



Ontwerp Bouwsteen visie buitengebied Zwartewaterland

Voorwoord

Veranderen, versterken en het goede behouden

Zwartewaterland is een prachtige, gevarieerde gemeente. Met kernen, elk met een eigen karakter, waar vogels van verschillende pluimage vertoeven, maar vooral ook gevarieerd in landschap. Die variatie is waardevol en waard om te beschermen. Die bescherming is nodig want tal van ontwikkelingen, bijvoorbeeld uitbreiding van woningbouw- en bedrijfsterreinen, leggen een claim op schaarse ruimte. Die ruimte ligt in het buitengebied en dat is met name 'boerenland'. Het agrarische karakter weerspiegelt in de verschillende landschapstypen, of het nu om de rivierdijken met hun uiterwaarden gaat, om het slagenlandschap in de 'Olde Maten' of om de weidse veenweide en kleipolders. Als je inzoomt op een stukje Zwartewaterland ontdek je zaken die het behouden waard zijn, maar ook zaken die om aandacht vragen, zoals biodiversiteit.

De tijd staat niet stil en we leven niet in een openluchtmuseum. Nieuwe ontwikkelingen leiden tot ingrepen in het landschap. Dat is altijd zo geweest; de boerderijen uit mijn jeugd, voor een deel nog stadsboerderijen, zijn er niet meer. In plaats daarvan zien we grote stallencomplexen met melkrobots. Sommige veranderingen zijn echt noodzakelijk. We moeten rekening houden met de gevolgen van bevolkingsgroei, vergrijzing, klimaatverandering, bodemdaling en zo kan ik nog even doorgaan. Er gaan in de nabije toekomst zaken veranderen, dat is zeker.

Juist als verandering onvermijdelijk is, is het goed om de vraag al te hebben gesteld welke veranderingen in ons buitengebied we wel en welke we minder of helemaal niet gewenst vinden. Samen met een grote groep geïnteresseerde inwoners hebben we geprobeerd die vraag te beantwoorden. De uitkomst van dat proces is onderdeel van deze 'Bouwsteen Visie Buitengebied'. Samen hebben we gekeken naar waardevolle elementen in ons buitengebied en hebben we gezocht naar mogelijkheden om die te versterken. Daarbij vormt deze bouwsteen geen blauwdruk voor het hele buitengebied, juist vanwege de grote variatie in landschapstypen. Er is geen sprake van 'eenheidsworst' maar juist van maatwerk. Wat in het ene deel van ons buitengebied een kans lijkt, kan heel goed op een andere plek een bedreiging vormen. We proberen recht te doen aan het unieke van elk stukje Zwartewaterland.

Met deze bouwsteen, die later onderdeel wordt van onze Omgevingsvisie, hebben we een kader gevormd, waarmee we kunnen beoordelen aan welke toekomstige ontwikkelingen we misschien wel of juist niet willen meewerken. Eén ding is wel duidelijk geworden; ons 'buitengebied' is vooral 'boerenland' en dat willen we behouden. Maar dat betekent niet dat het 'buitengebied' op slot gaat; we zijn toch echt geen openluchtmuseum.

Harrie Rietman
Wethouder Ruimtelijke Ordening

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting	5
2 Inleiding	6
2.1 Omgevingsvisie Zwartewaterland	6
2.2 Participatie	7
2.3 Leeswijzer	
3 Samenhang met andere Bouwstenen	8
3.1 Bouwsteen Ontwikkellocaties Zwartewaterland	8
3.2 Herijking Programma energietransitie	8
3.3 Bouwsteen wonen	
4 Visie	9
4.1 Afwisselend en waardevol landschap met zichtbare ontstaansgeschiedenis	9
4.1.1 Koers	9
4.1.2 Wat willen we bereiken	9
4.1.3 Hoe gaan we aan de slag	9
4.2 Laaggelegen (veen)polders in de IJssel-Vechtdelta	10
4.2.1 Koers	10
4.2.2 Wat willen we bereiken	10
4.2.3 Hoe gaan we aan de slag	10
4.3 Een leefbaar platteland met een vitale gemeenschap	11
4.3.1 Koers	11
4.3.2 Wat willen we bereiken	11
4.3.3 Hoe gaan we aan de slag	12
4.4 Behoud en ontwikkeling van de agrarische sector	12
4.4.1 Koers	12
4.4.2 Wat willen we bereiken	12
4.4.3 Hoe gaan we aan de slag	13
5 Gebiedsgerichte uitwerking	14
5.1 Deelgebied 1: De Wieden	15
5.1.1 Koers	15
5.1.2 Welke waarden willen we behouden en versterken	16
5.2 Deelgebied 2: Veldiger Binnenlanden	17
5.2.1 Koers	17
5.2.2 Welke waarden willen we behouden en versterken	18
5.3 Deelgebied 3: Zwarte Water en Zwarte Meer	19
5.3.1 Koers	19
5.3.2 Welke waarden willen we behouden en versterken	20
5.4 Deelgebied 4: Zeekleipolders	21
5.4.1 Koers	21
5.4.2 Welke waarden willen we behouden en versterken	22
5.5 Deelgebied 5: Dijken	23
5.5.1 Koers	23
5.5.2 Welke waarden willen we behouden en versterken	24
5.6 Deelgebied 6: Polder Mastenbroek	25
5.6.1 Koers	25
5.6.2 Welke waarden willen we behouden en versterken	26
5.7 Deelgebied 7: Zwartewatersklooster	27
5.7.1 Koers	27
5.7.2 Welke waarden willen we behouden en versterken	28

5.8 Deelgebied 8: Genne-Holten-Streukel	29
5.8.1 Koers	29
5.8.2 Welke waarden willen we behouden en versterken	30
5.9 Deelgebied 9: Gennegerbroek	31
5.9.1 Koers	31
5.9.2 Welke waarden willen we behouden en versterken	32
6 Uitvoering	33
6.1 Verwerken in de Omgevingsvisie	33
6.2 Concrete acties	33
7 Bijlagen	34
Bijlage 1 Lijst met afkortingen	34
Bijlage 2: Plan- en participatieproces	35
Bijlage 3: Participatieverslagen	38
Bijlage 4: Kenmerkenkaart	43
Bijlage 5: Waardenkaart	48
Bijlage 6: Ontwikkelingen kaart	50
Bijlage 7: Opzet kansen cirkels	51
Bijlage 8: Kansenkaart	53
Bijlage 9: Visiekaart	54

Samenvatting

Ons buitengebied is klaar voor de toekomst, zo luidt één van de ambities in de omgevingsvisie. Het platteland heeft te maken met meerdere grote opgaven die invloed zullen gaan hebben op hoe we in het buitengebied van Zwartewaterland willen wonen, werken en recreëren. Om een goede afweging te kunnen maken tussen alle waarden, functies en belangen hebben we de voorliggende visie buitengebied opgesteld. Deze visie is een bouwsteen voor de Omgevingsvisie van Zwartewaterland.

Omgevingsvisie

Veel ontwikkelingen overstijgen het buitengebied en komen samen in de Omgevingsvisie. Deze wordt in 2025-2026 beleidsluw herzien, hiervoor loopt een apart traject parallel aan de Bouwsteen visie buitengebied. Er worden meerdere bouwstenen voor de Omgevingsvisie opgesteld die een relatie hebben met de bouwsteen visie buitengebied en in afstemming op elkaar worden ontwikkeld. Dit zijn de bouwstenen: Wonen, Ontwikkellocaties en de herijking van het programma energietransitie.

Visie buitengebied

De gemeente Zwartewaterland ligt in de IJssel-Vechtdelta, aan het Zwarte Water en is omringd door een afwisselend landschap met bijzondere gebieden. De ontstaansgeschiedenis is nog duidelijk herkenbaar. De landbouw is een belangrijke drager van het landschap. Het landschap heeft mede door het agrarisch gebruik zijn huidige vorm gekregen. Zwartewaterland kenmerkt zich als een vitale plattelandsgemeenschap door hechte gemeenschappen en een actieve, betrokken bevolking waarin men omziet naar elkaar.

Het platteland heeft te maken met meerdere grote opgaven die invloed hebben op hoe het landschap eruit ziet en hoe we in het buitengebied van Zwartewaterland willen wonen, werken en recreëren.

Met deze visie zetten we in op de volgende punten:

- Lokale kenmerken, natuurlijke-, landschappelijke-, cultuurhistorische- en sociale waarden zijn leidend bij nieuwe ontwikkelingen.
- We beheren en ontwikkelen klimaat adaptief, waterveilig, duurzaam, met oog voor biodiversiteit en houden rekening met het water- en bodemsysteem.
- We zetten in op een leefbaar platteland met een vitale plattelandsgemeenschap.
- We zetten in op het behoud en doorontwikkeling van de agrarische sector en bieden onder voorwaarden ontwikkelruimte voor erftransformatie.

Gebiedsgerichte uitwerking

Het buitengebied is een gevarieerd gebied, naast de verschillende landschapstypen hebben we te maken met verschillende opgaven en ontwikkelingen. Hierdoor verschillen ook de koers en ontwikkelmogelijkheden per gebied. De visie voor het buitengebied is daarom gebiedsgericht uitgewerkt in negen deelgebieden.

Uitvoering

In de visie is omschreven hoe we aan de slag gaan om de visie uit te voeren en doelen te bereiken. De visie is het nieuwe toetsingskader voor ontwikkelingen in het buitengebied. Waar dat nodig is werken we de visie verder uit. Zoals het uitwerken van beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing, wonen, werken en recreatie en toerisme. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gaan we actualiseren. Wanneer de maatregelen concreet zijn verwerken we dat in het Omgevingsplan. We zetten in op het faciliteren van verduurzaming. Voor klimaatadaptatie en waterveiligheid zetten we onder andere in op bewustwording, communicatie en het mogelijk maken van ingrepen. We stimuleren en faciliteren initiatieven die ontmoeten en mogelijk maken en bijdragen de leefbaarheid en gemeenschapszin.

Samenwerking

Het realiseren van deze visie kunnen we niet alleen. We zijn afhankelijk van andere overheden, gebiedspartijen, ondernemers en inwoners. Daarnaast beperken opgaven en vraagstukken zich zelden tot het buitengebied van Zwartewaterland alleen. We blijven overleggen, afstemmen en samenwerken met de gebiedspartijen om gezamenlijk tot goede plannen en uitvoering daarvan te komen.

2 Inleiding

De gemeente Zwartewaterland heeft een gevarieerd en waardevol buitengebied. Veenweide gebieden, zeekleipolders, Polder Mastenbroek en Natuurgebieden zoals de Olde Maten & Veerslootslanden en het rivierenlandschap van het Zwarte Water en Zwarte Meer. Sporen uit het verleden zijn nog zichtbaar in de verkaveling, waterwerken of vele kolken, krekens en zandruggeten in het gebied. Inwoners wonen in karaktervolle kleine kernen, gehuchten of op erven in het buitengebied. Het gebied is grotendeels in agrarisch gebruik.

Ons buitengebied is klaar voor de toekomst, zo luidt één van de ambities in de omgevingsvisie. Het platteland heeft te maken met meerdere grote opgaven die invloed hebben op hoe we het buitengebied van Zwartewaterland gebruiken en beleven.

Het buitengebied krijgt te maken met verschillende opgaven die ruimte vragen. Net als in andere delen van Nederland heeft ook Zwartewaterland te maken met een flinke woningbouwopgave. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding, maar is uitbreiding in het buitengebied niet altijd te voorkomen. Ook bedrijven vragen ruimte en daarmee om uitbreiding van bedrijventerreinen. Daarnaast wordt hard gewerkt aan de energietransitie.

Ook de Europese doelen voor natuur en water moeten een plek krijgen in het buitengebied, vaak binnen de Natura 2000-gebieden (N2000) maar soms ook daarbuiten. Vanuit het klimaatakkoord liggen er opgaven voor het reduceren van de uitstoot van broeikasgassen waaronder CO₂, methaan en ammoniak. Een deel van deze opgaven moet gerealiseerd worden door veenoxidatie te remmen. De Kaderrichtlijn Water (KRW) bepaalt de doelen voor het verbeteren van de waterkwaliteit. Klimaatverandering en extremere weersomstandigheden zorgen ervoor dat we met andere ogen naar ons water- en bodemsysteem kijken. Is alles nog technisch op te lossen of moeten we het water- en bodemsysteem eerder bij ruimtelijke ontwikkelingen meewegen en klimaat adaptief ontwikkelen?

Boven genoemde opgaven zijn een flinke klus voor alle betrokken partijen en hebben veel impact. Vooral de grondgebonden¹ agrarische bedrijven zullen de gevolgen voelen. De agrarische sector is beeldbepalend in het buitengebied. Het landschap heeft mede door het agrarisch gebruik zijn huidige kwaliteit gekregen. Het toekomstperspectief van de landbouw is onzeker, er is onduidelijkheid over het verdienmodel en de bestaanszekerheid staat onder druk.

Hoe zorgen we voor een goede balans tussen de bestaande waarden en karakteristieken en alle opgaven die een plek moeten krijgen in Zwartewaterland? Hoe zorgen we ervoor dat het buitengebied een fijne en mooie plek is voor inwoners en toeristen om te verblijven en bieden we tegelijkertijd ruimte voor agrariërs en andere ondernemers in het buitengebied? Er nog veel onzekerheid. Hoe geven we duidelijkheid zonder alle flexibiliteit weg te nemen?

Om een goede afweging te kunnen maken tussen alle waarden, functies en belangen stellen we deze richtinggevende visie op voor het buitengebied van Zwartewaterland. Deze visie is tevens een bouwsteen voor de Omgevingsvisie van Zwartewaterland. De Omgevingsvisie heeft een tijdshorizon tot 2040.

2.1 Omgevingsvisie Zwartewaterland

De visie buitengebied is een Bouwsteen voor de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is de basis voor ruimtelijke ontwikkeling in de toekomst. De huidige Omgevingsvisie Zwartewaterland in 2021 door de raad vastgesteld. Het uitgangspunt van de visie is dat het een dynamisch document is. Met de beleidsluwe herziening maken we de basis op orde, verbeteren we de indeling van de visie en ontsluiten we meer informatie via de (interactieve) kaart. Het actualiseren van de Omgevingsvisie kan deels modulair worden opgepakt door middel van het opstellen van Bouwstenen. De Bouwstenen in de Omgevingsvisie vormen een samenhangend bouwwerk.

¹ Een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt en het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf.

Er wordt ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd voor de Bouwsteen visie buitengebied. De m.e.r. beoordeling onderzoekt of er onderdelen zijn waarbij een negatief effect op de omgeving niet kan worden uitgesloten en of de visie buitengebied m.e.r. plichtig is.

2.2 Participatie

De Bouwsteen visie buitengebied is tot stand gekomen met behulp van een uitgebreid participatie proces. Verschillende onderwerpen, vraagstukken en tussenproducten zijn voorgelegd aan een klankbordgroep met vertegenwoordigers van verschillende belangen en in meerdere participatieavonden besproken. Daarnaast zijn er tien interviews geweest met verschillende sleutelfiguren en bewonersgroepen. De bijeenkomsten en interviews hebben bijgedragen aan het opstellen van de waardenkaart, inzicht gegeven in sociale structuren en de leefbaarheid van het buitengebied en geholpen bij het aanscherpen van de gebiedsgerichte uitwerking. Een uitgebreid participatie verslag is te vinden in bijlage 3.

2.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 3 beschrijft de relatie van deze bouwsteen met de andere bouwstenen die in het kader van de Omgevingsvisie ontwikkeld worden. Hoofdstuk 4 bevat de visie voor het buitengebied. Dit hoofdstuk volgt inhoudelijk de structuur en volgorde van het doorlopen (participatie)proces. Daarbij beginnen we met wat er al is zoals de ondergrond, landschap kenmerken en waarden. Daarna behandelen we de ontwikkelingen en als laatste het gebruik. Omdat niet alle gebieden hetzelfde zijn wordt de visie gebiedsgericht uitgewerkt in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 4 en 5 worden opgenomen in de Omgevingsvisie. In hoofdstuk 6 geven we een eerste aanzet voor uitvoering van de visie. In de bijlagen zitten de tussenproducten en achtergronddocumenten die geholpen hebben bij het opstellen van deze visie.

3 Samenhang met andere Bouwstenen

Zoals in de inleiding geschetst zijn er veel ontwikkelingen waar we als gemeente mee te maken krijgen, niet alleen in het buitengebied. Veel van deze ontwikkelingen overstijgen het buitengebied en komen samen in de Omgevingsvisie. Deze wordt in 2025-2026 beleidsluw herzien, hiervoor loopt een apart traject parallel aan de Bouwsteen visie buitengebied.

De omgevingsvisie moet volgens de Omgevingswet de volgende onderwerpen bevatten:

- de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied, en;
- de hoofdzaken van het beleid op alle relevante terreinen van de fysieke leefomgeving.

De bouwsteen visie buitengebied gaat in op deze punten voor het buitengebied van Zwartewaterland.

Er worden meerdere bouwstenen voor de Omgevingsvisie opgesteld die een relatie hebben met de Bouwsteen visie buitengebied. Een Bouwsteen is de voorbereiding van een herziening van de omgevingsvisie. Een Bouwsteen start altijd met een thematische of gebiedsgerichte aanleiding of een strategische opgave. De afstemming tussen de verschillende Bouwstenen is essentieel om ervoor te zorgen dat de inhoud aansluit, niet tegenstrijdig is en er geen dubbel werk wordt gedaan. Hieronder beschrijven we een aantal Bouwstenen die gerelateerd zijn aan de Bouwsteen voor het buitengebied.

3.1 Bouwsteen Ontwikkellocaties Zwartewaterland

De Bouwsteen Ontwikkellocaties bevat een integrale ruimtelijke afweging voor potentiële ontwikkellocaties. Het doet een voorstel voor het opnemen van nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen in Zwartewaterland. Het doel is om voor de (middel)lange termijn te kunnen voorzien in de woon- en werkbehoefte in onze gemeente. De Bouwsteen bevat zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Uitbreidingslocaties hebben invloed op het grondgebruik en karakter van het buitengebied.

3.2 Herijking Programma energietransitie

De Bouwsteen bevat een herijking van onze energieopgave en ambitie. Daarnaast wordt onderzocht welke bestaande en nieuwe ontwikkellocaties voor zon en wind na 2030 mogelijk en gewenst zijn om onze ambitie te kunnen verwezenlijken. Voor de periode tot 2030 zijn al zoekgebieden aangewezen. De meeste zoekgebieden landen in het buitengebied en zijn dus van direct belang voor de Bouwsteen visie buitengebied. Het Programma energietransitie gaat ook over de warmtetransitie en over de vraag hoe alle woningen voor 2050 van het aardgas af gaan. Hier krijgen de inwoners en ondernemers in het buitengebied ook mee te maken.

3.3 Bouwsteen wonen

De Bouwsteen wonen geeft aan wat de gemeente kwalitatief en kwantitatief wil bouwen. Daarin worden geen locatiekeuzes gemaakt. Nieuwe locaties komen aan de orde in de Bouwsteen Ontwikkellocaties. Hooguit worden al eerder aangewezen locaties benoemd. De Bouwsteen wonen wordt ingebracht in het Volkshuisvestingsprogramma.

4 Visie

4.1 Afwisselend en waardevol landschap met zichtbare ontstaansgeschiedenis

De gemeente Zwartewaterland ligt aan het Zwarte Water en is omringd door een afwisselend landschap met bijzondere gebieden: het Nationaal Landschap IJsseldelta, Nationaal Park Weerribben-Wieden, de Natura 2000 gebieden Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht, De Wieden, Olde Maten & Veerslootslanden en het Zwarte Meer.

De ontstaansgeschiedenis is nog duidelijk herkenbaar. Eerder werd er gewoond en gewerkt binnen de mogelijkheden die binnen de natuurlijke condities mogelijk waren. Al vrij vroeg hebben we het landschap naar onze hand gezet. De inpoldering van polder Mastenbroek in 1364, één van de oudste polders in Nederland, is daar een voorbeeld van.

Water speelt nog steeds een belangrijke rol bij de inrichting en het gebruik van ons landschap en de ontwikkeling van de kernen. Waterlopen en dijken zijn belangrijke elementen als het gaat om de huidige kwaliteit van het landschap. Ook de landbouw is een belangrijke drager van het landschap en is van grote cultuurhistorische betekenis. Het landschap heeft mede daardoor zijn huidige vorm gekregen.

Ons uitgangspunt is dat we zorgvuldig met waardevolle landschapskwaliteiten omgaan en deze behouden en verder ontwikkelen. Vanuit dit uitgangspunt is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en willen we invulling geven aan de ruimtebehoefte van onze inwoners en ondernemers. Het principe van inbreiding voor uitbreiding passen we hierbij expliciet toe.

De landschappelijke kenmerken zijn per gebied in beeld gebracht en beschreven op basis van het Landschapsontwikkelingsplan Zwolle-Zwartewaterland-Kampen uit 2010. Dit de basis voor de kenmerkenkaart met gebiedsbeschrijvingen (bijlage 4). De herkenbaarheid en gaafheid van de kenmerken zijn samen met de waardering van inwoners en wettelijk beschermde kwaliteiten verwerkt in de waardenkaart (bijlage 5).

4.1.1 Koers

Lokale kenmerken, natuurlijke-, landschappelijke-, cultuurhistorische- en sociale waarden zijn leidend bij nieuwe ontwikkelingen.

4.1.2 Wat willen we bereiken

- Behoud en versterking van bijzondere ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.
- Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met landschappelijke waarden en dragen bij aan het behoud en versterken van de lokale kenmerken zoals beschreven in de kenmerkenkaart.
- Grootschalige nieuwe ontwikkelingen die het landschap blijvend veranderen compenseren dat door waarden aan een gebied toe te voegen.
- In de gebieden met de hoogste waarden zetten we in op het behoud van de waarden zoals beschreven in de kenmerken- en waardenkaart.
- In de gebieden met middelhoge waarden zetten we in op het herstel van de lokale kenmerken zoals beschreven in de kenmerken- en waardenkaart.
- In de gebieden met de laagste waarden zetten we in op het herstel, ontwikkelen en toevoegen van (nieuwe) waarden.
- Kwalitatief hoogwaardige en multifunctionele dorps- en stadsranden.
- Goed ingepaste kernen om negatieve uitstraling (zoals lichtvervuiling) op het buitengebied zoveel mogelijk te beperken.
- Duisternis in het buitengebied behouden en lichtvervuiling in het buitengebied voorkomen door functioneel, veilig, spaarzaam en duurzaam te verlichten.

4.1.3 Hoe gaan we aan de slag

- Nieuwe functies zijn mogelijk als ze bijdragen aan behoud en/of herstel van de landschappelijke kwaliteiten zoals beschreven in de kenmerken- en waardenkaart.

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen, in of grenzend aan het buitengebied, is een landschappelijk inpassingsplan vereist.
- We actualiseren de beleidsregel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO 2015) en passen deze waar nodig aan.
- Gewenste ontwikkelingen toetsen we aan de beleidsregel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Deze bepaalt de investering in de ruimtelijke kwaliteit ter compensatie van de ontwikkeling.

4.2 Laaggelegen (veen)polders in de IJssel-Vechtdelta

De gemeente Zwartewaterland ligt in de IJssel-Vechtdelta. Dit deltagebied is kwetsbaar voor klimaatverandering doordat verschillende bodem- en watersystemen bij elkaar komen. De regio krijgt in de toekomst mogelijk te maken met fluctuerende waterpeilen op het IJsselmeer en afwisselingen van hogere en lagere wateraanvoeren uit het achterland in combinatie met hoosbuien en extreem droge perioden in de regio zelf.

Een groot deel van het buitengebied van Zwartewaterland bestaat uit veenweidegebied. Het gaat hier bijvoorbeeld om Polder Mastenbroek, de Barsbekerbinnenpolder, de Veldiger Binnenlanden en het Gennegerbroek. Wanneer veen in aanraking komt met zuurstof, als gevolg van een lage grond- en/of oppervlaktewaterstand of grondbewerking, oxideert het. Dit proces is onomkeerbaar en leidt tot bodemdaling en de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂ en methaan. Om de uitstoot van broeikasgassen te voorkomen en bodemdaling te remmen is het belangrijk om de afbraak van veen te voorkomen. Het verhogen van de grondwaterpeilen speelt daarbij een belangrijke rol. Het verhogen van de grondwaterstanden heeft effect op het bestaande agrarische gebruik. Daarnaast heeft bijvoorbeeld Polder Mastenbroek te maken met wegzijging van het water naar onder andere de Koekoekspolder. Waterbeschikbaarheid is ook een aandachtspunt, er zijn momenten dat er onvoldoende water beschikbaar is om de veengebieden nat te houden.

Om tot een duurzame en bestendige inrichting te komen, moeten keuzes op regionale schaal gemaakt worden én inrichtingskeuzes op locatieniveau. Zo voorkomen we afwenteling van landgebruik op de omgeving, op toekomstige generaties en van de private op de publieke sector.

4.2.1 Koers

We beheren en ontwikkelen klimaat adaptief, waterveilig, duurzaam, met oog voor biodiversiteit en houden rekening met het water- en bodemsysteem.

4.2.2 Wat willen we bereiken

- We houden rekening met de bodem en het watersysteem bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
- Een duurzame oplossing van de veenweideproblematiek waarbij we inzetten op een toekomstperspectief voor het behoud en gebruik van de veenweidegebieden en het beperken van de bodemdaling.
- Voor waterveiligheid zetten we in op de compartimentering van dijkringen. Dit om te voorkomen dat er bij overstromingen in één keer een groot gebied overstroomt.
- We stellen eisen aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen om wateroverlast te voorkomen en water vast te houden. Daarbij zetten we in op multifunctioneel ruimtegebruik.
- Voorkomen dat we ontwikkelingen toestaan die latere oplossingen in de weg staan zoals in de randzone van de Koekoekspolder en langs de primaire waterkeringen.
- Meer aandacht en bewustwording voor meerlaagsveiligheid² in overstromingsgevoelige gebieden zoals de Zuiderzeepolder en polder Pieper. Waarbij de focus ligt op laag 2, duurzame ruimtelijke ontwikkeling en laag 3, rampenbestrijding.
- Een groenblauwe dooradering van het buitengebied. Water- en groenstructuren dragen bij aan meerdere doelen, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit, maar ook gezondheid en sociale verbinding.

² Een strategie om overstromingen uit het hoofdwatersysteem te voorkomen en de mogelijke gevolgen te beperken. Het gaat uit van drie lagen: preventie (laag 1), duurzame ruimtelijke ontwikkeling (laag 2) en rampenbeheersing (laag 3).

- We streven naar energie neutrale erven en bieden, onder voorwaarden, ruimte aan ontwikkelingen als deze bijdragen aan verduurzaming van de bedrijfsvoering.

4.2.3 Hoe gaan we aan de slag

- Samen met partners werken we aan de Gebiedsgerichte aanpak Noordwest-Overijssel. Het doel hiervan is een integrale visie op de veenweideproblematiek, landbouw, klimaat, natuur en landschap en toerisme.
- We werken met andere overheden en partijen in de regio Zwolle samen aan de Sponsstrategie.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wegen we water, bodem, waterveiligheid en klimaatadaptatie vroegtijdig mee.
- We verkennen of we signaleringsgebieden voor bijvoorbeeld meerlaagsveiligheid, rond de dijken of voor de randzone koekoekspolder op kunnen nemen in het Omgevingsplan.
- We faciliteren verduurzaming van het erf. Dit kan door middel van zonnepanelen op daken of grondgebonden installaties, erfmolens en mestvergistings. We faciliteren de plaatsing van erfmolens en zonnepanelen op daken en op eigen grond. Het huidige beleid hiervoor blijven we evalueren en aanpassen.
- We bieden informatie en subsidies aan woningeigenaren om hun woning te kunnen isoleren en aardgasvrij te kunnen verwarmen.

4.3 Een leefbaar platteland met een vitale gemeenschap

Zwartewaterland kenmerkt zich als een vitale plattelandsgemeenschap door hechte gemeenschappen en een actieve, betrokken bevolking waarin men omziet naar elkaar. Sport, cultuur en kerk vormen het fundament van de samenleving. In de kernen is het voorzieningenniveau op orde en er zijn er voldoende mogelijkheden om elkaar te ontmoeten.

Inwoners in het buitengebied maken zich zorgen over het instant houden van de voorzieningen in de kleine kernen en gehuchten. Voorzieningen staan onder druk en dreigen te verdwijnen. Scholen, en daarmee ook ontmoetingsplekken, zijn op sommige plekken al verdwenen. Verenigingen en stichtingen spelen een belangrijke rol bij de ontmoeting van onze inwoners en zijn sterk betrokken bij het vitaal houden van het landschap.

In voormalige agrarische gebouwen hebben zich nieuwe functies gevestigd, van burgerwoningen tot niet-agrarische bedrijven. Door deze veranderingen is het evenwicht tussen de verschillende functies en waarden in het buitengebied veranderd. Dit heeft effect op de gemeenschap. Nieuwe inwoners nemen nieuwe energie en ideeën met zich mee maar het leidt soms ook tot wederzijds onbegrip voor elkaars belangen.

Inwoners geven aan dat er behoefte is aan woningen voor jongeren en toekomstig bedrijfsopvolgers die in Zwartewaterland willen blijven wonen. Daarnaast is er ook behoefte aan woningen voor senioren en degene die het bedrijf over hebben gedragen aan de volgende generatie. Door een passend woningaanbod voor starters en senioren toe te voegen dragen we bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en instandhouding van de gemeenschap.

Goede en veilige wandel- en fietsroutes zorgen ervoor dat inwoners vanuit hun woonomgeving kunnen recreëren in de omgeving van hun woonplaats. Daarnaast dragen ze bij aan de bereikbaarheid van voorzieningen.

4.3.1 Koers

We zetten in op een leefbaar platteland met een vitale plattelandsgemeenschap.

4.3.2 Wat willen we bereiken

- We willen voorzieningen in het buitengebied zoveel mogelijk behouden.
- We zorgen dat de voorzieningen in de omliggende kernen goed bereikbaar zijn vanuit het buitengebied.
- We stimuleren en faciliteren initiatieven die gericht zijn op ontmoeting, het behouden van de sociale samenhang en leefbaarheid van buurtschappen en kleine kernen.

- Het buitengebied als uitloopgebied van de kernen faciliteren door middel van lokale ommetjes.
- Zichtbaar, beleefbaar en (deels) toegankelijk maken van landschap, water en natuur door goede en veilige wandel- en fiets- en vaarroutes, rustpunten en informatievoorziening.
- Voorkomen dat criminelen een kans krijgen om zich in onze gemeente te vestigen en criminele activiteiten te ondernemen. We hebben daarbij aandacht voor de risico's op ondermijning op bedrijventerreinen en in het buitengebied
- Begrip tussen agrariërs en niet-agrariërs voor elkaars belangen vergroten.
- We blijven in gesprek met inwoners en maatschappelijke partijen in het buitengebied en stimuleren het gesprek tussen de verschillende partijen.

4.3.3 Hoe gaan we aan de slag

- We ondersteunen initiatieven die gericht zijn op ontmoeting.
- We faciliteren inwoners met goede plannen voor de leefbaarheid met projecten en subsidies. Ook helpen we initiatiefnemers met het vinden van andere subsidies en fondsen.
- We gaan de huidige mogelijkheden voor wonen in het buitengebied inventariseren, waar nodig aanvullen of aanpassen en communiceren. Hierbij kunnen we aansluiten bij het volkshuisvestingsprogramma.
- We bieden onder voorwaarden ruimte aan verschillende woonvormen op bestaande erven die passen bij de omgeving en inspelen op 'niche'- behoeften.

4.4 Behoud en ontwikkeling van de agrarische sector

We zetten in op een toekomstbestendige, klimaat neutrale agrarische sector. We willen agrariërs een duidelijk toekomstperspectief bieden. Tegelijkertijd streven we naar een zorgvuldig evenwicht tussen agrarisch gebruik en andere ruimteclaims zoals natuur, wonen, energie en recreatie.

De landbouw is een belangrijke drager van het landschap. Het landschap heeft mede door het agrarisch gebruik zijn huidige kwaliteit gekregen. Veranderingen in de landbouw zoals de intensivering en schaalvergroting beïnvloeden het landschap en natuurwaarden. Tegelijkertijd wordt de agrarische sector beïnvloed door de maatschappelijke opgaven voor water, bodem, klimaat en biodiversiteit.

Economisch gezien wordt het buitengebied vooral gebruikt door grondgebonden (rond)veehouderij. Landelijke trends geven aan dat het aantal agrarische bedrijven afneemt. Bijvoorbeeld door het ontbreken van een opvolger. Tegelijkertijd zien we andere ruimteclaims en ontwikkelingen op het buitengebied afkomen. Hierdoor kan de agrarische sector zijn huidige omvang, in aantal bedrijven en areaal, mogelijk niet behouden.

Om de agrarische sector te behouden werken we mee aan (gedeeltelijke) wijziging van de agrarische functie, het toevoegen van niet-agrarische functies en alternatieve verdienmodellen voor agrarische bedrijven. Het is van belang dat het agrarisch ondernemerschap niet in gevaar komt. Bij al deze ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met omliggende bedrijven, landschappelijke waarden en natuur.

4.4.1 Koers

We zetten in op het behoud en doorontwikkeling van de agrarische sector en bieden onder voorwaarden ontwikkelruimte voor erftransformatie.

4.4.2 Wat willen we bereiken

- We zetten in op het behoud van de grondgebonden agrarische sector in het buitengebied.
- We zetten, onder voorwaarden, in op inbreiding en transformatie van het bestaande erf. Nieuwe erven in het buitengebied zijn niet toegestaan.
- We bieden onder voorwaarden ruimte aan ontwikkeling en verbreding van de landbouw, hierbij denken we aan functies zoals wonen, andere bedrijvigheid, maatschappelijke functies recreatie en toerisme.
- We zetten in op het behouden en ontwikkelen van (nieuwe) verdienmodellen voor het buitengebied.

- We behouden zoveel mogelijk goede landbouwgronden voor de landbouw zoals in de zeekleipolders.
- Een veilig vestigingsklimaat en weerbare ondernemers die zich bewust zijn van de gevaren van ondermijning en digitale criminaliteit.
- We hebben aandacht voor de mentale gezondheid van agrarische ondernemers.

4.4.3 Hoe gaan we aan de slag

- We zetten in op het invullen van vrijgekomen agrarische bebouwing (vab) en erftransformatie. We bieden ruimte aan verbreding met nevenactiviteiten voor agrariërs. Bij het uitwerken van het vab-beleid verkennen we hoe we dit kunnen borgen in het Omgevingsplan.
- We evalueren het huidige vab-beleid en passen deze waar nodig aan. Indien mogelijk doen we dit samen en in afstemming met omringende gemeenten.
- We verkennen de mogelijkheden om binnen het omgevingsplan gebiedsgericht te werken met geur- en geluidsnormen.
- We volgen landelijke ontwikkelingen op gebied van bijvoorbeeld dierenwelzijn, mestvergisting en brandveiligheid. We evalueren of de regels voor het bouwvlak nog actueel zijn.
- Verval van erven en ondermijning voorkomen door ruimte te bieden om vrijgekomen (agrarische)erven toekomstbestendig in te vullen.
- We blijven in gesprek met agrariërs en belangenvertegenwoordigers van de sector en dragen actief bij aan gebiedsprocessen.
- We gaan de mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsrecreatie op erven verder uitwerken.

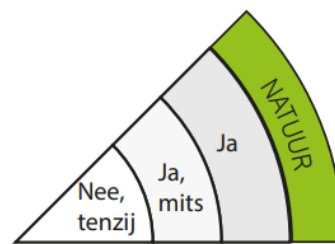
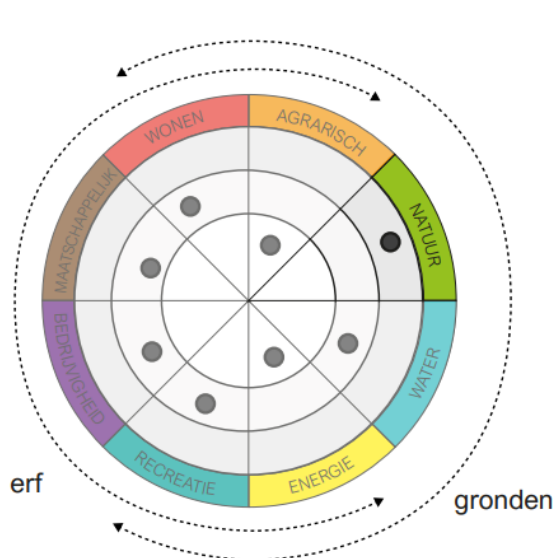
5 Gebiedsgerichte uitwerking

Het buitengebied is een gevarieerd gebied, naast de verschillende landschapstypen hebben we te maken met verschillende opgaven en ontwikkelingen. Hierdoor verschillen ook de koers en ontwikkelmogelijkheden per gebied. In de gebiedsgerichte uitwerking onderscheiden we negen verschillende deelgebieden.

De gebieden voor de gebiedsgerichte uitwerking zijn bepaald op basis van landschappelijke kenmerken en de ontwikkelingen. De ontwikkelingen zijn meegenomen bij het toekennen van functies die passen binnen een gebied. Per gebied hebben we gekeken welke functies daar het beste passen en bijdragen of invulling geven aan de visie. Daarbij maken we onderscheid tussen hoofdfuncties, ondersteunende functies en functies die botsen met de hoofdfunctie of de ontwikkelingen die in een gebied plaats vinden.

Deze indeling is voor elk deelgebied uitgewerkt in een cirkel. Voor de hoofdfuncties hanteren we een positieve houding (Ja; in de buitenste ring), voor de ondersteunende functies hanteren we een Ja, mits houding (Ja, mits; in de middelste ring) en voor de ongewenste functies hanteren we een Nee of Nee, tenzij houding (Nee of Nee, tenzij; in de binnenste cirkel).

Dat een functie in de Ja of Ja, Mits categorie valt wil niet zeggen dat dit altijd en zonder voorwaarden mogelijk is. Alle concrete plannen en ideeën worden altijd integraal afgewogen en getoetst aan relevant beleid en de lokale situatie.



Ja (gebied zeer geschikt voor deze functie, hoofdfunctie gebied)

Ja, mits (ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de hoofdfunctie van het gebied)

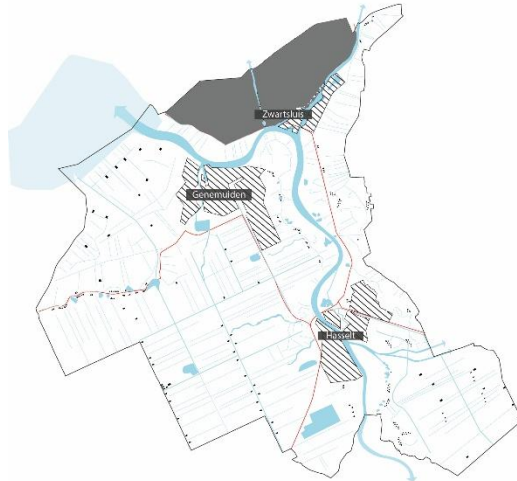
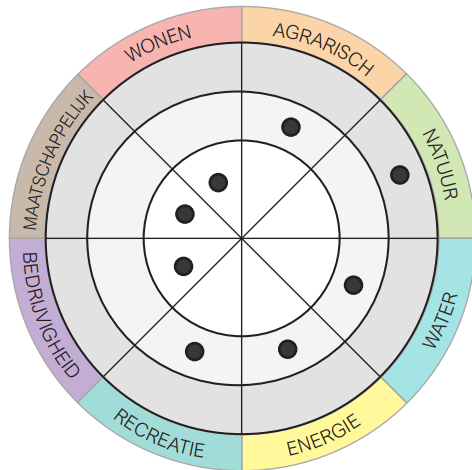
Nee, tenzij (ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de hoofdfunctie en positief bijdragen aan meerdere doelen in het gebied)

5.1 Deelgebied 1: De Wieden

Het gebied rond Zwartsluis ten noorden van het Zwarte Water en ten westen van het Meppelerdiep.

5.1.1 Koers

Dit veengebied en kraggenlandschap met hoge landschappelijke- en natuurwaarden is onderdeel van het N2000 gebied De Wieden en leent zich vooral voor natuurontwikkeling, waarin water een belangrijke rol speelt, met daaraan ondergeschikt landbouwkundig- en recreatief gebruik.



Wonen

Nee tenzij; het op een bestaand erf is, het geen belemmeringen oplevert voor N2000 doelen en positief bijdraagt aan andere doelen in het gebied.

Agrarisch

Ja mits; het agrarische gebruik aangepast wordt aan de veenbodem en N2000 doelen. Agrarisch gebruik is belangrijk voor het behoud van het kenmerkende landschap en weidevogels.

Natuur

Ja; het gebied is onderdeel van het N2000 gebied De Wieden, de natuurlijke waarden en doelen staan hier voorop.

Water

Ja mits; het bijdraagt aan het behouden van het veenweidegebied, het verbeteren van de waterkwaliteit, of het vasthouden en bergen van water.

Energie

Ja mits; het noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn of op het erf is ten behoeve van de verduurzaming van het bedrijf en/of de woning.

Recreatie en toerisme

Ja mits; het geen afbreuk doet aan de N2000 doelen. Er is ruimte voor extensief recreatief medegebruik en kleinschalige verblijfs- en dagrecreatie op erven. Er zijn kansen voor routestructuren om Zwartsluis met De Wieden te verbinden.

Bedrijvigheid

Nee tenzij; het op het erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende woningen, N2000 doelen en positief bijdraagt aan andere doelen in het gebied.

Maatschappelijk

Nee tenzij; het op het erf is, het geen belemmeringen oplevert voor N2000 doelen en positief bijdraagt aan andere doelen.

5.1.2 Welke waarden willen we behouden en versterken

- In dit gebied met hoge waarden zetten we in op het behoud van de waarden zoals beschreven in de kenmerken- en waardenkaart.
 - Kraggenlandschap**
 - Slagenverkaveling
 - Rafelige percelen door moerasbossen
 - Water open karakter
 - Moerasbossen gesloten karakter
 - Ruimte maat 20-750 meter
 - Doolhof van plassen, kreken, sloten en trek gaten & pet gaten
 - Er groeien bijzondere planten, zoals krabbescheer en verschillende soorten wilde orchideeën
 - Wonen aan het water (incidenteel)
 - Veelal rieten daken
 - Veenontginningen**
 - Evenwijdige, langgerekte, smalle kavels, iets uitwaaiend
 - Zeer open karakter
 - Enkel beplantingsmassa's van enkele omzoomde eendekooien en erven
 - Ruimte maat 500-3000 meter
 - Weteringen verdelen de kavels, geen afrastering nodig
 - Sommige weteringen zijn begroeid met rietkragen
 - Beplanting bij eendekooien; els, wilg, populieren
 - Beplanting op erven; fruitbomen, paardenkastanje, essen en meidoorn
 - Nieuwe erven aan wegen
 - Incidenteel lintbebouwing
- Natuurwaarden
- Weidevogelgebied
- Veenweidegebied
- Toegankelijkheid en beleving van het gebied voor recreanten en toeristen

5.1.3 Wat gaat de gemeente doen

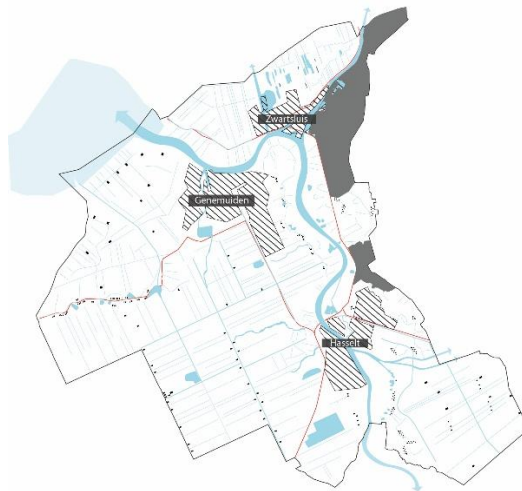
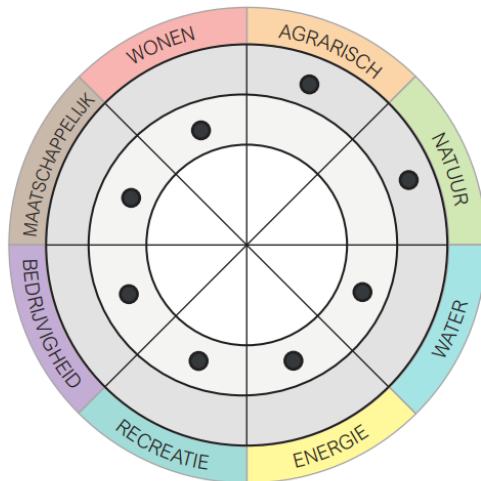
- Zie Hoofdstuk 4 voor de algemene teksten onder "hoe gaan we aan de slag".

5.2 Deelgebied 2: Veldiger Binnenlanden

Oostzijde van de gemeente tussen Het Meppelerdiep, Zwarte Water en de Olde Maten en Veerslootslanden.

5.2.1 Koers

Dit veengebied gelegen in de randzone van de N2000 gebieden Olde Maten en Veerslootslanden en Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht leent zich voor, aan de veenbodem aangepast, agrarisch gebruik en (agrarische)natuur. Verbreding en transformatie van bestaande (agrarische)erven is onder voorwaarden mogelijk.



Wonen

Ja mits; het op een bestaand erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven en N2000 doelen.

Agrarisch

Ja; de landbouw is belangrijk voor het behoud van het kenmerkende landschap. Het agrarische gebruik wordt aangepast aan de veenbodem en houdt rekening met de twee aangrenzende N2000 gebieden.

Natuur

Ja; het gebied ligt tussen twee N2000 gebieden. Er zijn kansen om verbindingen tussen beide gebieden te maken, dit kan ook door middel van agrarische natuur.

Water

Ja mits; het bijdraagt aan het behouden van het veenweidegebied of het vasthouden en bergen van water. Een aandachtspunt in dit gebied is het verbeteren van de waterkwaliteit in verband met de Olde Maten en Veerslootslanden.

Energie

Ja mits; het noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn of op het erf is ten behoeve van de verduurzaming van het bedrijf en/of de woning. Een aandachtspunt in dit gebied is de uitbreiding van het HSMS station Zwartsluis.

Recreatie en toerisme

Ja mits; het op het erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven en N2000 doelen. Het gebied is slecht toegankelijk, er zijn kansen om routes te maken en het gebied te verbinden met Zwartsluis en Zwartewatersklooster.

Bedrijvigheid

Ja mits; het op het erf is, het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven, woningen en N2000 doelen.

Maatschappelijk

Ja mits; het op het erf is, het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven en N2000 doelen.

5.2.2 Welke waarden willen we behouden en versterken

- In dit gebied met middelhoge waarden zetten we in op het herstel van de lokale kenmerken zoals beschreven in de kenmerken- en waardenkaart.

Veenontginningen

- Evenwijdige, langgerekte, smalle kavels, iets uitwaaierend
 - Zeer open karakter
 - Enkel beplantingsmassa's van enkele omzoomde eendenkooien en erven
 - Ruimte maat 500-3000 meter
 - Weteringen verdelen de kavels, geen afrastering nodig
 - Sommige weteringen zijn begroeid met rietkragen
 - Beplanting bij eendenkooien; els, wilg, populieren
 - Beplanting op erven; fruitbomen, paardenkastanje, essen en meidoorn
 - Nieuwe erven aan wegen
 - Incidenteel lintbebouwing
- Veenweidegebied

5.2.3 Wat gaat de gemeente doen

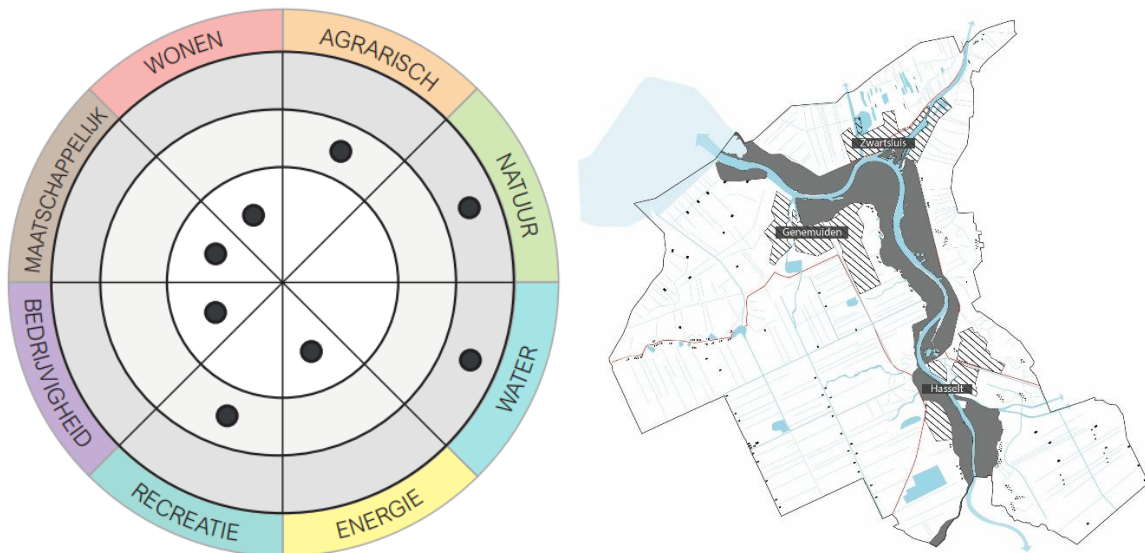
- Zie Hoofdstuk 4 voor de algemene teksten onder "hoe gaan we aan de slag"
- Waar mogelijk bijdragen aan het gebiedsproces Veldiger Binnenlanden

5.3 Deelgebied 3: Zwarte Water en Zwarte Meer

Het Zwarte Water en Zwarte Meer met bijbehorend buitendijks gebied.

5.3.1 Koers

Het Zwarte Water en Zwarte Meer zijn onderdeel van het nationale watersysteem en de N2000 gebieden Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht en Zwarte Meer en hebben hoge landschappelijke- en natuurwaarden. Dit gebied leent zich vooral voor water- en natuur gerelateerde ontwikkelingen met daaraan ondergeschikt landbouwkundig- en recreatief gebruik. De gebruiksmogelijkheden kunnen verschillen per gebied. Dit is afhankelijk van de aanwijzing van het gebied als Vogelrichtlijn (omgeving Zwartsluis en Genemuiden) en het gebied aangewezen als Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (omgeving Hasselt).



Wonen

Nee; we bouwen buitendijks en in N2000 geen woningen.

Agrarisch

ja mits; het bijdraagt aan de N2000 doelen en de watervoerende en bergende functie van het gebied niet belemmert. Extensief agrarisch gebruik is onder voorwaarden mogelijk.

Natuur

Ja; het gebied is onderdeel van het N2000 gebieden Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht en Zwarte Meer, de natuurwaarden en doelen staan hier voorop.

Water

Ja; het buitendijks gebied biedt ruimte voor wisselende waterstanden in Zwarte Water en Zwarte Meer.

Energie

Nee; we leggen buitendijks geen voorzieningen voor energie aan.

Recreatie en toerisme

Ja mits; het geen afbreuk doet aan de N2000 doelen en de watervoerende en bergende functie van het gebied. Er is ruimte voor waterrecreatie en sportvisserij op het Zwarte Water en in beperkte mate op het Zwarte Meer. Waar mogelijk extensief recreatief gebruik in de uiterwaarden.

Bedrijvigheid

Nee tenzij; het op bestaande bedrijventerreinen bij Hasselt, Genemuiden en Zwartsluis is. Op het Zwarte Water en Zwarte Meer is wel ruimte voor scheepvaart.

Maatschappelijk

Nee; we staan buitendijks en in N2000 geen maatschappelijke functies toe.

Vanwege de waterbergende functie van het gebied zijn kwetsbare functies in dit gebied niet gewenst.

5.3.2 Welke waarden willen we behouden en versterken

- In dit gebied met hoge waarden zetten we in op het behoud van de waarden zoals beschreven in de kenmerken- en waardenkaart.

Rivierenlandschap

- Onregelmatige blokverkaveling
- Bij de weiden van de uiterwaarden langs het water veelal openheid
- Afwisseling van ruimtes door restanten van buitenplaatsen
- Ruimte maat 500-1500 meter
- Afwisselende reeksen van graslanden, beplantingssingels, meidoornhagen, rietlanden en restanten van buitenplaatsen
- Meanderende rivier met natuurrijke randen van overstromingsgebieden, plassen en kreken
- Bosjes en dijkwalen hebben waardevolle flora
- Patroon van waterlopen is kronkelig
- Patroon van Zwarte water is zeer verschillend ten opzichte van de Vecht; Vecht: natuurlijke regenrivier - Zwarte water: scheepvaartrivier
- Zwart water: breder, stenen beschoeiing
- Kievitsbloemen
- Boerderijen liggen tegen de dijken en een enkele keer op ruggen op enige afstand van de dijk
- Op erven; paardenkastanje, linde, taxus en fruitbomen
- Natuurwaarden
- Beleving van het gebied vanaf het water, de uiterwaarden en de dijk

5.3.3 Wat gaat de gemeente doen

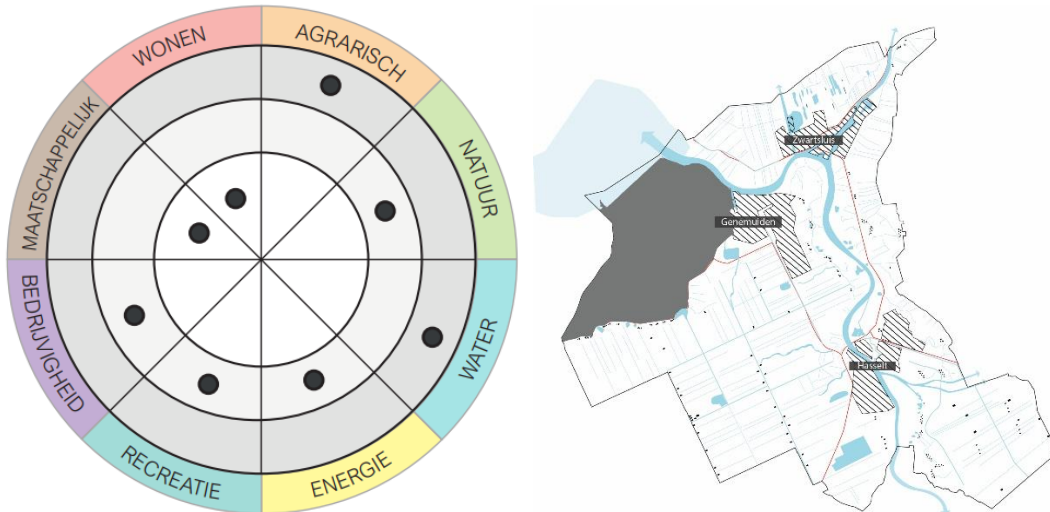
- Zie Hoofdstuk 4 voor de algemene teksten onder "hoe gaan we aan de slag".

