

## Omgevingsvisie Buitengebied



### Zwolle

*Intro: Onderstaand profiel is opgesteld op grond van de in het buitengebied van Zwolle meest voorkomende huishoudprofielen van 'Experian, Mosaic Huishouden'. De belangrijkste uitkomsten zijn vergeleken en komen overeen met de resultaten Buurt-voor-Buurt Onderzoek 2016 en met data zoals Basisregistratie personen (BRP), GBLT/WOZ en CBS.*

### **Profiel van huishoudens in het buitengebied van Zwolle**

De huishoudens in het buitengebied van Zwolle bestaan voor een groot deel uit getrouwde stellen vanaf 45 jaar, waarvan de kinderen nog thuis wonen of al het huis uit zijn. Kleinkinderen zijn er soms ook al. De inwoners hebben voornamelijk een Nederlandse achtergrond. Vaak zijn zij agrariër van beroep (geweest). Het inkomen van de meeste huishoudens in het buitengebied varieert van circa modaal tot zeer hoog. De opleiding verschilt ook, maar een groot deel van de mensen is hoog of universitair opgeleid. De huishoudens hebben vaak één en in veel gevallen twee auto's. Volgens het profiel wonen zij er al lange tijd: het huis is ruim genoeg (groter dan 136 vierkante meter), de tuin ook en vaak hebben of hadden ze een bedrijf aan huis. In de meeste gevallen is het huis ook eigendom met positieve overwaarde. De bouwstijl van deze vrijstaande woningen is vaak van vóór 1944. De oudere woningen zijn vaak omringd met volwassen groen; de nieuwe woningen met zorgvuldig gesnoeide bomen en heggen. Rond het huis ligt gras en er zijn vaak één of meerdere terrassen ingericht. De mensen genieten volop wanneer zij midden in de natuur zijn. Zoals tuinieren, met de hond wandelen of met de elektrische fiets lange tochten maken, of ontspannen op de golfbaan of hockeyclub. Daarnaast bezoeken zij af en toe een beurs, zoals de Libelle Zomerweek of de 50PlusBeurs. Zij zijn actief in belangengroepen en dan het liefst in een bestuurlijke functie. Men leest het liefst tijdschriften, gevolgd door dagbladen. Gelezen dagbladen zijn vooral regionale varianten of NRC Handelsblad en het Financiële Dagblad. Wanneer in deze huishoudens naar televisie wordt gekeken, zijn het meestal de publieke zenders.

Als het om eten- en drinken gaat zijn deze huishoudens vrij traditioneel ingesteld en wordt veel besteed aan boodschappen en verzorging. Ze zijn zorgzaam en betrokken bij de maatschappij. Ze doneren een deel van hun geld aan goede doelen om zo hun medemens bij te staan of beleggen in groene/duurzame fondsen. Ze weten ook wat het leven inhoudt en kunnen vergevingsgezind optreden. Ze zijn ook nuchter: wat je ziet, is wat je krijgt.

Gaan ze op vakantie, dan gaat vaak de camper mee. Dicht bij de natuur, dat is belangrijk voor ze.

**De hierna volgende informatie is gebaseerd op verschillende data-registraties zoals die van gemeente Zwolle of CBS.**

### **Oppervlak buitengebied**

Het buitengebied van gemeente Zwolle is bijna 76 vierkante kilometer groot. Dat is bijna 2/3 van het totaal oppervlakte van gemeente Zwolle van ruim 119 vierkante kilometer.

	oppervlakte in m2	oppervlakte in HA	oppervlakte in km2
Zwolle Buitengebied	75878728,8	7587,9	<b>75,9</b>
Zwolle Bebouwde kom	43484910,8	4348,5	<b>43,5</b>
Zwolle totaal	119357298,3	11935,7	<b>119,4</b>

