

## Raadsvoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Beeldkwaliteitsplan Westerbouwlanden Noord fase 2 deelgebied 2 en 3
Datum:	16 mei 2023
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1591
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

**Voorstel:**

Het Beeldkwaliteitsplan Westerbouwlanden Noord fase 2 deelgebied 2 en 3 vast te stellen\

### **Inleiding:**

Bij de ontwikkeling van Westerbouwlanden Noord wordt uitgegaan van een hoog ambitieniveau. Het moet een wijk worden met een eigen gezicht waar bewoners zich prettig voelen, zowel in als buiten de woning. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk te realiseren is voor de deelgebieden 2 en 3 van de 2<sup>e</sup> fase van het woonuitbreidingsgebied Westerbouwlanden Noord een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan fungeert als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en geldt als aanvulling bovenop de welstandscriteria uit de welstandsnota gemeente Dalfsen 2014. Door dit beeldkwaliteitsplan moet er extra aandacht worden besteed aan de architectuur, uitstraling en verschijningsvorm van de woningen die worden gebouwd in het plangebied en de erfscheidingen bij deze woningen. Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen van 19 april tot en met 9 mei 2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan kan nu dan ook door u worden vastgesteld. U bent op grond van artikel 12a van de Woningwet bevoegd om in een beeldkwaliteitsplan specifieke welstandscriteria vast te stellen in de vorm van beleidsregels.

### **Argumenten:**

*1.1 Door het beeldkwaliteitsplan moet er extra aandacht worden besteed aan de architectuur van de woningen die worden gebouwd in het plangebied en de erfscheidingen bij deze woningen.*

Het woningbouwbeleid van de gemeente Dalfsen is gebaseerd op de pijlers kwaliteit, flexibiliteit en onderscheidenheid. Kwaliteit geldt voor zowel betaalbare (sociale) woningbouw als voor de duurdere segmenten. Het Reestdal was de inspiratiebron voor de beeldkwaliteit in de 1e fase van Westerbouwlanden Noord. Dit gedeelte van het plan heeft een eigen karakter doordat er verschillende watergangen zijn toegevoegd. Het deelgebied voor de 2e fase laat ruimte voor meer variatie. Het gegroeide landelijke dorp is de inspiratiebron voor de 2e fase. Dit wil zeggen een afwisselend beeld van verschillende woningtypes, terwijl het geheel toch de vanzelfsprekende samenhang heeft die kenmerkend is voor een landelijk dorp. In de sfeer en in de toe te passen materialen zijn veel overeenkomsten met die in de 1e fase. Maar er zijn ook verschillen om ruimte te creëren voor een eigen identiteit; kortom er is sprake van samenhang en variatie. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is in samenwerking met Het Oversticht opgesteld.

*1.2 Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen wordt deze ook publiekrechtelijk voldoende juridisch geborgd*

Op dit moment wordt in de informatiebrochure voor belangstellenden voor een bouwkaavel en bij de daadwerkelijke verkoop van een bouwkaavel in de (privaatrechtelijke) overeenkomst aangegeven, dat rekening moet worden gehouden met dit beeldkwaliteitsplan bij het ontwikkelen van een bouwplan. In de overeenkomst is een boeteclausule opgenomen voor het geval men zich niet hieraan houdt. Eventueel kan worden besloten om niet over te gaan tot verkoop van een bouwkaavel. In juni 2023 vindt de eerstvolgende uitgifte van bouwkaavels in Westerbouwlanden Noord plaats. Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, wordt deze niet alleen privaatrechtelijk maar ook publiekrechtelijk voldoende juridisch geborgd.

*1.3 Het beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen.*

Het beeldkwaliteitsplan heeft zowel bij het voorontwerp bestemmingsplan kernen ter inzage gelegen, alsook afzonderlijk zoals genoemd in de inleiding van dit voorstel. Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend waardoor de weg vrij is om tot vaststelling over te gaan.

### **Kanttekeningen en risico's**

*1.1 Geen publiekrechtelijke toetsing aan het beeldkwaliteitsplan als deze niet wordt vastgesteld*

Als het beeldkwaliteitsplan niet door u wordt vastgesteld, kan niet via de aanvraag omgevingsvergunning (publiekrechtelijk) worden afgedwongen dat een bouwplan hieraan moet voldoen. In dat geval moet bij aanvragen omgevingsvergunningen voor dit plangebied worden getoetst

aan het huidige welstandsbeleid en val je terug op de criteria uit de welstandsnota gemeente Dalfsen 2014. Deze welstandscriteria zijn over het algemeen van minder hoog ambitieniveau. Dan blijft alleen de privaatrechtelijke weg over via de overeenkomst een boete op te leggen als een koper zich na de aankoop niet hieraan houdt. Mocht dit van te voren al bekend zijn, dan kan ook worden besloten de bouwka­vel niet te verkopen aan de belangstellende.

**Alternatieven:**

Geen beeldkwaliteitsplan vaststellen. Zoals eerder genoemd, moet in dat geval bij aanvragen omgevingsvergunningen voor dit plangebied worden getoetst aan het huidige welstandsbeleid en val je terug op de criteria uit de welstandsnota gemeente Dalfsen 2014. Deze welstandscriteria zijn over het algemeen van minder hoog ambitieniveau. Daardoor zal de samenhang met de 1<sup>e</sup> fase en de 2<sup>e</sup> fase deelgebied 1 en de beoogde beeldkwaliteit afnemen.

**Duurzaamheid:**

In deze woonwijk wordt veel groen gerealiseerd. Bovendien wordt er geen gasleiding voor de aansluiting van woningen aangelegd. Ook worden kopers van bouwka­vels gewezen op het natuurinclusief ontwerpen en bouwen van een woning.

**Financiële dekking:**

De kosten voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan zijn ten laste gekomen van de gemeentelijke grondexploitatie Westerbouwlanden Noord. Voor het overige heeft dit voorstel geen fiscale en financiële consequenties.

**Communicatie:**

Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd via [overheid.nl](http://overheid.nl) en op de gemeentelijke website geplaatst. De kopers van een bouwka­vel worden geïnformeerd over dit beeldkwaliteitsplan.

**Vervolg:**

De vergunningverleners en de stadsbouwmeester toetsen aanvragen voor een omgevingsvergunning aan dit beeldkwaliteitsplan.

**Bijlagen:**

Beeldkwaliteitsplan Westerbouwlanden Noord fase 2 deelgebied 2 en 3

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,  
H.J. van der Woude

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2023, nummer 1591;

overwegende dat voor de beoogde beeldkwaliteit voor de 2<sup>e</sup> fase van het woonuitbreidingsgebied Westerbouwlanden Noord deelgebieden 2 en 3 een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan moet worden vastgesteld;

dat het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Westerbouwlanden Noord fase 2 deelgebieden 2 en 3 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen tegelijkertijd met het voorontwerp van het geactualiseerde bestemmingsplan Kernen 2022 en er geen reacties zijn ingediend tegen dit beeldkwaliteitsplan;

dat het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Westerbouwlanden Noord fase 2 deelgebieden 2 en 3 van 19 april tot en met 9 mei 2023 ter inzage heeft gelegen en er wederom geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het beeldkwaliteitsplan in samenwerking met Het Oversticht is opgesteld;

gelet op artikel 12a van de Woningwet;

### **b e s l u i t :**

het Beeldkwaliteitsplan Westerbouwlanden Noord fase 2.deelgebieden 2 en 3 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 juni 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
J. Leegwater MSc