5.4 Deelgebied 4: Zeekleipolders

De Zuiderzeepolder en Polder de Pieper

5.4.1 Koers

Dit buitendijkse gebied met overwegend kleigronden leent zich goed voor landbouwkundig gebruik en functioneert als waterberging in het geval van extreme situaties waarbij hoge waterstanden optreden. Omdat het buitendijks gebied is werken we aan meerlaagsveiligheid. Andere economische ontwikkelingen op het erf, agrarische natuur en recreatie zijn onder voorwaarden mogelijk.



Wonen

Nee tenzij; Het op een bestaand erf is, het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven, er rekening wordt gehouden met meerlaagsveiligheid.

Agrarisch

Ja; vanwege de bodemgesteldheid is dit gebied geschikt voor agrarisch gebruik.

Natuur

Ja mits; het samen gaat met het agrarisch gebruik of agrarische natuur is. Het gebied is ook aangewezen voor weidevogels.

Water

Ja; het gebied functioneert als waterberging in het geval van extreme situaties waarbij hoge waterstanden optreden in het Zwarte Water en Zwarte Meer.

Energie

Ja mits; het noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn of op het erf is ten behoeve van de verduurzaming van het bedrijf en/of de woning. Extra aandachtspunt is het hoger aanleggen van de voorzieningen vanwege de functie van het gebied als waterberging.

Recreatie en toerisme

Ja mits; het gaat om recreatieve structuren om recreanten, toeristen en inwoners op een aantrekkelijke en veilige manier door het gebied te leiden. Verblijfsrecreatie is beperkt mogelijk mits het op het erf is, het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven en er rekening wordt gehouden met meerlaagsveiligheid.

Bedrijvigheid

Ja mits; het op het erf is, het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven en woningen en er rekening wordt gehouden met meerlaagsveiligheid.

Maatschappelijk

Nee; Vanwege de waterbergende functie van het gebied zijn kwetsbare functies in dit gebied niet gewenst.

5.4.2 Welke waarden willen we behouden en versterken

- In dit gebied met middelhoge waarden zetten we in op het herstel van de lokale kenmerken zoals beschreven in de kenmerken- en waardenkaart.

Zeekleipolders

- Polder de Pieper en Zuiderzeepolder hebben een strokenverkaveling
- Landschap kenmerkt zich door zeer open karakter
- Erfbeplanting rondom bebouwing
- Ruimte maat 500-2000 meter
- Brede waterlopen; Veneriete en de Goot
- Brede sloten, veelal haaks op waterafvoerend kanaal
- Gemaal Venerietie pompt het water uit de polders via Veneriete
- Bebouwing op regelmatige afstand langs wegen gelegen
- Oriëntatie boerderijen naar weg
- Bebouwing veelal bungalow met bedrijfsgebouw
- Polder de 'Oude Pieper' heeft terpboerderijen uit jaren 30
- Karakteristiek erfbeeld, erfbeplanting als windkering rondom boerenerf (soorten; populier, meidoorn en es)
- Gronden voor de landbouw
- Routes en recreatieve voorzieningen

5.4.3 Wat gaat de gemeente doen

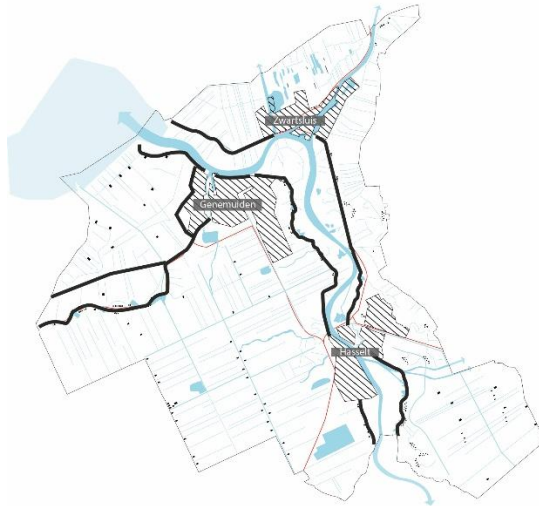
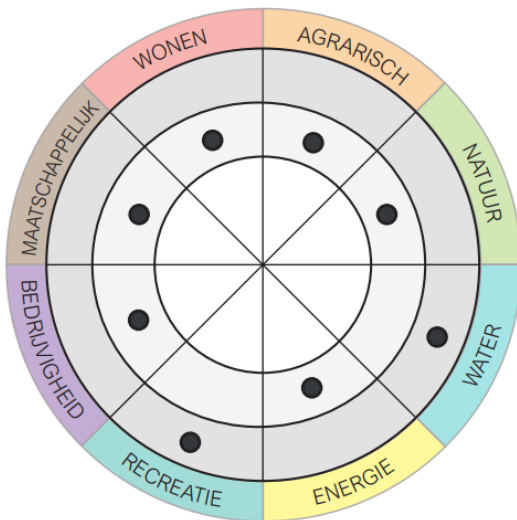
- Zie Hoofdstuk 4 voor de algemene teksten onder "hoe gaan we aan de slag"
- Waar mogelijk bijdragen aan het gebiedsproces Zuiderzeepolder

5.5 Deelgebied 5: Dijken

De oude dijkstructuren met bebouwing, Kamperzeedijk, Cellemuiden, Zwolsedijk en Gennerdijk

5.5.1 Koers

De oude dijkstructuren met hoge landschappelijke- en cultuurhistorische waarden hebben (m.u.v. Kamperzeedijk) een belangrijke waterkerende functie en zijn recreatief en toeristische gezien aantrekkelijk. Bij ontwikkelingen rond de dijk houden we rekening met toekomstige dijkversterkingen uit het hoogwaterbeschermingsprogramma.



Wonen

Ja mits; het op een bestaand erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven. Bij ontwikkelingen op het erf ruimte rond de dijk vrijhouden. De kern Kamperzeedijk ligt achter de primaire kering en biedt kansen voor het toevoegen van woningen.

Agrarisch

Ja mits; het gaat om het behouden van bestaande agrarische erven en extensief agrarisch medegebruik van de dijk. Bij ontwikkelingen op het erf houden we ruimte rond de dijk vrij.

Natuur

Ja mits; het samen gaat met waterkerende functie van de dijk. De bosjes, dijktafuds en kolken hebben ook natuurlijke waarden en verbinden verschillende gebieden met elkaar.

Water

Ja; de dijken zijn essentieel in de bescherming van het achterliggend gebied tegen overstroming en wateroverlast. Kunstwerken in en langs de dijk zijn essentieel voor het functioneren van het watersysteem.

Energie

Ja mits; het noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn of op het erf is ten behoeve van de verduurzaming van het bedrijf en/of de woning.

Recreatie en toerisme

Ja; de dijken zijn belangrijke routes in het recreatieve netwerk in de gemeente. Er liggen kansen voor toeristische functies op het erf. Bij ontwikkelingen op het erf houden we ruimte rond de dijk vrij. Verkeersveiligheid op de dijk is een aandachtspunt.

Bedrijvigheid

Ja mits; het op het erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven en woningen. Bij ontwikkelingen op het erf houden we ruimte rond de dijk vrij.

Maatschappelijk

Ja mits; het op het erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven. Bij ontwikkelingen op het erf ruimte rond de dijk vrijhouden.

5.5.2 Welke waarden willen we behouden en versterken

- In dit gebied met hoge waarden zetten we in op het behoud van de waarden zoals beschreven in de kenmerken- en waardenkaart.

Rivierduinen en dijken

- Dijklichaam heeft vaak kronkelend verloop
- Onregelmatige blokverkaveling
- Relatief kleinschalig karakter op de flanken van de dijk
- Veel variatie in beplantingsmassa's
- Vanaf dijk met haar relatief kleinschalige karakter contrastrijk uitzichtvergezicht op weidsheid van de polders
- Ruimtemaat 20 á 50 meter in contrast met 1000 á 2000 meter in de polders
- De dijken besloten & de polders open
- Oude veenkreken aan de polderzijde
- Kolken (wielen) aan weerszijden van het dijklichaam
- Langs de wielen van de oude dijkdoorbraken opgaande beplanting en rietkragen
- incidenteel lanen op de veelal bebouwde dijklichamen (soorten; iepen, essen)
- Bebouwing op flanken van de dijk en onderaan de dijk
- Verspreid gelegen dijkwoningen met veel beplanting
- Voorzijde woning georiënteerd op het dijklichaam
- Boerderijen met erfbeplanting, nieuwste stallen vaak buiten het erf
- Recreatieve routes en voorzieningen
- Zichtlijnen naar het omliggende landschap

5.5.3 Wat gaat de gemeente doen

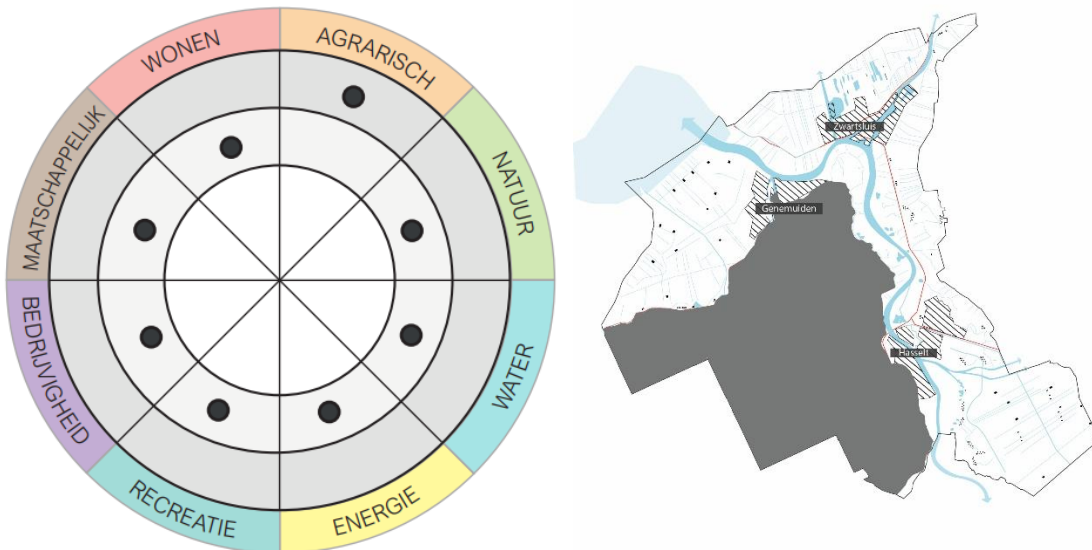
- Zie Hoofdstuk 4 voor de algemene teksten onder "hoe gaan we aan de slag"

5.6 Deelgebied 6: Polder Mastenbroek

Polder Mastenbroek

5.6.1 Koers

Polder Mastenbroek is één van de oudste polders van Nederland en heeft hoge landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Dit gebied leent zich voor, aan de veenbodem aangepast, agrarisch gebruik. We zetten in op het remmen van veenoxidatie en bodemdaling. De randzone van de Koekoekspolder is hierbij een extra aandachtsgebied. Verbreding en transformatie van bestaande (agrarische)erven is onder voorwaarden mogelijk. Het gebied is kansrijk voor weidevogels en aangewezen in het aanvalsplan Grutto.



Wonen

Ja mits; het op een bestaand erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven. In het midden van polder bevinden zich de kerk, school en het dorps huis. Rond deze locatie willen we, onder strikte voorwaarden meedenken over het toevoegen van een beperkt aantal woningen.

Agrarisch

Ja; de landbouw is een belangrijke economische drager van het gebied en is belangrijk voor het behoud van het kenmerkende landschap en de weidevogels. Het agrarische gebruik wordt aangepast aan de veenbodem.

Natuur

Ja mits; het samen gaat met het agrarische gebruik of het agrarische natuur is en het open karakter behouden blijft. Het gebied is ook aangewezen voor weidevogels en biedt kansen voor agrarisch natuurbeheer.

Water

Ja mits; het bijdraagt aan het behouden van het veenweidegebied of het vasthouden en bergen van water. De zone rond de Koekoekspolder daalt sneller dan de omgeving en vraagt extra aandacht.

Energie

Ja mits; het noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn of op het erf is ten behoeve van de verduurzaming van het bedrijf en/of de woning.

Recreatie en toerisme

Ja mits; het op het erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven. Er liggen kansen om Polder Mastenbroek, door middel van recreatieve structuren te verbinden met omliggende kernen zoals Hasselt, Genemuiden, IJsselmuiden en Zwolle.

Bedrijvigheid

Ja mits; het op het erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven en woningen.

Maatschappelijk

Ja mits; het op het erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven en woningen.

5.6.2 Welke waarden willen we behouden en versterken

- In dit gebied met hoge waarden zetten we in op het behoud van de waarden zoals beschreven in de kenmerken- en waardenkaart.
 - **Veenpolder Mastenbroek**
 - Verkaveling centrale deel van polder is in slagen, regelmatige, smalle langgerekte percelen
 - Gerichtheid zuidwestelijk, noordoostelijk
 - Weids en open polderlandschap
 - Vrijwel geen opgaande beplanting langs wegen en weteringen
 - Kleinschaligheid rond de erven
 - Ruimte maat oost-west 2000 meter en noord-zuid 6000 meter
 - De Bisschopswetering, de Oude en Nieuwe Wetering, zijn 3 evenwijdig lopende ontginningsassen van zuidoost naar noordwest
 - Loodrecht hierop liggen de stegen
 - Oude inbraak- en getijdenkreken als sporen overgebleven van de periode voor bedijking 1390
 - Deze oude inbraak- en getijdenkreken, zijn moerassige delen van de polder met o.a. blauwgraslanden
 - Natuur water- en agrarisch gebonden
 - Beplanting; schietwilg, zwarte els op nattere gronden
 - Populier en es bij erven
 - Boerderijen langs de noord-zuid richting gelegen weteringen
 - De erven met boerderijen vóór 1940 staan op terpen, bijbehorende typen zijn het hallehuis en het dwarshuis
 - De erven uit de 20ste eeuw tot 1970 zijn zeer divers. Boerderijen liggen niet meer op terpen, oriëntatie wel naar de weg, rode pannendaken
 - De erven gebouwd na 1970 worden gekenmerkt door vrijstaande woonhuizen met grote stallen en schuren daarachter. De jonge boerderijen liggen voornamelijk langs randen van de polder.
 - Beplanting enkel bij erven
 - Veengronden
 - Weidevogels
 - Duisternis
 - Recreatieve routes en voorzieningen

5.6.3 Wat gaat de gemeente doen

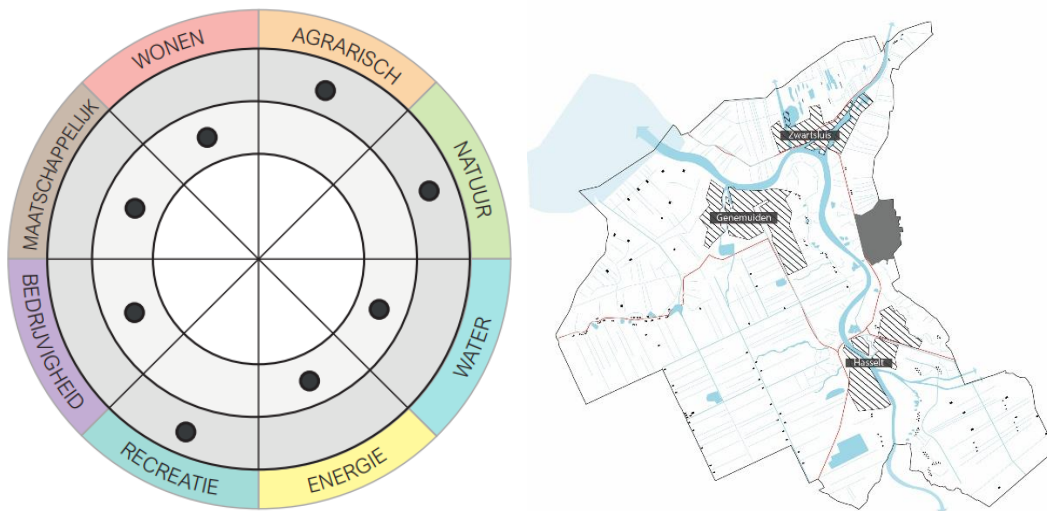
- Zie Hoofdstuk 4 voor de algemene teksten onder “hoe gaan we aan de slag”
- Grens overstijgend samenwerken met andere partijen in Mastenbroek waaronder de gemeenten Kampen en Zwolle, de provincie en het waterschap WDOD

5.7 Deelgebied 7: Zwartewatersklooster

De Velde en Zwartewatersklooster tussen het Zwarte Water en de Olde Maten en Veerslootslanden

5.7.1 Koers

Dit veengebied met bebouwing op hoger gelegen zandduinen ligt in de randzone van de N2000 gebieden Olde Maten en Veerslootslanden en Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht en heeft hoge landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Dit gebied leent zich voor aan de veengrond aangepast agrarisch gebruik, natuurontwikkeling en de ontwikkeling van recreatieve en toeristische functies. Verbreding en transformatie van bestaande (agrarische)erven is onder voorwaarden mogelijk.



Wonen

Ja mits; Het op een bestaand erf is, het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven en N2000 doelen en rekening houdt met het historische karakter van Zwartewatersklooster.

Agrarisch

Ja; de landbouw is belangrijk voor het behoud van het kenmerkende landschap. Het agrarische gebruik wordt aangepast aan de bodemcondities en houdt rekening met de twee aangrenzende N2000 gebieden en historische karakter van Zwartewatersklooster.

Natuur

Ja; het gebied ligt tussen twee N2000 gebieden. Er zijn kansen om verbindingen tussen beide gebieden te maken.

Water

Ja mits; het bijdraagt aan het behouden van het veenweidegebied of het vasthouden en bergen van water. Een aandachtspunt in dit gebied is het verbeteren van de waterkwaliteit in verband met de Olde Maten en Veerslootslanden.

Energie

Ja mits; het noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn of op het erf is ten behoeve van de verduurzaming van het bedrijf en/of de woning.

Recreatie en toerisme

Ja; gebied met hoge culturele- en historische waarden en lokale verhalen. Zwartewatersklooster is een belangrijke locatie in het routenetwerk. Er liggen kansen voor kleinschalige toeristische functies op het erf.

Bedrijvigheid

Ja mits; het op het erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven, woningen en N2000 doelen.

Maatschappelijk

Ja mits; het op het erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven, woningen en N2000 doelen.