*Voor de hierna volgende statistische berekeningen hebben wij die buurten van het buitengebied meegenomen, waarvan het zwaartepunt van bewoning dan wel bedrijven in het buitengebied valt (zie bijlage voor overzicht van buurten in tabel en kaart).*

### **Bevolking**

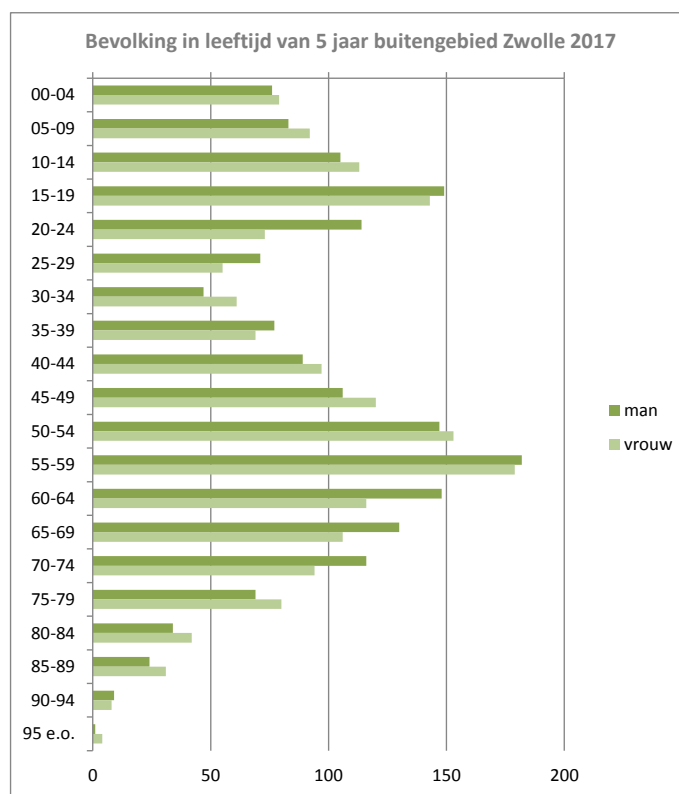
In het buitengebied wonen ongeveer 3.500 mensen, 3% van het totaal aantal inwoners van Zwolle. Zoals verderop in deze notitie blijkt, bevindt 2% van alle woningen in Zwolle zich in het buitengebied. Dat betekent dat er in het buitengebied veel grote gezinnen wonen.

In tabel 2 is de ontwikkeling van het inwoneraantal per gebied weergegeven. Het overzicht van deze ontwikkeling per gebied en buurt vindt u in de bijlage.

	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2017</b>
West	604	591	613	603
Noord	645	609	590	558
Zuid	1011	1041	1070	1077
Oost	1217	1260	1242	1254
Buitengebied - totaal	3477	3501	3515	3492
Zwolle	111962	119057	123856	125525

*Tabel 2, ontwikkeling inwoners buitengebied Zwolle, bron gemeente Zwolle*

De verdeling van de inwoners van het buitengebied Zwolle in 2017 naar geslacht en leeftijd van 5 jaar is in tabel 3 zichtbaar. Opvallend is het hoger aantal mannen dan vrouwen in de leeftijd 20 – 24 jaar en 60 – 74 jaar.



Tabel 3, Geslacht en leeftijd per 5 jaar inwoners 1-1-2017 buitengebied Zwolle (absolute aantallen), bron gemeente Zwolle

### Groene en grijze druk

De groene druk is in 2017 in het buitengebied (44%) net als in Zwolle als geheel (40%) hoger dan de grijze druk. Maar de grijze druk is in het buitengebied met 39% wel ruim hoger dan in Zwolle als geheel (25%). Een hogere groene druk dan grijze druk is op zich positief: Een relatief groot deel van de bevolking zal toestromen naar het werkend deel van de bevolking.

