

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Onderwerp:	Beeldkwaliteitsplan centrum Dalfsen
Datum:	7 januari 2025
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1902
Informant:	Dick Roessink d.roessink@dalfsen.nl (0529) 488395

Voorstel:

1. Het Beeldkwaliteitsplan centrum Dalfsen vast te stellen;
2. De zienswijzennota Beelkwaliteitsplan Centrum Dalfsen vast te stellen.

Inleiding:

Voor het centrum van Dalfsen zijn er verschillende (ver)bouwplannen. Geconstateerd wordt dat een aantal van de voorgelegde plannen niet overeenkomen met het gewenste beeld voor het centrum. Knelpunten daarin zijn met name de aard, schaal, korrelgrootte en verschijning van het bouwwerk.

De huidige Welstandsnota is te ruim om goed sturing te kunnen geven aan die gewenste beeldkwaliteit van de (ver)bouwplannen. Redenen om een beeldkwaliteitsplan te laten opstellen op basis waarvan de gewenste beeldkwaliteit in het centrum wel kan worden bereikt. Zodat het dorpse karakter behouden blijft.

Argumenten:

1.1 Een beeldkwaliteitsplan geeft de kaders waar ruimtelijke initiatieven aan worden getoetst

Het huidige omgevingsplan laat in het centrum van Dalfsen op zich veel ruimte voor het bouwen van vastgoed/gebouwen. Deze ruimte is vooral gelegen in het hoger kunnen bouwen als de huidige hoogte van de panden. Dat daar tot nu toe geen gebruik van wordt gemaakt houdt verband met de toegestane gebruiksfunctie in het omgevingsplan. Er mag alleen ten dienste van de (huidige) bestemming worden gebouwd. Het toevoegen van extra ruimte voor detailhandel of horeca op verdiepingen heeft geen (financiële) toegevoegde waarde voor vastgoedeigenaren.

Op het moment dat er echter wooneenheden kunnen worden toegevoegd wordt het financieel interessant om te gaan herontwikkelen. Als het herontwikkelen naar wooneenheden en naar de maximale mogelijkheden die het omgevingsplan biedt op grote schaal gebeurt dan komt het beeld van de Centrumvisie en het Centrumplan onder druk te staan. Het dorpse, kleinschalige beeld van het centrum verdwijnt dan. Deze ongewenste ontwikkeling kan worden voorkomen door een Beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Dit beeldkwaliteitsplan geeft de kaders aan waaraan moet worden voldaan bij nieuwbouwplannen.

1.2 Het beeldkwaliteitsplan geeft per pand en per straat een gewenst beeld

In het ontwerp beeldkwaliteitsplan is een historische waardenkaart opgenomen (bladzijde 6). Deze kaart toont een grove inventarisatie van oude en doorgaans karakteristieke panden in Dalfsen. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in een tweetal categorieën panden:

- Monumenten: deze zijn van rechtswege beschermd en deze mogen enkel binnen de daarvoor geldende voorwaarden worden verbouwd; het beeldkwaliteitsplan kan daar geen extra eisen bovenop stellen en dat is ook niet nodig.
- Karakteristieke bebouwing: in het beeldkwaliteitsplan is een grove inventarisatie van oude en doorgaans karakteristieke panden in het centrum opgenomen. Het is uitdrukkelijk geen formele inventarisatie naar monumentale waarden. De bebouwing is dan ook 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. De kaart toont ook aan welke straatwanden of pleinwanden in hoge mate door oudere panden worden gedomineerd en daarmee een grote bijdrage leveren aan het karakter van het centrum van Dalfsen. Deze kaart vormt daarmee de basis voor mogelijke ontwikkelingen.

Daarnaast zijn er voor nieuwe ontwikkelingen uitgangspunten opgenomen. De historische waardenkaart in samenhang met deze uitgangspunten leiden naar een kaart met transformatiekansen in het centrum (bladzijde 8). Per deelgebied en per straat zijn sferen en criteria opgenomen waaraan plannen worden getoetst (bladzijde 9 tot en met 19).

1.3 Het beeldkwaliteitsplan geeft regels voor reclame-uitingen aan bebouwing

Tenslotte geeft het beeldkwaliteitsplan nog regels voor reclame-uitingen aan bebouwing. Reclame is iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee beoogd wordt een commercieel belang te dienen. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving,

weliswaar verbonden aan een kritische grens. De huidige reclames mogen blijven bestaan, maar bij wijziging moeten deze gaan voldoen aan de regels die in dit beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen.

