

Geachte heer Leegwater,

Samen met u willen wij impact maken op de leefomgeving van mensen. Dat doet onze stadsbouwmeester primair door aanvragen van initiatiefnemers in uw gemeente te beoordelen en te voorzien van advies. In veel gevallen denken zij ook actief mee, inspireren initiatiefnemers en geven zo identiteit aan nieuwe ontwikkelingen in uw gemeente.

In het bijgevoegd jaarverslag van 2019 reflecteren wij op een aantal van deze trends en ontwikkelingen. Dit jaar in een frisse, nieuwe lay-out. Hierin leest u ook meer over de uitwerking van uw beleid in de praktijk en vindt u suggesties om kansen te benutten en verdere stappen te zetten.

Wij hopen dat het jaarverslag u informeert, inspireert én helpt bij het signaleren en agenderen van relevante thema's op het gebied van omgevingskwaliteit. Heeft u vragen over dit jaarverslag? Uiteraard zijn wij bereid om deze mondeling toe te lichten, bijvoorbeeld tijdens een excursie langs concrete projecten in uw gemeente. De ervaring leert dat dit veel inzicht geeft in elkaars rol en expertise.

Ik verzoek u dit jaarverslag aan te bieden aan het college van B&W en aan de leden van de raad. U kunt het ook als pdf op de site van uw gemeente plaatsen.

Namens Roel Bosch van Het Oversticht,

Met vriendelijke groet,

Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle
06-43918808 | 038-4213257
www.hetoversticht.nl

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

natuurinclusief bouwen

blik op de toekomst

leefbaarheid

identiteit

**Omgevingskwaliteit
gemeente Dalfsen**

jaarverslag 2019

Samen maken we de ruimte...

Een goede kwaliteit van de omgeving heeft een positieve invloed op het functioneren van mensen en daarmee op onze samenleving. De adviseurs van Het Oversticht werken aan omgevingskwaliteit. Dat staat voor meer dan welstand of ruimtelijke kwaliteit. Een kwalitatief goed gebouw of goede ruimte heeft immers weinig waarde als de omgeving er niet van kan (mee) genieten. Daarom nemen onze adviseurs ook andere componenten mee in hun adviezen, zoals sociale ontmoeting, natuurinclusiviteit, duurzaamheid en economie.

Kwaliteit ontstaat door er goed over na te denken; door het geven van richtlijnen in beleid en door met elkaar in gesprek te gaan. Het ontstaat door uitdagen, door net dat stapje meer te zetten, door zaken te bekijken vanuit een andere invalshoek.

Voordat wij een advies geven, kijken we goed naar de identiteit van de omgeving. Het is van belang om hier vooraf consensus over te hebben: waarover hebben we het dan met elkaar? En hoe voeg je waarde toe aan bestaande identiteit?

Vanuit onze betrokkenheid bij en kennis van ruimtelijke én sociale kwaliteit, kijken wij naar de kernkwaliteiten van uw gemeente om te zien hoe nieuwe initiatieven en plannen daar in passen. Zo dragen we samen bij aan een inspirerend ingerichte omgeving voor iedereen en nog vele generaties na ons.

Mede namens de stadsbouwmeester,

“Kwaliteit ontstaat door uitdagen, door net dat stapje meer te zetten, door zaken te bekijken vanuit een andere invalshoek”



Rik Onderdelinden
Programmaleider Omgevingskwaliteit

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 om kansen te benutten en verdere stappen te zetten.

Eigentijdse uitwerkingen, passend bij Dalfsen



Eigentijdse uitwerkingen, passend bij Dalfsen



Volop geïnvesteerd in gezichtsbepalende ontwikkelingen

Er is het afgelopen jaar veel gebouwd in Dalfsen, zowel in het centrum als in twee uitbreidingswijken. De jarenlange ontwikkeling van het Waterfront is in 2019 afgerond met de realisatie van de laatste woningen en winkelruimtes. Met dit project heeft Dalfsen geïnvesteerd in een nieuw aanzicht op de meest prominente plek. Het Kwaliteitsteam, waar de stadsbouwmeester deel van uitmaakt, heeft zich hardgemaakt voor een consequente uitwerking van de pandsgewijze opbouw van het blok. Dit heeft zich vertaald naar een evenwichtig ensemble.

Ook in de twee uitbreidingswijken Oosterdalfsen en Westerbouwlanden Noord is het afgelopen jaar veel gebeurd. Het beeldkwaliteitsplan van Westerbouwlanden Noord fase 2 had als inspiratiebron 'het gegroeide landelijke dorp'. Dit is terug te zien in de gerealiseerde bouwplannen van het afgelopen jaar. Het thema en de eigentijdse uitwerking passen bij de identiteit van de gemeente Dalfsen.