	Groene druk: aantal inwoners 0 tot 20 jaar t.o.v aantal inwoners 20 tot 65 jaar.				Grijze druk: aantal inwoners 65 jaar en ouder t.o.v. aantal inwoners 20 tot 65 jaar			
	2005	2010	2015	2017	2005	2010	2015	2017
Buitengebied - totaal	51%	49%	44%	44%	31%	34%	38%	39%
Zwolle	40%	39%	40%	40%	20%	21%	24%	25%

Tabel 4, Groene en grijze druk op 1 januari buitengebied Zwolle, bron gemeente Zwolle

### Woningen naar eigendom, bouwjaar en WOZ.

Ruim 80% van de ruim 1100 woningen in het buitengebied van Zwolle zijn koopwoningen, in gebied West is dit zelfs meer dan 90%. De rest is huur. De verhouding koop/huur is in Zwolle als geheel 53% en 47%.

Ruim 40% van alle woningen is gebouwd vóór 1946. En een kwart in de periode 1946 – 1970. De WOZ waarde van bijna driekwart van de woningen in het buitengebied is meer dan € 300.000,-. In Zwolle als totaal valt 13% in die WOZ categorie. (zie bijlage tabel).

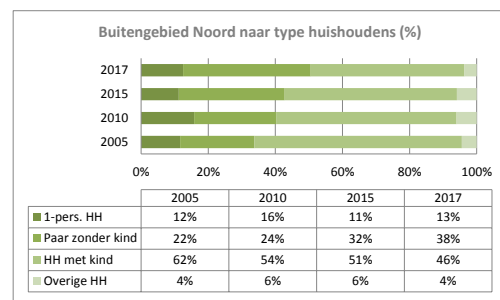
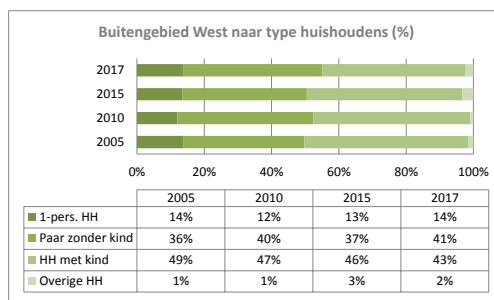
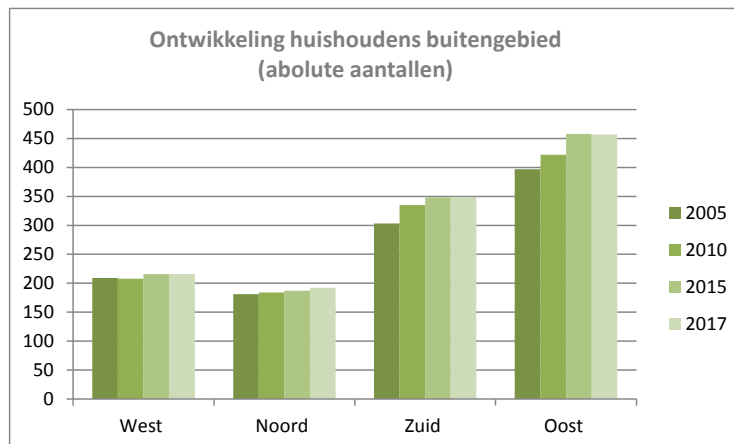
## Huishoudens

Twee procent van alle huishoudens in Zwolle bevinden zich in het buitengebied. Er zijn in het buitengebied relatief minder éénpersoonshuishoudens en meer huishoudens bestaand uit een paar zonder kinderen of huishouden met kind(eren) dan in Zwolle totaal. Het percentage 'Overige huishoudens' zoals studenten of broers en/of zussen is relatief gelijk aan Zwolle.

