

ONDERBOUWING
KGO

DE TUINDERIJ, DALFSEN

COLOFON

KGO, DE TUINDERIJ, DALFSEN

Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	14 februari 2023

IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51
Btw-nr.: NL001665107B28
KvK nr. : 86914383
P/A Korenbloemstraat 30
8012 XS Zwolle



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Relatie met beleid	4
2.1 Algemeen.....	4
2.2 Vertaling naar het plan.....	4
3. Kwaliteitsimpuls	6
3.1 Algemeen.....	6
3.2 Bijdrage landschappelijke kwaliteit: KGO.....	7
3.3 Sociaal maatschappelijke bijdrage	9
3.4 Fysieke en duurzame bijdrage.....	11
3.5 Financiële bijdrage	12
4. Conclusie	13
Bijlage 1. Voorlopig ontwerp	14



1. Inleiding

Aan de Ankummer Es 11 in Dalfsen bevindt zich het bedrijf met bijbehorende opstallen van de familie Stel. Ter plaatse bevindt zich al vele jaren een tuinderij. Vanwege markteconomische omstandigheden is de eigenaar voornemens de bedrijfsmatige activiteiten te staken.

Omdat er vanuit markteconomisch perspectief geen zicht is op bedrijfsopvolging, dreigt de locatie leeg komen te staan. Gezien de grote hoeveelheid bedrijfsmatige bebouwing is de kans groot dat hierdoor een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Daarom zijn plannen ontwikkeld om een nieuwe functie aan de locatie te geven. Enerzijds om te voorkomen dat de leegstand afbreuk doet aan de locatie en het omliggende landschap. Anderzijds ter financiële compensatie van de bedrijfsbeëindiging.

Deze nieuwe functie was in eerste instantie gevonden in de vorm van sloop van bestaande opstallen en het realiseren van vijf vrijstaande woningen. Naar aanleiding van gesprekken tussen de gemeente Dalfsen en de initiatiefnemer is het verzoek van de gemeente Dalfsen gekomen om de overige ondernemers aan de Ankummer Es te benaderen om de ontwikkeling breder te trekken en het totale landschap aan de Ankummer Es in één keer te herstellen. Deze ondernemers bleken hier toe bereid.

Daarnaast is door de gemeente verzocht om ter plaatse van de oorspronkelijke locatie van vijf voorziene vrijstaande woningen op het terrein van Stel meer wooneenheden te realiseren die onder andere geschikt zijn voor starters en senioren. Op deze wijze kan een bredere doelgroep worden bedienend. Aan dit verzoek is gehoor gegeven door geen vijf vrijstaande woningen te realiseren op het terrein van Stel maar, verdeeld over vijf soortgelijke bouwvolumes, vijftien woningen voor een gedifferentieerde doelgroep. Op het terrein van Van Keulen worden daarnaast 2 woningen gerealiseerd en op het terrein van Jansen 1. Dat maakt dat in totaal 18 nieuwe woningen worden gerealiseerd ter compensatie van de sloop van bedrijfsmatige opstallen. Naast het realiseren van de woningen vindt ten behoeve van het plan een landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats. Voor een nadere toelichting op het plan wordt verwezen naar bijlage 1 van dit document.

Om invulling te geven aan ontwikkelingen in het buitengebied is provinciaal en gemeentelijk beleid van toepassing. Het provinciale beleid is onder andere vormgegeven in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). De gemeente Dalfsen beschikt over de beleidsregel 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' (2022). Het hoofddoel van het toepassen van de beleidsregel is en het KGO-beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente. Dat is voor voorliggend plan ook het uitgangspunt. Om medewerking te kunnen verlenen moet worden aangetoond op welke wijze hier in navolging van het beleid invulling aan wordt gegeven. Die onderbouwing wordt in voorliggende notitie gegeven.



2. Relatie met beleid

2.1 Algemeen

Zoals in de inleiding van deze notitie is aangegeven zijn het gemeentelijk en provinciaal beleid voor het buitengebied (de 'groene omgeving') van toepassing op voorliggend plan. Op provinciaal niveau legt de Omgevingsverordening van de provincie hiervoor de basis. De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie er aan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. In artikel 2.1.6 van de verordening is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving opgenomen. Daarin staat het volgende

'bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving'.

In lijn met het KGO beleid van de provincie heeft de gemeente de beleidsregel 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022' vastgesteld. In deze beleidsregel is, in navolging van het KGO-beleid, opgenomen dat het doel van ontwikkelingen in het buitengebied is om de eigenheid en verscheidenheid van het landschap blijvend te versterken. In samenhang met ontwikkelingen in het buitengebied wordt daarom een bijdrage aan het verhogen van landschappelijke kwaliteiten en de belevingswaarde van het landschap gevraagd. Uitbreidingen en nieuwe functies in het landelijk gebied krijgen alleen een plek als deze een bijdrage leveren aan de landschappelijke ambities van die locatie. Gezien de effecten die leegstaande gebouwen kunnen hebben op de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het buitengebied is inzet op sloop of hergebruik van deze gebouwen gewenst.

Bij de KGO regeling gaat het er om dat sprake moet zijn van een sociaaleconomische grondslag voor een ontwikkeling én dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Bij het gemeentelijk beleid geldt hetzelfde.

2.2 Vertaling naar het plan

In voorliggend plan wordt een grote hoeveelheid landschap ontsierende bebouwing van verschillende tuinders (Stel, Jansen en Van Keulen) gesloopt en woningen gerealiseerd. Op de locatie Stel gaat het om drie levensloopbestendige vrijstaande woningen, twee volumes met acht senioren (levensloopbestendige) woningen en vier starterswoningen. Op de locaties Van Keulen en Jansen worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Door de sloop van de bedrijfsmatige opstallen wordt een economische functie beëindigd.

De bedrijfsbeëindiging is door ziekte van één van de eigenaren en actuele marktomstandigheden noodgedwongen. Tuinders kunnen het mede vanwege de gasprijzen niet meer bolwerken in de bedrijfsomvang die hier geldt. Dat betekent dat er voor de eigenaren binnen het plangebied geen inkomsten meer zijn vanuit tuinbouw. De compensatie van dit verlies vindt plaats in de vorm van het realiseren van woningen. Ook biedt het plan ruimte voor doorstroming binnen de gemeente. Dit draagt



bij aan de sociale inslag van de regeling. Er is zodoende sprake van een sociaaleconomische en maatschappelijke grondslag voor het plan.

Het plan is ook reeds op ruimtelijke gronden door de provincie en de gemeente beoordeeld. Daarbij is aangegeven dat het gebied tussen Dalfsen en Zwolle, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, in de Omgevingsvisie aangemerkt is als groen overgangsgebied tussen Zwolle en Dalfsen. Dit is een gebied met de potentie om door te ontwikkelen als robuust groen blauw raamwerk. De vele landgoederen, als zodanig herkenbaar en een aantal minder herkenbaar, vormen een zone die concreet vorm geeft aan de in groene overgang tussen het stedelijke gebied van Zwolle en landelijke gebied van Dalfsen. Binnen deze zone geldt dat met toepassing van de KGO benadering nieuwe (rode) functies eventueel bij kunnen dragen aan nieuwe groene functies.

Vanuit die gedachte is een gebiedsontwikkeling op deze locatie, het overgangsgebied tussen dorp Dalfsen en het landelijk gebied (westwaarts), maar ook tussen stad Zwolle en dorp Dalfsen (oostwaarts), passend. De ontwikkeling moet hierbij wel in balans zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit (KGO benadering) en moet daarbij ook bijdragen aan andere (maatschappelijke) doelen.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan op basis van de KGO-benadering haalbaar kan zijn, mits de balans voldoende is. In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven en onderbouwd op welke wijze de balans voldoet.



3. Kwaliteitsimpuls

3.1 Algemeen

In voorgaand hoofdstuk is geconcludeerd dat het plan ten uitvoer kan worden gebracht op basis van de KGO-benadering, mits de ontwikkeling in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de beleidsregel 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' (2022) van toepassing. In de beleidsregel 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' (2022) zijn regels opgenomen die het mogelijk maken om extra woningen toe te voegen in het buitengebied. In de regeling is opgenomen dat:

- voor sloop van landschap ontsierende gebouwen met asbest een minimum sloopoppervlakte geldt van 850 m²
- een kas mag voor 20% van het oppervlakte meegenomen worden
- voor sloop van landschap ontsierende gebouwen zonder asbest geldt een minimum sloopoppervlak van 1.000 m²
- bij een combinatie wordt naar rato gerekend
- Voor een tweede extra woning is 1275 m² sloop van landschap ontsierende gebouwen met asbest nodig of 1500 m² zonder (dus 2e woning pas aan de orde bij sloop van minimaal 2125 m² met asbest of 2500 m² zonder).
- Meer dan drie extra woningen op een erf worden niet toegestaan

Met voorliggend plan worden bestaande landschap ontsierende kassen en schuren gesloopt over drie erven. Volgens de eigenaren van de kassencomplexen is het overgrote deel van de kassen voorzien van asbesthoudende kit. Nader bodem- en asbestonderzoek zal uit moeten wijzen of deze verontreiniging ook in de bodem zit en of dit voor iedere ruit in de kassen het geval is. Doordat iedere ruit afzonderlijk gescheiden zal moeten worden van de asbesthoudende kit vallen de kosten van sloopwerkzaamheden (op basis van offertes) meer dan twee keer zo hoog uit dan wanneer dit niet het geval zou zijn. Opvallend aan de beleidsregel is dat bij asbesthoudende schuren wel onderscheid gemaakt is tussen schuren met asbest en schuren zonder asbest maar bij kassen niet terwijl juist bij de kassen de kosten voor het verwijderen van de asbest exceptioneel zijn.

Op basis van de gemeentelijke Dat leidt op basis van het geldende beleid tot de volgende bebouwingmogelijkheden:

Erf Stel	m2	20% m2/woning	aantal woningen
Kassen (asbest)	7270	1454	
<i>T.b.v. eerste woning</i>		850	1
<i>T.b.v. tweede woning</i>		604	0,47
Schuren			
<i>T.b.v. tweede woning</i>	264	1500	0,18
Totaal Stel:			1,65



Erf Van Keulen	m2	20% m2/woning	aantal woningen
Kassen (asbest)			
<i>T.b.v. eerste woning</i>	4235	847	850
Schuren			
<i>T.b.v. tweede woning</i>	170		1500
Totaal Van Keulen			1,11

Erf Janssen	m2	20% m2/woning	aantal woningen
Kassen (asbest)	1084	216,8	850
Schuren	57		1000
Totaal Jansen			0,31

Totaal aantal woningen ontwikkeling:	3,07
---	-------------

Op basis van het gemeentelijk beleid zou op basis van het aantal te slopen aantal vierkante meters drie woningen gerealiseerd mogen worden. Met voorliggend plan worden meer woningen gerealiseerd dan op basis van de regeling is toegestaan. Dit komt voort de behoefte naar verschillende doelgroepen.

