

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Jaarverslag 2023 Stadsbouwmeester
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Stefan Holtmaat
Contactgegevens	-	s.holtmaat@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

7 mei 2024
10 juni 2024

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:
Het Jaarverslag Omgevingskwaliteit gemeente Dalfsen 2023

Toelichting:

De stadsbouwmeester heeft het jaarverslag 2023 opgesteld. In dit jaarverslag reflecteert de stadsbouwmeester op een aantal trends en ontwikkelingen in gemeente Dalfsen. Ook geeft hij informatie over het functioneren van het beleid in de praktijk en doet suggesties voor de toekomst. Het kader voor de beoordeling van de plannen is vastgelegd in de Welstandsnota 2014.

Huidige Welstandsnota 2014

De huidige welstandsnota is inmiddels 10 jaar oud en sluit mogelijk minder goed aan bij de hedendaagse opgaven en ontwikkelingen. Begin 2024 is er ambtelijk gestart om de huidige Welstandsnota te actualiseren. Gezien de inwerkingtreding van de Omgevingswet verwachten wij een geactualiseerde nota begin 2025 aan uw raad ter vaststelling aan te bieden.

Bijlagen:

Het Jaarverslag Omgevingskwaliteit gemeente Dalfsen 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

**Samen maken
we de ruimte...**

Toevoegen van kwaliteit

Karakteristiek buitengebied

Voor elkaar

**Omgevingskwaliteit
gemeente Dalfsen**

Jaarverslag 2023

Over kansen zien voor de omgeving

*Ruimte geven
aan nieuwe
ontwikkelingen
in de gemeente
Dalfsen*



In dit jaarverslag reflecteren wij op een aantal trends en ontwikkelingen in uw gemeente. We geven u informatie over het functioneren van uw beleid in de praktijk en doen suggesties waar we ons samen kunnen inzetten voor een prettige leefomgeving.

Samen maken we de ruimte...

2023 was een dynamisch jaar met veel grote en kleine projecten die bij onze adviseurs zijn langgekomen. Tegelijkertijd werkten gemeenten en partners hard om klaar te zijn voor de Omgevingswet. Tijdens mijn bezoeken aan gemeenten viel op dat veel zaken die nieuw leken in de Omgevingswet, eigenlijk al jarenlang worden toegepast. We willen nu verder bouwen op succesvolle onderdelen van onze advisering die al bijna honderd jaar bestaat.

De verscheidenheid aan commissies en bouwmeesters in steden en dorpen van Overijssel is uniek in Nederland. Dit is ontstaan door te luisteren naar de wensen van onze regio's. Deze geschiedenis vormt de basis voor de nieuwe gemeentelijke adviescommissie.

De afgelopen tijd hebben we achter de schermen hard gewerkt aan de digitale overstap voor onze dienstverlening.

Met de komst van de Omgevingswet staan we aan het begin van grote veranderingen. Het omgevingsplan waar het welstandsbeleid straks onderdeel van uitmaakt, is helemaal nieuw.

Het biedt ruimte voor groen, biodiversiteit, natuurinclusief bouwen, flexibel bouwen, gezondheid en lokale identiteit. De veelheid aan kansen kan het complex maken. Ondanks deze complexiteit is dit beleid hard nodig om de kwaliteit van onze omgeving een impuls te geven.

Het is belangrijk om terug te kijken naar oude cultuurhistorische waarden en te bedenken wat onze gemeenten uniek maakt. Een concreet voorbeeld hoe deze waarden een rol gaan spelen is de omgeving van monumenten.

In het omgevingsplan kan hier meer gerichtere regelgeving voor worden ontwikkeld. Welke nieuwe uitdagingen zijn er en hoe geven we vorm aan beleid op het gebied van omgevingskwaliteit? Het omgevingsplan is hiervoor het instrument. We denken dat we ondanks de complexiteit de nieuwe puzzel goed kunnen leggen door voort te bouwen op bekende principes.

We moedigen u aan om stappen te zetten en denken graag mee. We hopen dat dit verslag u helpt bij het formuleren van goede ambities en het maken van de juiste keuzes voor een omgeving waar iedereen zich thuis voelt.

‘Kwalitatief bouwen mét behoud van de eigen identiteit moet altijd centraal staan bij ingrepen in onze leefomgeving’



Rik Onderdelinden
Programmaleider Omgevingskwaliteit

Samen werken aan kwaliteit



Samen werken aan kwaliteit

Kwaliteit

Het spreekuur in Dalfsen wordt opvallend goed bezocht. Er zijn over het algemeen drie redenen waarom initiatiefnemers op het spreekuur komen. Een: mensen willen zich laten informeren in de initiatieffase, twee: mensen willen in gesprek over een negatief advies en drie: de stadsbouwmeester nodigt initiatiefnemers zelf uit om over plannen te praten. Dat laatste gebeurt bijvoorbeeld wanneer een aanvraag vanwege het beleid wel goedgekeurd zou moeten worden, maar het volgens de stadsbouwmeester nog voor verbetering vatbaar is, bijvoorbeeld bij plaatsing van zonnepanelen op een erf. Deze gesprekken worden in veel gevallen gewaardeerd door initiatiefnemers en leiden vaak tot een verbetering in het ontwerp.