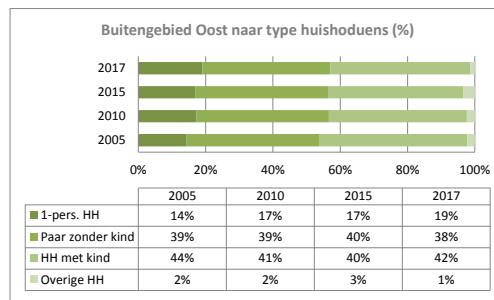
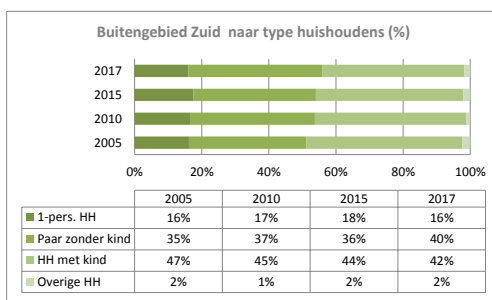
Huishoudens 1-1-2017	Totaal	1-pers. HH	paar zonder	HH met kind	overige HH
Buitengebied Zwolle	1214	16%	39%	43%	2%
Zwolle	54388	35%	28%	34%	2%

Tabel 5, Totaal aantal huishoudens 1-1-2017 en in % per type buitengebied Zwolle, bron gemeente Zwolle

Op lokaal en landelijk niveau nemen de éénpersoonshuishoudens door de jaren heen toe. Die toename is in het landelijk gebied van Zwolle relatief niet zichtbaar.<sup>1</sup> In het buitengebied van Zwolle is vanaf 2005 relatief en absoluut het aantal huishoudens met kinderen afgenomen en zijn huishoudens zonder kinderen toegenomen. Het sterkst is dat het geval in buitengebied Noord. Het is aannemelijk dat de kinderen uit huis zijn gegaan en de ouders in de woning zijn blijven wonen.



<sup>1</sup> Door de lage aantallen is in absolute zin wel verandering door de tijd van het aantal éénpersoonshuishoudens zichtbaar. Deze lage absolute aantallen zijn in deze notitie niet opgenomen.



### De woningen in buitengebied zijn in hoge mate levensloopbestendig

In het Buurt-voor-Buurt Onderzoek is gevraagd of mensen denken nog lang in hun huidige woning te kunnen blijven wonen, ook als zij last hebben of krijgen van lichamelijke beperkingen. In het buitengebied van Zwolle denkt men hier positiever over dan in Zwolle als geheel. Dit kan verklaard worden door het feit dat veel woningen in het buitengebied vóór 1970, en zelfs veel vóór 1946 gebouwd zijn. In die tijd was het gebruikelijk het sanitair op de begane grond te situeren.

Buitengebied Zwolle Zuid Buurt-voor-Buurt 2016				
	Ja, mijn woning is hier al op aangepast	Ja, mijn woning kan hier relatief eenvoudig op aangepast worden	Nee, mijn woning is hier niet geschikt voor (te maken)	Weet ik niet
West	19%	43%	13%	25%
Noord	18%	49%	7%	26%
Zuid	21%	49%	11%	20%
Oost	17%	51%	9%	23%
Buitengebied - totaal	19%	49%	10%	23%
Zwolle	8%	39%	26%	27%

Tabel 11, Resultaat Buurt-voor-Buurt Onderzoek 2016 buitengebieden Zwolle gemeente Zwolle

Inwoners van het buitengebied Zwolle zijn ook meer tevreden over de leefbaarheid van hun buurt en hun woonomgeving dan gemiddeld in Zwolle. In ieder gebied is de waardering voor de woonomgeving hoger dan voor de leefbaarheid. Dit kan verklaard worden doordat bij leefbaarheid de afstand tot voorzieningen meetelt.

