

Bijlage 1: Wat de Omgevingsvisie zegt over ruimte voor woningbouw / ontwikkelingen in het buitengebied.

Deze bijlage maakt inzichtelijk welke mogelijkheden de Zwolse Omgevingsvisie biedt voor particuliere initiatieven voor woningbouw in het Zwolse buitengebied. Hieronder staan de relevante paragrafen uit de visie met een nadere toelichting.

§4.7 Naar een multifunctioneel buitengebied: stad en land verbonden

De gemeente heeft de ambitie ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld wanneer de landbouw wegvalt om sociale vitaliteit te ondersteunen. Onze randvoorwaarden zijn een goede landschappelijke inpassing, verbetering van de milieukwaliteit (bijvoorbeeld asbest) en versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteit. Dat is **maatwerk** per ontwikkeling en afhankelijk van:

- De plek van een ontwikkeling ten opzichte van een aanwezig landschapstype met bepaalde landschapskwaliteiten;
- De aard en omvang van een ontwikkeling.

§6.6 Dorpen in het buitengebied van Zwolle

Voor de kernen geldt dat we inzetten op behoud en versterken van de toekomstbestendigheid ervan. Dit betekent het behoud van het bestaande voorzieningenniveau, het dorpse karakter en het toevoegen van woningen passend bij de schaal, maat en autonome groei van de kernen.

§6.6.1 Windesheim

- Kleinschalige woningbouw is wenselijk ten behoeve van kleine, autonome groei van Windesheim.

§6.6.2 Wijthmen

- Toevoegen van woningen is wenselijk voor een toekomstbestendig en leefbaar Wijthmen. Er zijn diverse woonlocaties in beeld, overeenkomstig aan het in 2010 opgestelde dorpsplan.

§6.9 Gebiedsprofiel Agrarisch Landschap

- Hier ligt het accent op de ontwikkeling van de landbouw. Andere functies zijn toegestaan zover niet hinderlijk voor de functie landbouw.
- Nieuwvesting van agrarische bedrijven en daarmee het ontstaan van nieuwe bouwpercelen wil Zwolle voorkomen. Dit geldt voor grondgebonden bedrijven, intensieve veehouderij, glastuinbouw en overige agrarische bedrijven.
- Verplaatsen van bedrijven naar vrijkomende agrarische erven is mogelijk, zeker wanneer het om een bedrijf gaat dat een erf in het gemengd landelijk gebied achterlaat.
- Het agrarisch landschap is overwegend open en het is van belang om deze openheid te handhaven. Bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen is dit een belangrijk uitgangspunt. Daarmee wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de verschillende weidevogels en houden de landbouwbedrijven ruimte om te groeien. Belangrijke weidevogelleefgebieden zijn de Polder Mastenbroek, de Tolhuislanden en de Molenpolder ten oosten van Windesheim.
- Het per saldo toevoegen van nieuwe (agrarische) bebouwing verstoort de kwaliteit van het gebied. Dat is alleen mogelijk als daar een compensatie tegenover staat. Bijvoorbeeld door het slopen van overtollige en landschap ontsierende bebouwing of het aanleggen van nieuw landschap.

- Wonen en werken in vrijkomende agrarische bebouwing is toegestaan indien niet belemmerend voor de landbouw en passend in het landschap. Dat geldt ook voor andere functies en voorzieningen, zolang ze het karakter niet aantasten. De voorkeur gaat uit naar hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

§6.10 Gebiedsprofiel Gemengd Landelijk Gebied en Buurtschappen

- De gemeente in het gemengd landelijk gebied biedt ruimte voor een mix aan functies, biologische- en stadslandbouw, verbreding van landbouwbedrijven, recreatie, hoogwaardige verblijfsaccommodaties, landschap, natuur, cultuurhistorie, wonen, klimaatadaptatie en kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid en detailhandel passend bij het karakter van het buitengebied (kleinschalig, bijvoorbeeld in de vorm van ter plaatse geproduceerde producten en streekproducten).
- Ontwikkelingen zijn mogelijk als die passen bij de kenmerken, maat en schaal van het landschap. We willen verdere verrommeling van het gemengd landelijk gebied tegengaan. Uitgangspunt is daarom de ontwikkeling van bestaande erven.
- Extra nieuwbouw is in principe niet wenselijk, mits daar geen compensatie tegenover staat. Bijvoorbeeld in de vorm van sloop ontsierende bebouwing, herbestemming cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of aanleg van nieuw landschap.
- We zien in het buitengebied op bestaande erven de aanwezigheid van landschap ontsierende gebouwen. Sloop hiervan is wenselijk en een randvoorwaarde bij erftransformatie van agrarisch naar wonen. Daarnaast moet de extra nieuwbouw als functie een meerwaarde bieden aan de toekomstbestendigheid van een gebied en de bedrijfsvoering van bestaande agrarische bedrijven niet in de weg staan.

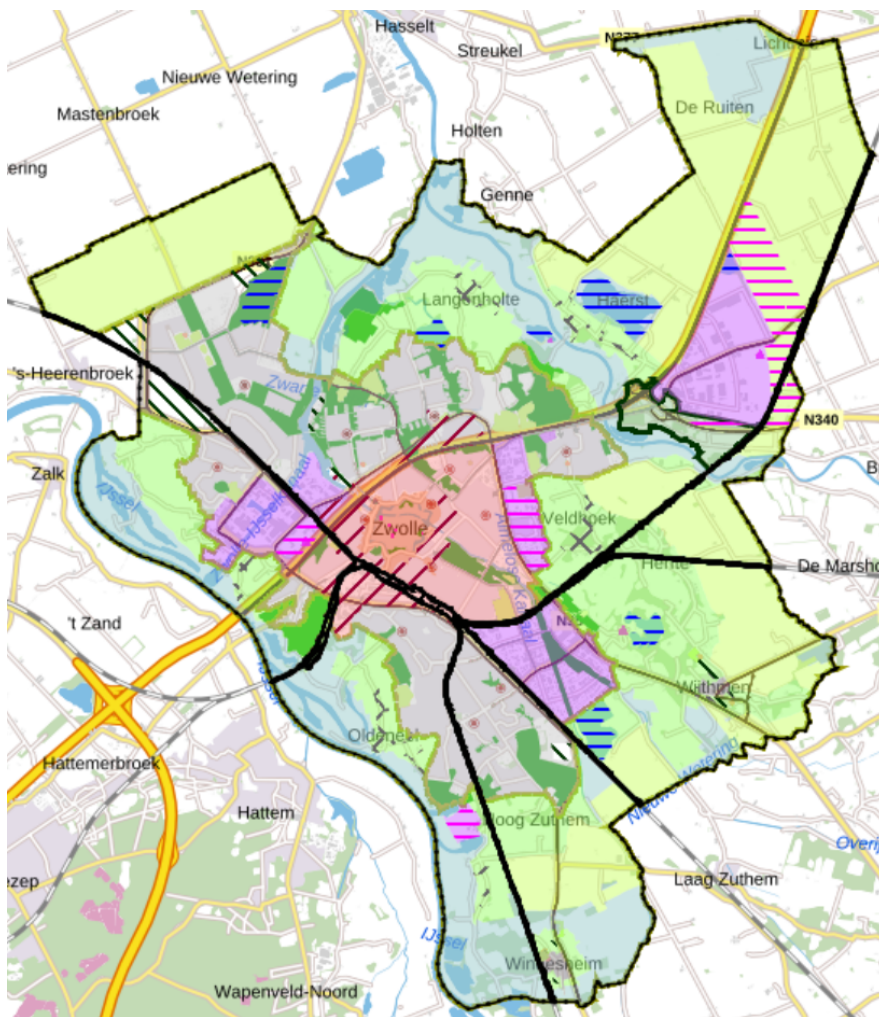
§6.10.1 Buurtschappen in het gemengd landelijk gebied

- Het betreft hier veelal een kleinschalige clustering van woningen in het Zwolse buitengebied. Elk buurtschap kent zijn eigen identiteit. We zetten in op behoud van het kleinschalige karakter van de Zwolse buurtschappen. Het toevoegen van mogelijk een enkele woning of andere bebouwing moet passen binnen het karakter en de kwaliteiten van een buurtschap.

§6.11 Gebiedsprofiel Natuurlandschap

- In dit deel van het buitengebied speelt de natuur een hoofdrol. Het beschermen van natuurwaarden en bevorderen van de biodiversiteit heeft hier de grootste prioriteit.
- Het huidige agrarische en recreatieve medegebruik blijft hier mogelijk. Agrarische bedrijven en recreatieve functies kunnen zich ontwikkelen, mits dit passend binnen de natuurdoelen en de draagkracht van de kwetsbare natuur.

Op basis van de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie kan worden geconcludeerd dat er ruimte wordt geboden aan woningbouw in de kleine kernen (Windesheim en Wijthmen), door erftransformatie en door kwalitatieve verdichting in de buurtschappen. Hierbij is maatwerk belangrijk en zoeken we de balans tussen ruimtelijke ontwikkelingen en het behoud van de kwaliteiten van het buitengebied.



Gebiedsprofiel - Gemengd landelijk gebied

Thema: gebiedsprofielen
Gebiedsbegrenzing: exact

Gebiedsprofiel - Natuurlandschap

Thema: gebiedsprofielen
Gebiedsbegrenzing: exact

Gebiedsprofiel - Agrarisch gebied

Thema: gebiedsprofielen
Gebiedsbegrenzing: exact

Buitengebied

Thema: begrippen
Gebiedsbegrenzing: exact

Gebiedsprofiel - Dorp Windesheim

Thema: gebiedsprofielen
Gebiedsbegrenzing: exact

Gebiedsprofiel - Dorp Wijkthmen

Thema: gebiedsprofielen
Gebiedsbegrenzing: exact