

Informatienota voor de raad

Datum 31 augustus 2022

Onderwerp	Voorgestelde wijze van afdoening Motie M-24 'alle beetjes helpen' over kleinschalige/particuliere woningbouwinitiatieven in het buitengebied van Zwolle
Versienummer	V .1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Informant A.C. Vedder, E. Gerritsen

Afdeling Ruimte en Economie

Telefoon 038 498 2903

Email A.Vedder@zwolle.nl

Bijlagen Bijlage 1: Motie M-24 Alle beetjes helpen

Bijlage 2: Wat de Omgevingsvisie zegt over ruimte voor woningbouw ontwikkelingen in het buitengebied

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de motie 'Alle beetjes helpen' (raadsvergadering 'Begroting 2022' van 12 november 2021).

Datum 31 augustus 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 12 november 2021 tijdens de raadsvergadering over de begroting 2022 heeft de gemeenteraad de motie 'M-24 Alle beetjes helpen' aangenomen (zie bijlage 1). 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.
- De raad hierover te informeren om mee te nemen in het RO- en vergunningenbeleid.

In deze informatienota brengen wij in beeld welke ruimte en mogelijkheden er zijn voor woningbouwinitiatieven in het buitengebied.

Kernboodschap

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. Hiermee realiseren we een divers woningbouwaanbod in zowel het stedelijk als landelijk gebied. In ons woningbouwprogramma hebben we kwantitatief ruimte gereserveerd voor woningbouwinitiatieven in het buitengebied (ca. 50).

Elke woningbouwontwikkeling in het buitengebied is maatwerk. Hierbij zoeken we de balans tussen ruimtelijke ontwikkelingen en het behoud van de kwaliteiten van het buitengebied. De gebiedsprofielen in de Omgevingsvisie en het KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de provincie vormen daarbij het afwegingskader. 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 particulieren initiatieven in veel gevallen kansrijk zijn.

Toelichting

De beleidsruimte voor het toevoegen van woningen in het buitengebied wordt ingekaderd door het provinciale beleid ([Geconsolideerde Verordening vanaf 2017 \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)). Binnen deze provinciale kaders bieden we beleidsmatig ruimte (o.a. via de Zwolse Omgevingsvisie) voor het toestaan van woningbouw initiatieven in het buitengebied. In de basis doen we dit door ruimte te bieden aan woningbouw in de kleine kernen (Windesheim en Wijthmen), door erftransformatie en door kwalitatieve verdichting in de buurtschappen. In de Omgevingsvisie benadrukken we dat er ruimte is voor maatwerk. De te doorlopen planologische procedure hangt af van het initiatief. De aard, omvang en plek van een initiatief spelen daarbij een rol. 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. De bevoegdheid bij deze procedure ligt bij de gemeenteraad en er vindt een afweging plaats op basis van vastgesteld beleid of de gemeente al dan niet kan meewerken aan een woningbouwinitiatief. Belangrijkste kaders zijn de Zwolse Omgevingsvisie en het KGO-beleid van de provincie (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Hierbij is het uitgangspunt dat er een balans is tussen ontwikkelopbrengst van de bestemmingstransformatie en investering in ruimtelijke kwaliteit. Met de komst van de Omgevingswet verandert vooral de terminologie. Het principe blijft hetzelfde, namelijk we koppelen woningbouwinitiatieven aan een kwaliteitsimpuls, zoals sloop

Datum 31 augustus 2022

ontsierende bebouwing, landschappelijke versterking en herbestemming van cultuurhistorische waardevolle gebouwen. We willen verrommeling van het buitengebied voorkomen en nieuw bebouwing en functies zorgvuldig inpassen. Zo houden we de kwaliteit van het fraaie buitengebied van Zwolle in stand.