Buitengebied Zwolle Buurt-voor-Buurt 2016		
	leefbaarheid	woonomgeving
West	8,0	8,3
Noord	7,6	7,9
Zuid	8,0	8,3
Oost	7,7	8,1
Buitengebied - totaal	7,8	8,2
Zwolle	7,5	7,6

Tabel 12, Resultaat Buurt-voor-Buurt Onderzoek 2016 buitengebieden Zwolle gemeente

## Economie

In het buitengebied van Zwolle werken in 2016 bijna 1800 mensen binnen iets minder dan 400 vestigingen van verschillende sectoren. De sector Gezondheids- en welzijnszorg is samen met sector landbouw met 39% en 16% van alle banen in het buitengebied de belangrijkste werkgever. De top 5 bestaat verder uit de sector Onderwijs (9%); Logies-, maaltijd- en drankverstrekking (8%) en de Bouwnijverheid (7%).

De top 5 sectoren in het buitengebied Zwolle nader beschouwd:

### 1. Gezondheids- en welzijnszorg.

Deze sector heeft als belangrijkste werkgever het verzorgings- en verpleeghuis 'Zandhove' in buitengebied Zuid. In 2016 werken negen op de tien mensen binnen deze sector in het buitengebied van Zwolle bij 'Zandhove'. Zandhove bevindt zich in een parkachtige omgeving op landgoed Zandhove, het uiterste puntje van Zwolle-Zuid met een rijke historie.

In de gezondheids- en welzijnszorg werken in 2016 in het buitengebied van Zwolle in totaal zo'n 700 mensen.

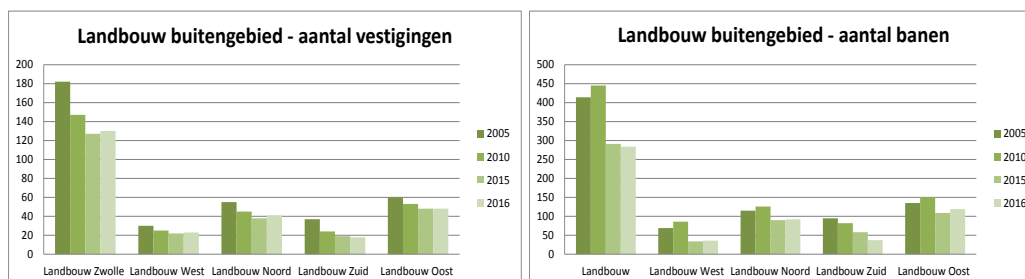
Sector	Buitengebied Zwolle							
	Aantal vestigingen				Aantal banen			
	2005	2010	2015	2016	2005	2010	2015	2016
Gezondheids- en welzijnszorg	5	16	23	27	572	591	631	701

### 2. Landbouw

Banen in de landbouw sector zijn binnen alle vier buitengebieden te vinden. Zie onderstaande tabel met aantal vestigingen en banen en ontwikkeling daarvan in de periode 2005 – 2016. Het gaat in 2016 in totaal om 284 banen. Dat zijn ruim 125 tot 150 banen minder dan vijf en tien jaar geleden. De meeste banen in de landbouw zijn te vinden in buitengebied Noord en Oost.

Sector	Buitengebied Zwolle							
	Aantal vestigingen				Aantal banen			
	2005	2010	2015	2016	2005	2010	2015	2016
Landbouw, bosbouw en visserij	182	147	127	130	414	445	291	284

In 2016 zijn er 130 landbouwvestigingen in het buitengebied van Zwolle. Ruim de helft van deze vestigingen (68) zijn gericht op het fokken en houden van melkvee. Het fokken en houden van runderen (geen melkvee) is met 27 vestigingen de tweede sub sector binnen de landbouwsector van buitengebied Zwolle. De overige landbouwvestigingen zijn over 12 andere sub sectoren verdeeld.



Tabel 15 en 16, Aantal vestigingen (Y = 200) en aantal banen (Y=500) bron BIRO gemeente Zwolle

### 3. Onderwijs

De onderwijs sector in het buitengebied heeft vanaf 2005 als belangrijkste werkgever 'De Ambelt', school voor Speciaal Onderwijs en Voortgezet Speciaal Onderwijs in Herfte (gebied Oost). Negen op de tien mensen in deze sector in het buitengebied werkt in 2016 voor 'De Ambelt', de sector biedt in totaal in het buitengebied van Zwolle aan 165 mensen werk.