5.7.2 Welke waarden willen we behouden en versterken

- In dit gebied met hoge waarden zetten we in op het behoud van de waarden zoals beschreven in de kenmerken- en waardenkaart.
 - Rivierduinen en dijken**
 - Dijklichaam heeft vaak kronkelend verloop
 - Onregelmatige blokverkaveling
 - Relatief kleinschalig karakter op de flanken van de dijk
 - Veel variatie in beplantingsmassa's
 - Vanaf dijk met haar relatief kleinschalige karakter contrastrijk uitzichtvergezicht op weidsheid van de polders
 - Ruimte maat 20 á 50 meter in contrast met 1000 á 2000 meter in de polders
 - De dijken besloten & de polders open
 - Oude veenkreken aan de polderzijde
 - Kolken (wielen) aan weerszijden van het dijklichaam
 - Langs de wielen van de oude dijkdoorbraken opgaande beplanting en rietkragen
 - Incidenteel lanen op de veelal bebouwde dijklichamen (soorten; iepen, essen)
 - Bebouwing op flanken van de dijk en onderaan de dijk
 - Verspreid gelegen dijkwoningen met veel beplanting
 - Voorzijde woning georiënteerd op het dijklichaam
 - Boerderijen met erfbeplanting, nieuwste stallen vaak buiten het erf
 - Veenontginningen**
 - Evenwijdige, langgerekte, smalle kavels, iets uitwaaiend
 - Zeer open karakter
 - Enkel beplantingsmassa's van enkele omzoomde eendenkooien en erven
 - Ruimte maat 500-3000 meter
 - Weteringen verdelen de kavels, geen afrastering nodig
 - Sommige weteringen zijn begroeid met rietkragen
 - Beplanting bij eendenkooien; els, wilg, populieren
 - Beplanting op erven; fruitbomen, paardenkastanje, essen en meidoorn
 - Nieuwe erven aan wegen
 - Incidenteel lintbebouwing
 - Zandduinen
 - Veengronden
 - Historische karakter Zwartewatersklooster
 - Recreative routes en voorzieningen

5.7.3 Wat gaat de gemeente doen

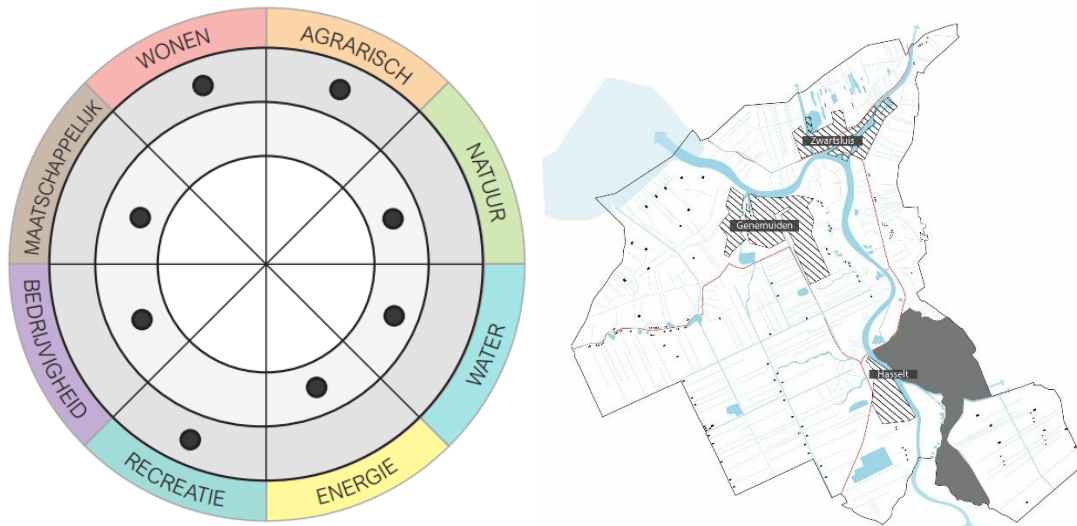
- Zie Hoofdstuk 4 voor de algemene teksten onder "hoe gaan we aan de slag"

5.8 Deelgebied 8: Genne-Holten-Streukel

Randzone Hasselt en de buurtschappen Genne, Holten en Streukel

5.8.1 Koers

Deze hoger gelegen zandgronden zijn geschikt voor landbouwkundig gebruik. Vanwege deze hogere ligging, hoge landschappelijke- en cultuurhistorische waarden en de nabijheid van Zwolle en Hasselt kun je hier ook goed wonen en recreëren.



Wonen

Ja; het gebied is vanwege de nabijheid van Hasselt en Zwolle en ligging op hogere zandgronden geschikt voor woningen. Er is ruimte voor woningen op bestaande erven als het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven.

Agrarisch

Ja; vanwege de bodemgesteldheid is dit gebied geschikt voor agrarisch gebruik.

Natuur

Ja mits; het samen gaat met het agrarisch gebruik of het agrarische natuur is.

Water

Ja mits; het bijdraagt aan het vasthouden en bergen van water.

Energie

Ja mits; het noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn of op het erf is ten behoeve van de verduurzaming van het bedrijf en/of de woning.

Recreatie en toerisme

Ja, dit gebied biedt kansen voor recreatieve voorzieningen op het erf als het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven en woningen. Er liggen kansen om dit gebied door middel van recreatieve structuren te verbinden met de dijken, Hasselt en Zwolle.

Bedrijvigheid

Ja mits; het op het erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven en woningen.

Maatschappelijk

Ja mits; het op het erf is, het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven en woningen.

5.8.2 Welke waarden willen we behouden en versterken

- In dit gebied met middelhoge waarden zetten we in op het herstel van de lokale kenmerken zoals beschreven in de kenmerken- en waardenkaart.

Veenontginningen

- Evenwijdige, langgerekte, smalle kavels, iets uitwaaiierend
- Zeer open karakter
- Enkel beplantingsmassa's van enkele omzoomde eendenkooien en erven
- Ruimte maat 500-3000 meter
- Weteringen verdelen de kavels, geen afrastering nodig
- Sommige weteringen zijn begroeid met rietkragen
- Beplanting bij eendenkooien; els, wilg, populieren
- Beplanting op erven; fruitbomen, paardenkastanje, essen en meidoorn
- Nieuwe erven aan wegen
- Incidenteel lintbebouwing

5.8.3 Wat gaat de gemeente doen

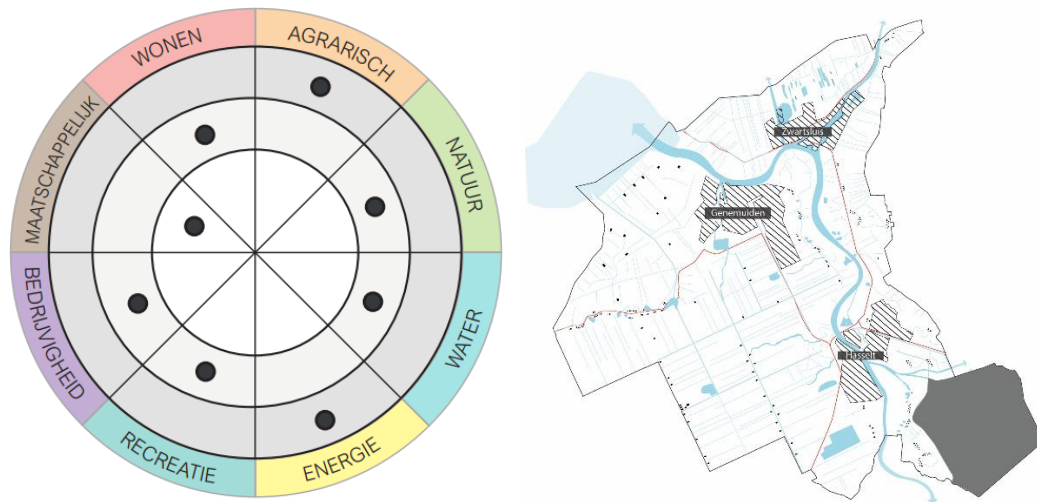
- Zie Hoofdstuk 4 voor de algemene teksten onder "hoe gaan we aan de slag"

5.9 Deelgebied 9: Gennegerbroek

Ten oosten van de Verkavelingsweg en ten zuiden van de N377/Dedemsvaart

5.9.1 Koers

Dit veengebied is aangewezen als voorkeursgebied voor windenergie daarnaast leent dit gebied zich voor, aan de ondergrond aangepast, agrarisch gebruik. Verbreding en transformatie van bestaande (agrarische)erven is onder voorwaarden mogelijk.



Wonen

Ja mits; het op een bestaand erf is, buiten het gebied aangewezen voor windenergie ligt en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven.

Agrarisch

Ja; Agrarisch gebruik aangepast aan de bodemcondities

Natuur

Ja mits; het samen gaat met het agrarisch gebruik of het agrarische natuur is en het open karakter behouden blijft.

Water

Ja mits; het bijdraagt aan het behouden van het veenweidegebied of het vasthouden en bergen van water.

Energie

Ja; het gebied is aangewezen als voorkeursgebied windenergie. Er is ook ruimte voor noodzakelijke nutsvoorzieningen of voorzieningen op het erf ten behoeve van de verduurzaming van het bedrijf en/of de woning.

Recreatie en toerisme

Ja mits; het op het erf is en buiten het gebied aangewezen voor windenergie ligt en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven.

Bedrijvigheid

Ja mits; het op het erf is en het geen belemmeringen oplevert voor omliggende windturbine opgave, agrarische bedrijven en woningen.

Maatschappelijk

Nee tenzij; vanwege de aanwijzing van dit gebied voor windturbines zijn kwetsbare functies in dit gebied niet gewenst tenzij aangetoond wordt dat de afstand ten opzichte van de windturbines groot genoeg is.

5.9.2 Welke waarden willen we behouden en versterken

- In dit gebied met middelhoge waarden zetten we in op het herstel van de lokale kenmerken zoals beschreven in de kenmerken- en waardenkaart.

Veenontginningen

- Evenwijdige, langgerekte, smalle kavels, iets uitwaaiierend
 - Zeer open karakter
 - Enkel beplantingsmassa's van enkele omzoomde eendenkooien en erven
 - Ruimte maat 500-3000 meter
 - Weteringen verdelen de kavels, geen afrastering nodig
 - Sommige weteringen zijn begroeid met rietkragen
 - Beplanting bij eendenkooien; els, wilg, populieren
 - Beplanting op erven; fruitbomen, paardenkastanje, essen en meidoorn
 - Nieuwe erven aan wegen
 - Incidenteel lintbebouwing
- Veengronden

5.9.3 Wat gaat de gemeente doen

- Zie Hoofdstuk 4 voor de algemene teksten onder "hoe gaan we aan de slag"

6 Uitvoering

Deze Bouwsteen is de visie van de gemeente op het buitengebied van Zwartewaterland. Hier staan de koers en ambitie in waar we tot 2040 samen met inwoners, ondernemers, gebiedspartijen en mede overheden aan willen werken.

Waar dat nodig is werken we de visie verder uit. Zoals het uitwerken van beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing, wonen, werken en recreatie en toerisme. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gaan we actualiseren. Wanneer de maatregelen concreet zijn verwerken we dat in het Omgevingsplan. We zetten in op het faciliteren van verduurzaming. Voor klimaatadaptatie en waterveiligheid zetten we onder andere in op bewustwording, communicatie en het mogelijk maken van ingrepen. We stimuleren en faciliteren initiatieven die ontmoeten en mogelijk maken en bijdragen de leefbaarheid en gemeenschapszin.

6.1 Verwerken in de Omgevingsvisie

De Bouwsteen visie buitengebied wordt vastgesteld als een beleidsstuk waaraan kan worden getoetst. De visie, ambities, en koers die beschreven worden in de Bouwsteen visie buitengebied wordt bij een volgende herziening samen met eventuele andere wijzigingen en aanvullingen opgenomen in de Omgevingsvisie. Hierbij wordt ook een check uitgevoerd op de integraliteit zodat er geen tegenstrijdige punten in de Omgevingsvisie komen te staan. Op dat moment wordt de informatie ook verwerkt in het DSO.

6.2 Concrete acties

- Na vaststelling van deze Bouwsteen trekken we het Landschapsontwikkelingsplan Zwolle-Zwartewaterland-Kampen (LOP) uit 2010 in.

7 Bijlagen

Bijlage 1: Lijst met afkortingen

ASD	Adaptieve Strategie Drinkwatervoorziening
GLB	Gemeenschappelijk Landbouwbeleid
HWBP	Hoogwaterbeschermingsprogramma
KGO	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
KRW	Kaderrichtlijn Water
LOP	Landschapsonwikkelingsplan Zwolle-Zwartewaterland-Kampen
M.e.r.	Milieu effect rapportage
N2000	Natura 2000
NDA	Natuurdoelanalyses
NNN	Natuur Netwerk Nederland
NPLG	Nationaal Programma Landelijk gebied
PPLG	Provinciaal Programma Landelijk gebied
VAB	Vrijkomende agrarisch bebouwing
WBS	Water en bodem sturend
WDOD	Waterschap Drents Overijsselse Delta

Bijlage 2: Plan- en participatieproces

Om te komen tot de Bouwsteen visie buitengebied is een proces doorlopen waarbij zowel interne als externe partijen betrokken zijn. Om dit in goede banen te leiden is er bij de start van het proces een plan van aanpak en een participatieplan opgesteld. Deze documenten zijn gebruikt voor de aanbesteding van een bureau voor de ondersteunende werkzaamheden voor deze Bouwsteen visie buitengebied. Het Oversticht heeft gedurende het proces kennis en expertise ingebracht, een trekkende rol gehad tijdens de participatie bijeenkomsten en het beeldmateriaal aangeleverd.

Doorlopen proces

Het proces om te komen tot de Bouwsteen visie buitengebied was opgedeeld in drie verschillende fasen:

Fase 1: Opstellen kenmerken- en waardenkaart

In deze fase zijn de bestaande kenmerken en de identiteit van het landschap geïnventariseerd. Hierbij is gebruik gemaakt van het Landschapsontwikkelingsplan Zwolle, Zwartewaterland en Kampen (LOP ZZK). Naast de fysieke kenmerken hebben we ook gekeken naar de sociale samenhang. Wat is belangrijk voor de leefbaarheid van het platteland. Wat bepaald de huidige sociale en economische kwaliteit van het buitengebied.

In november, december 2024 en januari 2025 heeft Karola Schröder 10 interviews gedaan met verschillende partijen in het buitengebied. Hieronder waren inwoners, agrariërs, de ervencoach en ambtenaren van de gemeente. De opbrengst van deze interviews is tijdens de participatieavond voorgelegd aan de deelnemers en daar verder uitgewerkt. In diezelfde bijeenkomst zijn ook de kenmerkenkaart en kenmerken voorgelegd. Aan de hand van drie vragen hebben we informatie opgehaald voor de waardenkaart.

De kenmerken- en waardenkaart zijn basis lagen voor de visie buitengebied maar ook voor de andere bouwstenen. Bij nieuwe ontwikkelingen en projecten kunnen we terugvallen op de bestaande waarden en kenmerken. Op basis van de kenmerken- en waardenkaart kunnen we aangeven welke waarden er zijn, welke behouden of versterkt moeten worden en waar ruimte zit voor ontwikkeling.

Fase 2: Opstellen ontwikkelingen- en kansenkaart

In deze fase zijn de opgaven en ontwikkelingen die op het buitengebied van Zwartewaterland af komen geïnventariseerd. Wettelijke kaders, opgaven, koppelkansen en tegenstrijdige belangen zijn in beeld gebracht. De opgaven en ontwikkelingen zijn dynamisch en veranderen relatief snel. De ontwikkelingen kaart is een momentopname en een hulpmiddel om de kansenkaart op te stellen.

De ontwikkelingen- en kansenkaart zijn gebiedsgericht uitgewerkt en in participatiebijeenkomsten voorgelegd aan inwoners, belangenverenigingen en andere partijen in het buitengebied. Zo hebben we inzichtelijk gemaakt voor welke keuzes we staan, waar we opgaven kunnen koppelen en waar tegenstrijdige belangen spelen. De participatiebijeenkomsten hebben geholpen om de opgaven en knelpunten per gebied scherper neer te zetten en prioritering aan te brengen.

Fase 3: Opstellen visie buitengebied

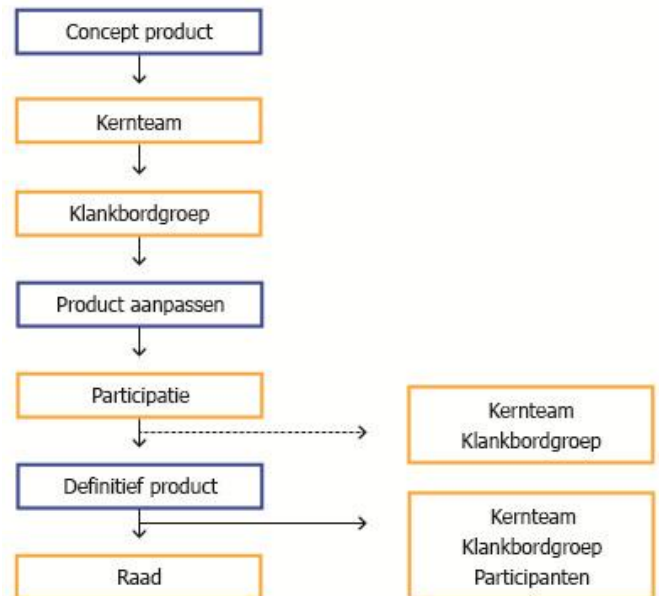
De kenmerkenkaart, sociale waarden, waardenkaart, ontwikkelingenkaart en kansenkaart zijn samengebracht in de Bouwsteen visie buitengebied. Hierbij haken we zoveel mogelijk aan bij het proces voor de beleid luwe herziening van de Omgevingsvisie. De visie buitengebied wordt gebiedsgericht uitgewerkt omdat er lokale verschillen zijn. Deze gebieden zijn bepaald aan de hand van de kenmerkenkaart, waardenkaart, ontwikkelingenkaart en kansenkaart. De visie buitengebied richt zich met name op de onderwerpen en vraagstukken waar de gemeente over gaat en invloed op heeft.

Werkwijze participatie

Per fase leggen we een concept product voor aan het interne kernteam en de externe klankbordgroep. Het product wordt aangepast na bespreking met het kernteam en de klankbordgroep.

Dit aangepaste product gaat de brede participatie in. De werkwijze is afhankelijk van de fase, het soort product en het doel van de participatie. Als er dilemma's of vraagstukken uit de brede participatie komen kunnen we deze eventueel nog een keer voorleggen aan het Kernteam en/of de klankbordgroep.

Het definitieve product wordt, ter informatie, teruggekoppeld aan het kernteam, de klankbordgroep en de deelnemers van de participatiebijeenkomst. Hierna wordt het product voorgelegd aan de raad op een manier die passend is bij de fase.



