

Raadsvoorstel

Status: Opiniërend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Gebiedsontwikkeling de Tuinders, Ankummer Es
Datum:	22 augustus 2023
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1633
Informant:	Marit Gorter m.gorter@dalfsen.nl 06 406 92 920

Doel:

U wordt gevraagd:

1. Uw opinie te geven over het principestandpunt van het college om onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan een gebiedsontwikkeling aan de Ankummer Es;
2. Eventuele aandachtspunten en kaders voor de nadere uitwerking mee te geven.

Inleiding:

Aan de Ankummer Es zijn sinds de jaren '60 verschillende tuinders gevestigd. Ooit moesten zij wijken voor uitbreidingen van Zwolle en zijn zij terecht gekomen midden op de Es in het buitengebied aan de westkant van Dalfsen. De tuinbouwsector is gaandeweg erg veranderd. Een tuinbouwbedrijf is slechts economisch gezien rendabel als er of opgeschaald wordt of een nichemarkt aangeboord wordt. Daarnaast zijn vele tuinders op leeftijd en hebben weinig opvolging. Op dit moment zitten er nog drie bedrijven met kassen aan de Ankummer Es. Door de jaren heen zijn deze tuinders aan de Ankummer Es ook na gaan denken over hun eigen toekomst. Op individueel niveau zijn verschillende plannen gedeeld met de gemeente. Hierbij is altijd aangegeven dat het van meerwaarde zou zijn als de plannen op elkaar afgestemd worden. De tuinders zaten toen echter nog niet op hetzelfde punt qua toekomstvisie. Op dit moment hebben zij allen besloten te gaan stoppen en hun erven te herontwikkelen. Sindsdien trekken zij samen op in de planvorming.

Gelijktijdig is er een initiatief aan de Ankummer Es 30A voor herontwikkeling van een woonerf waar nu een houten woning op staat tot een landelijke villa. Initiatiefnemer van dit plan wil graag een grotere woning realiseren dan toegestaan binnen het bestemmingsplan buitengebied. Gezien de nabijheid tot het andere initiatief zijn beide aan elkaar gekoppeld en hebben zij gezamenlijk een totaalplan opgesteld voor dit gebied aan de Ankummer Es. Het totaalplan bevat de volgende aspecten:

- De sloop van de kassen en andere bebouwing op de drie tuinbouwwerven aan de Ankummer Es. In totaal gaat het om de 12.590 m² aan landschapsontsierende bebouwing, waarvan ruim 12.000 m² aan kassen met asbesthoudende kit;
- Het herstellen van de openheid op de es;
- Het realiseren van in totaal 19 wooneenheden, waarvan:
 - één villawoning aan de Ankummer Es 30a;
 - zes vrijstaande kavels verspreid over de vrijkomende tuinbouwwerven;
 - twee gebouwen met elk zes levensloopbestendige wooneenheden op het Tuindershof (erf Stel);
- Het hergebruik van een bestaande kas als bijbehorende bouwwerk voor de nieuwe woningen op het Tuindershof (erf Stel);
- Het aanleggen van een struinpad/belevingspad over de es in combinatie met educatie, waarbij aansluiting wordt gezocht met bestaande routes en ommetjes;
- Het aanleggen van nieuwe bomenrijen, bloemrijk grasland en een pluktuin;
- Het versterken van de bomenrij langs de Ankummer Es;
- Het aanleggen van een bloemrijke weide aan de noordkant van de Ankummer Es (rondom nr. 30A);
- Het stellen van een hoge architectonische ambitie voor de nieuwe woningen, met inspiratie uit de ontstaansgeschiedenis;
- Het feitelijk bestemmen van alle percelen in het plangebied.

U wordt gevraagd uw opinie te geven aan de hand van de volgende vragen:

1. Kunt u zich vinden in het positieve standpunt dat uw college heeft ingenomen ten opzichte van het initiatief?
2. Heeft u nog extra voorwaarden of aandachtspunten die u wilt meegeven voor de nadere uitwerking?

Collegebesluit

Uw college heeft besloten in principe en onder voorwaarden een positieve grondhouding in te nemen ten opzichte van de voorgestelde gebiedsontwikkeling aan de Ankummer Es. De volgende voorwaarden zijn gesteld aan het vervolg:

- 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 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 na 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 tuinbouwwerven.
- 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.

Overwegingen:

Hieronder wordt een verkorte weergave gegeven van de overwegingen bij het principebesluit. Voor een volledige uiteenzetting van de overwegingen (argumenten en risico's), wordt verwezen naar bijlage 2.