“Een nieuw aanzicht op de meest prominente plek”

Een passende overgang van
centrum naar buitengebied





Een passende overgang van centrum naar buitengebied

Natuurinclusief bouwen

Bij de 'ring' rond Dalfsen, de overgang van het centrale dorp naar het landelijk gebied, hoort passende bebouwing. De stadsbouwmeester heeft bij een aantal projecten geadviseerd om de typologieën 'landgoed' en 'erfwonen' toe te passen voor een logische en passende overgang van centrum naar buitengebied. Woningen binnen deze typologieën passen bovendien goed binnen het principe van natuurinclusief bouwen - de bijdrage die gebouwen en de terreininrichting kunnen leveren aan bijvoorbeeld nest- en voedselplekken voor vogels en insecten. Hiervoor is in toenemende mate, zeker binnen de gemeente Dalfsen, belangstelling.

De stadsbouwmeester zoekt bij bouwplannen mogelijkheden om te adviseren over natuurinclusief bouwen. Dit wordt regelmatig door initiatiefnemers opgepakt, zoals door de eigenaar van RPP Kunststoffen in Nieuwleusen. Voor zijn bedrijfsgebouw aan de rand van bedrijventerrein De Grift, bleek de eigenaar bereid om bij de nieuwbouw van het pand naast de reeds voorgenomen energetisch duurzame en circulaire maatregelen, ook het terrein natuurinclusief te willen inrichten.

“Steeds meer belangstelling voor natuurinclusief bouwen”



Hoger bouwen met een blik op de toekomst



Hoger bouwen met een blik op de toekomst



Meer woningen en een betere leefbaarheid

Meer woningen en een betere leefbaarheid
In een aantal kernen, zoals Nieuwleusen, is een ontwikkeling van verdichting en een toename van plannen voor appartementengebouwen gaande. Dit is belangrijk in de opgave om meer woningen te bouwen binnen de kernen en om de leefbaarheid van kernen te vergroten. Door de gemeente wordt gewerkt aan het mogelijk maken van deze inpassingen in het bestemmingsplan. De stadsbouwmeester adviseert over de ruimtelijke kwaliteit van de stedenbouwkundige inpassingen.

Bij de gemeente ligt de wens om waar mogelijk te verdichten, en de optie om hoger te bouwen te benutten waar dat kan. De bestaande schaal zal hierdoor veranderen. De nieuwe appartementengebouwen moeten worden bekeken met een blik op de nieuwe gewenste context in de toekomst.

“Verdichting voor meer leefbaarheid in de kernen”

Facts & figures

De vier kleuren in de ondergelegen diagram, geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2019. Alle plannen die wij ontvangen, toetsen wij aan de welstandsnota van uw gemeente.

Voordeel van voorlopig advies

Wij stimuleren het om plannen al in een vroeg stadium in te dienen. Dat kan schriftelijk of tijdens het spreekuur in het gemeentehuis. Het voordeel is dat de stadsbouwmeester kan meedenken en aanvragers tijdig kunnen voorzien van advies. Zo kunnen indieners nog voor de officiële vergun-

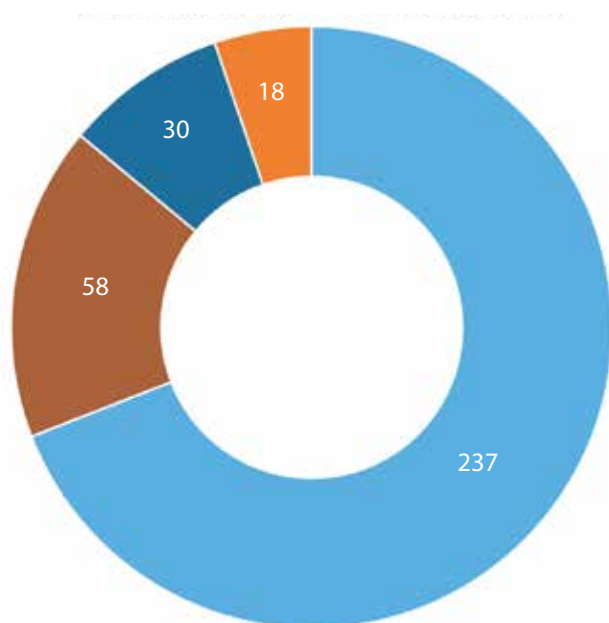
ningsaanvraag wijzigingen aanbrengen. Dit vergroot de kans op een positief advies. Plannen waarnaar de stadsbouwmeester al in een vroeg stadium heeft gekeken, ziet u terug in de categorieën voorlopig positief advies en voorlopig afwijzend advies.

Afwijzend advies

Plannen in de categorie afwijzend advies voldeden niet aan de toetsingskaders van de welstandsnota 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 u graag een mondelinge toelichting.



Legenda

In totaal zijn er 343 plannen behandeld in 2019. Daarvan zijn er:

- 237 plannen plannen direct of na verbeteringsvoorstellen van een positief advies voorzien
- 58 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 30 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien
- 18 plannen van een afwijzend advies voorzien

“De stadsbouwmeester kan meedenken en aanvragers tijdig voorzien van advies”



Roel Bosch
stadsbouwmeester

Laat de omgeving spreken



De invoering van de Omgevingswet betekent veranderingen voor uw gemeente en voor initiatiefnemers binnen uw gemeente. Met de Omgevingswet wil de overheid regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen.