Sector	Buitengebied Zwolle							
	Aantal vestigingen				Aantal banen			
	2005	2010	2015	2016	2005	2010	2015	2016
Onderwijs	4	4	4	4	189	157	150	165

### 4. Logies-, maaltijd- en drankverstreking

Gebied West en Noord bieden in 2016 de meeste banen (75%) in deze sector. In 2016 werken 142 mensen in de Logies- maaltijd en drankverstreking. Opvallend binnen deze sector is de ontwikkeling in Haerst (Noord). Het aantal banen daalt van 55 en 75 in 2005 en 2010 naar 7 in 2015 en 13 in 2016. Dit lijkt verklaard te kunnen worden door de invloed van de 'Koperen Hoogte' (tot 2014: 65 tot 70 banen). Van der Most heeft 'De Koperen Hoogte' eind 2014 (deels) gedwongen verkocht vanwege faillissement (?). Er is een doorstart gemaakt, o.a. door 'La Tour' in 2016 met 6 banen. De doorstart heeft waarschijnlijk in meer banen geresulteerd. Dit is echter nog niet in de registratie van Biro (april 2016) opgenomen.

Sector	Buitengebied Zwolle							
	Aantal vestigingen				Aantal banen			
	2005	2010	2015	2016	2005	2010	2015	2016
Logies-, maaltijd- en drankverstreking	10	13	15	17	165	198	149	142

### 5. Bouwnijverheid

De meeste banen in deze sector in het buitengebied zijn in 2016 met voorsprong (64 banen) te vinden in gebied Oost en specifiek Wythmen. In gebied Zuid zijn de minste banen (5) binnen deze sector. In totaal werken 132 mensen in 2016 in het buitengebied in de bouwnijverheid. Vanaf 2010 zijn er een aantal nieuwe bouwnijverheidsvestigingen in het buitengebied bijgekomen. De grootste nieuwkomers zijn 'Winters en Eikenaar' in 2012 met zo'n 25 banen en 'Van der Kolk' in 2014 met 30 banen.

Sector	Buitengebied Zwolle							
	Aantal vestigingen				Aantal banen			
	2005	2010	2015	2016	2005	2010	2015	2016
Bouwnijverheid	17	23	30	35	31	35	121	132

### 6. Ontwikkelingen overige sectoren

Het aantal vestigingen is in de meeste sectoren iets gestegen waarbij ook het aantal banen toe genomen is. Uitzondering hierop is de sector 'productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht. Het betreft hier de IJsselcentrale Zwolle. De IJsselcentrale werd in 1955 geopend. Het

gebouw staat aan de zuidkant van Zwolle langs de IJssel, bij buurtschap Harculo. De afgelopen jaren werd de centrale slechts beperkt ingezet. Het aantal vestigingen binnen de sector 'Informatie en communicatie' en de sector 'Advisering, onderzoek en overige zakelijke dienstverlening' is zoals landelijk ook het geval is, vanaf 2010 gestegen. Het betreft hier vooral ZZP-ers.

Sector	Buitengebied Zwolle							
	Aantal vestigingen				Aantal banen			
	2005	2010	2015	2016	2005	2010	2015	2016
Winning van delfstoffen	0	1	0	0	0	8	0	0
Industrie	4	5	6	8	3	5	7	10
Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht	1	1	1	0	134	104	5	0
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	38	51	63	61	86	92	119	115
Vervoer en opslag	6	8	4	5	23	16	12	13
Informatie en communicatie	3	1	10	9	4	1	16	14
Financiële instellingen	1	2	1	2	2	7	5	4
Verhuur van en handel in onroerend goed	3	3	2	2	6	4	3	3
Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	17	34	41	50	27	48	53	60
Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	4	9	16	16	51	72	83	82
Cultuur, sport en recreatie	4	8	18	16	4	17	41	36
Overige dienstverlening	4	7	7	11	22	29	27	36
<b>Totaal</b>	<b>85</b>	<b>130</b>	<b>169</b>	<b>180</b>	<b>362</b>	<b>403</b>	<b>371</b>	<b>373</b>