Het plangebied bevindt zich aan de westkant van dorp Dalfsen, in het overgangsgebied tussen de kern en het buitengebied en stedelijk Zwolle en landelijk Dalfsen. In de Omgevingsvisie 1.0 is opgenomen dat in deze zone de potentie bestaat om door te ontwikkelen als robuust groenblauw raamwerk. Binnen deze zone geldt dat met toepassing van de kwaliteitsimpuls groene omgeving (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. Daarnaast betekent de ontwikkeling een kwaliteitsimpuls voor het hele gebied, door waardevolle investeringen in landschap, biodiversiteit en beleefbaarheid en een mix aan doelgroepen. Er wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt, de openheid van de es wordt hersteld, er wordt ingezet op ommetjes, de aanplant van boomgaarden en herstel van bomenrijen etc. Door een juiste mix in woontypen van vrijstaande kavels en kleinere wooneenheden voor starters en senioren, wordt ingespeeld op de lokale woonbehoefte. Initiatiefnemers zijn bovendien bereid afspraken te maken over de verkoop van de woningen aan lokale woningzoekenden

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. 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 hiervoor te lezen. Normaliter telt de sloop van kassen slechts voor 20% van het oppervlak, gezien de lagere sloopkosten. 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 slooppoppervlakte daarom meegerekend voor 60%. Het aantal woningen in deze ontwikkeling lijkt fors, maar is aan de hand van deze onderbouwing verdedigbaar. Voor de volledige KGO-onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1. Voor de berekening voor wat betreft het slooppoppervlakte in relatie tot het aantal woningen wordt verwezen naar argument 3 in bijlage 2.

De invulling van het plan zoals het nu voorligt, is tot stand gekomen in samenwerking met de provincie Overijssel, het Oversticht (zowel landschappelijk als stedenbouwkundig) en de gemeente. In overleg met deze partijen is op basis van de deels rekenkundige onderbouwing (zie bijlage 1) geconcludeerd dat het plan grotendeels voldoet aan de voorwaarden van de KGO 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.

Ook is er al een ronde langs de buurtbewoners gedaan om een eerste reactie op te halen. 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. Ook de milieukundige en ruimtelijke haalbaarheid moet nog verder worden onderbouwd, aan de hand van de daarvoor bestemde onderzoeken. Uit zowel het participatietraject als de onderzoeken kunnen nog bezwaren of belemmeringen naar voren komen waarvoor gekeken moet worden of er een oplossing mogelijk is.

Alternatieven:

U kunt aangeven geen medewerking te willen verlenen aan het plan in de huidige vorm en de maatwerkoplossing via de KGO-benadering niet van toepassing te verklaren hier. Er wordt dan teruggevallen op de regels uit het reguliere sloop voor kansen beleid. De initiatiefnemers moeten hierdoor opnieuw naar terug naar de tekentafel. De kans is groot dat er dan geen plan ontstaat met evenveel maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde als het huidige plan.

Daarnaast heeft uw college bij haar principebesluit voorwaarden verbonden aan de nadere uitwerking. U kunt ervoor kiezen andere of extra voorwaarden te stellen dan het college heeft gedaan. Het initiatief bevindt zich nu nog in de voorbereidende fase, waardoor dit een juist moment is om nadere aandachtspunten voor vervolg mee te geven.

Duurzaamheid

Er wordt gedeeltelijk ingezet op hergebruik van een bestaande kas en er wordt geïnvesteerd in biodiversiteit en landschappelijke waarden.

Communicatie:

Er is een eerste consultatie met de buurt geweest. Hier zijn tot nu toe nog geen zwaarwegende bezwaren naar voren gekomen. Bij de nadere uitwerking van het plan moeten de omwonenden betrokken worden. Dit is als één van de voorwaarden gesteld aan het principebesluit.

De initiatiefnemers worden op de hoogte gesteld van uw opinie.

Vervolg:

Na het principebesluit en uw opinie, kunnen de initiatiefnemers de plannen aan de hand van de gestelde voorwaarden en in overleg met omwonenden en ketenpartners nader uitwerken. Uiteindelijk is een wijziging van het bestemmings- of omgevingsplan nodig om medewerking te verlenen aan de plannen. Zowel college als gemeenteraad zal het plan in dit stadium terugzien.

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. Ook als u nu aangeeft dat u met het standpunt van het college over dit initiatief in principe kunt instemmen, kunt u op basis van nieuwe standpunten of gewijzigde inzichten of uitwerking van het plan bij de vaststelling van het omgevings- of bestemmingsplan alsnog anders besluiten. Uw opinie is geen besluit, maar geeft wel richting aan de verdere uitwerking van het plan.

Bijlagen:

1. KGO-onderbouwing en impressie plan voor herontwikkeling
2. Volledige uiteenzetting van de overwegingen (argumenten en risico's).

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,
H.J. van der Woude