1.4 Het beeldkwaliteitsplan wordt gekenmerkt als een beleidsregel

Het beeldkwaliteitsplan is een verbijzondering van de Welstandsnota. De welstandsbeoordeling vindt normaliter plaats aan de hand van criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota. Deze beoordeling is gekoppeld aan bepaalde gebieden en hun kenmerken, voor deze gebieden gelden dan gebiedsgerichte criteria.

Dit beeldkwaliteitsplan vervangt voor het centrumgebied de gebiedsgerichte criteria van de welstandsnota en dient voor dit onderdeel als toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen door de gemeentelijke adviescommissie (onderdeel welstand en monumenten) in het centrum van Dalfsen.

Het beeldkwaliteitsplan wordt gekenmerkt als een beleidsregel. Het wordt – omdat het een verbijzondering is op de Welstandsnota - vastgesteld door de raad. Het is als beleidsregel voorbereid worden conform afdeling 3.4 van de Awb. Dat houdt in dat het ontwerp zes weken ter inzage is gelegd. Gedurende die termijn konden zienswijzen en adviezen worden uitgebracht.

2. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het ontwerpplan
Er zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn geanonimiseerd weergegeven in de zienswijzennota en voorzien van een reactie.

De zienswijzen hebben betrekking op:

- de wens tot uitbreiding van het gebied waarvoor het beeldkwaliteitsplan geldt. Het beeldkwaliteitsplan is expliciet opgesteld voor het centrumgebied Dalfsen. Daarnaast biedt de huidige welstandsnota naar verwachting afdoende bescherming voor de beeldkwaliteit voor de in de zienswijze genoemde straten.
- de kwalificatie van individuele panden op de transformatiekaart. De adviseur heeft de suggesties nog eens beoordeeld maar komt niet tot andere conclusies voor de kwalificatie van de betreffende panden.
- het ontbreken van de Julianastraat in de tekst van het plan. dit klopt inderdaad, dat wordt nog opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.
- zorg over de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan op de betaalbaarheid van (ver)bouwplannen. De zorg wordt niet bij voorbaat gedeeld. Als het beeldkwaliteitsplan onverhoopt toch tot ongewenste effecten leidt zal het beleid heroverwogen moeten worden.

De zienswijzen hebben op één punt geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Op bladzijde 30 in het beeldkwaliteitsplan is nu ook expliciet de Julianastraat genoemd. De overige zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het beeldkwaliteitsplan.

Kanttekeningen en risico's

Enkele zienswijzen hebben betrekking op de relatie tussen het beeldkwaliteitsplan en de (on)betaalbaarheid van (ver)bouwplannen. Op het moment dat uit concrete situaties blijkt dat het beeldkwaliteitsplan een oorzaak is van het niet kunnen realiseren van plannen zal het beleid daarop geëvalueerd moeten worden en eventueel bijgestuurd moeten worden. Maar dat kan pas worden geconcludeerd als er daadwerkelijk dergelijke praktijkvoorbeelden zijn.

Alternatieven:

Geen beeldkwaliteitsplan vaststellen: op dat moment blijft de Welstandsnota van kracht. Ook deze nota geeft wel kaders, maar niet zo uitgewerkt en gedifferentieerd als het beeldkwaliteitsplan. Daarom wordt voorgesteld het beeldkwaliteitsplan vast te stellen

Duurzaamheid:

nvt

Financiële consequenties:

Dit voorstel behelst geen financiële consequenties

Communicatie:

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan is voorbereid en doorgesproken met diverse stakeholders in het centrum (historische kring Dalfsen, ondernemers, Vrienden van Dalfsen, inwoners). Het ontwerp heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn er twee informatiebijeenkomsten georganiseerd. Die avonden zijn bezocht door circa 80 personen.

Vervolg:

Het beeldkwaliteitsplan wordt als beleidsplan opgenomen in het Omgevingsloket. Het is een toetsingskader waaraan (ver)bouwplannen worden getoetst.

Bijlagen:

1. Zienswijzennotitie
2. Beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
Rikus Jager

de gemeentesecretaris,
Henry van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 januari 2025, nummer 1913;

b e s l u i t :

1. Het Beeldkwaliteitsplan centrum Dalfsen vast te stellen;
2. De zienswijzennota Beelkwaliteitsplan Centrum Dalfsen vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 3 februari 2025.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
Rikus Jager

de griffier,
Mara Zweers