In dit hoofdstuk wordt beargumenteerd en onderbouwd dat het aantal woningen in verhouding staat tot de geleverde kwaliteitsbijdrage. Hierbij worden de bijdragen onderverdeeld in bijdragen in de landschappelijke kwaliteit, sociaal-maatschappelijke bijdragen, fysieke en duurzame bijdragen en financiële bijdragen

3.2 Bijdrage landschappelijke kwaliteit: KGO

Aansluiten bij gebiedskenmerken

Bij het bepalen van de landschappelijke bijdrage van het plan is van belang dat wordt ingespeeld op/wordt aangesloten bij de geldende gebiedskenmerken voor het gebied. Die gebiedskenmerken staan beschreven in de catalogus gebiedskenmerken van de provincie.

In voorliggend plan zijn de gebiedskenmerken van het Essenlandschap van toepassing. De ambitie in het essenlandschap is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt. De ambitie op welstandsgebied zijn erg hoog. Inzet van het beleid is behoud van de kwaliteiten en terugbrengen ervan indien dat mogelijk is op plaatsen waar aantasting hebben plaatsgevonden.

Naast de ambities vanuit het essenlandschap, zijn ook de gebiedskenmerken van dekzandvlakte en ruggen van toepassing. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken.



Structuren

In voorliggend plan is rekening gehouden met de hiervoor beschreven ambities ten aanzien van de geldende gebiedskenmerken. Het plan voorziet in woningen die aan de flank van de es worden gebouwd. De es an sich blijft hierdoor onaangetast. De lengterichting van de woningen is haaks op de rand van de es en daarmee overeenkomstig de strekkingsrichting van het landschap.

Door te werken met doorzichten wordt het essenlandschap hersteld. De kassen belemmeren de kenmerkende openheid van het essenlandschap. De rand (contour) van de es is hierdoor niet meer zichtbaar. Het plan voorziet in meer verspreide bebouwing in de vorm van 'nieuwe erven' (kenmerkend voor het gebied) waardoor doorzichten ontstaan. Deze doorzichten ontstaan van buiten het plangebied richting het plangebied en andersom. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven. In bijlage 1 is op basis van meerdere foto's weergegeven op welke manier de openheid van het landschap wordt versterkt.



Zichtlijnen door het plangebied.

Naast de ontwikkelingen binnen het plangebied, wordt vindt ook buiten het plangebied een kwaliteitsimpuls plaats. Ten noordoosten van de Ankummer - Es wordt een nieuw NSW-landgoed gerealiseerd. Het landgoed kan als een zogenaamd Nieuw Landgoed worden beschouwd als aanvulling op de landgoederen die in een ring om Dalfsen heen liggen. Aan de westzijde van Dalfsen gaat het onder andere om Huize Hofwijk, Huize Ankum, Huize de Ruitenborgh en De Leemcule.

De kavel behorende bij het landgoed beslaat 3,1 hectare. Onderdeel van het realiseren van het landgoed is de aanleg van 500 – 600 meter wandelpad. De eigenaar van het nieuwe landgoed heeft erin toegestemd dat de wandelpaden binnen het landgoed aan kunnen sluiten op het wandelnetwerk



van voorliggend plan. Op voorgaand inrichtingsplan is dat weergegeven. De kosten voor de aanleg van deze paden kan toegerekend worden aan de totale kosten opstelling van voorliggend plan.

Naast het aanleggen van een padenstructuur zal een groot deel van het land ingezaaid worden met gras om er paarden te laten grazen. Nu worden de gronden nog gebruikt om mais te verbouwen, dat zal niet meer gebeuren. Door gras te realiseren worden zichtlijnen vanuit voorliggend plan in noordelijke richting versterkt. Ook worden bij de 2 aanpalende erven een groene haag aangebracht om de privacy voor de bewoners te versterken en/of te verbeteren. Met voorgaande maatregelen vindt zodoende aan de noordzijde van de Ankummer - Es, in navolging van en aansluitend op voorliggend plan, ook een landschapsverbetering plaats.

Beplanting

De opzet van het plangebied is kenmerkend voor het plangebied, maar ook beplanting draagt bij aan het versterken van de landschappelijke kwaliteiten. Dat gebuurt op de volgende wijze:

- er is sprake van verschillende erven. Binnen de erven bevinden zich kavels die zijn begrensd door groen;
- ten zuiden van de erven wordt bloemenrijk grasland aangeplant en wordt een pluktuin gerealiseerd. Dit draagt bij aan de biodiversiteit binnen en buiten het plangebied;
- er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting;
- bij de aanleg van wegen en paden wordt zoveel mogelijk duurzaam en natuurlijk materiaal gebruikt;
- parkeerplaatsen binnen het plangebied worden in het groen ingepast;
- aan de zijde van de Ankummer Es wordt een boomgaard met streekeigen fruit aangeplant;
- er ontstaat een kans om de oorspronkelijke bomenrij langs de Ankummer-Es te herstellen.

In de bestaande situatie is sprake van veel verharding (bestrating en bebouwing) binnen het plangebied. Op basis van voorliggend plan neemt het verhard oppervlak fors af en maakt plaats voor groen. Op pagina 42 van dit document is overzichtelijk weergegeven om welke oppervlakten het gaat.

In het kader van voorliggend plan wordt een landschapsplan opgesteld waar invulling aan wordt gegeven. De kosten hiervan (beplanting en bestrating) worden in een later stadium inzichtelijk gemaakt, maar bedragen naar verwachting enkele tienduizenden euro's. Daarbij wordt, los van de beplanting rekening gehouden met:

- Aanleg struinpaden: € 65,00/m²
- Aanleg bloemenrijk grasland langs recreatieroute: € 15,00/m²
- Structureel onderhoud van de padenstructuur

3.3 Sociaal maatschappelijke bijdrage

Programma

De sloop en inrichting van het plangebied brengen hoge kosten met zich mee. Met de verkoop van woningen, die specifiek aansluiten op de doelgroep waar behoefte is, zal deze investering moeten worden terugverdiend. Op het erf van Van Keulen worden twee woningen gebouwd, op het erf van Janssen één en op het erf van Stel vijftien. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte aan dit soort woningen in Dalfsen. Bij de toewijzing van de woningen zal voorrang worden gegeven aan mensen uit Dalfsen.



Lagere grondopbrengsten

Ten behoeve van de programmatische invulling van het plangebied is aangesloten bij het gemeentelijk beleid en de bestaande behoefte. Dat leidt tot financieel niet tot de hoogste grondwaarde, maar wel tot kwaliteitswinst. In feite is sprake van minder opbrengend vermogen, al is niet volledig inzichtelijk te maken hoeveel dit is. Dat hangt namelijk uiteindelijk ook af van de VON-prijzen en bouwkosten. De VON-prijzen zijn moeilijk te kwantificeren aangezien dat dagkoersen/marktprijzen zijn. Wel zijn de grondwaardes op basis van de grondprijzenuitgifte van de gemeente te bepalen. In eerste instantie voorzag met plan in totaliteit in 5.019 m² uitgeefbare grond, gekwantificeerd als kavels voor vrijstaande woningen. 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. Het aantal woningen is heeft niet geleid tot meer volumes op het terrein omdat in twee bouwvolumes meerdere kleine wooneenheden worden gerealiseerd. Door het aanpassen van het plan om verschillende doelgroepen te kunnen bedienen is 2.006 m² onder de nieuwe typologieën rijwoningen komen te liggen.

Dit leidt op basis van het programma tot het volgende (op basis van de uitgiftepunten 2022):

- 5.019 m² x €330,00 = €1.656.270,- Vrijstaand
- 2.006 m² x €255,00 = €511.530,- Rijwoning
- 3.013 m² x €330,00 = €994.290,- Vrijstaand

Verschil = € 150.450,00 excl. BTW/€182.044,00 incl. BTW

Kortom: dit verschil in grondwaarde wordt als het ware 'ingebracht' ter verbetering van de kwaliteit van het plan én het bedienen van de door de gemeente gewenste doelgroepen.

Ommetjes

Het plangebied ligt in de nabijheid van de kern van Dalfsen. Vanuit het dorp maken veel mensen gebruik om via de Ankummer Es een wandeling te maken in het buitengebied. De wandelroutes zijn behoorlijk. Daarom wordt in het kader van voorliggend plan een aantal doorsteken gemaakt tussen bestaande routes om kleinere ommetjes te kunnen maken. De ommetjes lopen door het plangebied, maar ook ten noorden van de Ankummer Es wordt door alle initiatiefnemers van het plan, als onderdeel van de te realiseren routestructuur, meegewerkt aan het realiseren van wandelroutes. Daardoor wordt wandelen, hardlopen en recreëren in het buitengebied voor veel inwoners van Dalfsen nog aantrekkelijker. Deze waarden zijn niet te kwalificeren, maar vormen wel een meerwaarde.

Circulaire educatiekas

Onderdeel van het plan is het behoud van een kas. Deze kas verwijst naar het verleden van de plek en hij wordt gebruikt voor het kweken van planten. Omdat het plangebied onderdeel uit gaat maken van een wandelroutestructuur wordt het erf aantrekkelijk voor inwoners en recreanten om het plangebied aan te doen. Hierdoor wordt het aantal sociale ontmoetingen vergroot.

Met het behoud van de kas leeft het verhaal van de lokatie voort. Het is een knipoog naar het verleden, maar gelijktijdig ook een functionele toevoeging aan het woonconcept. In de kas en langs de routes die worden gerealiseerd is naast het kweken van planten, ook ruimte voor educatie in de vorm van informatieborden en de kennis van tuinders uit het gebied. Zo kunnen omwonenden, recreanten en



bezoekers van de locatie informatie krijgen over het verleden van de plek. Ook zal sprake zijn van een 'dorpsrandfunctie' in de vorm van kleinschalige verkoop van eigen gekweekte biologische groente.

De kosten voor het funderen en renoveren circulaire educatiekas bedragen € 45.000,00 excl. Btw. Daarnaast moet rekening worden gehouden met structurele onderhoudskosten.

3.4 Fysieke en duurzame bijdrage

Ten gevolge van het plan stoppen de bedrijfsmatige werkzaamheden. Dat heeft een aantal fysieke en milieukunidge effecten die op positieve wijze bijdragen aan de versterking van de omgeving.

Vermindering gasgebruik

In de bestaande situatie is sprake van tuinders. Deze tuinders verbruiken 97.000 kubieke meter gas per jaar. Met het beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten komt een einde aan dit grootschalige verbruik. De nieuwe woningen zijn immers gasloos.