**Geografische en statistische definitie buitengebied Zwolle**

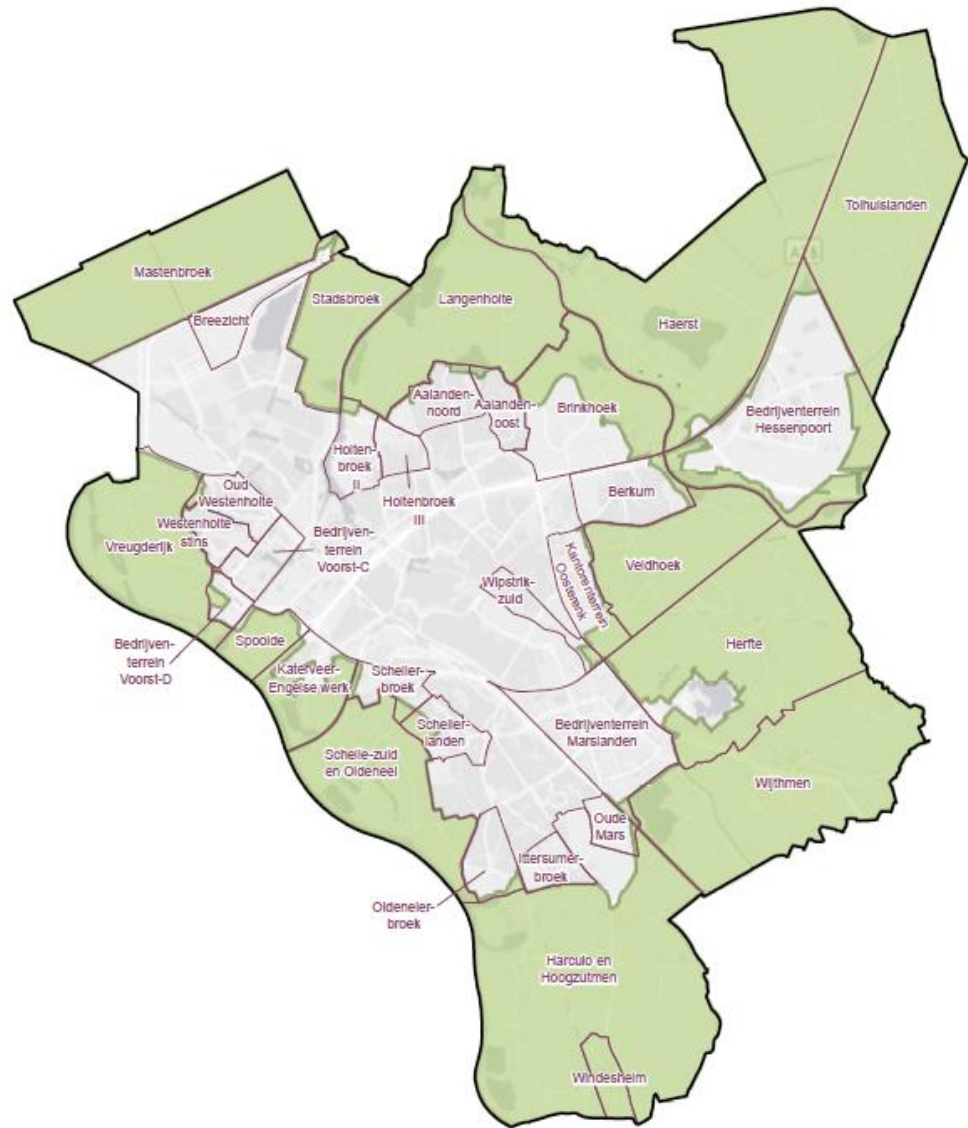
Het buitengebied Zwolle heeft een juridische status in de zin van de provinciale omgevingsverordening en de duiding van provinciaal belang. Deze begrenzing is de afgelopen jaren vertaald naar een heldere plangrens en daar geldt ook specifiek beleid voor. De begrenzing is geaccordeerd door GS en door de gemeenteraad van Zwolle.<sup>2</sup>

