

Geachte lezer,

Namens de stadsbouwmeester voor uw gemeente bieden wij uw gemeenteraad het jaarverslag 2017 aan. Ik verzoek u een afschrift hiervan aan te bieden aan het college van b&w.

Het verslag kan ook als pdf op de site van uw gemeente geplaatst worden.

Uiteraard zijn wij bereid om het jaarverslag toe te lichten, mochten hier vragen over zijn.

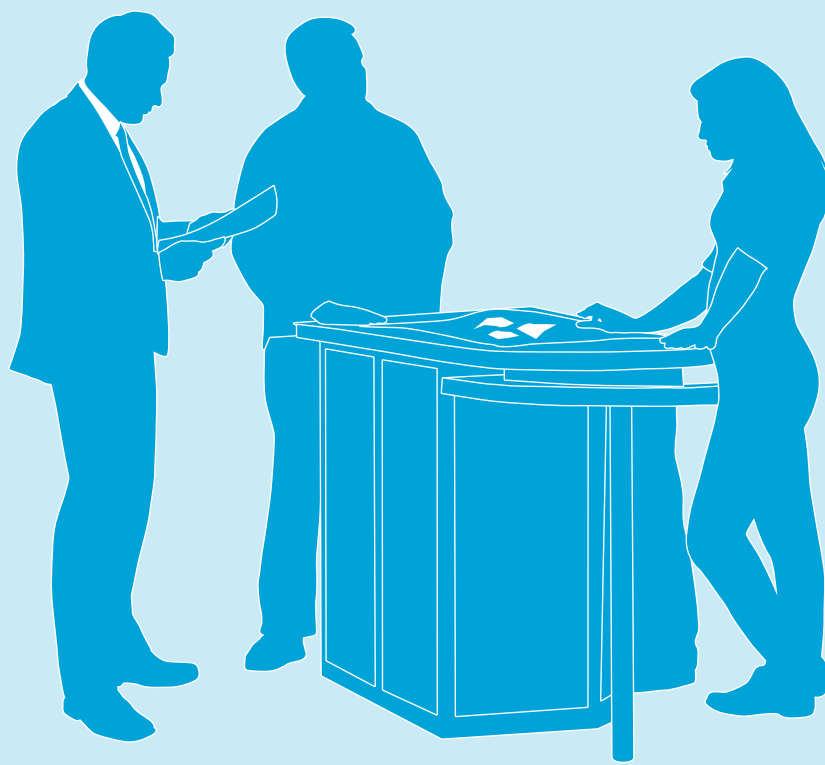
Met vriendelijke groet,

Miriam van Eunen  
teamondersteuner

Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle  
06-43918808 | 038-4213257  
[miriam.vaneunen@hetoversticht.nl](mailto:miriam.vaneunen@hetoversticht.nl) | [www.hetoversticht.nl](http://www.hetoversticht.nl)

Jaarverslag 2017

# Stadsbouwmeester gemeente Dalfsen



# Rik Onderdelinden



In dit jaarverslag wordt voor u in beeld gebracht op welke wijze de welstandsadviesering in uw gemeente is georganiseerd. Daarnaast komt een aantal voorbeelden aan bod die inzicht geven in de werkwijze en het resultaat daarvan.

In Dalfsen beoordeelt een onafhankelijke stadsbouwmeester bouwen en verbouwplannen. Stadsbouwmeester ir. Rik Onderdelinden is door de gemeenteraad

benoemd. Hij begeleidt bouwaanvragen op basis van het door de gemeente vastgestelde beleid. In het welstandssprekuur kan de stadsbouwmeester al vanaf het initiatiefstadium in gesprek gaan met opdrachtgevers en ontwerpers. De ervaringen van het spreekuur zijn positief: aanvragers zijn vaak tevreden over de dienstverlening en er wordt een beter resultaat bereikt.



*“Omgevingskwaliteit begint met de ambitie van initiatiefnemers en adviseurs. In Dalfsen bestaat een cultuur waarin men open staat voor suggesties. Dit biedt kansen om mensen uit te dagen tot een extra inspanning voor hun eigen plan en de omgeving.”*