Sloop

Ten behoeve van het plan vindt sloop plaats van bestaande kassen en schuren. Ook vindt een behoorlijke afname van verhard oppervlak plaats en wordt een grote hoeveelheid tuin/groen aan het plangebied toegevoegd. In het volgende overzicht is weergegeven hoeveel verhard (inclusief bebouwd) oppervlak verdwijnt en hoeveel daar voor in de plaats komt. Hieruit blijkt een forse afname van het verharde oppervlakte die leidt tot een grote landschappelijke kwaliteitsimpuls.

Type verhard opp.	Bestaand	Nieuw	Totaal
Kassen	12590	400	
Bestrating/verharding	3175	1480	
Schuren	491	0	
Bestaande woningen	450	450	
Nieuwe woningen		1622	
Totaal/saldo	16706	3952	-12754
	Bestaand	Nieuw	
Groen/tuin	25196	37950	
Totaal/saldo			12754

In totaal wordt 12.590 m² aan opstallen gesloopt en komt er 12.74 m² meer groen bij in het plangebied. Zoals aangegeven door de eigenaren bevatten de kassen asbesthoudend kit. Door de sloop van de kassen wordt het aanwezige asbest gesaneerd, wat bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling. Het aanwezige asbest maakt dat de sloop van het geheel fors hoger uit pakt dan dat er geen sprake was van asbesthoudend kit. De geoffreerde kosten van de sanering zijn in beeld gebracht en bedragen:

- Sloop met asbest (locatie Stel) € 103.750,00 excl. Btw
- Sloop locaties Van Keulen en Jansen € 60.450,00 excl. Btw



Hergebruik

Onderdeel van het plan is het behoud van een kas die centraal op het terrein staat. Deze kas wordt gebruikt voor de kweek en verkoop van biologische groenten. Ook vindt hier educatie plaats. Het behoud van deze kas draagt bij aan de duurzame en circulaire ambities van de provincie en de gemeente. Daarnaast levert de kwekerij van Stel volledig biologisch geteelde groenten aan de Librije, die Stel als 'de beste groenteboer van Nederland' kwalificeert. Deze kennis mag niet verloren gaan.

Water

Hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. Door het aanleggen van een natuurlijke wadi zal het terrein in de toekomst veel meer regenwater op kunnen vangen dan dat het momenteel het geval is. Dit is mogelijk doordat het verhard oppervlak binnen het plangebied afneemt en het onverhard oppervlak toeneemt, zoals hiervoor inzichtelijk is gemaakt.

3.5 Financiële bijdrage

Op basis van de in de vorige paragrafen benoemde inspanningen, bedraagt de financiële inspanning voor voorliggend plan als volgt:

- Sloop kassen Stel:	€ 103.750,00 excl. Btw
- Sloop kassen Van Keulen en Jansen	€ 60.450,00 excl. Btw
- Afwaardering grondwaarde	€182.044,00 excl. Btw
- Beplanting	€ 25.000,00 excl. Btw *
- Aanleg wegen en paden	€ 75.000,00 excl. Btw
- Structureel onderhoud wegen en paden (10 jaar)	€ 25.000,00 excl. Btw *
- Realisatie circulaire kas	€ 45.000,00 excl. Btw
- Onderhoud circulaire kas (10 jaar)	€ 12.500,00 excl. Btw *

**Inschatting, daadwerkelijke kosten moeten nog in beeld worden gebracht*



4. Conclusie

In voorliggende notitie is aangetoond dat de sloop van de kwekerij aan de Ankummer Es en de bouw van woningen voor een specifieke doelgroep ter plaatse, in lijn is met het KGO-beleid. Het plan draagt bij aan de ruimtelijke en functionele versterking van het plangebied en haar omgeving. De ontwikkeling is in balans met de investering in de ruimtelijke kwaliteit (KGO benadering) en draagt bij aan andere (maatschappelijke) doelen.

Door de sloop van de bestaande bebouwing komen zichtlijnen terug, neemt het oppervlakte verharding af, wordt asbest gesaneerd en verdwijnt een grote energieverbruiker uit het buitengebied. Daarvoor in de plaats komen in lijn met het gemeentelijk woonbeleid woningen voor een diverse doelgroep terug. Woningen voor onder andere starters en senioren. Het plan draagt door de landschappelijke opzet bij aan het versterken van het essenlandschap. Door het realiseren van ommetjes wordt een maatschappelijke bijdrage geleverd. En deze bijdrage gaat verder dan allen het plangebied. Het plangebied wordt opengesteld, maar de ommetjes gaan ook over aangrenzende percelen. En ook het groen buiten het plangebied wordt opgewaarderd.

De initiatiefnemer is voornemens om bij de verkoop van de projectmatige woningen Dalfsenaren voorrang te geven om doorstroming te genereren in de lokale woningbouw. Daar bovenop is men voornemens om mensen die doorstromen vanuit een sociale huurwoningen tevens voorrang te geven bij de aankoop van een woning.

Kortom: met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen van het KGO-beleid: het leveren van sociaal-maatschappelijke en kwalitatieve bijdrage aan het landschap.



Bijlage 1. Voorlopig ontwerp



DE TUINDERIJ

Herstel Ankummer essenlandschap

Dalfsen

23-12-2022



AANLEIDING

In voorliggende studie zijn, in eerste instantie, de mogelijkheden onderzocht voor de kavel van de familie Stel aan de Ankummer es 11 in Dalfsen. Van generatie op generatie beoefend de familie Stel het tuindersvak (5 generaties).

Vanwege de komst van de industrie op de Marslanden in Zwolle zagen zij zich genoodzaakt het tuindersvak ergens anders uit te oefenen. Sinds de jaren 60 heeft de familie zich, samen met enkele andere tuinders uit Zwolle gevestigd aan de Ankummer es in Dalfsen. Daar heeft Eef Stel de beslissing genomen zich 20 jaar geleden volledig op biologische groenteteelt te richten. Het gebruik van traditionele bemestingen zoals, kleimineralen, verse zeeschelpenkalk en biologische kippenmest, leverde dermate goede kwaliteit op dat hij de hofleverancier werd van het driesterren restaurant de Librije. (volgens Jonnie Boer de beste groenteboer van Nederland)

Op verzoek van de gemeente Dalfsen is de **samenwerking** gezocht met de naastgelegen tuinders, om in gezamenlijkheid het landschap te **herstellen**.



TERUG NAAR ZOALS HET WAS



GEERT STEL
1866-1944

EVERT STEL
1896-1973

DERK STEL
1923-2000

EEF STEL

INLEIDING

‘Dat is alles wat ruimte geschikt maakt voor mens, plant en dier. De juiste ontwikkeling op de juiste plek, en op de juiste manier ingepast in de omgeving. Niet alleen goed gebruik van de omgeving is belangrijk, maar ook de beleving en de betekenis.’ Hiervoor de definitie van ruimtelijke kwaliteit volgens de provincie Overijssel. Door middel van het plan ‘De Tuinderij’ kan het **essenlandschap weer ‘in balans’ komen** en Dalfsen haar groene omgeving een kwaliteitsimpuls krijgen (KGO).

Sinds enkele maanden is er in samenspraak met de gemeente Dalfsen, de ervenconsulent en de adviseur ruimtelijke kwaliteit van Het Oversticht en Buro MAAN, overleg gevoerd over het herstel van zichtlijnen in het essenlandschap van Ankum. Om dit herstel mogelijk te maken zullen de volumineuze kassen, die voorzien zijn van asbesthoudende kit, plaats moeten maken. Door de toekomstige bebouwing in lijn te leggen met de overige lint- en ervenbebouwing langs de Ankummer Es, **ontstaat er een open essenlandschap** die bijdraagt aan de beleving van een veelgebruikte waardevolle fiets- en wandelroute richting het geliefde buitengebied van de gemeente Dalfsen. Zo ontstaat er **rust, ruimte en gezondheid**.

Voor de toekomstige bebouwing is er, op advies van het Oversticht, bewust gekozen voor **diverse en karakteristieke bebouwing**. Er zal een divers kassenerf gecreëerd worden die de historie van de vele tuinderijen op deze plek zal vereeuwigen. Daarnaast zal zullen er een tweetal kleinere erven gecreëerd worden om het essenlandschap en de Ankummer-Es af te ronden. Met een divers kassenerf bedoelen we zowel de bebouwing als de typologieën. Uit de woonvisie van de gemeente Dalfsen blijkt dat er een sterke behoefte is aan woningen voor **starters en senioren**. Bijna driekwart (73%) van de starters is op zoek naar een koopwoning en veel senioren willen naar een gelijkvloerse woning. Om in deze sterke behoefte te voorzien is er voor gekozen om **vier starterswoningen** en een **acht seniorenwoningen** op te nemen in het ensemble. Het overige programma bestaat op dit erf uit een drietal eengezinswoningen, die ook **levensloopbestendig** uitgevoerd kunnen worden. Op de overige erven zullen in totaal drie eensgezinswoningen worden toegevoegd. Door middel van een **voorrangsregeling** willen wij ouderen die een gezinswoning achterlaten, of starters die een sociale huurwoning achterlaten, voorrang geven. Zodoende zal dit kleine plan, maximaal effect hebben op de doorstroming.

Om de kwaliteit van het plan en de uitstraling naar de groene omgeving te waarborgen, zal het kassenerf in zijn totaliteit vormgegeven worden. Het beoogde plan zal projectmatig worden ontwikkeld en gebouwd (sterke wens van het Oversticht), om de **esthetische kwaliteit** in de hand te kunnen houden (als samenhang en compositie). Voor de twee kleinere erven zal een strak beeldkwaliteitsplan opgesteld worden zodat deze kaders passen bij de omgeving en het landschap.