De bouwsteen visie buitengebied wordt in participatiebijeenkomsten voorgelegd aan inwoners, belangenverenigingen en andere partijen in het buitengebied. partijen kunnen nog input leveren voor de bouwsteen visie buitengebied ter vaststelling het besluitvormingsproces in gaat. Door dit breed in te steken heeft iedereen, ook partijen die in het voortraject niet betrokken zijn geweest, nog reageren op het stuk en hun zienswijzen kenbaar maken.

De formele procedure om te reageren op de visie buitengebied is op het moment dat deze opgenomen wordt in de Omgevingsvisie.

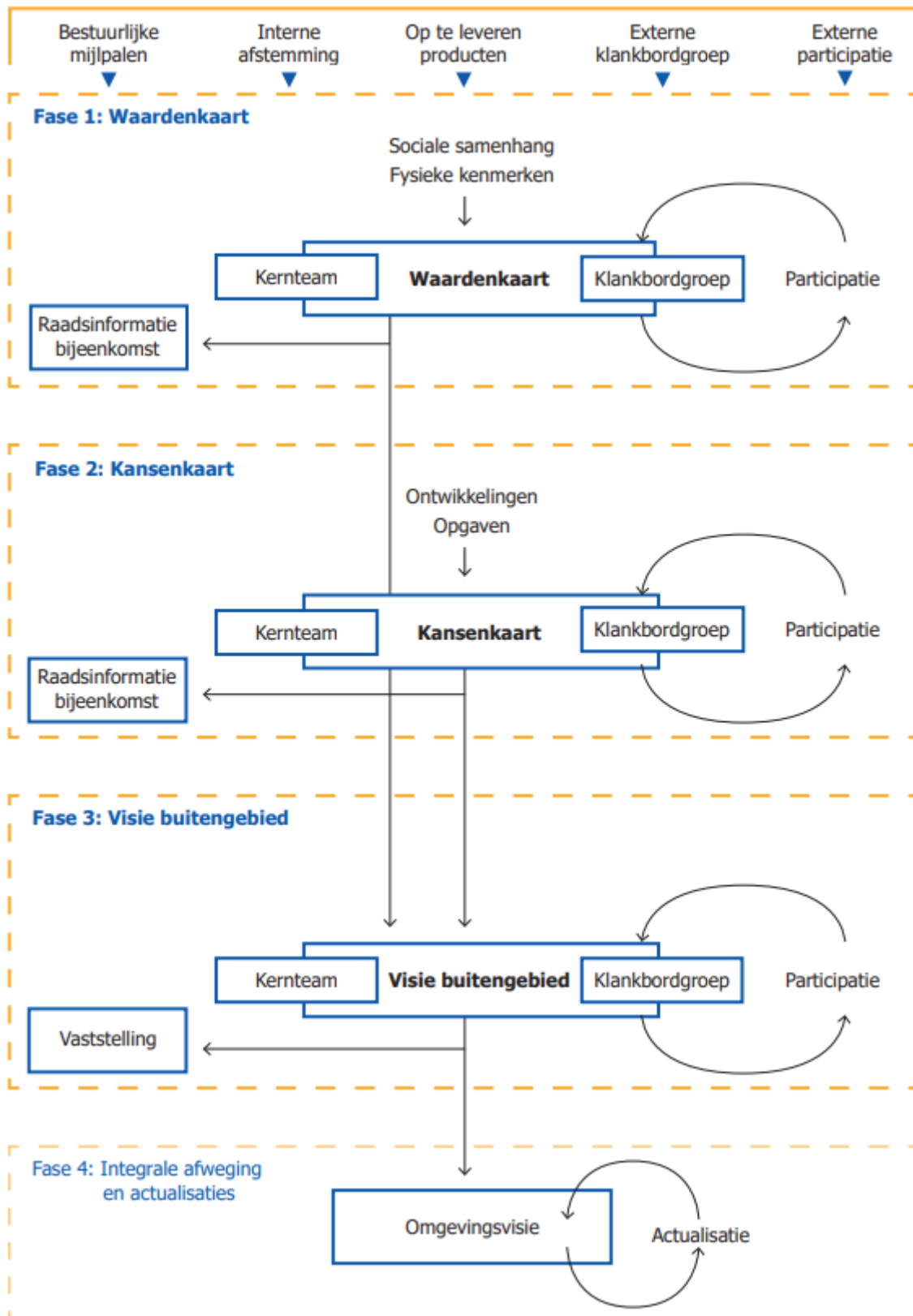
Samenstelling kernteam en klankbordgroep

De stukken zijn intern voorgelegd aan het kernteam. Hierin zaten ambtenaren vanuit de volgende disciplines:

- Buitengebied
- Water en klimaat
- Duurzaamheid
- Omgevingsvisie
- RO
- Kerncoördinator
- Sociaal domein
- Veiligheid

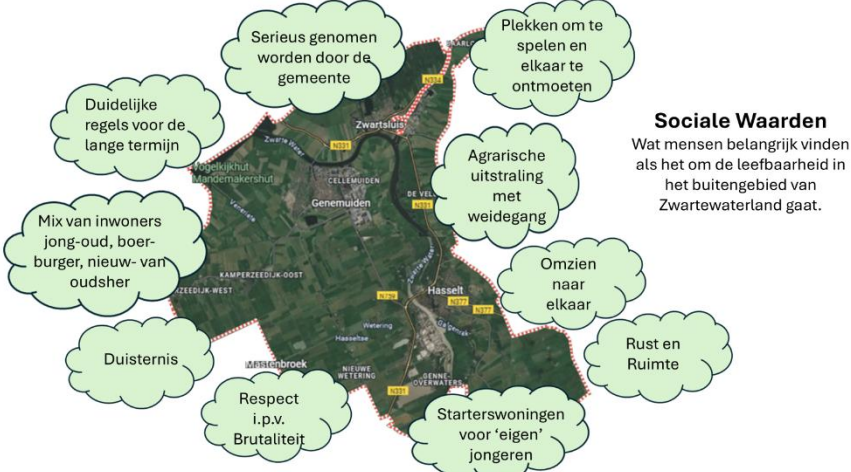
De stukken zijn extern voorgelegd aan de klankbordgroep. Hierin zaten afgevaardigden vanuit de volgende organisaties:

- Land en Tuinbouw Organisatie (LTO)
- Collectief Noordwest Overijssel
- Gebiedscoöperatie IJsseldelta
- Provincie Overijssel
- Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD)
- Staatsbosbeheer
- Stichting Polderbelangen / Kleine kernenoverleg

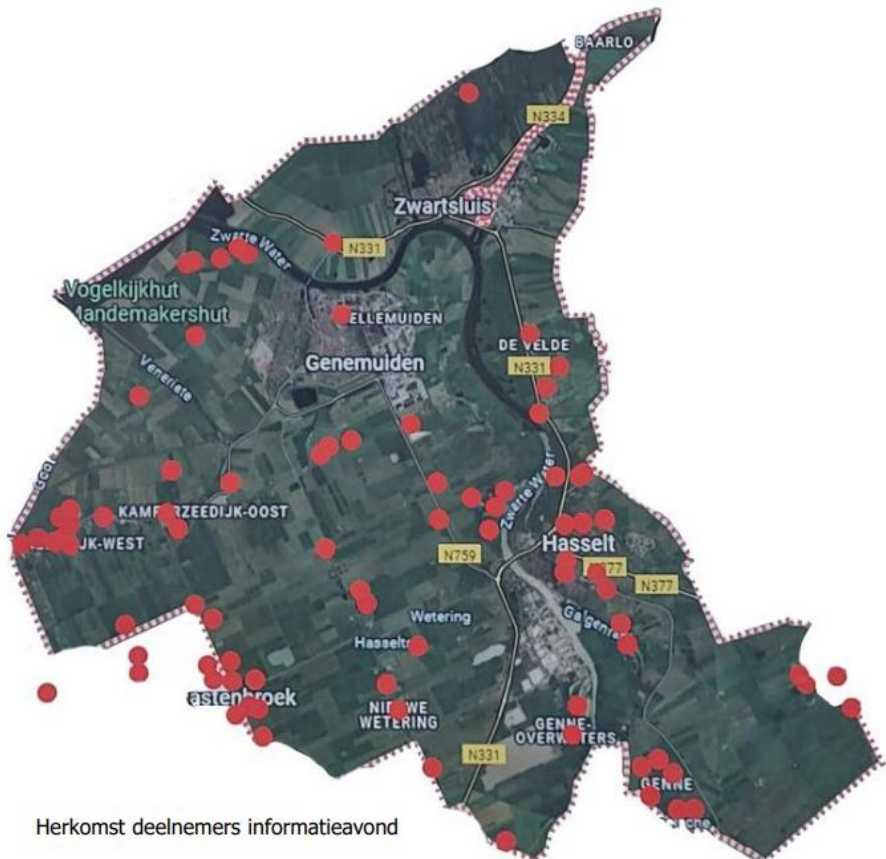


Overzicht van het proces

Bijlage 3: Participatieverslagen

Participatieverslag 1	
Initiatiefnemer: Gemeente Zwartewaterland	
Uitgevoerd door: Bureau Schröder	
Initiatief: Bouwsteen visie buitengebied: kenmerken en waarden	
Participatievorm: Persoonlijke gesprekken / interviews met sleutelfiguren en inwoners in het gebied	Datum: Oktober 2024 - januari 2025
	Locatie: Bij inwoners thuis of in ontmoetingsplek
	Fase initiatief: Fase 1: kenmerken en waardenkaart
	Uitnodiging: Sleutelfiguren en inwoners vanuit het netwerk rechtstreeks benaderd
	Aantal deelnemers: 19 (10 interviews)
	Resultaten participatie: Een rode lijn uit de verschillende interviews over wat mensen belangrijk vinden als het gaat over de leefbaarheid in het buitengebied van Zwartewaterland gaat
	
Vervolgacties participatie: De rode lijn uit de interviews is aan meer mensen voorgelegd en aangevuld tijdens de volgende participatieavond	
Aanvullende informatie: De deelnemers aan de interviews zijn rechtstreeks uitgenodigd voor de volgende participatieavond	

Participatieverslag 2	
Initiatiefnemer: Gemeente Zwartewaterland	
Uitgevoerd door: Gemeente Zwartewaterland en Het Oversticht	
Initiatief: Bouwsteen visie buitengebied: kenmerken en waarden	
Participatievorm: Plenaire presentatie en vragen	Datum: 20 januari
	Locatie: Trefpunt Mastenbroek
	Fase initiatief: Fase 1: kenmerken en waardenkaart
	Uitnodiging: Inwoners in het buitengebied per brief uitgenodigd

Tafeldiscussies kenmerken kaart en factsheets Tafeldiscussie fysieke waarden op de kaart Groepsdiscussie sociale waarden	- algemeen bericht in de Stadskoerier Informatiebijeenkomst Visie Buitengebied De gemeente Zwartewaterland organiseert op 20 januari een informatiebijeenkomst over de visie voor het buitengebied. Inwoners worden uitgenodigd om mee te denken over wat zij belangrijk vinden in hun omgeving. Welke plekken vindt u bijzonder en hoe zit het met de sociale samenhang? We horen graag wat voor u van waarde is en delen ideeën over een aantrekkelijk en leefbaar buitengebied. Uw mening is belangrijk! Aanmelden kan tot 14 januari via zwartewaterland.nl/buitengebied of scan de qr-code. Locatie: Trefpunt, Kerkwetering 1, 8294 PE Mastenbroek Datum en tijd: 20 januari 2025 van 20:00 tot 22:00 uur  Aantal deelnemers: 86 aanmeldingen  Herkomst deelnemers informatieavond Resultaten participatie: - Kleine aanvullingen op de kenmerkenkaart en factsheets maar de kenmerken werden in het algemeen herkend - Inbreng voor de waardenkaart aan de hand van vragen
---	--



Ruimtelijke waarden

Uiterwaarden Zwarte Water

- Natuur
- Kievietsbloemen
- Fietsen en wandelen over de dijk
- Mooie uitzichten en vergezichten
- Kolken

Mastenbroek

- Open en wijds
- Koeien in de wei
- Fietsen en skeeleren

Zwartewatersklooster

- Rust en ruimte
- Wandelen

Recreatieve locaties

- Varen op het Zwarte Meer
- Wandelroute Slaperdijk
- Fietspad langs de weterring
- Pontje Mandjeswaard
- Haven de Belt

"Als u in uw vrije tijd naar buiten gaat waar gaat u dan het liefste heen en waarom?"

Omgeving Genne

- Ruimte
- Eendenkooi
- Weidevogels



Ruimtelijke waarden

Bedrijventerrein Zevenhont

- Lichtvervuiling
- Dicht op woningen
- Te zichtbaar
- Te groot

Erven

- Vervallen opstallen
- Verrommeling erven
- Rommelige hoekjes
- Te grote bedrijven

Zonnepanelen en (toekomstige) windmolens

- Geen fraai gezicht
- Tasten woongenot aan
- Geen rode lampen

"Welke plek vindt u niet mooi, en waarom?"

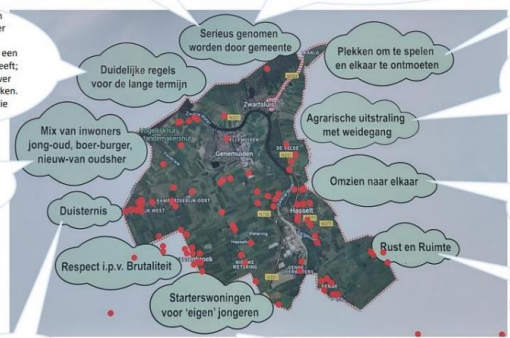
Stadsweg en hooibergen terrein

- Vervallen

Bedrijventerrein Hasselt

- Lichtvervuiling
- Horizon vervuiling
- Lelijke dozen



	Ruimtelijke waarden "Welke plek vindt u bijzonder, of uniek voor Zwartewaterland waarom?" Kamperzeedijk - Stoomgemaal - Lint bebouwing - Dijk met uitzichten Zwartewatersklooster - Unieke historie - Erfgoed - Zandduinen - Natuur Mastenbroek - Zicht op de kerk - Rechte lijnen - Weidse polder - Koeien in de wei • Aanvullingen op de sociale waarden die zijn opgehaald tijdens de interviews met inwoners en sleutelfiguren Sociale Waarden Wat mensen belangrijk vinden als het om de leefbaarheid in het buitengebied van Zwartewaterland gaat.  - Blijf in gesprek; Samenwerken werkt; Snelle planvorming; Meedenken hoe verandering wel kan! 1 persoon die aanspreekbaar is; Niet van kastje naar de muur gestuurd worden; Bij vertrek van personeel, goede overdracht regelen; minder inhuur, meer met eigen mensen doen; Plannen die al gemaakt zijn betrekken bij dit traject. - Basisschool is zo'n plek; Ook het trapveldje, de Keten en het Trefpunt. - Onderhoud infrastructuur (wegen en bermen) is belangrijk voor veiligheid van fietsers en automobilisten; Voelt voor agrariërs ook weer als bemoeizucht door burgers; Bemiebeheer gericht op biodiversiteit i.p.v. veiligheid; Kamperzeedijk - Kartrekkers en vrijwilligers zijn hiervoor belangrijk. Mooie voorbeelden; Buurtvereniging; Koken voor de ander, zorg voor elkaar, welkomstaas, bloemetje... - Ruimte om beroep uit te oefenen. Ruimte voor kleine, nieuwe bedrijvigheid ontwikkelen; Jongeren waarderen het om te kunnen klussen. - Nieuw woonvormen ontwikkelen; meer bewoners op 1 erf, splitsen van woningen; Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor jongeren (CPO); Ondersteuning faciliteren; Nadenken over gevolgen op de langere termijn; - Minder lichtvervuiling op industrieterrein. - Starterswoningen voor 'eigen' jongeren - Respect i.p.v. Brutaliteit - Duisternis - Mix van inwoners jong-oud, boer-burger, nieuw-van oudsher - Gemeente, banken en inwoners moeten beter samenwerken; Postief dat de gemeente een pachtbeleid voor 6 jaar heeft; Geen proefballonnen over windmolens en zonneparken. Dit zorgt voor polarisatie - Nieuw Noaberschap; goed voor behoud levendigheid en behoud van de basisschool. - Duidelijke regels voor de lange termijn - Serieus genomen worden door gemeente - Plekken om te spelen en elkaar te ontmoeten - Agrarische uitstraling met weidegang - Omzien naar elkaar - Rust en Ruimte • = woonplek meedenker 20 januari in Het Trefpunt Vragen en kanttekeningen participanten: • Waarom gaat het nu alleen om wat er al is en niet over wat er gaat komen? • Welke provinciale ontwikkelingen en beleidsstukken neem je mee als gegeven? • Hoe bepaal je de waarden, die zijn voor iedereen anders? Vervolgacties participatie: De uitkomsten/tussenproducten van de participatie zijn op de website van de gemeente geplaatst - De toekomst van het buitengebied Gemeente Zwartewaterland Aanvullende informatie: Op de website is ook een algemeen contactformulier geplaatst waarop inwoners hun vragen of opmerkingen kunnen invullen. Hier is een paar keer gebruik van gemaakt
--	--

Participatieverslag 3	
Initiatiefnemer: Gemeente Zwartewaterland	
Uitgevoerd door: Gemeente Zwartewaterland en Het Oversticht	
Initiatief: Bouwsteen visie buitengebied: kenmerken en waarden	
Participatievorm: Plenaire presentatie en vragen	Datum: 23 en 25 juni 2025
	Locatie: Weidevol Zwartsluis en Trefpunt Mastenbroek
	Fase initiatief: Fase 2: Ontwikkelingen en kansen
	Uitnodiging:

Tafeldiscussies Aanvullingen op de kaart met ontwikkelingen Tafeldiscussie fysieke waarden op de kaart Groepsdiscussie sociale waarden	• Inwoners in het buitengebied per brief uitgenodigd • Deelnemers uit bijeenkomst 1 uitgenodigd per mail • Algemeen bericht in de Stadskoerier • Algemeen bericht via social media
	Aantal deelnemers: 54 aanmeldingen
	Resultaten participatie: • Weinig tot geen aanvullingen op de kaart met ontwikkeling • Vooral wijzigingen en discussies over de kansencirkels • Zwarte Water en Zwarte Meer: Meer ruimte voor agrarisch gebruik in de uiterwaarden • Zeekleipolders: Is ook het uitloopegebied van Genemuiden en er wordt heel veel gerecreëerd. Bewoners vinden dat er ruimte is voor meer recreatie en toerisme is in dit gebied • Mastenbroek: Inwoners willen ruimte voor wonen in Mastenbroek • Veldiger Binnenlanden en Zwartewatersklooster: Hoeveel toekomst heeft de agrarische sector in dit gebied tussen twee N2000 gebieden en met de veenweideopgave. Inwoners zijn bang dat het allemaal natuur wordt. • Genne-Holten-Streukel: Gaan wonen en agrarisch als hoofdfuncties wel goed samen?
	Vragen en kanttekeningen participanten: • Hoeveel kan er nog in Zwartewaterland als we naar de Europese, landelijke en provinciale ontwikkelingen kijken? • Vragen over termen als waterberging, waterbewust bouwen, boeren op veen, agrarische natuur. • Hoe zijn de gebieden voor de gebiedsgerichte uitwerking begrenst? • Wat is precies de definitie van de termen in de wielen? • Wat zijn de verschillen tussen bedrijvigheid, recreatie en maatschappelijk? • Wat is het verschil tussen ja, ja mits en nee tenzij? • Waarom zoveel gebieden en zoveel opties? Wordt het dan niet veel te ingewikkeld? • Hoe kom je tot realisatie van de visie?
	Vervolgacties participatie: De uitkomsten/tussenproducten van de participatie zijn op de website van de gemeente geplaatst - De toekomst van het buitengebied Gemeente Zwartewaterland
	Aanvullende informatie: De punten die tot discussie hebben geleid in de participatie zijn voorgelegd aan interne collega's, kernteam en klankbordgroep. De uitkomsten van deze discussie zijn verwerkt in de Bouwsteen visie buitengebied

Bijlage 4: Kenmerkenkaart

Zwartewaterland kenmerken zich door landschappen die betrekkelijk gaaf zijn. De verschillende ontstaansgeschiedenissen zijn nog duidelijk herkenbaar. Al eeuwen lang is er gewoond en gewerkt binnen de mogelijkheden die de natuur en met name de bodem en het water de bewoners van ons gebied boden. De landbouw heeft zich als een belangrijke drager van het landschap ontwikkeld. Het landschap heeft mede daardoor zijn huidige vorm gekregen. Het landschap is niet statisch. De ontwikkelingen gaan door. Steden en kernen breiden zich uit. In het buitengebied zorgt de schaalvergroting in de landbouw voor ingrijpende veranderingen. Ook zijn er steeds meer mensen die in dit landschap willen wonen, werken en recreëren.