# Bijzonder in 2017

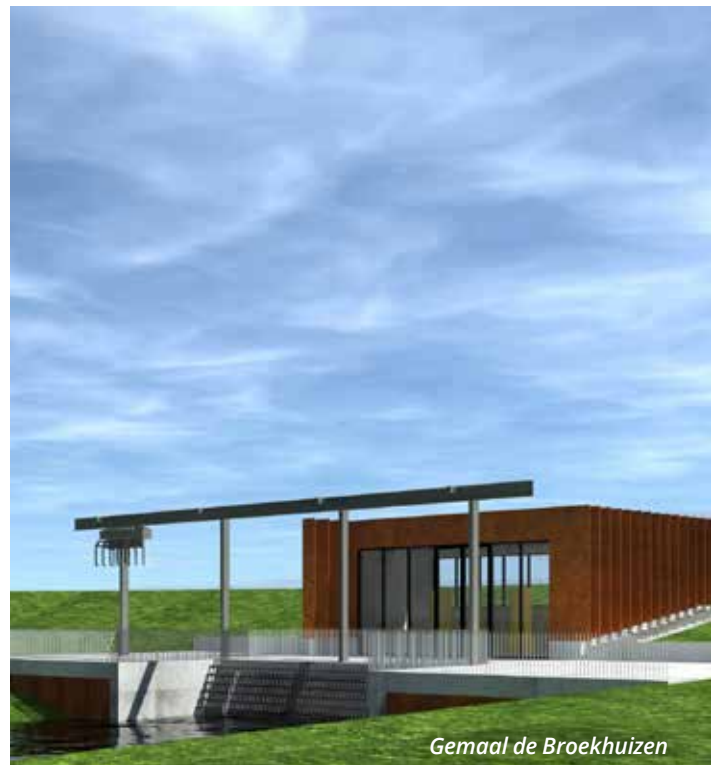




# Gemaal De Broekhuizen

Vlak bij de Hessenweg, komend vanuit Zwolle richting Dalfsen, verrijst het nieuwe gemaal De Broekhuizen. Dit gemaal komt aan de rand van het Vechtdal te staan en is goed zichtbaar vanaf de Hessenweg. Het waterschap Drents Overijsselse Delta als opdrachtgever en architect Sjouke Westhoff, zijn er in geslaagd om een gemaal te ontwerpen dat niet alleen functioneel en doelmatig is, maar ook herkenbaar, aantrekkelijk en passend in de omgeving. Het corten-staal ontwerp verbeeldt de weidsheid van het achterliggende landschap en legt de focus op de rivier.

In een aantal prettige overleggen is een aantal varianten besproken van het ontwerp met de stadsbouwmeester. De ervenconsulent adviseerde over de inpassing in de omgeving. Het eindresultaat mag er zijn! Dit project laat zien hoe een opdrachtgever en haar adviseur in overleg met stadsbouwmeester en gemeente in een sterk samenspel een hoge omgevingskwaliteit kunnen realiseren. Dat begint bij een opdrachtgever zoals het waterschap die durft te investeren in omgevingskwaliteit bij nieuwbouwprojecten. ■



# Kulturhus De spil Nieuwleusen

De Spil is het nieuwe kulturhus in Nieuwleusen. De Spil verrijst op de plek van de voormalige Rabobank. LKSVD architecten uit Enschede is verantwoordelijk voor het ontwerp. Het bankgebouw wordt volledig geïntegreerd in de nieuwbouw. Deze integratie is een behoorlijke uitdaging. In een aantal sessies is het ontwerp met de stadsbouwmeester doorgesproken. Met name de aansluiting op de omgeving en op het bestaande bankgebouw vormden belangrijke aandachtspunten. Voor de gevel is gekozen voor rode bakstenen en wit stucwerk in gevlochten motief. Daarmee is het kleuren- en materialenpalet relatief rustig.

De gevel aan de Burg. Backxlaan is relatief gesloten doordat daar de sporthal is gesitueerd. Door het toepassen van lamellen, diverse structuren, teksten en afbeeldingen heeft de gevel een representatieve uitstraling gekregen. Tot slot is er veel aandacht gevraagd voor de overgang van het gebouw naar de openbare ruimte. Zo heeft Nieuwleusen een nieuw gebouw op een bestaande plek in het hart van het dorp dat als sociale ontmoetingsplaats bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. ■



# Woonerven in het buitengebied

Er is een toenemende dynamiek op het platteland. Op steeds meer erven verdwijnt de agrarische functie en wordt gezocht naar nieuwe functies. Vaak wordt er gekozen voor de functie van wonen. Het is dan de kunst om het agrarische karakter van de erven in stand te houden. Dit plan van Ten Dam architecten toont respect voor de opbouw van een agrarisch erf en toont moderne woningen in een 'schuurmodel'.

Waar veel mensen enige jaren terug niet graag in een 'schuur' wilden wonen, zien steeds meer mensen de potentie van dit model voor een moderne woning met alle comfort, omgeven door het fraaie buitengebied van de gemeente Dalfsen. ■





# Samen maken we de ruimte in Dalfsen





# Samen maken we de ruimte in Dalfsen

De Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt, integreert 26 wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hieronder vallen ook onderwerpen waar Het Oversticht voor staat, zoals ruimtelijke kwaliteit, erfgoed en landschap. Met de Omgevingswet wil de rijksoverheid het wettelijk systeem eenvoudig en beter maken. De Omgevingswet brengt nieuwe instrumenten en vraagt om andere (ruimtelijke) processen, waarbij het voorop staat om er samen uit te komen.

“Waarmee kan ik u helpen?”

Het is vaak de openingszin die ik gebruik bij het spreekuur. Het spreekuur van de stadsbouwmeester is de plek om samen met opdrachtgevers en architecten over hun plannen of initiatieven te spreken. Het spreekuur is laagdrempelig en heeft een informeel karakter. Als uitgangspunt geldt dat in het gesprek in gezamenlijk overleg wordt bekeken of en hoe een plan eventuele aanpassing behoeft om een positieve bijdrage te leveren naar de omgeving. Het welstandsbeleid van de gemeente vormt daarbij altijd het kader waarin een bouwplan moet passen. Soms biedt het spreekuur ook de gelegenheid om te overleggen hoe de kwaliteit in een plan kan worden georganiseerd. Dit wordt ook door de bezoekers vaak zeer gewaardeerd.

In het spreekuur krijg ik de gelegenheid om te luisteren naar wat voor de aanvrager de wezenlijke behoeftes zijn. Op die manier kan ik de aanvrager advies op maat geven. Daarnaast overleg ik regelmatig met diverse medewerkers van de gemeente Dalfsen, uiteraard met de afdeling vergunningen en RO, maar ook daarbuiten. De onderwerpen die aan bod komen zijn zeer uiteenlopend van karakter: van algemene tot zeer specifieke vraagstukken. Het advies kan bij deze overleggen juist heel concreet van aard zijn tot strategisch van aard (resulterend in een opzet voor een proces of plan van aanpak).

Na 10 jaar is dit mijn laatste jaarverslag voor de gemeente. Ik kijk met veel plezier terug op een mooie tijd met veel warme contacten binnen en buiten het gemeentehuis. Want samen maak je de ruimte! Uitdagingen op ruimtelijke gebied voor de gemeente vormen de uitvoering van de centrumvisie, uitbreidingen zoals Westerbouwlanden, Oosterdalfsen en wellicht nieuwe uitbreidingswijken. De omgevingsvisie is het instrument bij uitstek om te bepalen waar Dalfsen haar woningbehoefte gaat plannen. Gaat dit nog verder het fraaie buitengebied in? Ik denk dat er binnen de huidige kernen ook alternatieve mogelijkheden zijn. ■

## Adviesaanvragen

	Totaal	Positief	Negatief
Adviesaanvragen 2016	267	259	8
Adviesaanvragen 2017	305	281	24

# Het Oversticht en ruimtelijke kwaliteit

Een aantrekkelijke leefomgeving is in balans en inspireert. Vanuit onze jarenlange ervaring zien wij dat een aantrekkelijke omgeving in positieve zin invloed heeft op ons welzijn. Iedere plek is in onze ogen de moeite waard en verdient aandacht. Het Oversticht werkt daarom samen met particulieren en overheden aan de kwaliteit van onze leefomgeving.

Bij onze welstandsadviesering zijn onze inspanningen erop gericht de fysieke ruimtelijke kwaliteit van bouwinitiatieven en -plannen te borgen en te versterken. De identiteit en de kernkwaliteiten van de leefomgeving (vastgelegd in het omgevingsbeleid) vormen de basis voor onze adviesering. Door vragen te stellen en suggesties te doen helpen we initiatiefnemers, planontwikkelaars, beleidsmakers en -uitvoerders vorm en inhoud te geven aan de door hen gewenste kwaliteiten van hun plannen. Zo dragen wij eraan bij dat de identiteit van onze leefomgeving door hen wordt (h)erkend en betekenis houdt of opnieuw krijgt.

Vanuit een open houding gericht op kwaliteit en dialoog zetten wij onze expertise graag in voor een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit en daarmee op het welzijn van de samenleving. ■

## Colofon

---

Dit jaarverslag werd gemaakt door Rik Onderdelinden van Het Oversticht en in juli 2018 aangeboden aan de gemeenteraad en het college van B&W van de gemeente Dalfsen. Contact: [rik.onderdelinden@hetoversticht.nl](mailto:rik.onderdelinden@hetoversticht.nl)

Aan de Stadsmuur 79-83  
Postbus 531  
8000 AM Zwolle  
038 - 421 32 57  
[www.hetoversticht.nl](http://www.hetoversticht.nl)

