

Bijlage 2 – overwegingen (argumenten en risico's) bij principebesluit

Argumenten

1. Het totaalplan past in de ontwikkelingsrichting van dit gebied zoals opgenomen in de Omgevingsvisie 1.0

De Omgevingsvisie 1.0 bevat de lange termijn visie van de gemeente op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bestaat o.a. uit gemeente brede strategische keuzes en ambities. Eén van deze strategische keuzes is een groene overgang tussen stedelijk Zwolle en landelijk Dalfsen. Op de ontwikkelkaart is dit verbeeld aan de hand van een landgoederenzone. Deze zone betreft een gebied met de potentie om door te ontwikkelen als robuust groenblauw raamwerk. Binnen deze zone geldt dat met toepassing van de KGO-benadering nieuwe (rode) functies eventueel bij kunnen dragen aan nieuwe groene functies. Het plan voor de gebiedsontwikkeling aan de Ankummer Es speelt hierop in, door ook in te zetten op de groene omgeving rondom de beoogde woningbouw. De Omgevingsvisie 1.0 is verder uitgewerkt in deelgebieden, met per deelgebied een gebiedsagenda's met een gebied specifieke koers en ambities. Het plangebied ligt binnen het deelgebied Variatie rond de Vecht. In dit gebied vormt het essenlandschap een landschappelijk waardevol overgangsgebied. In dit deel van gebied 2 kiezen we dan ook voor een zorgvuldige koers. We stellen het essenlandschap centraal. Dit betekent dat ontwikkelingen mogelijk zijn, maar per saldo wel moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt per geval om maatwerk en een zorgvuldige afweging. In **argument 2 en 3** wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast stellen wij onszelf in dit deelgebied de ambitie dat we aansluitend aan de kern Dalfsen op tijd voldoende woningen realiseren voor alle doelgroepen. We zorgen dat het type woningen worden afgestemd op de Dalfser behoefte. In **argument 4** wordt onderbouwd dat het plan ook hieraan voldoet. Hiermee wordt aangetoond dat het totaalplan binnen de koers van de Omgevingsvisie 1.0 voor dit gebied past.

2. De ontwikkeling betekent een kwaliteitsimpuls voor het gehele gebied

Het gebied kent een bijzondere ontstaansgeschiedenis, waar in het verleden gekozen is om kassencomplexen te bouwen op een es. Iets wat volgens de huidige beleidskaders niet meer mogelijk is. De herontwikkeling van deze erven moet daarom met oog voor deze ontstaansgeschiedenis gebeuren. Door de sloop van de kassen wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en een deel van de openheid van de es hersteld. Op het Tuindershof (erf Stel) wordt een kas behouden om het en gaat dienstdoen als bijgebouw voor de nieuwe bewoners. Op en rondom de erven wordt ingezet op nieuwe beplanting, ommetjes, boomgaarden en het herstellen van bomenrijen. Het plan biedt daarnaast ook meerwaarde voor bewoners van Dalfsen en het buitengebied, door ommetjes te creëren en hierbij in te zetten op educatie. Geconcludeerd kan worden dat het plan een kwaliteitsimpuls betekent voor het gehele gebied.

3. De ontwikkeling is in balans met de investering in de ruimtelijke kwaliteit en daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)