Een mooi streven, tegelijkertijd kan de complexiteit van de nieuwe wet een valkuil voor verandering zijn. Vanuit onze missie om bij te dragen aan een inspirerend ingerichte omgeving voor iedereen en nog vele generaties na ons, lichten we twee aspecten van de nieuwe wet nader toe.



Laat de omgeving spreken

“Wij delen graag onze ervaring en expertise bij de inrichting en uitvoering van de tafel in de gemeente Dalfsen”

De omgevingstafel

Wie gaat bouwen of verbouwen, krijgt nu vaak te maken met ‘de welstand’. Daaraan gaat een bestemmingsplantoets vooraf. Met de Omgevingswet wordt dit een ‘integrale’ omgevingsplantoets. Voor complexe plannen adviseert de VNG daarom een omgevingstafel in te richten. Aan deze tafel vinden integrale afwegingen plaats op diverse aspecten van omgevingskwaliteit. Het Oversticht sluit aan bij diverse tafels. Wij delen graag onze ervaring en expertise bij de inrichting en uitvoering van de tafel in de gemeente Dalfsen.

De Gemeentelijke Adviescommissie

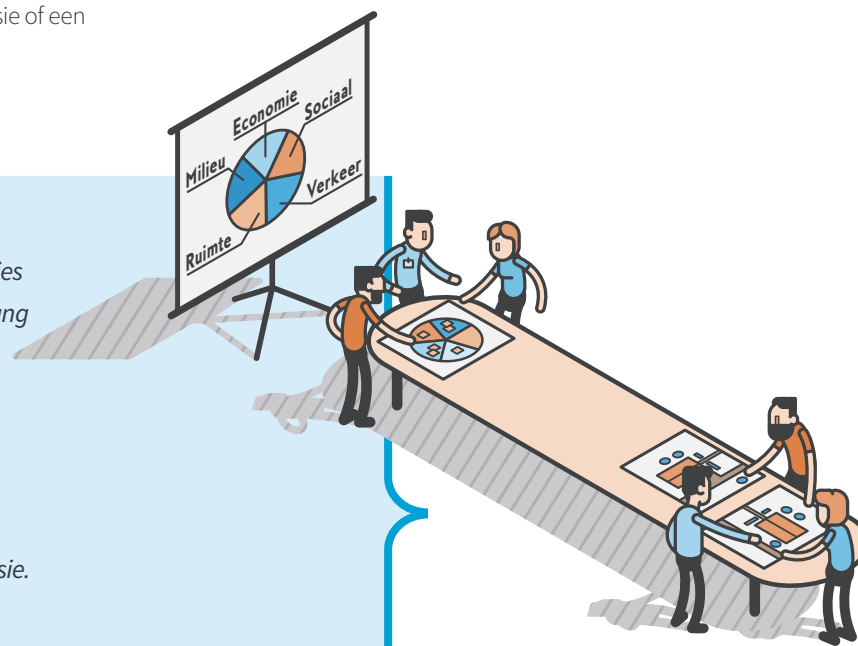
Per 1 januari 2022 kan uw stadsbouwmeester of monumentencommissie niet meer adviseren vanuit de Woningwet. Met een instellingsbesluit kunt u deze adviseurs wel eenvoudig (her)benoemen om de omgevingskwaliteit in uw gemeente te borgen, maar dan opererend vanuit de Omgevingswet. We spreken dan over de Gemeentelijke Adviescommissie. Vanuit deze nieuwe commissie kunt u nog steeds met een geïntegreerde commissie of een

stadsbouwmeester over welstand en monumenten adviseren. Bovendien is binnen de Omgevingswet meer maatwerk mogelijk.

Wij komen bij u langs om dit met u te bespreken en zullen u desgewenst ondersteunen voor een soepele overgang.



Wij realiseren ons dat cijfers of reflecties in een beknopt jaarverslag als deze lang niet alle nuances van het werkveld weergeven. Wij gaan daarom graag samen met u dieper in op de ontwikkelingen in uw gemeente door middel van een persoonlijk gesprek, een presentatie of een excursie.





Landschappelijke inpassing van het gebouw van Westerman gezien vanaf de Meeleweg.



Welke impact hebben wij op de omgeving?

Het Oversticht adviseert en begeleidt bij ontwikkelingen in de leefomgeving. Dat doen wij sinds 1925: onafhankelijk, toekomstgericht en creatief. Met meer dan 40 collega's werken wij vaak in een team van adviseurs aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken. Voor de wensen van vandaag en morgen betrekken wij u in een open dialoog. Want samen maken we de ruimte!

De focus op drie hoofdlijnen

Hoe ziet het Nederland van de toekomst eruit? Op die vraag kunnen we geen pasklaar antwoord geven, maar we kunnen er wel samen met u aan werken. In drie programma's werken wij aan uiteenlopende projecten in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit. Haakt u aan?

