wonen, klimaatadaptatie, kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid en detailhandel passend bij het karakter van het buitengebied.

> *Advies: De beoogde kleinschalige erfontwikkeling past in algemeenheid in deze lijn*

Wat zeggen de Richtinggevende Uitspraken voor IJsselvizier over dit perceel?
Voor het gebied IJsselvizier zijn door de gemeenteraad van Zwolle richtinggevende uitspraken vastgesteld (d.d. 13 februari 2024). Deze uitspraken dienen als uitgangspunten voor een Landschapsontwikkelplan (LOP). In het document ‘Richtinggevende Uitspraken d.d. 31-01-2024’ (bijlage 1) zijn deze uitgewerkt. Een samenvatting van deze punten zijn hierna opgenomen:

- de bestaande landschappelijke structuur (ondergrond, natuur, watersysteem, cultuurhistorie, bouwcultuur) en de bestaande infrastructuur hanteren wij als basis;
- het LOP biedt inzicht in de manier waarop de gebiedskarakteristieken en identiteit van de plek behouden en versterkt kunnen worden;
- bij de uitwerking van het LOP wordt rekening gehouden met de uitkomsten van de actualisatie van het Groen- en Recreatiebeleid;
- de huidige agrarische functie in dit gebied willen we graag behouden en laten ontwikkelen tot vormen van biologische bedrijfsvoering of natuur inclusieve landbouw;
- het toevoegen van nieuwe functies moet zich verhouden tot bestaande rechten van agrariërs in en om het gebied en de daarbij horende milieucontouren;

- het gebied fungeert nu als een uitloopgebied (voor zowel wandelen als fietsen). De toegankelijkheid voor wandelaars en fietsers kan versterkt worden met recreatieve en groene elementen (denk aan wandelpaden, singels, bosschages) en eventuele parkeervoorziening;
- binnen de bestaande (infra)structuur bieden we ruimte voor het toevoegen van wooneenheden gerelateerd aan en passend bij de bestaande erven. Dit kan zijn op een kavel in het lint, of op een erf in het lint;
- we hanteren de systematiek waarbij eventuele waardevermeerdering op de erven door toevoegen van woningen wordt ingezet voor het versterken van natuur, landschap en cultuurhistorie (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). We kiezen daarbij voor een gebiedsgerichte benadering (zowel wel op inhoud als financieel).

Advies: Een erfontwikkeling van Zalkerdijk 26a valt in algemeenheid binnen de Richtinggevende Uitspraken voor IJsselvizier, wanneer het aan de volgende voorwaarden voldoet:

- *ruimtelijk kwalitatief meerwaarde heeft;*
- *gerelateerd is aan het bestaande erf;*
- *de waardevermeerdering ingezet wordt voor kwaliteitsimpuls in het gebied.*

Wat zegt het waterschap over de beoogde erfontwikkeling?
De beoogde erfontwikkeling valt in de waterkeringsbeschermingszone van het waterschap. In beginsel is nieuwbouw niet toegestaan in beschermingszone A. Wel zijn er mogelijkheden om – mits goed onderbouwd – woningbouw en erfinrichting (bomen) toe te staan. Hiervoor zal bij de definitieve besluitvorming een uitgewerkte onderbouwing aangeleverd worden door initiatiefnemers.

Advies: Waterschap wenst een nadere onderbouwing van de erfontwikkeling gezien de ligging in de beschermingszone. Voor opvolgende besluitvorming wordt dit, tezamen met een watertoets, aangeleverd vooruitlopend op wijziging van het omgevingsplan. Er is een positieve grondhouding van het waterschap. Op voorhand geen grote knelpunten of bezwaren ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Voorwaarden

Voor de erfontwikkeling van Zalkerdijk 26a heeft het planbegeleidingsteam het plan beoordeeld en advies uitgebreid. Hiervoor is een bezoek gebracht aan de locatie en hebben specialisten het plan beoordeeld. Dit is besproken met initiatiefnemers. De gemeente stelt de volgende voorwaarden voor erfontwikkeling van Zalkerdijk 26a:

- de erfontwikkeling van Zalkerdijk 26a biedt ruimte voor de bouw van maximaal 3 wooneenheden;
- collectieve voorzieningen kunnen in een bijgebouw worden ondergebracht. Dit vervangt de vrije ruimte aan bijgebouwen van 150m2 per woning. Denk aan functies als werkplaats, hobbyschuur, opslag en/of gezamenlijke ontmoetingsruimte, (pre)mantelzorgplek;
- het nieuwe woonerf wordt als een collectief binnenerf ingericht waarbij sprake is van een gezamenlijke ruimte, verharding en open inrichting, in

samenhang met de buitenruimte van de bestaande boerderijwoningen (voor- en achterhuis);
- het parkeren wordt in de directe nabijheid van de gebouwen gesitueerd – niet langs de openbare weg of de toegangsweg;
- de kapschuur langs de toegangsweg wordt positief bestemd in de huidige agrarische functie. Een kantoor-, woon- of verblijfsfunctie is hier niet toegestaan.

3.3 Aandachtspunten / advies uitwerking

Om te komen tot een plan met maximaal draagvlak voor deze erfontwikkeling, geven wij een aantal aandachtspunten bij het definitief maken van de inrichtingsschets en het programma:

- uitwerking geven aan een collectief erf en wat dit voor de nieuwe bewoners op dit erf betekent. Het betreft een andere manier van wonen;
- een aanscherping op de hoofdopzet is gewenst in de zin van maatvoering van de woningen en optimale verhoudingen van binnenerf – de buitenranden van de terp – doorkijken tussendoor – de footprint, m2 bvo van de woningen en de hooimijt en gevelvorm-goothoogte-nokhoogte;
- een helder en duidelijk programma af te bakenen voor het collectief te gebruiken bijgebouw (werkplaats, hobbyschuur, opslag en/of gezamenlijke ontmoetingsruimte, (pre)mantelzorgplek);
- voor het toevoegen van maximaal 3 woningen moet er voldoende compensatie in ruimtelijke kwaliteit plaatsvinden. Denk hierbij aan:
    - het omzetten van een deel van de omliggende agrarische gronden naar de functie natuur met gebiedseigen beplanting. De elementen zoals de boomgaard, het erfbos, hagen en solitaire bomen rondom het erf zijn wenselijk en passen goed in het plan;
    - eventueel laten vervallen van de agrarische kapschuur buiten het erf-ensemble t.b.v. extra sloopmeters;
    - verwijderen van totale oppervlakte verharding op het voorerf;
    - afzien van paddock/rijbak en in te steken op een hakbos.

Advies: De inrichtingsschets wordt definitief gemaakt waarbij inzicht wordt gegeven in het programma, de opzet, de bouwvolumes, de functies en de landschapselementen t.b.v. de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

3.4 Participatie

In het kader van de ontwikkeling van de plannen voor Zalkerdijk 26a is het voorwaardelijk om met de eigenaren en bewoners van het voor- en achterhuis tot afstemming van het inrichtingsplan te komen. Voor een succesvolle ontwikkeling is draagvlak van de huidige eigenaren essentieel.

Aanvullend adviseren wij het plan vroegtijdig en concreet af te stemmen met de eigenaren en bewoners van de omliggende woningen, in ieder geval Zalkerdijk 24, 28, 63 en Zalkerveerweg 61.

Wij stellen de voorwaarde dat een participatieverslag onderdeel uitmaakt van de stukken ten behoeve van besluitvorming over deze pilot. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer.

Advies: Instemming van de huidige eigenaren van voor- en achterhuis is nodig. Dit is voorwaardelijk voor verdere besluitvorming.
Als aanbeveling geldt de participatie met de bewoners van Zalkerdijk 24, 28, 63 en Zalkerveerweg 61.

3.5 Toepassing KGO

De huidige toepassing en interpretatie van het KGO-beleid biedt onvoldoende ruimte aan deze erfontwikkeling. De basis voor KGO-beleid ligt in het provinciaal beleid en is uitgewerkt in het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hiervoor wordt een nieuwe versie opgesteld, zie meer informatie: Ruimtelijke kwaliteit Overijssel.

Vooruitlopend op deze update is in het kader van het gebiedsproces IJsselvizier, een verkennend gesprek gevoerd met provincie Overijssel over een gebiedsgericht KGO. Oftewel, een beleid waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsimpuls van de groene omgeving die verder gaat dan het erf zelf, dus meer gebiedsgericht wordt ingezet. Eventuele waardevermeerdering door de ontwikkeling van een voormalig erf wordt gebiedsgericht ingezet.

