

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	11
Onderwerp:	Vaststelling beeldkwaliteitsplan Westerbouwlanden-Noord fase 2
Datum:	8 mei 2018
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	788
Informant:	Henk Lammertsen h.lammertsen@dalfsen.nl (0529) (488)235

Voorstel:

Het Beeldkwaliteitsplan Westerbouwlanden-Noord Fase 2 vast te stellen

Inleiding:

Het bouwrijp maken van de 2^e fase Westerbouwlanden-Noord wordt momenteel uitgevoerd. Op 16 mei 2018 starten we met de inschrijving voor de uitgifte van kavels in de 2^e fase. Bij de ontwikkeling van Westerbouwlanden-Noord is/wordt uitgegaan van een hoog ambitieniveau. Het moet een wijk worden met een eigen gezicht waar bewoners zich prettig voelen, zowel in als buiten de woning. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk te realiseren is voor de 2^e fase een afzonderlijk (ontwerp)Beeld-kwaliteitsplan opgesteld. De gemeenteraad is op grond van artikel 12a van de Woningwet bevoegd om in een beeldkwaliteitsplan specifieke welstandscriteria vast te stellen in de vorm van beleidsregels.

Het ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Westerbouwlanden-Noord Fase 2 heeft gedurende vier weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumenten:

Het woningbouwbeleid van de gemeente Dalfsen is gebaseerd op de pijlers kwaliteit, flexibiliteit en onderscheidenheid. Kwaliteit geldt voor zowel betaalbare (sociale) woningbouw als voor de duurdere segmenten.

Het Reestdal was de inspiratiebron voor de beeldkwaliteit in de 1^e fase van Westerbouwlanden. Dit gedeelte van het plan heeft een eigen karakter doordat er verschillende watergangen zijn toegevoegd. Het deelgebied voor de 2^e fase laat ruimte voor meer variatie. Het gegroeide landelijke dorp is de inspiratiebron voor de 2^e fase. Dit wil zeggen een afwisselend beeld van verschillende woningtypes, terwijl het geheel toch de vanzelfsprekende samenhang heeft die kenmerkend is voor een landelijk dorp.

In de sfeer en in de toe te passen materialen zijn veel overeenkomsten met die in de 1^e fase. Maar er zijn ook verschillen om ruimte te creëren voor een eigen identiteit; kortom er is sprake van samenhang en variatie.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is in samenwerking met het Oversticht opgesteld.

Kanttekeningen

Aan de noord-westkant van het plangebied ligt nog een gedeelte dat nog niet bouwrijp wordt gemaakt (fase 3a en 3b). Te zijner tijd worden voor deze fasen afzonderlijke beeldkwaliteitsplannen vastgesteld. In die fasen wordt opnieuw eenheid en ruimtelijke kwaliteit gecreëerd, die weliswaar afwijkt van de 1^e en de 2^e fase, maar die voortborduurt op de bestaande kwaliteiten.

Alternatieven:

Geen beeldkwaliteitsplan vaststellen. In dat geval kan de reguliere welstandsnota van toepassing worden verklaard. Daardoor zal de samenhang met de 1^e fase en de beoogde beeldkwaliteit afnemen.

Duurzaamheid:

In deze woonwijk wordt veel groen gerealiseerd. Bovendien wordt er vanaf de 2^e fase in Westerbouwlanden Noord geen gasleiding voor de aansluiting van woningen aangelegd.

Financiële dekking:

De kosten voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan komen ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie Westerbouwlanden Noord.

Communicatie:

Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd via overheid.nl en op de gemeentelijke website geplaatst. De kopers van een bouw perceel worden geïnformeerd over dit beeldkwaliteitsplan.

Vervolg:

De vergunningverleners en de stadsbouwmeester toetsen aanvragen voor een omgevingsvergunning aan dit beeldkwaliteitsplan.

Bijlagen:

Beeldkwaliteitsplan Westerbouwlanden-Noord Fase 2.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 mei 2018, nummer 788;

overwegende dat voor de beoogde beeldkwaliteit voor de 2^e fase van Westerbouwlanden-Noord een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan moet worden vastgesteld;

dat het ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Westerbouwlanden-Noord Fase 2 gedurende vier weken ter visie heeft gelegen en er geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het beeldkwaliteitsplan in samenwerking met het Oversticht is opgesteld;

gelet op artikel 12a van de Woningwet;

b e s l u i t :

vast te stellen het Beeldkwaliteitsplan Westerbouwlanden-Noord Fase 2.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 18 juni 2018.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
J. Leegwater MSc