

**Bijlage Ruimtelijke kwaliteit**

*Hoge ambitie voor ruimtelijke kwaliteit kan leiden tot kostenverhoging, brengt betaalbaarheid in gevaar en beperkt soms onnodig de koperswensen. Daarom worden alleen eisen gesteld waar die noodzakelijk zijn voor de kwaliteit van de omgeving van het plan.*

Bij Uitstek Dalfsen! Missie | Visie gemeente Dalfsen 2020 vermeldt dat hoogwaardige en vernieuwende architectuur en duurzaam bouwen uitgangspunt zijn bij toevoeging van nieuwe woonmilieus. Een zeer hoge ambitie leidt in veel gevallen tot substantieel hogere bouwkosten en het niet altijd kunnen realiseren van de wensen van kopers, doordat ze aan de eisen uit een beeldkwaliteitplan moeten voldoen.

Op het moment van opstelling en vervolgens vaststelling van deze Missie en Visie (september 2009) leken de spreekwoordelijke 'bomen nog tot in de hemel te groeien'. De gevolgen van de opkomende crisis waren op dat moment nog amper merkbaar. Latere overheidsmaatregelen op het gebied van woningfinanciering waren nog onbekend. Inmiddels weten wij dat de verscherpte hypotheekwisen leiden tot het moeilijker verkrijgen van een financiering en voor een aanzienlijk lager bedrag.

Principieel punt is de vraag in hoeverre je kopers moet weerhouden om de woning te kunnen bouwen die ze zelf het liefste wensen door vast te houden aan bepaalde beeldkwaliteitseisen. Dit is alleen gerechtvaardigd als de plekken waar eisen aan gesteld worden ook wezenlijk bijdragen aan de veelal beeldbepalende hoofdstructuur van een dorp of op beeldbepalende 'dragers' binnen een plan of langs de buitenranden daarvan.

Op 18 februari 2014 heeft het college zich op het standpunt gesteld om alleen op plekken die beeldbepalend zijn in of rond een plan of onderdeel zijn van gebieden uit de Welstandsnota met ambitie 'Hoog', nog beeldkwaliteitseisen te stellen. Buiten die gebieden kan volstaan worden met de ambitie 'middel' of kan zelfs een stap verder worden gegaan met een ambitie 'laag' (als plekken nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de hoofdstructuur van het dorp of niet bepalend zijn voor de omgeving). Wij vragen u als raad of u dit standpunt kunt delen.