Ook de afdeling RO maakt regelmatig gebruik van het spreekuur om algemene vraagstukken te bespreken. Het afgelopen jaar kwam onder meer een locatie voor flexwoningen aan de orde. De stadsbouwmeester heeft geadviseerd over een gewijzigde positionering van de woningen om toekomstige ontwikkelingen beter te kunnen inpassen. Het mogen meedenken in een vroege fase wordt door de stadsbouwmeester erg gewaardeerd.

Transformatie erf

Een leuk proces was de transformatie van een boerenerf tot woonzorglocatie aan de Strenkhaarsweg in Lemelerveld. Een al langer lopend traject waar ook een externe landschapsdeskundige van Het Oversticht bij betrokken is. Het plan is meerdere keren besproken, waarbij er expliciet is gestuurd op het in stand houden van het agrarische karakter door onder meer behoud van de stallen en type verlichting.

‘Het mogen meedenken in een vroege fase wordt door de stadsbouwmeester erg gewaardeerd’



Samen de omgeving inspiratie en identiteit geven



Visie

De ontwikkelingen van de afgelopen vijf jaar aan de noordelijke en zuidelijke beëindiging van de Burgemeester Backxlaan in Nieuwleusen hebben flinke impact op het uiterlijk en de beleving van deze laan. De afdeling RO heeft daarom besloten een visie op te stellen om het karakter van het gevarieerde bebouwingslint te behouden en de verandering naar bebouwing met appartementen mogelijk te maken. De stadsbouwmeester heeft de visie inmiddels ingezien en dat wekt vertrouwen voor de toekomst. De locaties van de ontwikkelingen blijven beperkt en het gevarieerde beeld blijft behouden. De visie is ook van belang omdat het meer context geeft voor de beoordeling van toekomstige plannen.

‘De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen kunnen ten koste gaan van de identiteit’

Behoud karakteristiek buitengebied

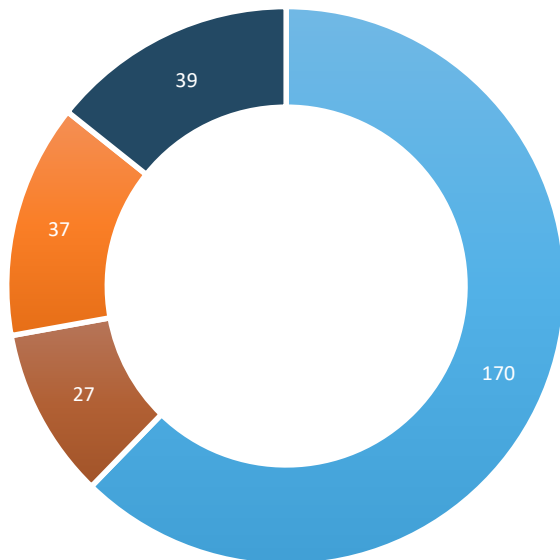
Zoals in zo veel gemeenten met een bijzonder buitengebied, vraagt behoud ervan ook in de gemeente Dalfsen extra aandacht. Vanwege de mogelijkheid om aanbouwen vergunningsvrij te realiseren, worden aanbouwen steeds vaker gebouwd in de vorm van een ‘platte doos’, waardoor een oneigenlijk beeld in het buitengebied ontstaat. Ook is er een tendens zichtbaar van te stadse woningen in het buitengebied; woningen die qua architectuur eerder passen in een nieuwbouwwijk dan in een landelijke omgeving. Deze ontwikkelingen verdienen zorgvuldige aandacht, omdat het ten koste gaat van de identiteit van het buitengebied.

Facts & Figures

De kleuren in het onderstaande diagram geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2023. Alle plannen die wij ontvangen, toetsen wij aan het welstandsbeleid van uw gemeente.

Voordeel van vroegtijdig overleg

Wij stimuleren het om plannen al in een vroeg stadium in te dienen. Dat kan telefonisch, via een online vergadering of tijdens het spreekuur in het gemeentehuis.



Het voordeel is dat de stadsbouwmeester kan meedenken en aanvragers tijdig kan voorzien van advies. Zo kunnen indieners nog voor de officiële vergunningsaanvraag wijzigingen aanbrengen. Dit vergroot de kans op een positief advies. Plannen waar al in een vroeg stadium naar is gekeken, ziet u terug in de categorieën voorlopig positief advies en voorlopig afwijzend advies.

Afwijzend advies

Plannen in de categorie afwijzend advies voldeden niet aan de toetsingskaders van het welstandsbeleid van de gemeente. Deze plannen bespreken wij achteraf zo veel mogelijk met de initiatiefnemer. Een groot deel van de plannen krijgt na dit overleg en bijstelling alsnog een positief advies.

Toelichting

Heeft u vragen over de cijfers? De stadsbouwmeester geeft graag een mondelinge toelichting.

Legenda

In totaal zijn er 273 plannen behandeld in 2023. Daarvan zijn er:

- 170 plannen direct van een positief advies voorzien
- 27 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 37 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 39 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien

‘Het in een vroeg stadium bespreken van de plannen, vergroot de kans op een soepel lopend proces met een positief advies’



Robin Veenink
stadsbouwmeester

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83

Postbus 531

8000 AM Zwolle

038 - 421 32 57

info@hetoversticht.nl

www.hetoversticht.nl