De ontwikkeling wijkt af van het sloop voor kansen beleid, maar is wel mogelijk te maken door gebruik te maken van de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO). Door de korte afstand tot de kern Dalfsen en potentieel uitbreidingsgebied Dalfsen-West en de gebiedsgerichte benadering van het plan, leent de locatie zich voor een andere (KGO) benadering dan een regulier individueel verzoek in het landelijk gebied. Elk verzoek in het kader van KGO is maatwerk en per initiatief moet bepaald worden of er sprake is van een balans tussen investering in ruimtelijke kwaliteit en de gevraagde ontwikkelruimte. Het betreft hier een relatief grote ontwikkeling. Er is daarom een onderbouwing aangeleverd van de te maken kosten en de te verwachten opbrengsten. De gevraagde ontwikkelruimte, en dus ook de opbrengsten, bestaat uit de in totaal 19 wooneenheden in verschillende woontypes. De investering in de ruimtelijke kwaliteit bevat meerdere aspecten, zoals ook te lezen in **argument 2**, waaronder waardevolle investeringen in landschap, biodiversiteit en beleefbaarheid en een mix aan doelgroepen. Het aantal woningen in deze ontwikkeling lijkt fors, maar is aan de hand van de onderbouwing verdedigbaar. Op basis van het huidige sloop voor kansen beleid mag namelijk slechts 20% van de oppervlakte van kassen worden meegenomen. Dit omdat kassen goedkoper zijn om te slopen dan reguliere agrarische bebouwing. Door asbesthoudende kit in de kassen komen de kosten voor sloop in dit plan echter veel hoger uit. Op basis van de onderbouwing van de sloopkosten wordt voor de rekensom het oppervlakte daarom meegerekend voor 60%. Daarnaast wordt voor de rekensom uitgegaan van 1000m² sloop per woning of woonvolume, conform het sloop voor kansen beleid. Dan komt de som uit op 4,5 woningen voor de locatie Stel, ruim 2,5 woningen voor de locatie Van Keulen, krap 1 woning voor de locatie Jansen; in totaal 8 woningen of woonvolumes van 750m³.

Dit komt overeen met het plan. In overleg met de provincie is op basis van deze onderbouwing geconcludeerd dat het plan grotendeels voldoet aan de voorwaarden van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving en er een balans is tussen investering en ontwikkeling. Er zijn een aantal zaken meegegeven voor de nadere uitwerking, welke meegenomen moeten worden en als voorwaarde gesteld worden.

4. Er wordt voorzien in woningen voor de lokale woonbehoefte en initiatiefnemers zijn bereid afspraken te maken over de verkoop van de woningen aan lokale woningzoekenden

Op basis van de woonvisie is met het woonprogramma van de ontwikkeling zoveel mogelijk aangesloten bij de lokale behoefte. Hierbij is gekozen voor een mix tussen vrijstaande woningen en kleinere wooneenheden. Omdat deze kleinere wooneenheden minder opbrengen dan vrijstaande kavels, kan deze maatschappelijke meerwaarde waarin wordt geïnvesteerd meetellen in de KGO-balans. Om extra esthetische kwaliteit mee te geven en meer specifieke doelgroepen te bedienen, is ervoor gekozen om het plan op verzoek van de stadsbouwmeester projectmatig te ontwikkelen en hierin woningen toe te voegen voor starters en senioren. Naast dat er een goede mix aan woningtypen op de erven gerealiseerd moeten worden, is het ook van belang dat de woningen bij lokale woningzoekenden terecht komen om in de lokale woonbehoefte te kunnen voorzien. Initiatiefnemer heeft aangegeven bij 44 de toewijzing voorrang te willen verlenen aan mensen uit Dalfsen. Afspraken hierover moeten worden vastgelegd.

5. Er is een eerste consultatieronde geweest langs omwonenden

Om te toetsen hoe de omwonenden tegenover het plan staan en om een eerste reactie op te halen, is een inventariserende ronde langs de buurt gedaan. Tot nu toe zijn hier nog geen zwaarwegende bezwaren uit naar voren gekomen, vooral nieuwsgierigheid naar het vervolg en vragen/wensen over de nadere uitwerking. Omdat het van belang is in goed overleg met de bewoners te blijven, wordt participatie als één van de voorwaarden gesteld

6. De ontwikkeling is afgestemd met ketenpartners

Het totaalplan is in samenspraak met de provincie Overijssel opgesteld. De KGO is van oorsprong immers een provinciaal instrument, waardoor overleg met de provincie aan de voorkant van belang is. De provincie heeft over het huidige plan aangegeven dat, wanneer zij de balans opmaken, concluderen dat het plan grotendeels voldoet aan de voorwaarden van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving. Wel vinden zij dat de open ruimte op de es zo veel mogelijk hersteld moet worden. Daarom wordt dit als voorwaarde voor nadere uitwerking gesteld. Ook het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) en de Veiligheidsregio IJsselland (VRIJ) hebben op voorhand het plan bekeken. Deze partners hadden een paar opmerkingen voor de nadere uitwerking, maar zagen geen bezwaren om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