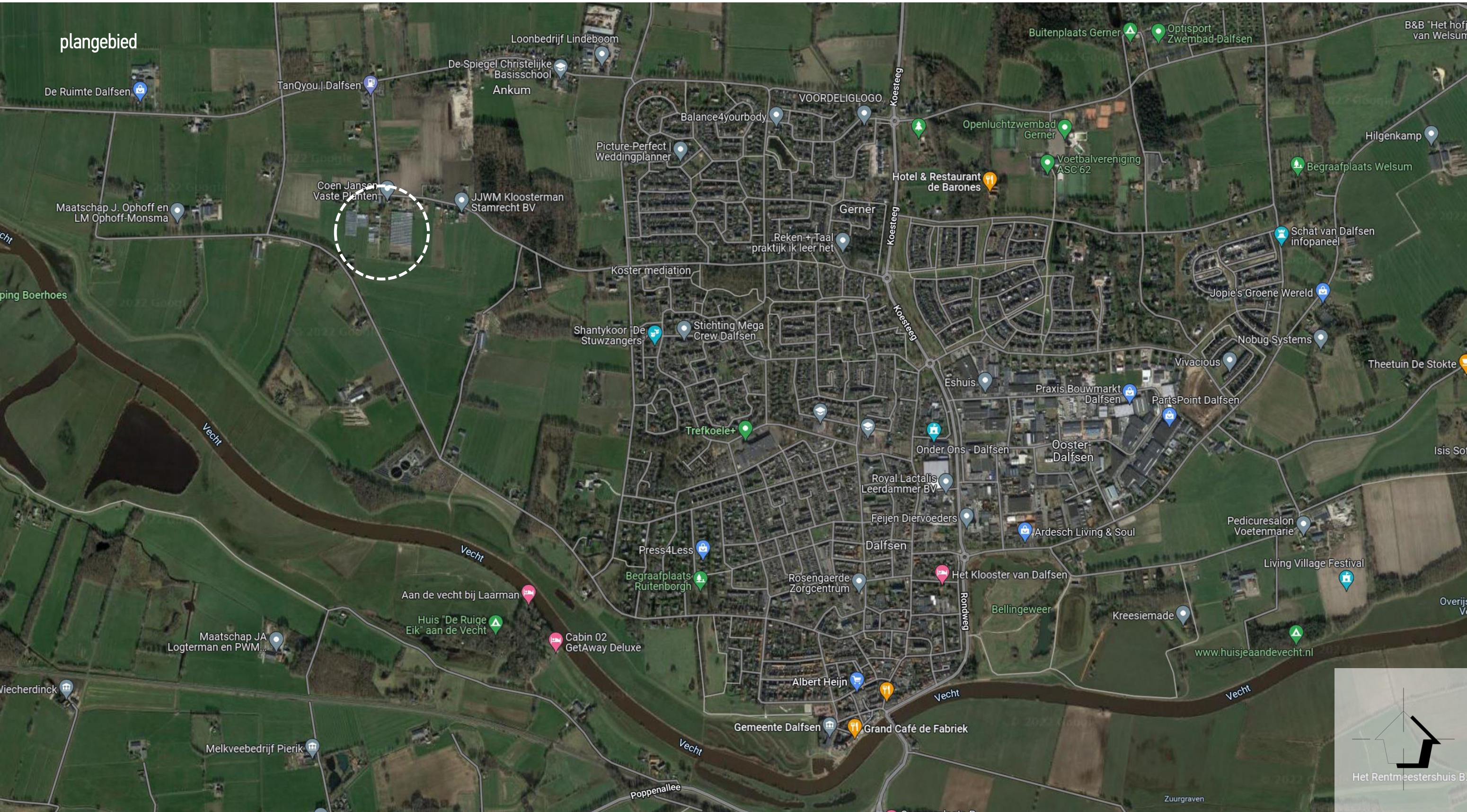
Op het midden van het kassenerf zal een deel van de kassen **circulair** teruggeplaatst worden. In deze kassen, met naastgelegen moestuin is ruimte voor **educatie en ontmoeting**. Door middel van nestkasten, materiaalgebruik, bosschages en bloemrijk gras zal de **biodiversiteit** versterkt worden.

Momenteel staat de land- en tuinbouw in een bijzonder daglicht (stikstof, Co2 uitstoot en energiegebruik) Al deze bedrijven worden ‘opgeslokt’ in de steeds meer genoodzaakte massaproductie, om de gewenste rendementen te halen voor de privé-eigenaren en aandeelhouders.

Deze ontwikkeling biedt kans om ook de **biologische teelt extra onder de aandacht** te brengen. Deels door de toekomstige bewoners van het tuinderserf hun eigen groente te laten kweken in de kas die centraal in het plan is gesitueerd. De opgedane **kennis** van de biologische groenteteelt en naastgelegen bloemenkwekerij **mogen niet verloren gaan** en dienen extra onder de aandacht te worden gebracht en gepromoot. De centraal gelegen kas op het erf kan prima als **educatiecentrum dienen**, waarbij de heren Stel en Jansen aan de belangstellenden hun kennis mede kunnen overdragen na het beëindigen van hun commerciële activiteiten. Deze opzet met **bewoners die participeren**, rondleidingen van de heren Stel en Jansen en educatie op het erf, is in deze tijd een bijzondere kans.

Op de volgende pagina’s is de verdere uitwerking en onderbouwing van het plan ‘De Tuinderij’ weergegeven. Wij danken u alvast voor uw tijd.

LOCATIE



LOCATIE



bestemmingsplan



Buitengebied Dalfsen
Dalfsen
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2013-06-24)

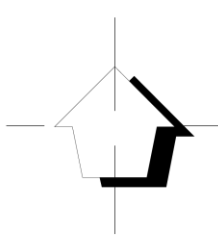
PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

212643.5, 503601.7

Enkelbestemming
Agrarisch - Glastuinbouw

--- Functieaanduiding
--- kas

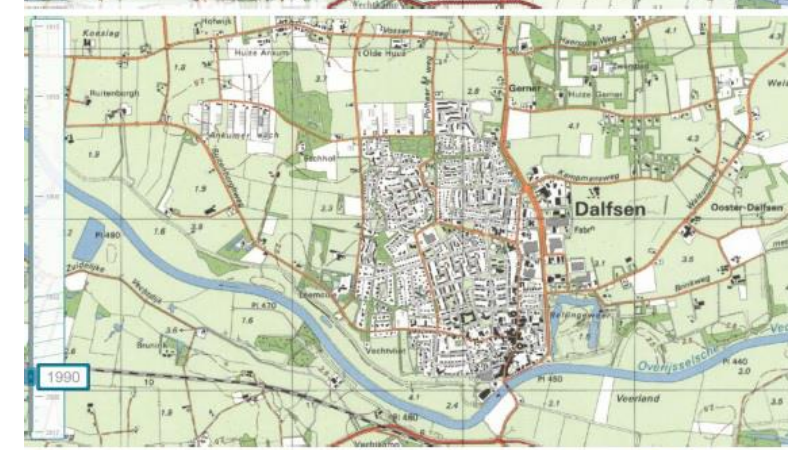
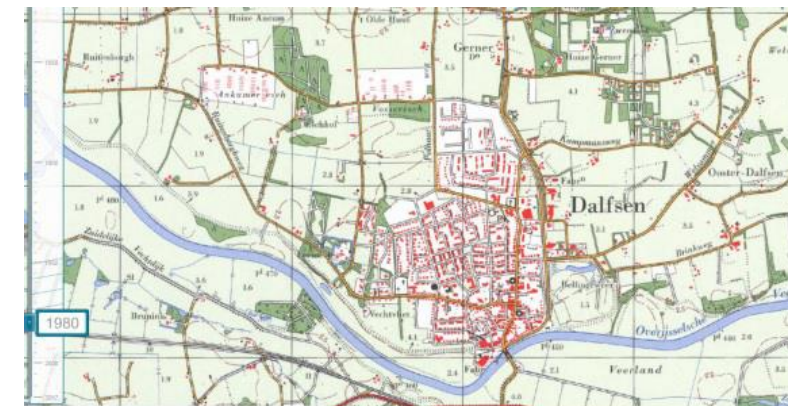
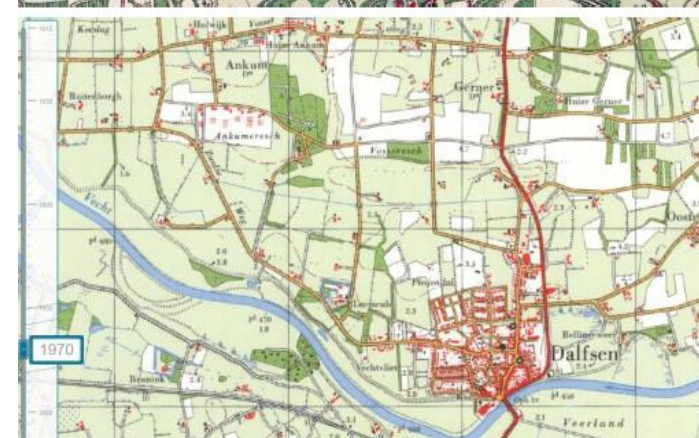
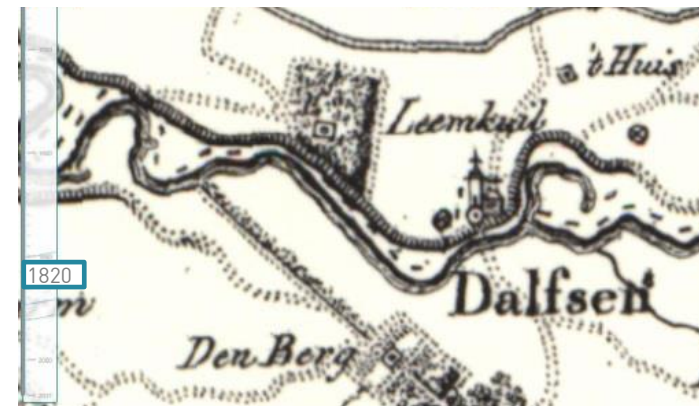
--- Maatvoering
--- aantal bedrijven: 5



CULTUURHISTORIE

De ontwikkeling van Dalfsen en omgeving is op historische kaarten goed afleesbaar (zie afbeeldingen hiernaast). Op de kaart van 1820 is Dalfsen als kleine kern, gelegen aan de Vecht zichtbaar. De Vecht kent nog flinke meanderingen en is omgeven door lage dijken. In de omgeving van Dalfsen zijn de verschillende landgoederen, buitenplaatsen en 'kerkepaden'-structuren goed zichtbaar. Rond 1900 is de omgeving van de kern Dalfsen nog vrijwel onbebouwd en zijn de essen in gebruik als akker. De essen vormen open gebieden, met name de **Ankummer Es**. Op de flanken van de es en in de lager gelegen delen bevinden zich landschapselementen in de vorm van bosjes, houtwallen en struwelen, die zorgen voor een meer besloten en kleinschalig karakter. In deze periode is het karakteristieke verschil tussen **open es en besloten randen** goed herkenbaar.

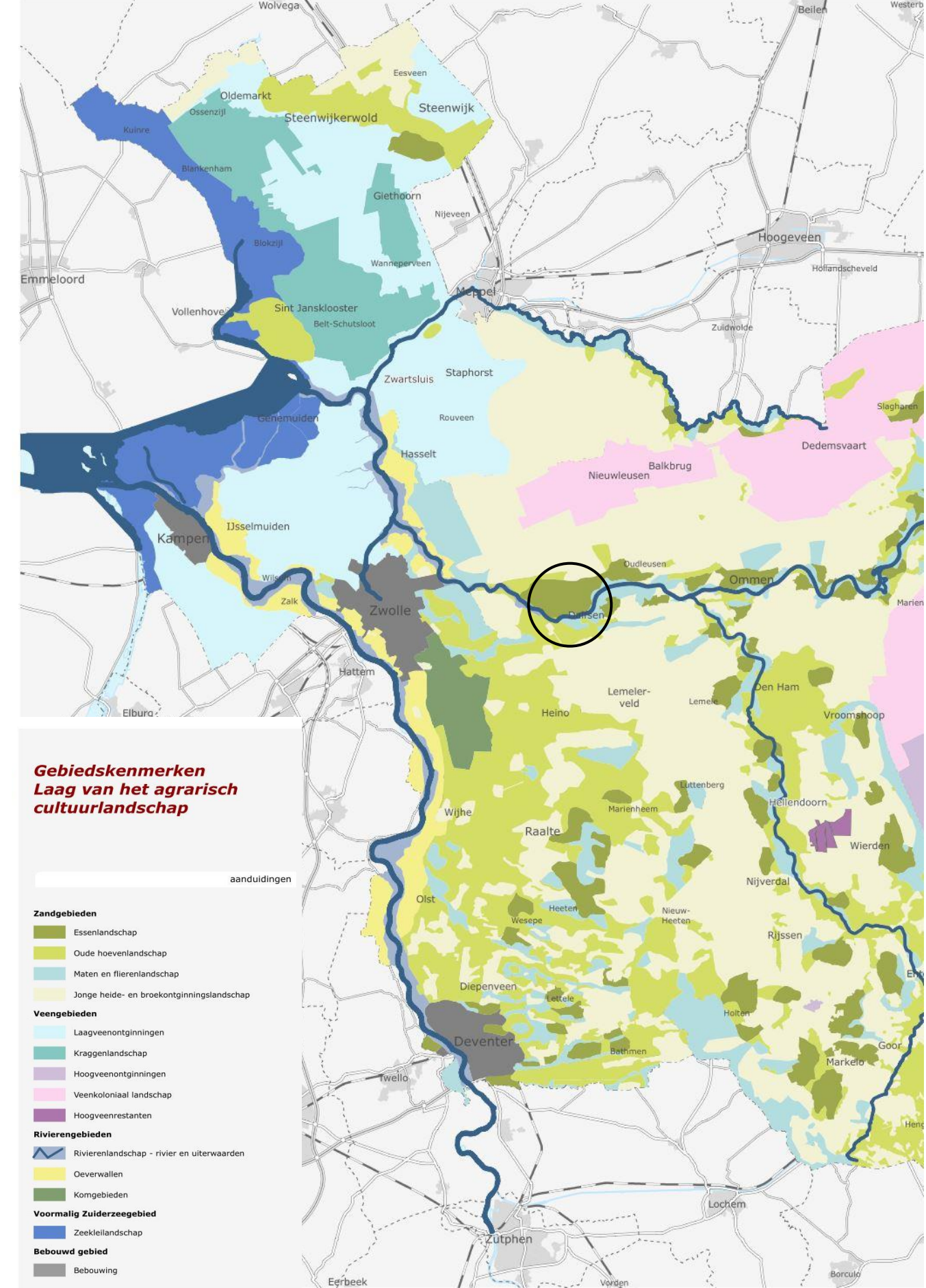
Door ruilverkavelingen en schaalvergroting in de landbouw vanaf 1950 gaat de kleinschaligheid van het landschap deels verloren. Het areaal bos en landschapselementen op de flanken van de es neemt af. Opvallend is dat midden op de Ankummer Es een bosperceel ontstaat. Het onderscheid tussen akkers op de es en weilanden aan de (lage) randen verdwijnt verder steeds meer. (bron: Structuurvisie Dalfsen West)



LANDSCHAP

Het plangebied is gelegen in het landschapstype **essenlandschap** en bestaat uit een samenhangend systeem van **essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden** – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (**esdorpen en verspreide erven**). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting – met heideplaggen en stalmest – heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven **lagen op de flanken van de es**, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange ‘luie’ lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typisch zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

(Bron: Catalogus gebiedskenmerken, Provincie Overijssel)



ESSENLANDSCHAP

Ambitie

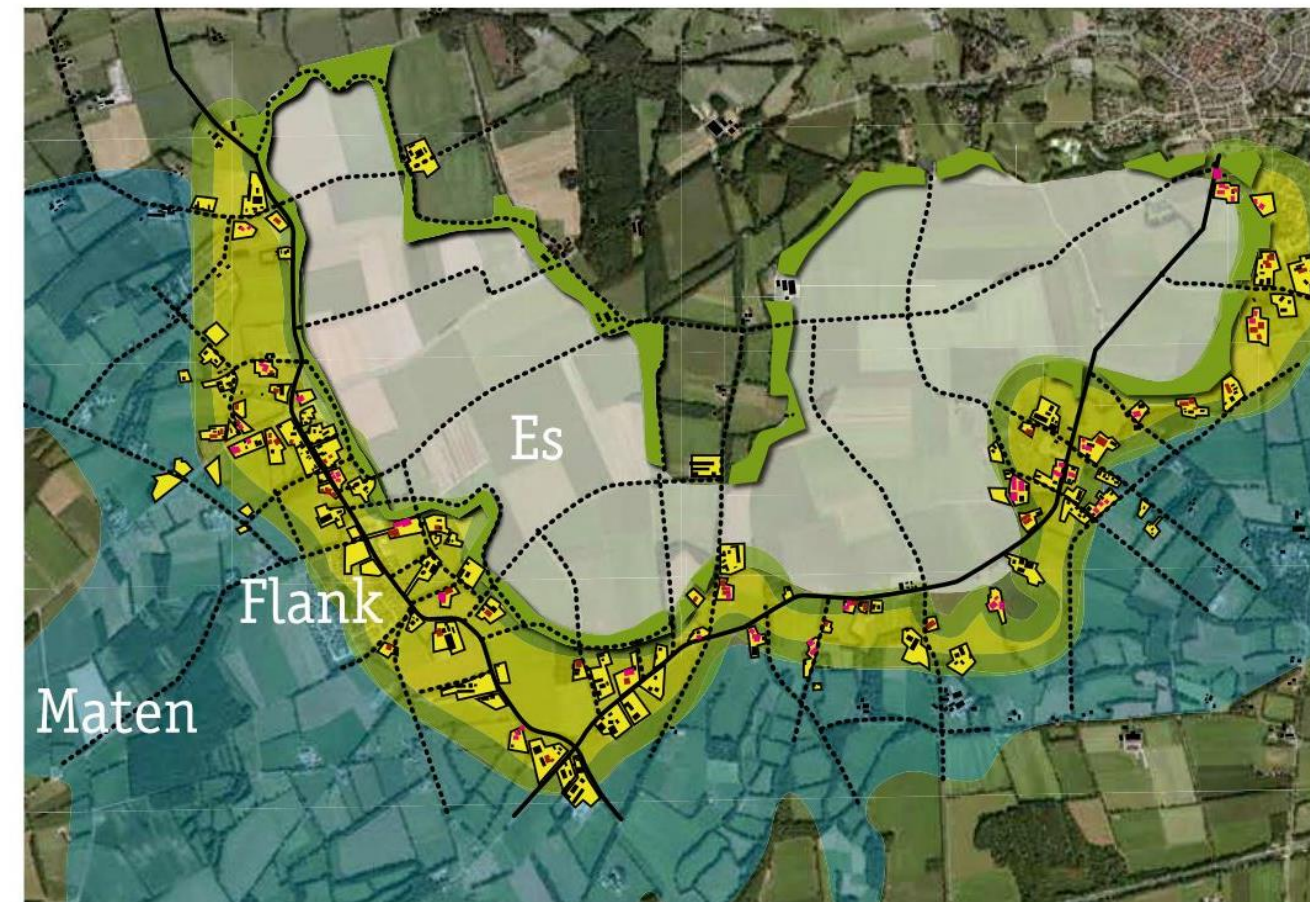
De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De ambitie op welstandsgebied zijn erg hoog. Inzet van het beleid is behoud van de kwaliteiten en terugbrengen ervan indien dat mogelijk is op plaatsen waar aantasting hebben plaatsgevonden.

(Bron: Catalogus gebiedskenmerken, Provincie Overijssel)

Het landschap speelt de hoofdrol en nieuwe bebouwing voegt zich daar bescheiden tussen.

De gemeente Dalfsen heeft in meerdere voorbeelden al laten zien in staat te zijn het landschap te kunnen versterken.



Voorbeeld Reutum: De schets voor de flank van Reutum laat zien dat de flank, de contrasten in het landschap en de herkenbaarheid versterkt kan worden

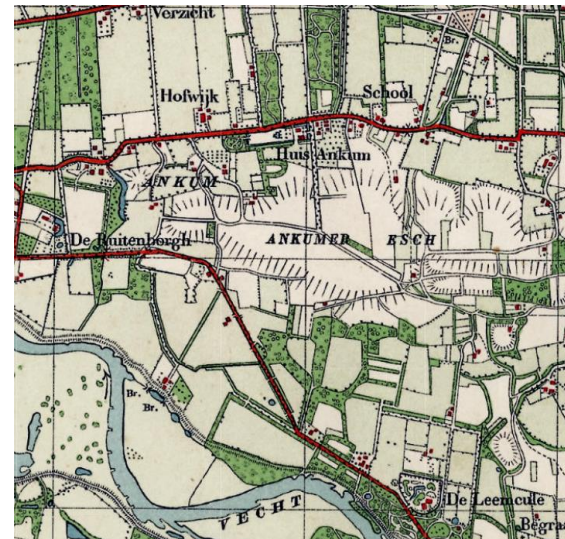


Plangebied Ankummer Es:

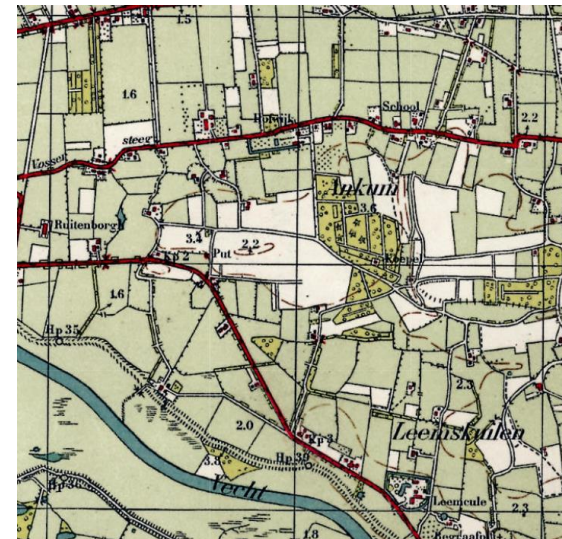
ONTSTAAN LAGEN LANDSCHAP



1870, open es, met tolhuis (stip) en landgoederen



voor 1933, open es en landgoederen



1933, het (privé) bosje dat midden op de ankumer es geplaatst is



1964, komst kwekerijen met later de populierenrij, in 1988 gekapt



landgoed Hofwijk, Vossiersteeg



open es met besloten bossage



(privé) bos Ankumer es



kas Ankumer es



kenmerkende lintbebouwing met schuur terug liggend ten opzichte van woning

LAGEN LANDSCHAP

Ambitie

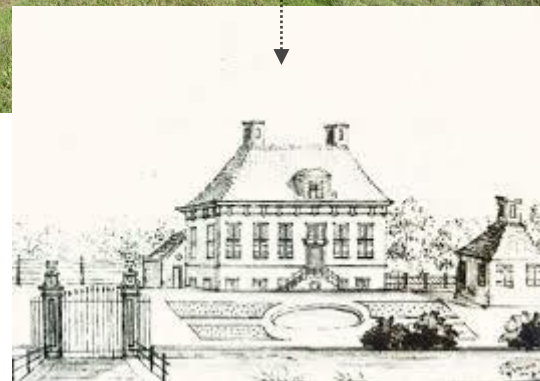
In het plan zal worden ingezet op de verschillende lagen die in de historie van de Ankummer es zijn ontstaan. Elke laag heeft zijn eigen kenmerken waarop versterkt wordt.

De landschappelijke eslaag, de buitenplaatsen en landgoederenlaag, de bebossing op de es en de plaatsing van de kwekerijen (kwekerslaag)

essenlandschap herstellen en doorzichten/zichtlijnen terugbrengen



landgoederenlaag en bos op ankummer es elkaar laten versterken



kwekerslaag in nieuwe plan terug laten komen



ANALYSE

Hoogtekaart landschap

N

ES

Flank

ES

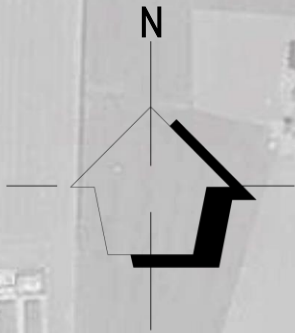
open

200m

212.936 503.603 Meter

BESTAAND

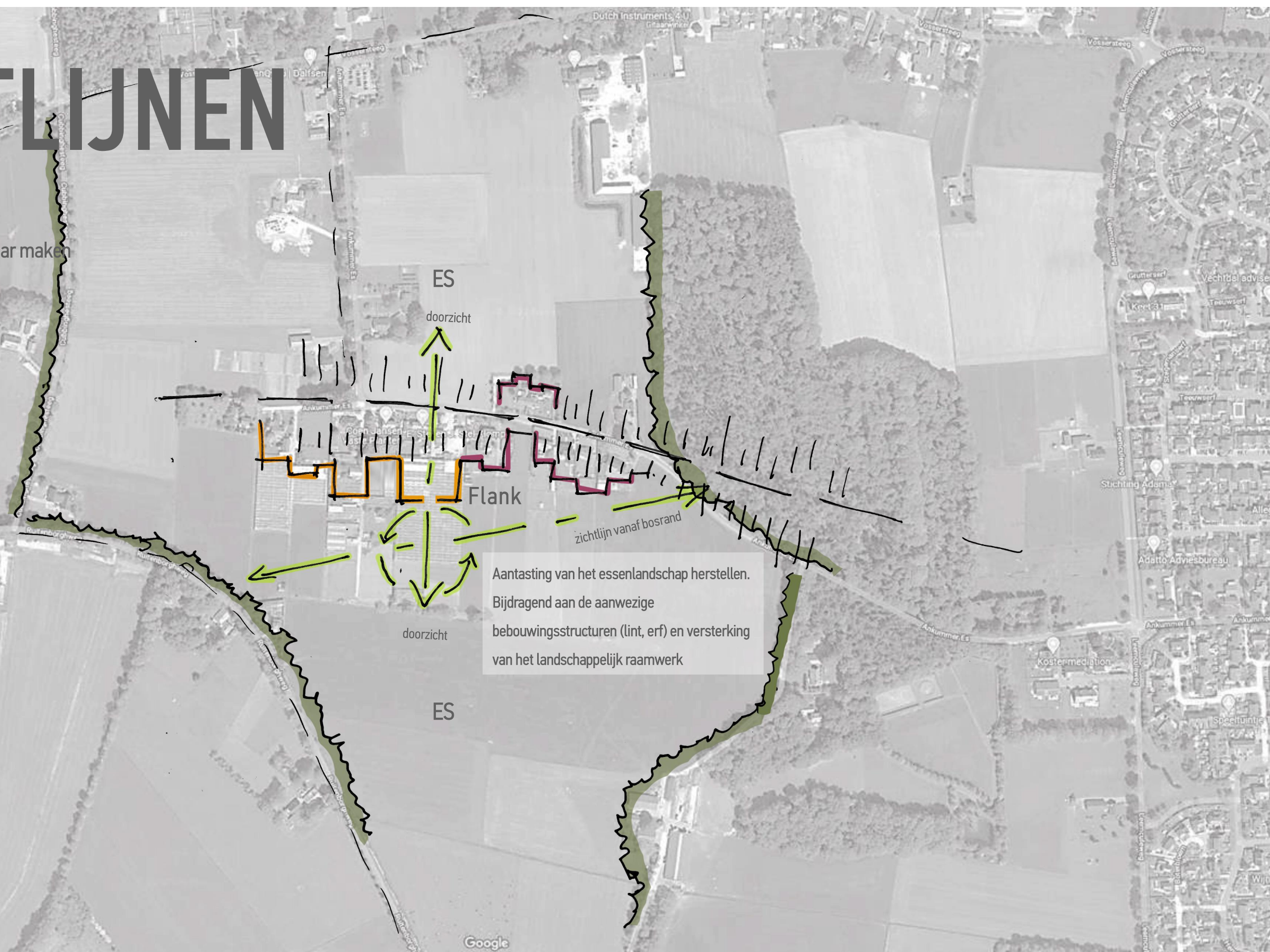
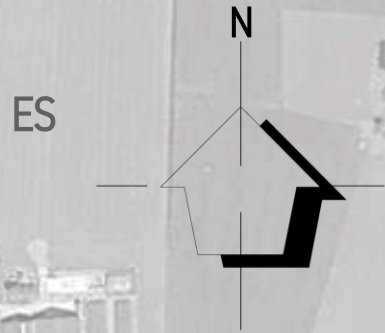
Contouren bestaande bebouwing



ZICHTLIJNEN

Gewenste situatie:

Contouren van de es zichtbaar maken



Aantasting van het essenlandschap herstellen.
Bijdragend aan de aanwezige
bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking
van het landschappelijk raamwerk

ZICHTLIJNEN

De kassen belemmeren de kenmerkende openheid van het essenlandschap. De rand (contour) van de es is niet meer zichtbaar



ZICHTLIJNEN

Gewenste situatie:

Contouren van de es zichtbaar maken

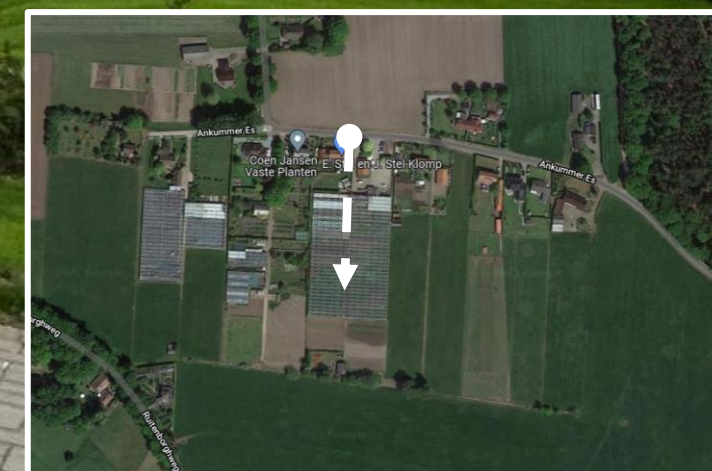


landschap

bebouwing

ZICHTLIJNEN

De kassen en de schuur belemmeren de kenmerkende openheid van het essenlandschap. De rand (contour) van de Es is niet meer zichtbaar. Doorzichten versterken deze openheid



BESTAANDE SITUATIE



BESTAANDE SITUATIE



contouren Es

BESTAAND

Vanaf de Ruitenborghweg



BESTAANDE SITUATIE



BESTAANDE SITUATIE



BESTAANDE SITUATIE



BESTAANDE SITUATIE

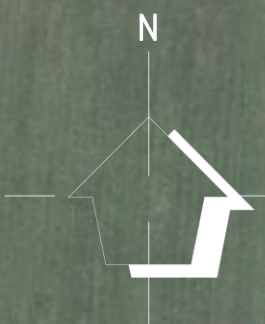


BESTAANDE SITUATIE



BESTAAND

Huidige opstallen



eigendom enexis



kas

schuur

Erf 1
perceeloppervlakte
(inclusief toegangsweg): 15.653m²
oppervlakte (glas)kas: 4235m²
oppervlakte schuren: 170m²

schuur

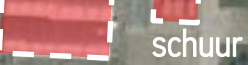


kas

schuur

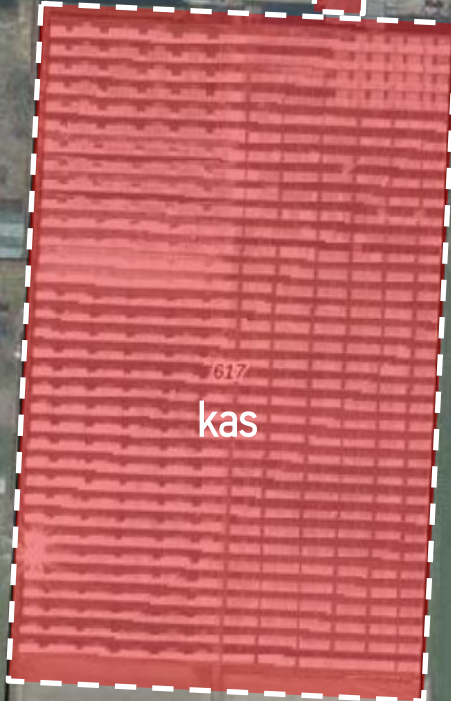


tunnelkas



schuur

Erf 2
perceeloppervlakte: 12.465m²
oppervlakte (glas)kas: 431m²
oppervlakte tunnelkas: 653m²
oppervlakte schuren: 57m²



kas

schuur

Erf 3
perceeloppervlakte: 13.784m²
oppervlakte kas: 7270m²
oppervlakte schuren: 264m²

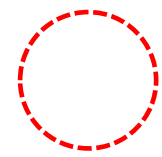
kassen bevatten asbesthoudende kit
waardoor de sloopkosten bijna 3 keer zo
duur zijn

schuren



handhaven waardevolle bomen

LOCATIE



door herontwikkeling mogelijkheid tot herbestemming naar huidige functie wonen



bestemmingsplan



Buitengebied Dalfsen
Dalfsen
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2013-06-24)