Met inachtneming van deze begrenzing houdt afdeling onderzoek en informatie gemeente Zwolle de volgende buurtselectie aan bij de analyse in diverse databestanden t.b.v. de omgevingsvisie 1.0 waarvan het zwaartepunt van bewoning dan wel bedrijven in het buitengebied Zwolle valt:

West	
	Spoolde
	Vreugderijk
	Mastenbroek
	Stadsbroek
Noord	
	Langenholte
	Haerst
	Tolhuislanden
Zuid	
	Schelle-zuid en Oldeneel
	Windesheim
	Harculo en Hoogzuthem
Oost	
	Veldhoek
	Herfte
	Wijthmen

---

<sup>2</sup> Bron: Gerko Grobbe 22 maart 2017



- Buurtgrens (bron: CBS)
- Buitengebied (bron: NL.IMRO.0193.BP14018-0004, vastgesteld door gemeente Zwolle op 2016-01-27)
- Gemeentegrens



**Omgevingsvisie  
Buurten buitengebied Zwolle**

Gemeente Zwolle  
Sublocatie  
Status: Concept

Datum: 18-05-2017 samenstelling: W. Brouwer

Zwolle

		2005	2010	2015	2017
West		604	591	613	603
	Spoolde	302	312	309	296
	Vreugderijk	177	175	191	183
	Mastenbroek	71	56	59	63
	Stadsbroek	54	48	54	61
Noord		645	609	590	558
	Langenholte	109	111	110	110
	Haerst	349	316	296	268
	Tolhuislanden	187	182	184	180
Zuid		1011	1041	1070	1077
	Schelle-zuid en Oldeneel	168	177	193	179
	Windesheim	329	349	401	398
	Harculo en Hoogzuthem	514	515	476	500
Oost		1217	1260	1242	1254
	Veldhoek	240	243	238	244
	Herfte	383	430	383	388
	Wijthmen	594	587	621	622
Buitengebied - totaal		3477	3501	3515	3492
Zwolle		111962	119057	123856	125525

Tabel 21 Ontwikkeling aantal inwoners buitengebied naar gebied en buurt gemeente Zwolle

Eigendom woning op 1-1-2017 (excl. boerderijen)							aantal boerde-rijen
	koop	huur	Totaal	% koop	% huur		
West	180	14	194	93%	7%	28	
	Spoolde	108	4	112	96%	4%	0
	Vreugderijk	56	4	60	93%	7%	10
	Mastenbroek	4	2	6	67%	33%	14
	Stadsbroek	12	4	16	75%	25%	4
Noord	130	22	152	86%	14%	44	
	Langenholte	34	0	34	100%	0%	6
	Haerst	68	13	81	84%	16%	22
	Tolhuislanden	28	9	37	76%	24%	16
Zuid	265	69	334	79%	21%	28	
	Schelle-zuid en Oldeneel	55	8	63	87%	13%	5
	Windesheim	117	37	154	76%	24%	0
	Harculo en Hoogzuthem	93	24	117	79%	21%	23
Oost	352	72	424	83%	17%	45	
	Veldhoek	74	16	90	82%	18%	11
	Herfte	92	19	111	83%	17%	18
	Wijthmen	186	37	223	83%	17%	16
Buitengebied - totaal	927	177	1104	84%	16%	145	
Zwolle	29295	25902	55197	53%	47%	158	

Tabel 22 Eigendom woning op 1-1-2017 (excl. Boerderijen), bron GBLT-WOZ, bewerking O&I gemeente Zwolle