



## Beantwoording technische vragen

<b>Vergadering</b>	<b>Commissievergadering</b>	<b>Datum 11-sep-23</b>
<b>Vragensteller</b>	Bernard Smalbraak (D66)	
<b>Agendapunt/onderwerp</b>	5. Gebiedsontwikkeling de Tuinders, Ankummer Es	
<b>Eenheid</b>	<b>Ruimtelijke Ontwikkeling</b>	
<b>Contactpersoon</b>	M. Gorter	
<b>Contactgegevens</b>	m.gorter@dalfsen.nl	

---

**1. Er is al ambtelijk vooroverleg geweest met de provincie. Is dat op basis geweest dezelfde informatie waar wij nu over beschikken en zo ja voldoet dit initiatief volgens de provincie aan groene zone tussen Zwolle en Dalfsen en aan het open Essen landschap? Of is dit aan de hand geweest van het idee en een 1e schets?**

Er zijn meerdere overleggen geweest met de provincie over dit plan. De provincie heeft het plan in verschillende stadia en vormen voorbij zien komen, waarbij de groene zone en het essenlandschap inderdaad regelmatig gespreksonderwerp was. De inhoud van het plan is ook diverse malen aangepast naar aanleiding van deze overleggen. Op de versie van het plan die nu voorligt, heeft de provincie formeel het volgende geantwoord (eind conclusie):

*Als we de balans opmaken concluderen we dat het plan grotendeels voldoet aan de voorwaarden van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving. We vinden wel dat de open ruimte zo groot mogelijk gemaakt moet worden.*

De provincie heeft een aantal opmerkingen meegegeven voor het vervolg, welke bij de nadere uitwerking worden betrokken. Uiteraard zal deze nadere uitwerking weer in nauwe samenwerking met de provincie plaatsvinden.

**2. Om meer dan 3 woningen toe te laten wordt er gewezen op belang verschillende doelgroepen en er wordt gewezen op verschillende kansen. Maar dat kan voor ieder initiatief gezegd worden, welke argumenten heeft het college verder in overwegingen genomen om meer dan 6 keer zoveel woningen toe te laten?**

*Voor de beantwoording van deze vraag wordt ook verwezen naar argumenten 1, 2 en 3 uit '[bijlage 2](#) - overwegingen' bij het voorstel. Hieronder een korte weergave van deze argumenten.*

De ontwikkeling is mogelijk te maken op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO gaat uit van een balans tussen de gevraagde ontwikkelingsruimte (in dit geval de woningen) en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Maatschappelijke investeringen, bijvoorbeeld inzetten op verschillende doelgroepen, weegt hierin mee. De overwegingen om medewerking te verlenen aan dit initiatief, worden in dit geval gevonden in deze investeringen in maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hierbij om de sloop van landschapsontsierende, (deels) asbesthoudende bebouwing, investeren in biodiversiteit door de aanplant van bloemrijk grasland en beplanting, het herstellen van een bomenlaan langs de Ankummer es, het bouwen in een stijl die past bij de plek



(kassen), het aanleggen van wandelroutes, het herstellen van zichtlijnen en het inzetten op een goede mix van doelgroepen. In [bijlage 1](#) worden al deze overwegingen ook op geld gezet en wordt de balans verder onderbouwd.

Wat ook meespeelt is dat de locatie in het overgangsgebied tussen het dichtbebouwde dorp Dalfsen (en potentieel uitbreidingsgebied Dalfsen West) en het landelijke gebied ligt. De afstand van deze locatie tot de dorpskern en voorzieningen is daarmee relatief klein. Bovendien past het plan binnen ontwikkelingsrichting van de Omgevingsvisie 1.0, die inzet op robuust groenblauw raamwerk in combinatie met woningbouw.

### **3. Zijn er OV mogelijkheden voor de beoogde senioren?**

Er wordt ingezet op een mix van doelgroepen, waar senioren ook onderdeel van kunnen zijn. De ontwikkeling is dus niet enkel gericht op senioren. Mocht een bewoner gebruik willen maken van het OV, dan zijn hiervoor de bestaande bushaltes te gebruiken. De locatie is echter wel op goede fietsafstand van voorzieningen. De locatie is hiermee minder geschikt voor mensen die volledig afhankelijk zijn van het openbaar vervoer. Door de mix van verschillende generaties kunnen wel initiatieven op het gebied van deelmobiliteit ontstaan. De initiatiefnemer wordt gestimuleerd dit verder te onderzoeken.

### **4. Voor asbesthoudende ontsierende bebouwing geldt er een ander norm, wat zijn de vereisten voor asbesthoudend, constructief, dakplaten etc? m.a.w. geldt dit ook voor kit?**

Volgens de beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen is een gebouw asbesthoudend als de dakplaten asbest bevatten. De beleidsregels zeggen niets over asbest in kit.