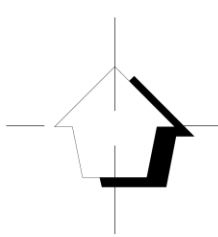
PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

212643.5, 503601.7

Enkelbestemming
Agrarisch - Glastuinbouw

--- Functieaanduiding
--- kas

--- Maatvoering
--- aantal bedrijven: 5

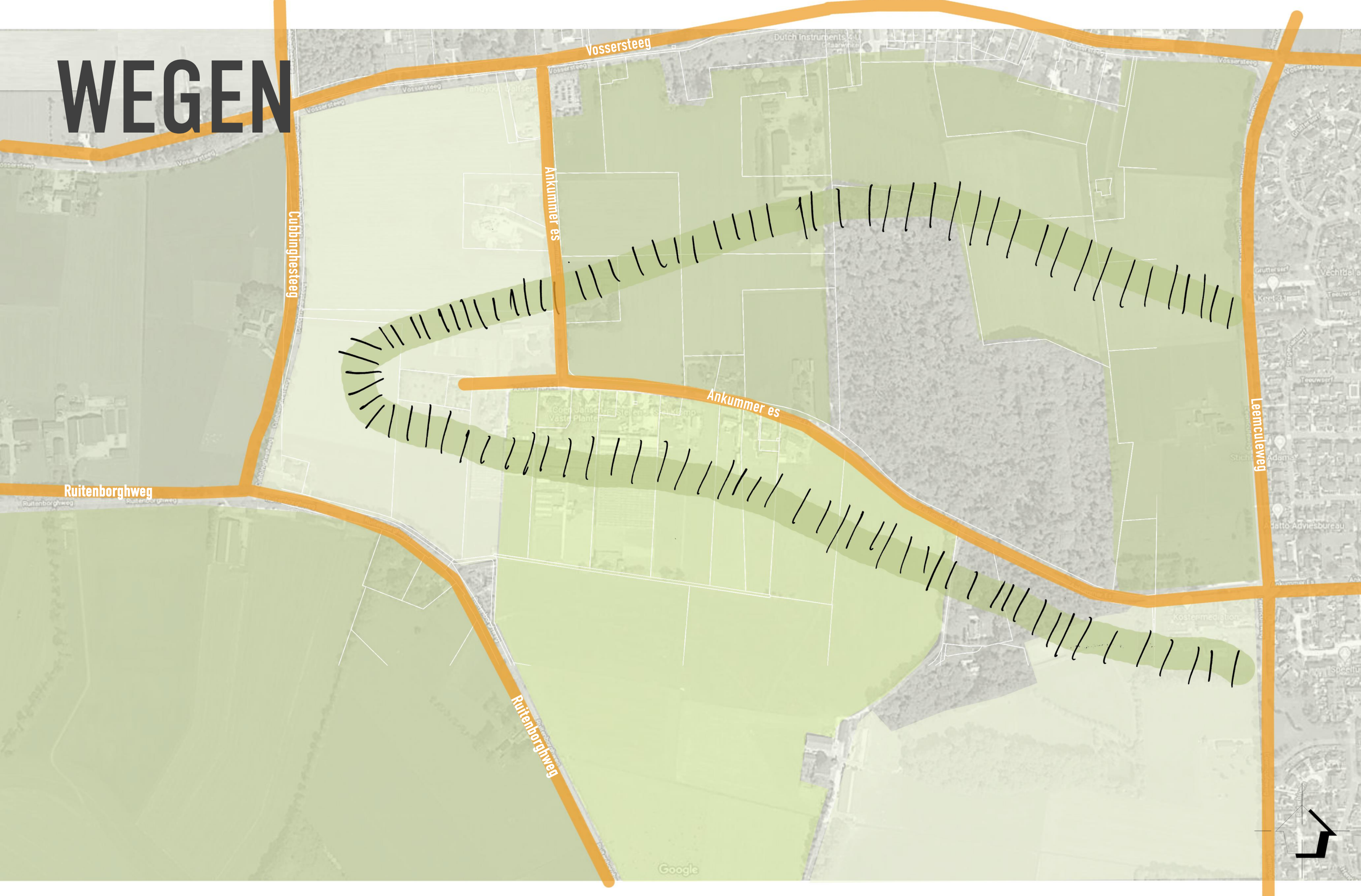


LANDSCHAP

Essenlandschap

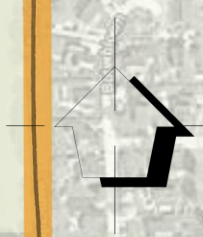


WEGEN



GROEN

groenstructuur



BEBOUWING

bestaande bebouwing



SLOPEN

bestaande bebouwing



VERBINDING

onderzoek naar verbinding door essenlandschap en ankummer bos



onderzoek essenlandschap met elkaar te verbinden door struinpaden/wandelpaden aan te leggen



GROEN

herstellen van groen in landschap



Google



ERVEN

nieuwe erven



Google



STEDENBOUW



nieuwe bebouwing

Cubbinghsteeg

Vossersteeg

Ankummer es

nieuwe woning

Ankummer es

Ruitenborghweg

erf van Keulen

erf Jansen
bestaand atelier
transformeren naar
woning

tuinderserf

nieuwe volumes op
erven zijn indeelbaar in
verschillende type
woningen

Leemculleweg

Google



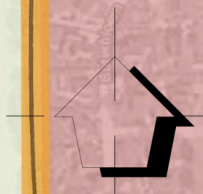
ZICHTLIJNEN

doorzichten vanaf Ruitenborghweg naar Vossersteeg en Ankummer es



doorzichten ontstaan vanaf de Ruitenborghweg naar Vossersteeg en Ankummer es

Google



LOCATIE

Kavelinrichting



Ankummer es

424

448

550

420

120

440

453

Ruitenborghweg

wandelroute

bestaande atelier

erf van Keulen

erf Jansen

plantentuin

Tuindershof

bloemrijk gras

bloemrijk gras

bloemrijk gras

Tuindershof

- 1 levensloopwoning
- 2 levensloopwoning
- 3 starterswoning
- 4 starterswoning
- 5 levensloopwoning
- 6 levensloopwoning
- 7 levensloopwoning
- 8 levensloopwoning
- 9 starterswoning
- 10 starterswoning
- 11 levensloopwoning
- 12 levensloopwoning
- 13 vrijstaande woning
- 14 vrijstaande woning
- 15 vrijstaande woning

SCHETS

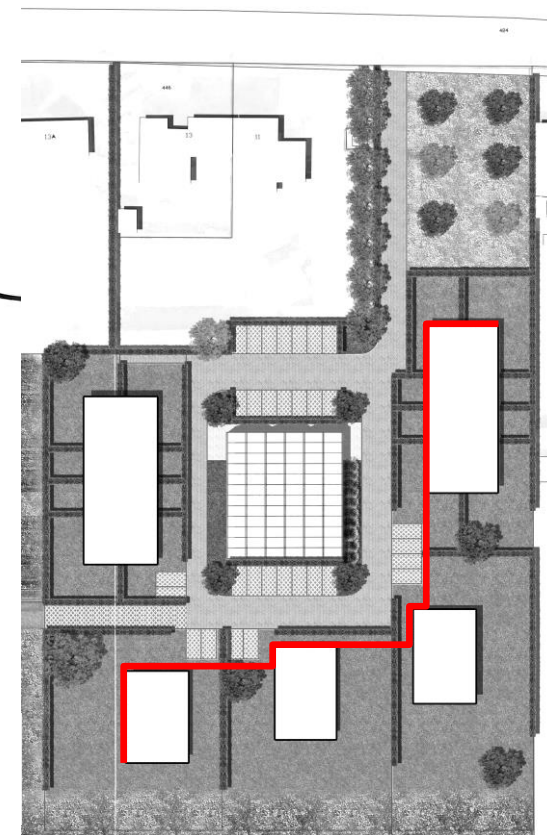


1. vrijstaande (levensloopbestendige) woningen (verschijningsvorm in relatie met kassen)
2. seniorenwoningen/starterswoningen (variatie in programma, coalitiedocument Dalfsen)
3. bestaande kas hergebruiken (circulariteit, hergebruik, Ruimtelijke kwaliteit Provincie Overijssel)
4. moestuin
5. parkeren (in groen)
6. fruitbomen (biodiversiteit)
7. nieuwe bomenrij
8. bestaande plantentuin kweker (biodiversiteit)
9. struipad/belevingspad (educatie in combinatie met de bestaande kas)
10. bloemrijk grasland (biodiversiteit)

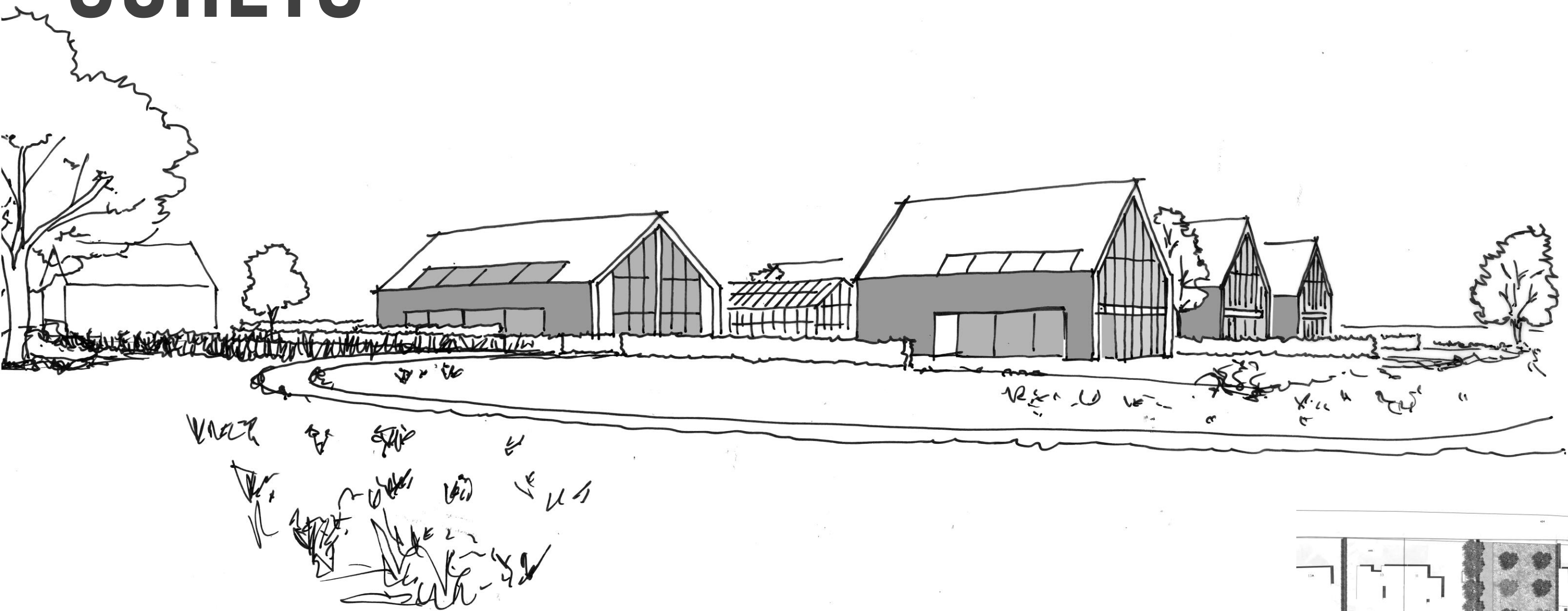
SCHETS



door de woningen achter elkaar te laten verspringen, ontstaat er repetitie in het beeld wat kenmerkend is voor de glastuinbouwkas. Belangrijk is dat de dakhellingen van de woningen gelijk zijn aan elkaar



