

Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 20-jan-25
Vragensteller	CDA: Wim Prinsse	
Agendapunt/onderwerp	Beeldkwaliteitsplan Centrum Dalfsen	
Portefeuillehouder	A. Schuurman (wethouder)	
Domein	Ruimte	
Contactpersoon	D. Roessink	
Contactgegevens	D.roessink@dalfsen.nl	

Vraag 1:

In het Raadsvoorstel wordt aangegeven dat er voor het centrum van Dalfsen al verschillende bouwplannen zijn. Deze komen niet overeen met het gewenste beeld voor het centrum. De huidige Welstandsnota is te ruim om hier goed sturing aan te geven. In het plan wordt aangegeven dat:

“Dit Beeldkwaliteitsplan heeft voor sommige plekken een hoger ambitieniveau dan de kwaliteit van de huidige situatie. Dit beleid is maatgevend voor nieuwe initiatieven”

Hoe wordt er na een eventuele goedkeuring van dit Beeldkwaliteitsplan door de Raad, omgegaan met de verschillende bouwplannen die nu al op de plank liggen? Komt dit plan niet te laat?

Antwoord 1:

De bouwplannen waarover we in dit plan spreken spreken zijn bouwplannen die nog in een voorbereidende fase zijn. We bespreken deze bouwplannen met de initiatiefnemers aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan. Enkele bouwplannen zijn door de initiatiefnemers ook aangepast aan dit beeldkwaliteitsplan.

We zijn dus niet van mening dat we te laat zijn met dit beeldkwaliteitsplan. We vertrouwen er op dat er meer plannen verder in ontwikkeling worden gebracht.

Vraag 2:

Op blad 10 van het plan is op een plattegrond een grove inventarisatie van oude en doorgaans karakteristieke panden aangegeven. Er is uitdrukkelijk bij genoemd dat het geen formele inventarisatie is van monumentale waarden. De gekleurde panden op de kaart zijn niet beschermd.

Deze kaart is bedoeld om bij ruimtelijke afwegingen zorgvuldig met de niet beschermde panden om te gaan, omdat zij wel in hoge mate bijdragen aan de karakteristiek van Dalfsen. Zorgvuldige omgang betekent dat deze panden niet zomaar gesloopt worden en dat bij een verbouwing karakteristieke kenmerken gerespecteerd worden. Sloop is alleen mogelijk als er sprake is van een kwalitatieve verbetering.

Dit zijn dus panden met een andere status dan rijks of gemeentelijk monument, maar wel met beperkingen. Krijgen deze ook nog officieel een aparte status? Is dit met de eigenaren kort gesloten?

Antwoord 2:

De panden hebben geen aparte status, maar we vinden ze wel belangrijk omdat ze de karakteristiek van Dalfsen bepalen. Het wil niet zeggen dat ze niet verbouwd of herontwikkeld kunnen worden. Maar de nieuwere versie zal wat beeldkwaliteit betreft dan wel een verbetering moeten zijn.

We hebben niet afzonderlijk met deze vastgoedeigenaren gesproken, de voorbereiding is algemeen geweest.

Vraag 3:

Het beeldkwaliteitsplan richt zich primair op het architectuurbeeld. Voor de overige aspecten (algemene criteria etc.) blijft de huidige 'welstandsnota' van de gemeente Dalfsen van toepassing.

Daar waar straks toch een overlap is, wat is dan leidend? Komen hier geen juridische problemen uit voort.

Antwoord 3:

Het beeldkwaliteitsplan is een verbijzondering op de Welstandsnota. Daar waar ze strijdig met elkaar zijn is het beeldkwaliteitsplan leidend. Wij voorzien op voorhand geen problemen.

Vraag 4:

Bij deelgebied "de Oostpoort" op blad 34 wordt aangegeven dat incidenteel het bouwen van 3 bouwlagen + kaplaag mogelijk is. Wat wordt hier verstaan onder 3 bouwlagen? Een onder het maaiveld gelegen kelder telt deze hiervoor ook mee?

Antwoord 4:

Hiermee worden 3 bouwlagen boven maaiveld bedoeld. Daaronder kan ook nog een kelder gebouwd worden.

Vraag 5:

Bij de meeste deelgebieden wordt aangegeven om vooral authentieke materialen toe te passen, zoals metselwerk bij de gevels en bij daken; pannen, leien of zink. Soms wordt een "groen dak" benoemd. Is er een reden voor om "groene gevels" niet te benoemen?

Antwoord 5:

Het beeld en de karakteristiek van Dalfsen wordt vooral bepaald door het gebruik van de authentieke materialen. Dit willen we ook graag zichtbaar houden. Daar waar er toch groene gevels ontstaan door bijvoorbeeld geveltuintjes of gevelbeplanting dan kan dat zeker een toegevoegde waarde hebben. Maar dat hebben we niet expliciet in dit plan beschreven.

Alleen bij deelgebied de Oostpoort wordt daar iets over in de criteria gesteld. We kunnen ons daar namelijk voorstellen dat bij een volumineuzer bouwwerk de toepassing van een groene gevel wel een meerwaarde kan hebben in de verbinding naar het Bellingeweer.