



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 11-jun-18
Vragensteller	Roel Kouwen (CDA)	
Agendapunt/onderwerp	BKP Westerbouwlanden Noord Fase 2	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	Wietze van der Ploeg	
Contactgegevens	w.vanderploeg@dalfsen.nl 0529 488 225	

In het BKP Nieuwe Landen 2 is voor de woningen aan de Woeste Grond afgeweken van dit beeldkwaliteitsplan (2016-2018). De vraag is waarom de criteria in dit BKP zijn losgelaten.

Antwoord:

Bouwplannen in de woonwijk Nieuwe Landen II in Lemelerveld moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan dat voor deze duurzame wijk is vastgesteld. Dit is het toetsingskader voor de Welstand. Aan de noordkant van de wijk, dit is de straat Woeste Grond, gelden criteria die moeten zorgen voor een 'groen woonmilieu met onderscheidende architectuur'. Dit is een vertaling van 'Missie Visie Dalfsen'. Concreet is daarom in het beeldkwaliteitsplan de bepaling opgenomen dat woningen aan de Woeste Grond voorzien moeten worden van natuurlijke dakmaterialen, te weten: sedum, heide of riet.

Uitzondering op deze verplichting is de toepassing van zonnepanelen.

In de afgelopen 1,5 jaar dat er gebouwd kan worden in Nieuwe Landen II, is meermaals belangstelling getoond voor dergelijke woningen, maar dit heeft niet geleid tot concrete verkoop. Dit geldt wel voor een dubbele woning van het bedrijf Novitijd. Deze zijn voorzien van zonnepanelen, maar vanzelfsprekend niet op de schaduwzijde. Daar ontbreekt echter wel het natuurlijke dakmateriaal, waardoor Welstand de aanvraag op basis van het beeldkwaliteitsplan moest afwijzen. Om de verkoop te bevorderen van deze aantrekkelijk gelegen kavels, wordt voorgesteld om af te wijken van het welstandsadvies op dit punt en dit ook voor toekomstige woningen aan de Woeste Grond te doen.

Argumenten

1. Afwijking van het welstandsadvies leidt tot verkoop van de kavels Woeste Grond 4 en 6.

College heeft de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen ondanks dat deze in strijd is met de redelijke eisen van welstand, mits het college van oordeel is dat daarvoor gegronde redenen zijn van economische of maatschappelijke aard. In dit geval is sprake van economische redenen. De kopers voor de betreffende woning nummer 6 en geïnteresseerden voor nummer 4 hebben geen belangstelling als de woning voorzien is van natuurlijk dakmateriaal. Ook zijn ze niet bereid om hier meerkosten voor te maken, naast de al benodigde extra investering in deze energie neutrale woningen. Om de kans op daadwerkelijke verkoop van de overige kavels in deze straat, immers allemaal met vrij uitzicht, verder te vergroten wordt voorgesteld om af te wijken van het welstandsadvies en dus in te stemmen met het toepassen van niet natuurlijke dakmaterialen. Overigens is deze afwijking besproken met Welstand, waarbij overlegd is op welke manier een gewijzigde, maar niet onwenselijke beeldkwaliteit bereikt kan worden. Dat is toegepast op de aanvraag Woeste Grond 4 en 6, waardoor toch een acceptabel beeld is gecreëerd ondanks de formele strijdigheid met het beeldkwaliteitsplan.

2. Door te besluiten om vooruitlopend op toekomstige welstandsadviezen, af te wijken van de betreffende bepaling uit het beeldkwaliteitsplan, kan sneller vergunning verleend worden.

Formeel moet de Welstand toetsen aan het gemeentelijke beleidskader, namelijk het beeldkwaliteitsplan. Omdat daarin het natuurlijk dakmateriaal een belangrijke beelddrager is voor de woningen aan de Woeste Grond, kan zij niet positief adviseren bij aanvragen voor woningen zonder natuurlijk



dakmateriaal. Om te voorkomen dat voortaan bij elke aanvraag een apart collegebesluit gevraagd moet worden, wordt nu een besluit gevraagd vooruitlopend op toekomstige aanvragen.

3. Het is van belang om de Raad te informeren dat er wordt afgeweken van haar beleidskader. De Raad heeft het beeldkwaliteitplan Nieuwe Landen II in mei 2012 vastgesteld. Dit met het oog op ruimtelijke kwaliteit in deze duurzame wijk. Door voortaan af te wijken van een belangrijke bepaling uit dit kader, wordt een andere beleidslijn ingezet. Dit geldt overigens alleen voor de bepaling van het natuurlijke dakmateriaal. De overige bepalingen, zoals gedekt kleurgebruik aan de rand van het dorp, blijven onverminderd van kracht.

Op 24 februari 2015 besloot het college van B&W:

1. Af te wijken van het welstandsadvies voor de woningen Woeste Grond 4 en 6;
2. Vooruitlopend op toekomstige welstandsadviezen te besluiten om af te wijken van de bepaling dat natuurlijke dakmaterialen verplicht zijn aan de Woeste Grond;
3. De gemeenteraad via het RIS te informeren over deze besluiten.

<https://ris.dalfsen.nl/Documenten/mededelingen-bw/Raad-23-mrt-2015-Med-B-W-Afwijking-beeldkwaliteitplan-Woeste-Grond-Lemelerveld-20150225.pdf>