SCHETS

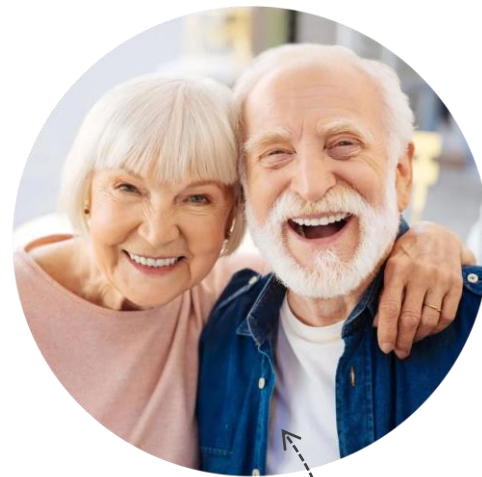


Dit repeterende beeld van daken achter elkaar is ook vanaf de Ruitenborghwegzijde te zien. Er is bewust gekozen alle woningen dezelfde nokrichting te geven, refererend aan de glastuinbouwkassen.

KGGO

doorstroming

programma is gericht op de lokale behoefte en middels doorstroomregelingen vanuit de initiatiefnemers komt deze extra op gang



ambitie, (provincie Overijssel)

herstellen van het waardevolle **essenlandschap** door het amoveren van de kassencomplexen. Daardoor worden zichtlijnen hersteld vanuit alle windrichtingen. Maar de eigenwijze kwekerslijn blijft behouden



slopen

door **asbesthoudende kit** op de glasdelen is de sloop van de kassen bijna 3 maal zo duur



duurzaamheid

door sloop van de kassen wordt het energieverbruik van de kassen fors teruggebracht. de grote kassen worden op dit moment door middel van gas verwarmd



waterberging/klimaat

hemelwater opvangen door wadi's en regentonnen. Dit water in de circulaire kas gebruiken om de gewassen te bewateren in tijden van droogte



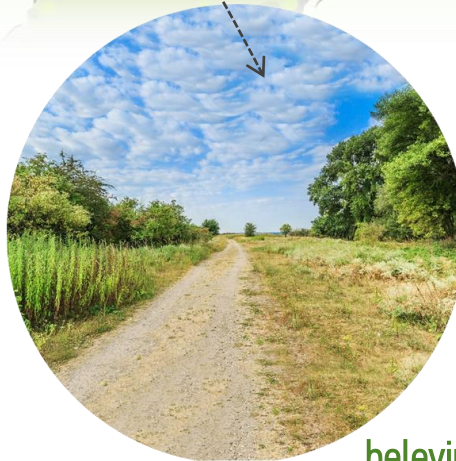
biodiversiteit

een verscheidenheid aan planten, bomen en struiken stimuleert de biodiversiteit. Hoe meer variatie in vegetatie, hoe meer variatie in dierlijk leven zal aantrekken



beleving

mogelijkheid om een recreatief struinp pad/belevingsroute over het erf aan te leggen



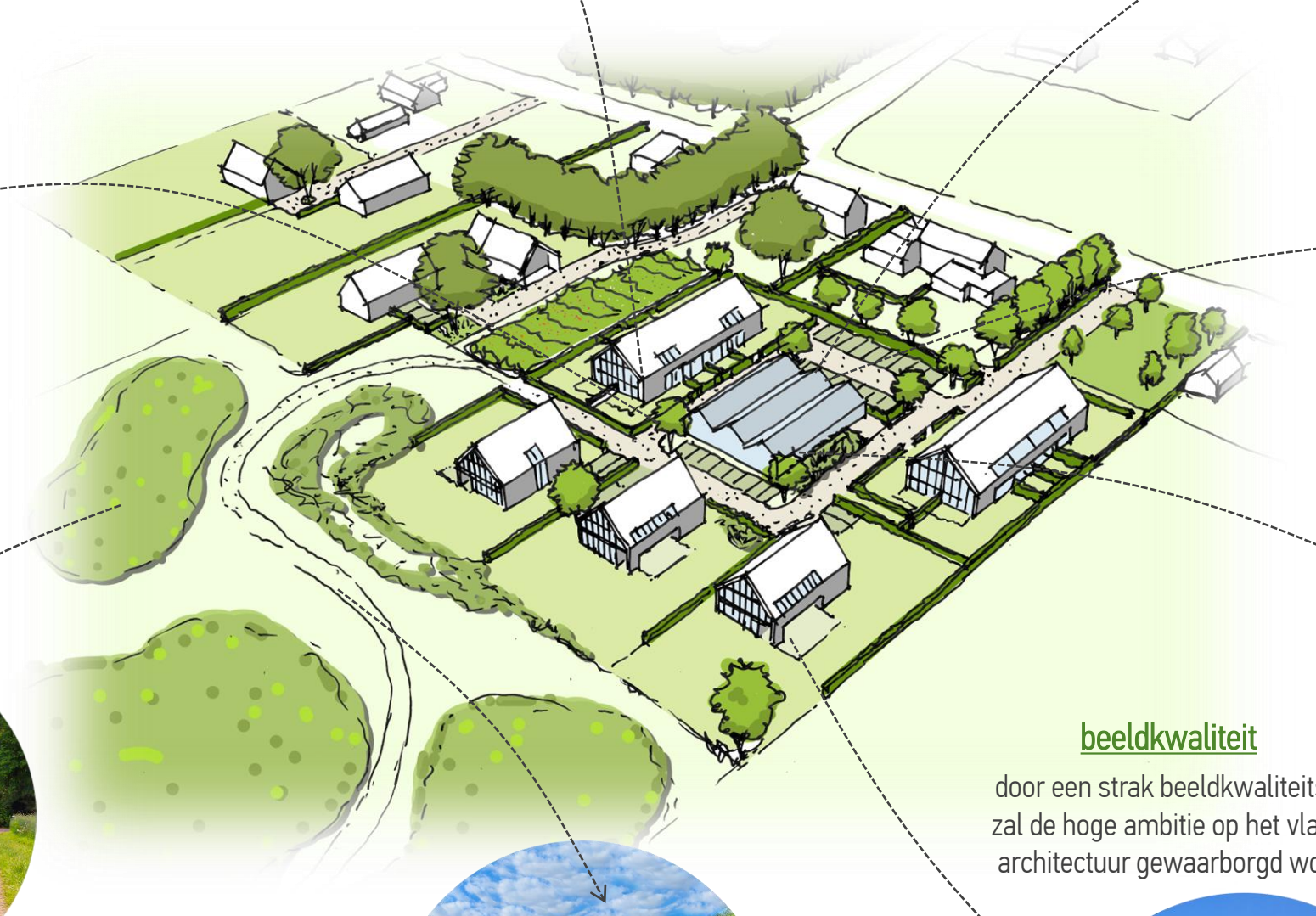
beeldkwaliteit

door een strak beeldkwaliteitsplan zal de hoge ambitie op het vlak van architectuur gewaarborgd worden



circulairiteit, educatie

circulair terugbouwen van een deel van de bestaande kas die centraal op het erf als educatie dient voor de toekomstige generatie





Bestaande situatie

Perceel Jansen
 Kassen:
 Glaskas: 431m²
 Tunnelkas: 653m²
 Schuren: 57m²

Nieuwe situatie

Perceel Jansen:
 Nieuwbouw woning en uitbreiding atelier: 200m²
 Bestrating: 280m²
 Vrijgekomen groen/kavels na aftrek van bovenstaande: 660m²
 Bloemen/plantentuin: 860m²
 Bloemrijk grasland: ca. 1500 m²
 Struinpad/belevingspad: 500 m²

Bestaande situatie

Perceel van Keulen
 Glaskas: 4235m²
 Schuren: 170m²

Nieuwe situatie

Perceel van Keulen
 Nieuwbouw woningen: 300m²
 Bestrating: 500m²
 Vrijgekomen groen/kavels na aftrek van bovenstaande: 3600m²
 Bloemrijk grasland ca. 1200 m²
 Struinpad/belevingspad: 280 m² (pad sluit op dit perceel aan op de Ruitenborghweg)

Nieuwe situatie

Perceel Stel:
 Nieuwbouw woningen: 1122m²
 Nieuwe kas: 400m² (deze wordt nu van het groen afgetrokken)
 Bestrating: 700m²
 Vrijgekomen groen/kavels na aftrek van bovenstaande: 5310m²
 Boomgaard/pluktuin: 700m²
 Bloemrijk grasland ca. 3500 m²
 Struinpad/belevingspad: 500 m²

Bestaande situatie

Perceel Stel
 Glaskas: 7271m²
 Schuren: 264m²

KGO

mogelijkheid om een recreatief struinpad/belevingsroute over het erf aan te leggen





INSPIRATIE



INSPIRATIE



Kansen (KGO)

advies Het Oversticht

bijlage 1



Landschap, structuur van de Ankummer Es. Zichtlijnen open es. **Door sloop herstel lijnen. Maar ook aandacht voor de eigenwijze 'kwekerslijn' over de es.**

Erfgoed, gelaagdheid: es, landgoed, kwekersgrond (karakter woningen met kassen, populierenrij): karakter woningen met 'velden' later kassen. **Meer aandacht voor kwekerslaag en landgoed/buiten.**

Overgang van landelijk naar de dorpsrand aan de westzijde. **Uitwerken met gemeente.**

Nieuwe woonvormen, variatie in programma (sociaal maatschappelijk). **Nieuwe landgoed is passend. Variatie in programma uitwerken. Biodiversiteit op erven uitwerken. Karakter kwekers.**

Biodiversiteit, 'bloemrijk' en 'variatie' als thema vanuit kwekerij verleden. **Ontwerp en beheer uitwerken.**

Routing over de es (recreatieve beleving, 'ommetje'). **Uitgewerkt.**