Doel Kenmerkenkaart

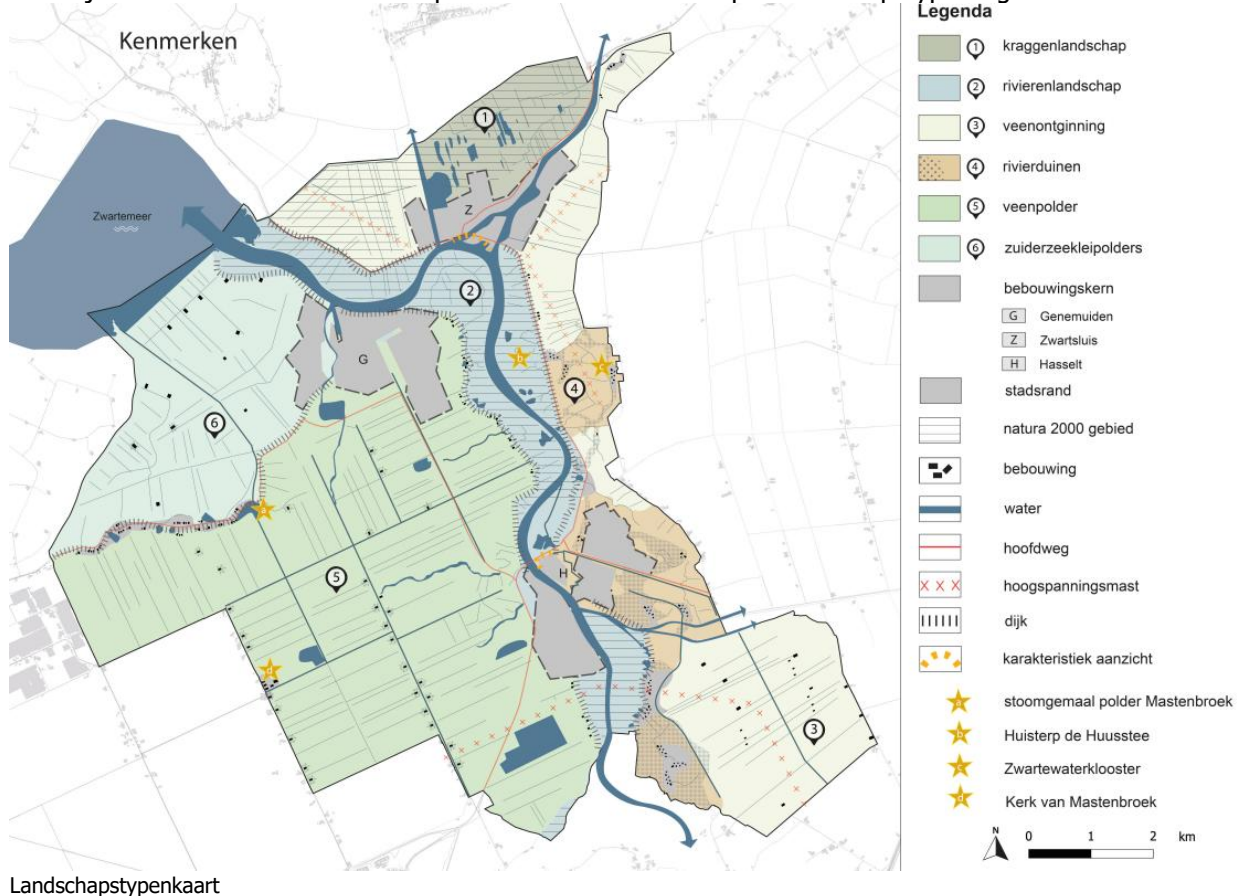
Het uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende rekening gehouden wordt met de bijzondere landschappelijke kwaliteiten en kenmerken. Kwaliteiten en kenmerken moeten zoveel mogelijk behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. De kernmerkenkaart is een inspiratiebron en handreiking voor ruimtelijke initiatieven in het buitengebied. Hij kan door initiatiefnemers en de gemeente worden gebruikt voor het uitwerken en toetsen van plannen.

Landschapsontwikkelingsplan Zwolle, Zwartewaterland en Kampen (LOP)

In 2010 hebben de gemeente Zwolle, Zwartewaterland en Kampen gezamenlijk een Landschapsontwikkelingsplan op laten stellen. Hiervoor is destijds gekozen vanwege de samenhang tussen de verschillende landschapstypen en het voornemen om een gezamenlijk bestemmingsplan buitengebied op te stellen. Het LOP is als basis gebruikt voor het opstellen van de kernmerkenkaart.

Landschapstypen

In de gemeente Zwartewaterland hebben we te maken met verschillende landschapstypen. Dat zijn gebieden met een duidelijke eigen identiteit, kenmerken en kwaliteiten. Deze zijn ontstaan door het samenspel tussen de fysieke ondergrond, het watersysteem en de manier waarop deze in de loop van de eeuwen door de mens in gebruik is genomen. Op veel plekken is de ontstaansgeschiedenis nog duidelijk herkenbaar in het landschap. De kenmerkenkaart is per landschapstype uitgewerkt.



In Zwartewaterland onderscheiden we zes verschillende landschapstypen:

1. Kraggenlandschap
2. Rivierenlandschap
3. Veenontginningen
4. Rivierduinen en dijken
5. Veenpolder Mastenbroek
6. Zuiderzeepolders

1 Kraggenlandschap

Algemeen, sfeer, karakter van het landschap

- Het gebied is ontstaan door turfwinning en ademt de historie van turfstekers, vaarboeren en rietsnijders
- Belangrijk laagveenmoeras van West-Europa
- Moerasbossen, trilvenen, riet- en hooilanden
- Natura 2000
- Slagenverkaveling
- Recreatief aantrekkelijk

Gerichtheid van de verkaveling

- Slagenverkaveling
- Rafelige percelen door moerasbossen

Mate van openheid

- Water open karakter
- Moerasbossen gesloten karakter
- Ruimte maat 20-750 meter

De aard van waterlopen en beplantingssoorten

- Doolhof van plassen, kreken, sloten en trekaten & petgaten
- Er groeien bijzondere planten, zoals krabbescheer en verschillende soorten wilde orchideeën

De aard van bebouwing en erven

- Wonen aan het water (incidenteel)
- Veelal rieten daken

2 Rivierenlandschap

Algemeen, sfeer, karakter van het landschap

- Afwisselend landschap, divers in openheid en beslotenheid
- Natuur in de uiterwaarden van het Zwarte Water en de Vecht
- Reliëfrijk gebied, mede door de kolken, oude rivierduinen, oude rivierlopen en oude dekzandruggen
- Grasland met hier en daar rietland
- Natura 2000

Gerichtheid van de verkaveling

- Onregelmatige blokverkaveling

Mate van openheid

- Bij de weiden van de uiterwaarden langs het water veelal openheid
- Afwisseling van ruimtes door restanten van buitenplaatsen
- Ruimte maat 500-1500 meter

De aard van waterlopen en beplantingssoorten

- Afwisselende reeksen van graslanden, beplantingssingels, meidoornhagen, rietlanden en restanten van buitenplaatsen
- Meanderende rivier met natuurrijke randen van overstromingsgebieden, plassen en kreken
- Bosjes en dijktafsluitingen hebben waardevolle flora
- Patroon van waterlopen is kronkelig
- Patroon van Zwarte water is zeer verschillend ten opzichte van de Vecht; Vecht: natuurlijke regenrivier - Zwarte water: scheepvaartrivier
- Zwart water: breder, stenen beschoeiing
- Kievitsbloemen

De aard van bebouwing en erven

- Boerderijen liggen tegen de dijken en een enkele keer op ruggen op enige afstand van de dijk
- Op erven; paardenkastanje, linde, taxus en fruitbomen

3 Veerontginningen

Algemeen, sfeer, karakter van het landschap

- Vlak open landschap 'slagenlandschap'
- In gebruik als grasland
- Langgerekte, smalle kavels, iets uitwaaiend
- In verband met vaarverkaveling (gestrekte), hoge cultuurhistorische waarde
- Huizen staan georiënteerd op en aan de wegen en aan ontginningsassen
- Harde overgangen van achterzijde bedrijvigheid naar openheid landschap

Gerichtheid van de verkaveling

- Evenwijdige, langgerekte, smalle kavels, iets uitwaaiend

Mate van openheid

- Zeer open karakter
- Enkel beplantingsmassa's van enkele omzoomde eendenkooien en erven
- Ruimte maat 500-3000 meter

De aard van waterlopen en beplantingssoorten

- Weteringen verdelen de kavels, geen afrastering nodig
- Sommige weteringen zijn begroeid met rietkragen
- Beplanting bij eendenkooien; els, wilg, populieren
- Beplanting op erven; fruitbomen, paardenkastanje, essen en meidoorn

De aard van bebouwing en erven

- Nieuwe erven aan wegen
- Incidenteel lintbebouwing

4 Rivierduinen en dijken

Algemeen, sfeer, karakter van het landschap

- Veelzijdig karakter, de dijk is beeldbepalend
- Dijklichaam heeft vaak een kronkelend verloop, hoger liggend in landschap
- Veelal begrazing van schapen op dijklichaam en flank
- Wieldoorbraken en kolken
- Kleinschalige percelen, extensief begraaasd door koeien, paarden, schapen
- Afwisseling van weides, rietkragen, wilgenstruwelen, boomgroepen, laanbomen
- Oude lintdorpen en dijkhuizen

Gerichtheid van de verkaveling

- Dijklichaam heeft vaak kronkelend verloop

- Onregelmatige blokverkaveling

Mate van openheid

- Relatief kleinschalig karakter op de flanken van de dijk
- Veel variatie in beplantingsmassa's
- Vanaf dijk met haar relatief kleinschalige karakter contrastrijk uitzichtvergezicht op weidsheid van de polders
- Ruimte maat 20 á 50 meter in contrast met 1000 á 2000 meter in de polders
- De dijken besloten & de polders open

De aard van waterlopen en beplantingssoorten

- Oude veenkreken aan de polderzijde
- Kolken (wielen) aan weerszijden van het dijklichaam
- Langs de wielen van de oude dijkdoorbraken opgaande beplanting en rietkragen
- incidenteel lanen op de veelal bebouwde dijklichamen (soorten; iepen, essen)

De aard van bebouwing en erven

- Bebouwing op flanken van de dijk en onderaan de dijk
- Verspreid gelegen dijkwoningen met veel beplanting
- Voorzijde woning georiënteerd op het dijklichaam
- Boerderijen met erfbeplanting, nieuwste stallen vaak buiten het erf

5 Veenpolder Mastenbroek

Algemeen, sfeer, karakter van het landschap .

- Bijzonder vlak, laaggelegen open veenweidegebied in polderlandschap met melkveehouderijen
- Van oudsher een vaarverkaveling met de 3 weteringen als ontginningsbasis
- De erven voor 1940 liggen op terpen
- Begrenzing door rivierdijken van de IJssel en het Zwarte Water, de Kampezeedijk en de Zalkerdijk. Waarneembaar als hoger gelegen grillige randen .
- Hoogspanningsmasten vrij door de polder
- Stedelijke ontwikkelingen aan de randen

Gerichtheid van de verkaveling

- Verkaveling centrale deel van polder is in slagen, regelmatige, smalle langgerekte percelen
- Gerichtheid zuidwestelijk, noordoostelijk

Mate van openheid

- Weids en open polderlandschap
- Vrijwel geen opgaande beplanting langs wegen en weteringen
- Kleinschaligheid rond de erven
- Ruimte maat oost-west 2000 meter en noord-zuid 6000 meter

De aard van waterlopen en beplantingssoorten

- De Bisschopswetering, de Oude en Nieuwe Wetering, zijn 3 evenwijdig lopende ontginningsassen van zuidoost naar noordwest
- Loodrecht hierop liggen de stegen
- Oude inbraak- en getijdenkreken als sporen overgebleven van de periode voor bedijking 1390
- Deze oude inbraak- en getijdenkreken, zijn moerassige delen van de polder met o.a. blauwgraslanden
- Natuur water- en agrarisch gebonden
- Beplanting; schietwilg, zwarte els op nattere gronden
- Populier en es bij erven

De aard van bebouwing en erven

- Boerderijen langs de noord-zuid richting gelegen weteringen
- De erven met boerderijen vóór 1940 staan op terpen, bijbehorende typen zijn het hallehuis en het dwarshuis
- De erven uit de 20ste eeuw tot 1970 zijn zeer divers. Boerderijen liggen niet meer op terpen, oriëntatie wel naar de weg, rode pannendaken
- De erven gebouwd na 1970 worden gekenmerkt door vrijstaande woonhuizen met grote stallen en schuren daarachter. De jonge boerderijen liggen voornamelijk langs randen van de polder.
- Beplanting enkel bij erven

6 Zeekleipolders

Algemeen, sfeer, karakter van het landschap

- Openheid van polderlandschap
- Enkele nieuwe ruilverkavelingsboerderijen van na 1950
- Stroken verkaveling

Gerichtheid van de verkaveling .

- Polder de Pieper en Zuiderzeepolder hebben een strokenverkaveling

Mate van openheid .

- Landschap kenmerkt zich door zeer open karakter
- Erfbeplanting rondom bebouwing
- Ruimte maat 500-2000 meter

De aard van waterlopen en beplantingssoorten

- Brede waterlopen; Veneriete en de Goot
- Brede sloten, veelal haaks op waterafvoerend kanaal
- Gemaal Veneretie slaat het water uit de polders via Veneriete

De aard van bebouwing en erven

- Bebouwing op regelmatige afstand langs wegen gelegen
- Oriëntatie boerderijen naar weg
- Bebouwing veelal bungalow met bedrijfsgebouw
- Polder de 'Oude Pieper' heeft terpboerderijen uit jaren 30
- Karakteristiek erfbeeld, erfbeplanting als windkering rondom boerenerf (soorten; populier, meidoorn en es)

Bijlage 5: Waardenkaart

In fase 1 zijn de waarden van het buitengebied in beeld gebracht.

Waarden

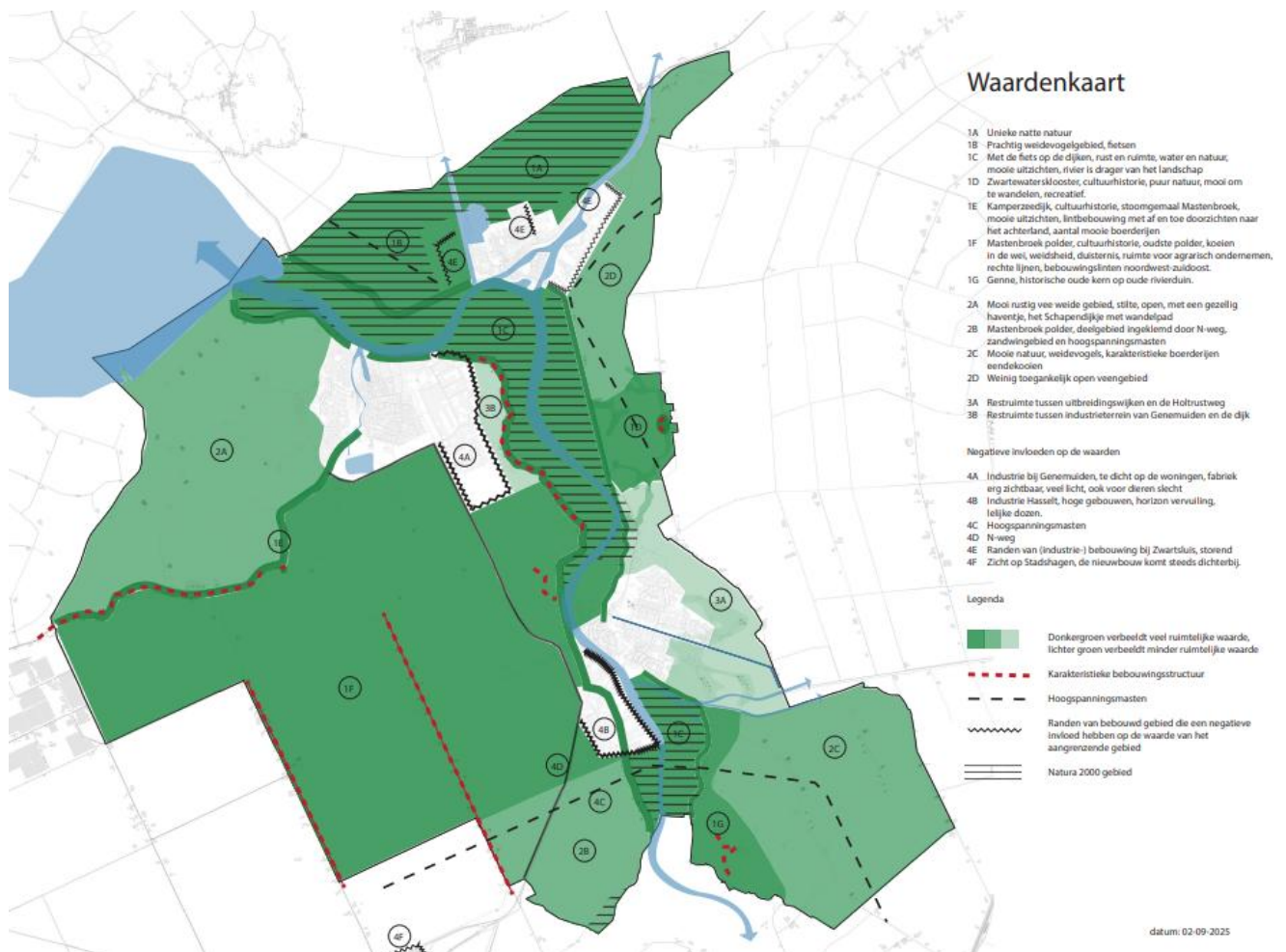
De kenmerkenkaart geeft een beschrijving van de verschillende kenmerken die bij de verschillende landschapstypen horen. De kenmerkenkaart geeft niet aan hoe goed deze kenmerken bewaard zijn gebleven en hoe goed de ontstaansgeschiedenis van een gebied nog leesbaar is. Sommige ontwikkelingen hebben het landschap en kenmerken blijvend veranderd.