Welke kansen en mogelijkheden er zijn voor woningbouwontwikkeling in het buitengebied is maatwerk per initiatief en gebiedsafhankelijk. De mogelijkheden per gebied staan beschreven in de gebiedsprofielen van de Omgevingsvisie (zie bijlage 2 voor een samenvatting van de gebiedsprofielen in het buitengebied en de ruimte voor woningbouw). In de gebiedsprofielen beschrijven we een integraal toekomstbeeld voor de gebieden. Er is aandacht voor het gewenste woonmilieu, de sociale en economische dynamiek, de ruimtelijke kwaliteit, de mate van functiemenging, het mobiliteitsbeleid, gezondheid, de mogelijkheden van vergroening en de verduurzaming van gebouwen en de buitenruimte. De bestaande kenmerken (fysiek en sociaal) en kwaliteiten van gebieden zijn het vertrekpunt voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Daarbij focussen we op binnenstedelijke woningbouwontwikkeling en bieden we tegelijkertijd ruimte aan kleinschalige woningbouwontwikkeling in het buitengebied. Bij woningbouwontwikkeling in het buitengebied zetten we in op behoud en versterking van de (landschappelijke) kwaliteiten van het buitengebied wat zich vertaalt in een drietal randvoorwaarden. Deze zijn 1) een goede landschappelijke inpassing, 2) verbetering van de milieukwaliteit (bijvoorbeeld sanering van asbest) en 3) versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteit. Dit betekent bijvoorbeeld dat we transformatie van een (agrarisch) erf koppelen aan de sloop van landschap ontsierende bebouwing, herbestemming van cultureel erfgoed of versterking van landschap en/of natuurwaarden. Daarnaast dient het KGO beleid van de provincie als afwegingskader voor woningbouwinitiatieven in het buitengebied. Hierin is het uitgangspunt dat er een balans is tussen ontwikkelopbrengst van de bestemmingstransformatie en investering in ruimtelijke kwaliteit. Er komen jaarlijks zo'n 5 tot 10 woningen bij als gevolg van erftransformatie in het buitengebied van Zwolle. Deze aantallen zijn op basis van ervaring uit de afgelopen jaren. We verwachten dat dit in de toekomst zich doorzet. Daarbij kan de huidige stikstofproblematiek in de nabije toekomst mogelijk leiden tot extra verzoeken voor erftransformatie.

Het loket Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI) van de gemeente biedt hulp aan initiatiefnemers van ruimtelijke projecten om van plan naar uitvoering te komen. Er wordt eerst gekeken of het idee past binnen de bestaande beleidskaders en bestemmingsplannen/omgevingsplan. Naast het bestaande beleid spelen ook andere beïnvloedende factoren een rol in de bepaling of een idee kansrijk wordt bevonden. Deze factoren zijn situatie specifiek en gaan bijvoorbeeld over een naast liggend perceel of inrichtingsvraagstukken. We moeten bij nieuwe ruimtelijke initiatieven ook rekening houden met wetgeving en beleid vanuit Europa, Rijk en provincie. Bijvoorbeeld op gebied van geur, geluid, luchtkwaliteit en stikstof. Tijdens het NRI proces worden zowel de algemene beleidskaders als deze specifiekere factoren overwogen. De stappen van dit proces worden toegelicht in een filmpje en in een processchema op de website van gemeente Zwolle (www.zwolle.nl/ruimtelijkeinitiatieven).

Kortom, de Omgevingsvisie en het KGO-beleid vormen het bredere afwegingskader voor particuliere woningbouwinitiatieven in het buitengebied. Hierbij bieden we ruimte voor woningbouw in de kleine kernen (Windesheim en Wijthmen), door erftransformatie en door kwalitatieve verdichting in de buurtschappen. Andere situatie specifieke factoren worden meegewogen in het NRI-proces. Met dit huidige beleid kunnen we voldoende maatwerk leveren voor particuliere woningbouwinitiatieven en laten we deze waar mogelijk kansrijk zijn.

Datum 31 augustus 2022

Consequenties

n.v.t.

Financiën

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Vervolg

Uitvoering geven aan het huidige beleid.

Openbaarheid

Ja

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer