

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Jaarverslag Omgevingskwaliteit 2024
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Stefan Holtmaat
Contactgegevens	-	s.holtmaat@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

6 mei 2025
19 juni 2025

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:
Het Jaarverslag Omgevingskwaliteit gemeente Dalfsen 2024.

Toelichting:

De stadsbouwmeester heeft het jaarverslag 2024 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.
Het kader voor de beoordeling van de plannen is vastgelegd in de Welstandsnota 2014.

Bijlagen:

Het Jaarverslag Omgevingskwaliteit gemeente Dalfsen 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
Michael Sijbom

de gemeentesecretaris
Henry van der Woude

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

Ontwikkelen met respect voor omgeving en erfgoed

Ruimte voor kwaliteit en duurzaamheid

Bouwen aan een toekomstbestendig Dalfsen

**Omgevingskwaliteit
gemeente Dalfsen**

Jaarverslag 2024

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...

In 2025 bestaan we 100 jaar. Al een eeuw lang zetten we ons bij Het Oversticht in om gemeenten en inwoners te ondersteunen bij het maken van slimme en weloverwogen keuzes. We koesteren monumentale waarden, maar kijken altijd vooruit: hoe geven we onze omgeving vorm in een tijd waarin ruimte steeds schaarser wordt en wetgeving voortdurend verandert?

We staan op een kantelpunt. De druk op onze leefomgeving neemt toe en vraagt om inventieve en duurzame oplossingen. De woningnood, klimaatverandering en energietransitie stellen ons voor complexe opgaven. Tegelijkertijd worden we geconfronteerd met vergrijzing, veranderende mobiliteitsvraagstukken en de afname van biodiversiteit. Steden en dorpen veranderen, terwijl inwoners meer dan ooit behoefte hebben aan een gezonde en herkenbare leefomgeving.

In deze dynamische realiteit willen we bestaande kwaliteiten behouden, maar ook ruimte maken voor vernieuwing en groei. Die balans is uitdagend, maar cruciaal om onze leefomgeving levendig, herkenbaar en toekomstbestendig te houden. In die toekomst gunnen we iedereen een dak boven zijn hoofd op een plek waar men zich thuis voelt.

Naast het behoud van waarden denken wij graag mee over het versnellen van processen om daadwerkelijk meer woningen te realiseren voor alle doelgroepen. Vanuit onze jarenlange ervaring denken wij creatief mee met gemeenten over uiteenlopende vraagstukken. Zo dragen we bij om deze processen zo efficiënt, klantvriendelijk en betrouwbaar mogelijk te kunnen vormgeven.

Het afgelopen jaar werkten we voor het eerst met de Omgevingswet. Deze wet stimuleert een meer integrale benadering van ruimtelijke vraagstukken en sluit naadloos aan op onze werkwijze. Een belangrijke verandering is de overgang van werken met een welstands- of monumentencommissie naar een gemeentelijke adviescommissie (GAC). Wij nemen actief deel aan deze commissies en voorzien gemeenten van onafhankelijke inzichten, waardoor besluitvorming efficiënter en effectiever wordt.

Jaarlijks beoordelen we in onze regio ongeveer tienduizend plannen in ruim dertig gemeenten – van kleine uitbreidingen tot grote gebiedsontwikkelingen. Onze rol is helder: we helpen gemeenten om plannen te beoordelen en de karakteristieke identiteit van steden en dorpen te versterken. We werken vanuit het principe: lokaal regelen wat moet en loslaten wat kan. In tegenstelling tot het verouderde beeld van een bureaucratisch orgaan, zetten wij ons in voor transparante en soepele processen.

De opgaven waar we voor staan worden steeds groter, van

klimaatadaptatie tot het benutten van erfgoed als kans. Met onze onafhankelijke blik en jarenlange ervaring spelen we proactief in op deze ontwikkelingen. Zo dragen we bij aan duurzame, herkenbare en toekomstbestendige steden en dorpen waarin mensen graag wonen, werken en verblijven.

In dit jaarverslag nemen we u graag mee in de trends, uitdagingen en oplossingen die we in 2024 hebben verkend. Samen werken we aan een leefomgeving die continu in beweging is.



‘We werken vanuit het principe: lokaal regelen wat moet en loslaten wat kan’

Rik Onderdelinden
Programmateamleider Omgevingskwaliteit

Samen werken aan kwaliteit





Samen werken aan kwaliteit

Werken vanuit de gemeentelijke adviescommissie

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht, wat betekent dat wetten zijn gebundeld en initiatiefnemers meer verantwoordelijkheid krijgen. Welstands- en monumentenadvisering vindt in iedere gemeente plaats vanuit de gemeentelijke adviescommissie (GAC). De GAC richt zich primair op uitvoering en vergunningverlening, maar kan ook breder adviseren zoals geregeld in de verordening, bijvoorbeeld bij belangrijke gebiedsontwikkelingen. De commissie bestaat uit een voorzitter, secretaris, architectuurhistoricus, bouwhistoricus en restauratiedeskundige, landschapsdeskundige en een stedenbouwkundig erfgoedadviseur in combinatie met een stadsbouwmeester met een eigen takenpakket. In die transitie streven we ernaar de sterke punten uit het verleden te behouden en nieuwe kansen te benutten.

Initiatiefnemers kunnen hun plannen in een vooroverleg bespreken, nog voordat een officiële vergunningsaanvraag wordt ingediend. Dit geeft aanvragers de kans om vroegtijdig waardevolle feedback te ontvangen over de richting van hun plannen en deze beter af te stemmen op welstandsrichtlijnen. Dit vooroverleg zorgt voor een efficiënte afstemming en verhoogt de kwaliteit van de plannen.

Omgevingswet: kansen en uitdagingen

De Omgevingswet biedt kansen voor maatwerk, maar brengt ook uitdagingen met zich mee. Gemeenten krijgen meer vrijheid in het bepalen van welstandseisen, bijvoorbeeld rond vergunningsvrij bouwen. Een actueel vraagstuk is de toenemende bouw van platte aanbouwen in het buitengebied, iets waar momenteel geen directe sturing op mogelijk is. Wel kunnen gemeenten in het kader van de Omgevingswet regels opstellen om dit te reguleren. Dit vraagt wel om extra capaciteit en bewustzijn bij beleidsmakers.

Een andere ontwikkeling is dat initiatiefnemers vaker draagvlak zoeken bij omwonenden. Aanvragen bevatten soms stapels brieven van bureaus die akkoord gaan met een bouwplan. Bij aanvragen die niet in de omgeving passen, worden de initiatiefnemers vaak ook uitgenodigd voor het spreekuur van de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester denkt dan mee om samen te komen tot een aanvraag die wel een positieve beoordeling krijgt.



Behoud van karakter



Verschuiving van agrarische activiteit naar wonen

Dalfsen heeft een prachtig buitengebied met een agrarische oorsprong, maar we zien dat deze functie steeds vaker plaatsmaakt voor wonen. Er is een stijging in het aantal wooninitiatieven in het buitengebied, waarbij vergunningsvrij aanbouwen met platte daken een opvallende trend is. Dit roept vragen op over hoe we kunnen voorkomen dat het buitengebied een stedelijk karakter krijgt. De stadsbouwmeester stuurt op de vorm en niet op de functie, maar de verschuiving van agrarisch naar woongebied vraagt om een bredere discussie: hoe zorgen we ervoor dat het oorspronkelijke karakter behouden blijft? Elk initiatief is op zichzelf een incident, maar samen vormen ze een structurele verandering. Dit bewustzijn kan de eerste stap zijn naar een goed doordachte aanpak.

Een ander punt van aandacht is het toenemende aantal transformatorhuisjes. Deze mogen vergunningsvrij worden gebouwd, maar omdat ze het beeld van de openbare ruimte mede bepalen, is het belangrijk om deze goed vorm te geven, vooral als ze op een prominente plek in de openbare ruimte geplaatst worden. Vanuit het programma Duurzaamheid van Het Oversticht is er onderzoek gedaan naar trafohuisjes, aangezien er de komende jaren in heel Nederland honderden gebouwd moeten worden. Het is raadzaam om hier als gemeente alert op te zijn en in afstemming met de desbetreffende netbeheerder de mogelijkheden te verkennen voor het zorgvuldig plaatsen van trafohuisjes.



Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Steeds meer initiatiefnemers zien het belang van maatregelen voor klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. Vooral bij grotere woningbouwprojecten worden deze thema's meegenomen in de planvorming of staan initiatiefnemers open voor suggesties.

Ook Het Oversticht houdt zich bezig met duurzame stedenbouw. Gemeenten gebruiken die kennis op kleine schaal, bijvoorbeeld bij rood-voor-rood-regelingen, waar ervenconsulenten meedenken over beplanting en terreininrichting.

‘De verschuiving van agrarisch naar woongebied vraagt om een bredere discussie’



Impact voor nu én later

De impact van welstand

Het Oversticht ondersteunt gemeenten al honderd jaar bij het maken van keuzes over ruimtelijke kwaliteit. Zonder welstandsbeleid zou de ruimtelijke uitstraling van Dalfsen er compleet anders uitzien. Ongeveer vijftig procent van de plannen die worden ingediend, wordt bijgestuurd. Dit betekent dat zonder welstand de helft van de bebouwing niet zou aansluiten bij de omgeving. De welstandsnota biedt voorspelbaarheid en helpt initiatiefnemers in een vroeg stadium bij het maken van goede keuzes. Ondanks duidelijke richtlijnen zien we nog steeds veel initiatieven die niet passen binnen het beleid. Onze rol is om te zorgen voor samenhang en ruimtelijke kwaliteit, en dit perspectief wordt door initiatiefnemers vaak gewaardeerd.

Hieronder een greep uit de projecten waarover de stadsbouwmeester heeft geadviseerd:

Een ontwerp voor een rijwoningenplan op de locatie van een voormalig uitgaanscentrum in Nieuwleusen had geen relatie met de omliggende bebouwing. In overleg met de architect is het plan aangepast met een andere kapvorm en meer aansluiting op de omgeving.

In Dalfsen bleek tijdens de verbouw van een boerderij dat de dakconstructie zonder vergunning was gewijzigd. Het oorspronkelijke plan had een kapvorm die de boerderij de uitstraling gaf van een jaren 30 huis. Door minimale aanpassingen is de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd.

In het centrum van Dalfsen werd een voormalige slagerij met een grote aanbouw getransformeerd tot appartementen. Het originele plan had een glazen trappenhuis dat niet paste in het informele gebied achter de winkel. Door overleg in het spreekuur is het ontwerp aangepast, waardoor zowel de trap als de gevels qua karakter beter aansluiten bij de omgeving.

Woningbouwopgave en ruimtelijke kwaliteit

De gemeente zoekt regelmatig contact met de stadsbouwmeester, bijvoorbeeld om te bespreken waar extra woningen kunnen worden gerealiseerd. We adviseren over ruimtelijke inpassing en bewaken de kwaliteit. Soms betekent dit dat we een locatie afraden voor woningbouw, omdat het plan niet past binnen de bestaande structuur. Een voorbeeld hiervan is het plan in Den Hulst om in een bestaand lint van vrijstaande woningen rijwoningen toe te voegen. Dit zou de ruimtelijke samenhang verstoren. Wij adviseren daarom altijd om planmatig te werk te gaan en gebruik te maken van logische ontwikkelkansen.

We begrijpen dat snelheid in planprocedures belangrijk is. Onze bijdrage zit in het vroegtijdig meedenken, waardoor plannen in een later stadium minder vaak hoeven te worden aangepast. Door initiatiefnemers al in een vroeg stadium te begeleiden, wordt de kans op een soepel proces met een positief advies vergroot.





Welstandsbeleid: kansen bij actualisatie

De huidige welstandsnota is tien jaar oud en daardoor ontbreken actuele thema's, zoals natuurinclusiviteit en installaties zoals luchtwarmtepompen. Daarnaast ontbreken duidelijke kaders voor nieuwbouw in het buitengebied. Op dit moment ligt de focus vooral op het verbouwen van bestaande situaties, maar er is behoefte aan richtlijnen voor sloop en nieuwbouw. Richtlijnen voor bijvoorbeeld Tiny Houses en schuurwoningen staan nu in afzonderlijke beeldkwaliteitsplannen, terwijl het logischer zou zijn om deze te integreren in een geactualiseerde welstandsnota.

Een ander aandachtspunt bij een herziening van de welstandsnota, is het meenemen van criteria voor laad- en losplekken op straathoeken. Dit naar aanleiding van een ingediend plan waarbij de laad- en losplek van een bedrijf op een prominente hoek gesitueerd werd en een alternatief niet mogelijk bleek. Een heldere richtlijn biedt vooraf duidelijkheid aan kaveleigenaren en voorkomt een rommelig straatbeeld.

Momenteel werkt een projectgroep aan de herijking van de huidige welstandsnota

‘Een heldere richtlijn biedt duidelijkheid en voorkomt een rommelig straatbeeld’



Verandering met respect voor historie

Erfgoed en monumenten

Erfgoed speelt een grote rol in de identiteit en herkenbaarheid van dorpen en steden. Een van de belangrijke ontwikkelingen is al jarenlang de herbestemming van gebouwen die hun oorspronkelijke functie verliezen of die om verschillende redenen om aanpassing vragen. Dit geldt onder meer voor industriële complexen die bijvoorbeeld een woonfunctie krijgen, kerken die flexibel en multifunctioneel gebruikt gaan worden, landgoederen die op zoek gaan naar andere verdienmodellen of boerderijen die worden gesplitst, getransformeerd tot één woning door het bedrijfsgedeelte erbij te betrekken, of worden herbestemd voor meerdere woningen. Ook zijn transformaties naar andere concepten, zoals zorgfuncties, mogelijk. In alle gevallen wordt gezocht naar nieuwe gebruiksfuncties om te kunnen blijven bestaan.

Een meer recente, belangrijke ontwikkeling is de verduurzaming van monumenten. In het landelijk gebied spelen verduurzaming en energietransitie eveneens een steeds grotere rol. Veel de meeste aanvragen hebben een duurzaamheidsaspect in zich.

Trends en ontwikkelingen

De commissie vraagt in het algemeen aandacht voor inbreiding in historische dorpskernen en stadscentra. Er ontstaat spanning tussen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en aansluiting bij het authentieke dorpse of stedelijke weefsel. Schaalvergroting en programmeestuurd ontwerpen liggen hier deels aan ten grondslag, maar het is ook aan de gemeente om duidelijke ruimtelijke kaders te stellen aan de voorkant. De commissie denkt hierover in het voorstadium graag over mee.

Gebruik van monumenten

De gemeentelijke adviescommissie vindt het essentieel dat monumenten gebruikt worden. Daarmee blijven ze immers een vitale rol spelen, ook in de toekomst. De commissie staat in principe dan ook positief tegenover nieuwe ontwikkelingen. Het is vaak niet zozeer de vraag of monumenten aangepast kunnen worden, maar vooral hoe dat het beste kan. De commissie weegt altijd of de essentie en karakteristiek van het monument overeind blijft en er niet onnodig monumentale waarden verdwijnen.

Ook bij grotere ontwikkelingen denkt de commissie graag al in een vroeg stadium mee, bijvoorbeeld bij de Omgevingstafel.





Kennis en expertise

De Omgevingswet vraagt om nieuwe werkwijzen en een goede afstemming binnen de gemeente. Een sterke samenhang tussen vergunningverlening, advies en toezicht is van groot belang voor succesvolle erfgoedzorg. De overdracht en borging van erfgoedkennis binnen gemeenten vraagt daarom continu aandacht. De commissie kan in sommige gevallen nog beter worden ingezet als vraagbaak en sparringpartner.

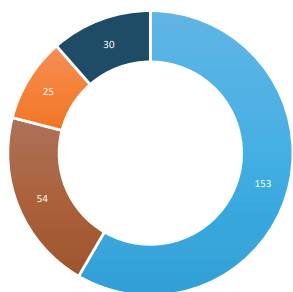
Inventariseren erfgoed

De Omgevingswet vraagt ook om scherp in het vizier te hebben wat van waarde is in de fysieke leefomgeving. Ruimtelijk erfgoed speelt daarin een grote rol. Het actueel houden van erfgoedinventarisaties draagt bij aan goed onderbouwde omgevingsplannen waarin cultuurhistorische waarden expliciet worden meegenomen. De gemeente wordt aangemoedigd om dit proces voortvarend op te pakken, zodat erfgoed op een verantwoorde en integrale manier wordt meegenomen in ruimtelijke plannen.

‘In het landelijk gebied spelen verduurzaming en energietransitie een steeds grotere rol’

Facts & Figures

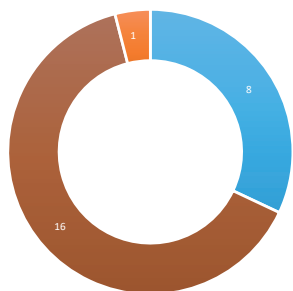
De kleuren in het onderstaande diagram geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2024. Alle plannen die wij ontvangen, toetsen wij aan het welstandsbeleid van uw gemeente.



Legenda

In totaal zijn er 262 welstandsplannen behandeld in 2024. Daarvan zijn er:

- 153 plannen direct van een positief advies voorzien
- 54 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 25 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 30 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien



Legenda

In totaal zijn er 25 monumentenplannen behandeld in 2024. Daarvan zijn er:

- 8 plannen direct van een positief advies voorzien
- 16 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 1 plan van een voorlopig positief advies voorzien
- 0 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien

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 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.

‘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