Parallel aan het pilottraject voor gebiedsgericht KGO voor IJsselvizier, is door GS van de provincie Overijssel besloten om meer flexibiliteit te creëren voor erfontwikkelingen in bepaalde gebieden rond de stad Zwolle. Hierbij gaat het om het hanteren van een vuistregel waarbij het huidige te slopen oppervlakte van ontsierende bebouwing, uitgangspunt is voor herbouw van nieuwe woningen (de voetprint-gedachte). Bij de (gebiedsgerichte) beoordeling van casussen heeft de provincie besloten de concept Omgevingsvisie als uitgangpunt te hanteren. De provincie ziet de meeste kansen (en minste knelpunten) op VAB-locaties (vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) op erven en bijbehorende gronden) nabij (groei)kernen. In eerste instantie voor woonfuncties (voor economische activiteiten zijn die kansen er ook, maar moet dit nog zorgvuldig uitgewerkt worden). En mits het geen belemmeringen opwerpt voor functies die afhankelijk zijn van specifieke omstandigheden, zoals landbouw met generieke opgaven of natuur.
Samen met de provincie hebben wij in het kader van voorkantsamenwerking het initiatief Zalkerdijk 26a besproken. Dit initiatief past niet binnen de standaard beleidslijnen, maar voldoet volledig aan het ‘leer-aspect’ zoals door provincie Overijssel is gewenst. De uitgangspunten die de provincie in de (concept) omgevingsvisie heeft genoemd, zijn daarbij richtinggevend.

Provincie Overijssel is bereid mee te denken in een andere toepassing van het KGO-beleid. Belangrijk is dat verbreed toepassen van KGO gebaseerd is op de volgende onderdelen:

- het draagt bij aan het oplossen van een ruimtelijk knelpunt en/of benut een kans tot landschappelijke kwaliteitsontwikkeling;
- het vindt aansluiting bij gebiedstypologie uit de omgevingsvisie;
- een ontwikkeling draagt bij aan de dragende structuren van het landschap op gebiedsniveau;
- een ontwikkeling voorkomt verrommeling van het buitengebied.

4 Samenvatting en conclusie pilot Zalkerdijk 26a

In de periode juli 2024 tot en met maart 2025 is op initiatief van gemeente Zwolle en initiatiefnemers Zalkerdijk 26a, gewerkt aan het doorlopen van een pilot gericht op een kleinschalige erfontwikkeling. De toepassing en werkwijze gericht op erfontwikkelingen in het buitengebied zoals gemeente Zwolle dit hanteert, biedt onvoldoende ruimte voor het toestaan daarvan. Daarom heeft het college op 9 juli 2024 besloten voor deze locatie experimenteerruimte te gebruiken en te onderzoeken op welke wijze hier wel een ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

In het kader van deze pilot is onderzocht welke uitgangspunten en voorwaarden relevant zijn om tot een actueel beleid voor erfontwikkelingen in het buitengebied te kunnen komen. Daarbij is gekeken naar de werkwijze van andere gemeenten, landelijke handreikingen en actuele ontwikkelingen in provinciaal beleid. Ook de leerpunten uit de casus Zalkerdijk 26a zijn daarin meegenomen. Dit alles heeft geleid tot aandachtspunten die relevant zijn voor het ontwikkelen van actueel beleid voor het buitengebied. Een en ander is weergegeven in hoofdstuk 2.

Verder is de casus Zalkerdijk 26a nader uitgewerkt. Samen met de initiatiefnemers is gewerkt aan een ruimtelijk plan voor deze erfontwikkeling waarbij collectiviteit en een goede landschappelijke inpassing voorop staan. De leerpunten uit hoofdstuk 2 zijn hierin meegenomen.
Op basis van dit plan zijn gesprekken gevoerd met provincie en waterschap. Deze rapportage geeft daar inzicht in. Op basis van deze gesprekken zien wij voldoende ruimte en draagvlak om voor Zalkerdijk 26a medewerking te verlenen aan de voorgestelde erfontwikkeling. Een en ander is beschreven in hoofdstuk 3 van deze rapportage.