7. Er worden voorwaarden gesteld aan de verdere uitwerking van het plan

Het plan bevindt zich in de initiatieffase. Het is daarom nu het juiste moment om voorwaarden aan medewerking aan het initiatief te stellen, zodat deze in de nadere uitwerking nog meegenomen kunnen worden. De volgende voorwaarden worden gesteld:

- Omwonenden moeten worden betrokken bij de nadere uitwerking van de plannen. Hiervoor moeten in ieder geval gespreksverslagen aan de hand van de daarvoor bestemde leidraad ([20903 Brochure Initiatiefnemer.indd \(sim-cdn.nl\)](#)) worden aangeleverd. Hierin moet komen te staan welke stappen richting omwonenden zijn genomen, wat hun opmerkingen waren en wat daar wel/niet mee is gedaan en waarom. De gemeente denkt graag mee over dit participatieproces.
- De opmerkingen van de provincie Overijssel over het herstellen van de openheid van de es moeten meegenomen worden in de nadere uitwerking.
- Er moet gebruik gemaakt worden van de bestaande ontsluitingen op de openbare weg en er moet aangetoond worden dat er voldoende ruimte is voor (fiets-)parkeren op eigen perceel. Daarnaast moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking veroorzaakt en de verschillende verkeersstromen op de Ankummer Es veilig naast elkaar kunnen bestaan.
- Er moet definitief aangetoond worden dat er sprake is van asbesthoudende kit op alle betrokken tuinbouwerven.
- Er moet aangetoond worden dat de plannen ook (milieukundig) haalbaar zijn en er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden voor de nieuwe bewoners aan de hand van de daarvoor benodigde onderzoeken (denk aan bodemonderzoeken, flora en

fauna toetsen, archeologisch onderzoek, AERIUS-berekening etc.). Mochten er belemmeringen naar voren komen, dan wordt er in gezamenlijkheid gezocht naar een passende oplossing.

- Er moet een ontwikkelingsovereenkomst gesloten worden waar afspraken over o.a. de mix van doelgroepen, uitgifte, de investering in de ruimtelijke kwaliteit (KGO), de landschappelijke inpassing en planschade worden vastgelegd.
- Er moet een verzoek tot wijziging van het bestemmings- of omgevingsplan voor het gehele gebied komen, waarbij alle stukken en onderzoeken aangeleverd worden door initiatiefnemers.

Risico's

1. Er kunnen meerdere verzoeken komen tot dergelijke gebiedsontwikkelingen

Zoals bekend gaan er in de toekomst meer agrarische erven vrijkomen en kunnen er dus vergelijkbare verzoeken ontstaan. Elk verzoek in het kader van de KGO is maatwerk. Alle verzoeken moeten daarom afzonderlijk beoordeeld worden. Er kan dus ook geen precedent uitgaan van medewerking in dit geval omdat iedere ontwikkeling weer op een andere locatie ligt, anders van aard is en een andere impact op de omgeving en het landschap heeft. Elk nieuw, vergelijkbaar initiatief zal dus beoordeeld moeten worden aan de hand van de KGO en er zal vastgesteld moeten worden dat er sprake is van een balans tussen investering en ontwikkeling. Dergelijke initiatieven zullen daarmee op dezelfde manier behandeld worden als dit initiatief, waarbij de uitkomst gezien de context anders kan zijn.

2. De milieukundige en ruimtelijke haalbaarheid moet nog nader aangetoond worden

Er zijn nog enkele zaken die verder uitgezocht moeten worden voordat bepaald kan worden of het initiatief echt haalbaar is. Het gaat hierbij voornamelijk om zaken als bodem, geluid, archeologie, verkeersaspecten etc. waarvoor nog onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Al deze zaken kunnen nog onverwachte belemmeringen opleveren voor daadwerkelijke realisatie of ervoor zorgen dat het plan aangepast moet worden. Op voorhand is echter ingeschat dat er niet zulke grote belemmeringen gevonden zullen worden dat de gebiedsontwikkeling helemaal geen doorgang kan vinden.

3. De omwonenden moeten nog nader betrokken worden bij de planvorming

Hoewel er een eerste ronde is gedaan langs buurtbewoners, kunnen er nog steeds bezwaren ontstaan tegen de plannen. In goed overleg blijven is daarom van belang voor het vervolgtraject. Dit wordt als één van de voorwaarden gesteld voor de nadere uitwerking.