Proces

Het toekennen van een waarde aan een gebied is geen makkelijke opgave. Waarde is in veel gevallen iets persoonlijks. Tijdens de participatiebijeenkomst over de kenmerken en waarden hebben we inwoners gevraagd naar hun waardering van het buitengebied van Zwartewaterland. Dit hebben we gedaan aan de hand van drie vragen:

1. Als u in uw vrije tijd naar buiten gaat waar gaat u dan het liefste heen en waarom?
2. Welke plek vindt u niet mooi, en waarom?
3. Welke plek vindt u bijzonder, of uniek voor Zwartewaterland en waarom?

De antwoorden op deze vragen hebben we meegenomen in de waardenkaart. Daarnaast hebben we gekeken naar de kenmerken en hoe herkenbaar deze nog waren in het landschap en hebben we gekeken naar versturende elementen zoals stadsranden en infrastructuur. Alles bij elkaar heeft dat geleid tot de waardenkaart.



Waardenkaart met alle inbreng verwerkt

Doel waardenkaart

Ons uitgangspunt is dat we zorgvuldig met waardevolle landschapskwaliteiten omgaan en deze behouden en verder ontwikkelen. Vanuit dit uitgangspunt is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behoud en versterken van de lokale kenmerken zoals beschreven in de kenmerkenkaart. Hoe we omgaan met deze kenmerken hangt af van de gaafheid en waarde van deze kenmerken in de verschillende gebieden. Op basis van de waardenkaart kiezen we voor de volgende aanpak:

- In de gebieden met de hoogste waarden zetten we in op het **behoud** van de waarden zoals beschreven in de kenmerken- en waardenkaart.
- In de gebieden met middelhoge waarden zetten we in op het **herstel** van de lokale kenmerken zoals beschreven in de kenmerkenkaart.
- In de gebieden met laagste waarden zetten we in op het **herstel, ontwikkelen en toevoegen van (nieuwe) waarden**.

Waarden per gebied

Tijdens de participatieavonden hebben we mensen gevraagd naar de waarden van de gebieden. Daar zijn onder andere de volgende punten genoemd.

Hoge waarden:

- 1A Wieden: Unieke natte natuur
- 1B Barsbekerbinnenpolder: Prachtig weidevogelgebied, fietsen
- 1C Uiterwaarden Zwarte Water: fietsen op de dijken, rust en ruimte, water en natuur, mooi om te wandelen, recreatief
- 1D Zwartewatersklooster: Cultuurhistorie, puur natuur, mooi om te wandelen, recreatief
- 1E Kamperzeedijk: Cultuurhistorie, stoomgemaal Mastenbroek, mooie uitzichten, lintbebouwing met doorzichten naar het achterland, aantal mooie boerderijen
- 1F Mastenbroekerpolder: Cultuurhistorie, oudste polder, koeien in de wei, weidsheid, duisternis, ruimte voor agrarisch ondernemen, rechte lijnen, bebouwingslinten noordwest-zuidoost
- 1G Genne: Historische oude kern op oude rivierduin

Middelhoge waarden:

- 2A Zeekleipolders: Mooi rustig vee weidegebied, stilte, open, met een gezellig haventje, het Schapendijkje met wandelpad
- 2B Mastenbroekerpolder ten zuiden van bedrijventerrein Hasselt: Ingeklemd door N-weg, zandwingebied, hoogspanningsmasten
- 2C Gennegerbroek: Mooie natuur, weidevogels, karakteristieke boerderijen, eendekooien
- 2D Oostzijde Zwartsluis: Weinig toegankelijk open veenweidegebied

Lage waarden:

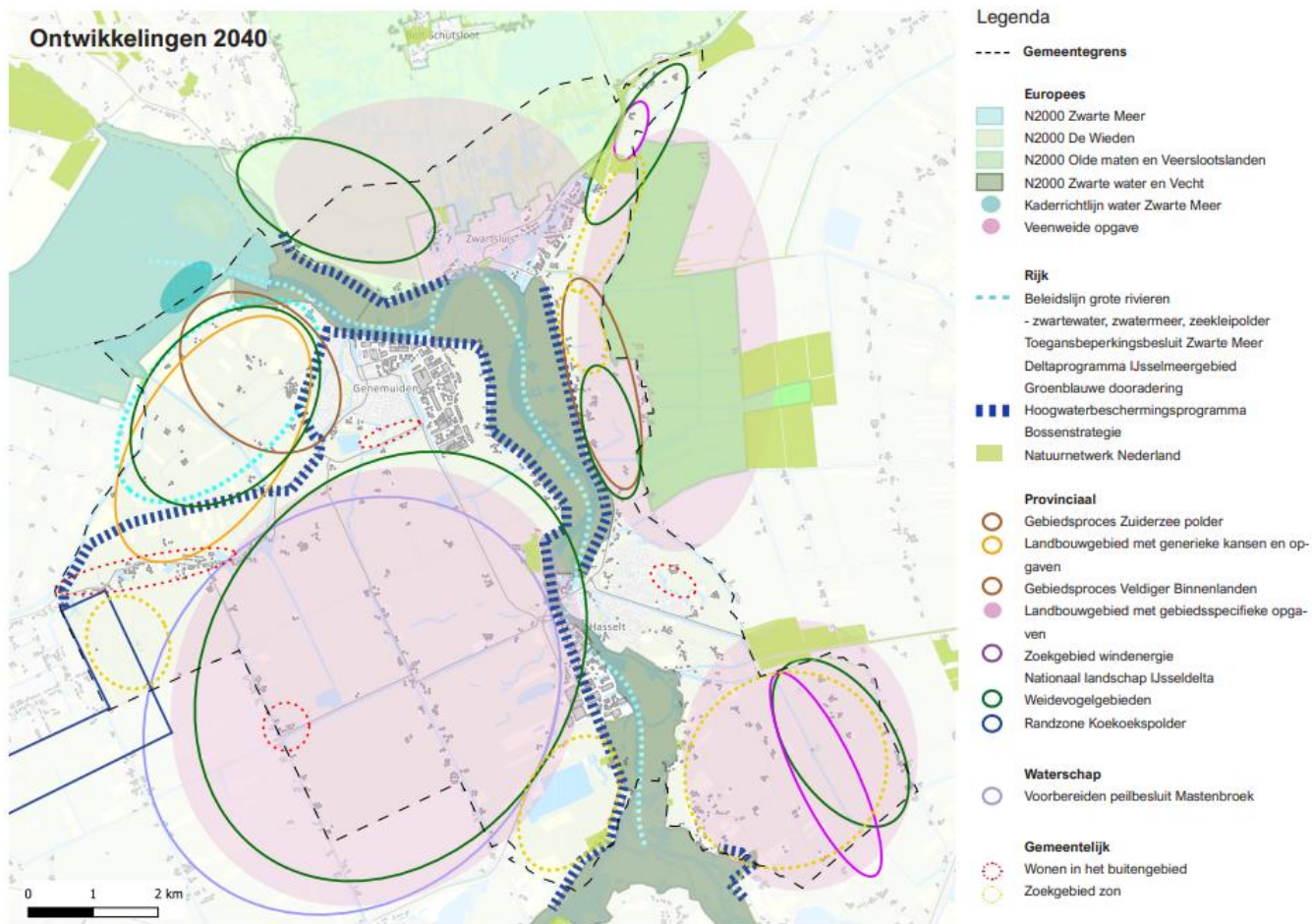
- 3A Oostzijde Hasselt: Restruimte tussen uitbreidingswijken en Holtrusweg
- 3B Oostzijde Genemuiden: Restruimte tussen bedrijventerrein Zevenhont en de dijk

Negatieve invloeden op de waarden:

- 4A Bedrijventerrein Genemuiden: Te dicht op de woningen, Gebouwen zichtbaar, veel verlichting, verstoring dieren
- 4B Bedrijventerrein Hasselt: Hoge gebouwen, horizon vervuiling, lelijke dozen
- 4C Hoogspanningsmasten
- 4D N-weg
- 4E Randen van bedrijventerreinen/bebouwing Zwartsluis: Storend
- 4F Stadshagen: De nieuwbouw komt steeds dichterbij

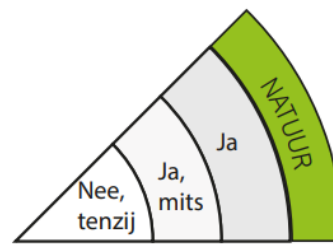
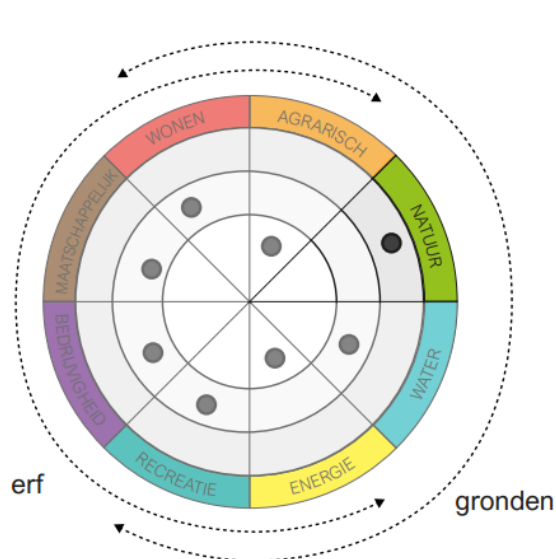
Bijlage 6: Ontwikkelingen kaart

In fase 2 zijn de ontwikkelingen die op het buitengebied van Zwartewaterland afkomen geïnventariseerd. Deze kaart is een tussenproduct en een hulpmiddel om de opgaven en kansen per deelgebied te bepalen. Deze kaart wordt niet opgenomen in de omgevingsvisie.



Ontwikkelingen zoals besproken tijdens de participatieavond in juni 2025

Bijlage 7: Opzet kansen cirkels



Ja (gebied zeer geschikt voor deze functie, hoofdfunctie gebied)

Ja, mits (ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de hoofdfunctie van het gebied)

Nee, tenzij (ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de hoofdfunctie en positief bijdragen aan meerdere doelen in het gebied)

Erf:

Al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

Wonen:

Woningbouw op bestaande erven in het buitengebied is maatwerk. Het gaat om kleinschalige woningbouw passend bij de maat en schaal van het erf.

Voorbeelden: Gezinswoning, schuurwoning, bedrijfswoning, (pre-) mantelzorgwoning

Agrarisch:

Grondgebonden gebruik en erf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en of het houden van dieren en aanverwante agrarische bedrijven.

Voorbeelden: Melkveehouderij, loonwerker

Natuur:

Beschermde flora en fauna binnen de N2000 gebieden, NNN en wet natuurbescherming.

Agrarische natuur: Natuur in landbouwgebieden onderdeel van de agrarische functie.

Voorbeelden: weidevogelbeheer, kruidenrijk grasland

Water:

De functie water verschilt per gebied. Het kan gaan over oppervlaktewater, waterberging, grondwater, waterbeschikbaarheid, waterkwaliteit en waterveiligheid. Het thema wordt per gebied uitgewerkt.

Energie:

Bij energie kan het gaan om kleinschalige opwek op het erf ten behoeve van de verduurzaming van de woning of het bedrijf of om grootschalige opwek van energie in het landschap.

Voorbeelden: Erfmolens, zonnepanelen op daken, windturbines, biogas installaties, zonneparken

Recreatie:

Wandel-, fiets- en vaarnetwerken en kleine lokale voorzieningen vooral voor lokaal gebruik.

Voorbeelden: dorpsommetjes, fietskooppuntenroutes, uitkijkpunten, steigers sportvisserij

Toerisme: Kleinschalige verblijfsrecreatie op bestaande erven.

Voorbeelden: B&B, minicamping, kamperen bij de boer, trekkershut, ligplaatsen

Bedrijvigheid:

Kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten op bestaande erven aanvullend op en ondergeschikt aan de woonfunctie of ondergeschikt en aanvullend ter verbreding van de agrarische functie.

Voorbeelden: bedrijf aan huis, boerderijwinkel, bouwbedrijf, kapper

Maatschappelijk:

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen. Voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen t.b.v. openbare dienstverlening.

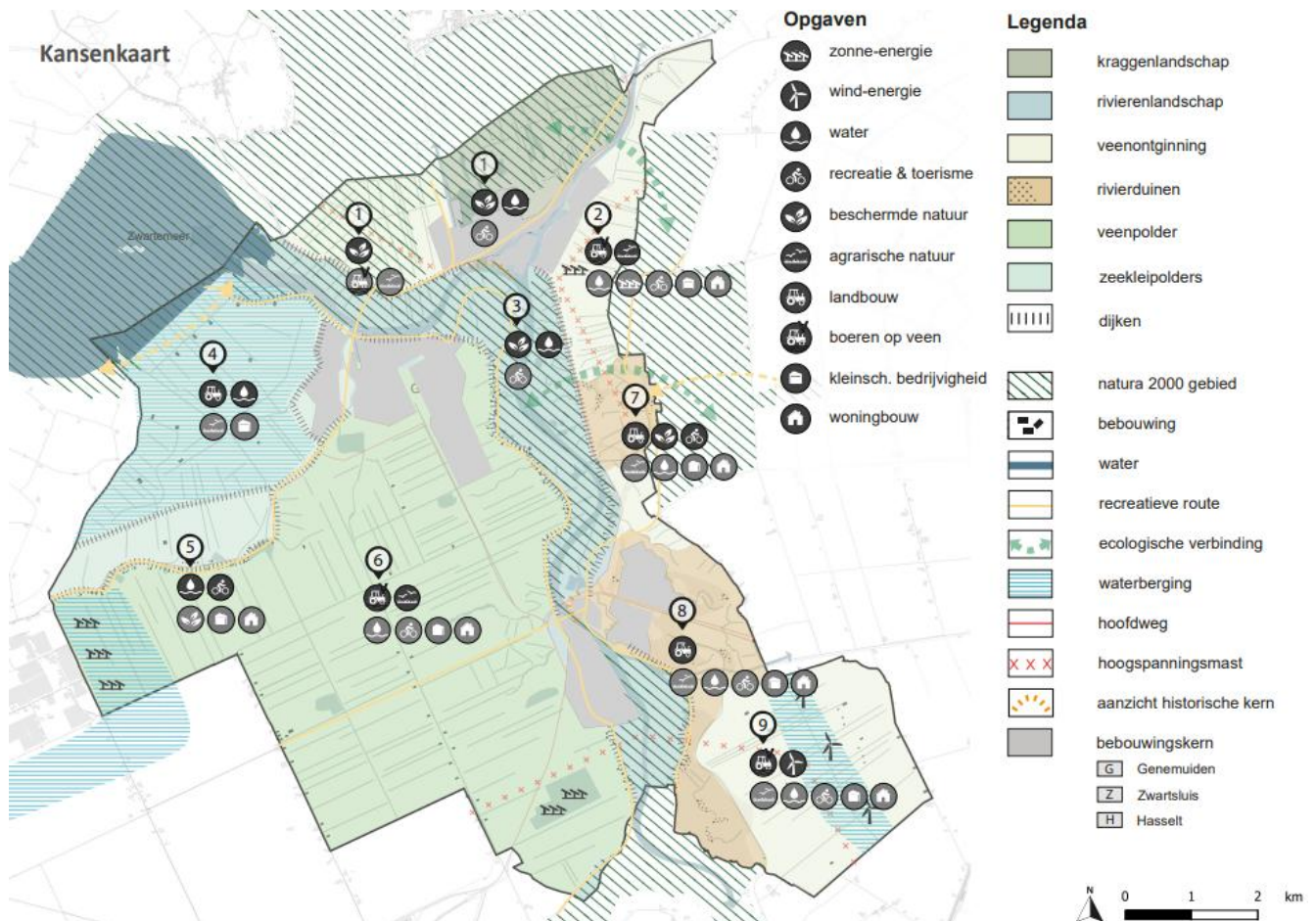
Ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Voorbeelden: Kinderopvang, bibliotheek

Bijlage 8: Kansenskaart

De kansenskaart geeft een overzicht van de functies die we per deelgebied als wenselijk zien. De functies in de categorie "ja" staan in zwart bovenaan, de functies in de categorie "ja mits" staan eronder in grijs. De functies in de categorie "nee tenzij" staan niet op de kaart omdat deze functies niet kansrijk zijn. De kansenskaart is een tussenproduct en wordt niet opgenomen in de Omgevingsvisie.

De kansenskaart vormt de basis voor de uiteindelijke visiekaart voor de bouwsteen. Hiervoor zijn de opmerkingen en inbreng van de participatie meegenomen. Dit heeft in sommige deelgebieden nog tot wijzigingen geleid.



Kansenskaart zoals besproken tijdens de participatieavond in juni 2025

Bijlage 9: Visiekaart

