



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

Versterken identiteit

Met oog voor mens en natuur

Herontwikkeling en transformatie

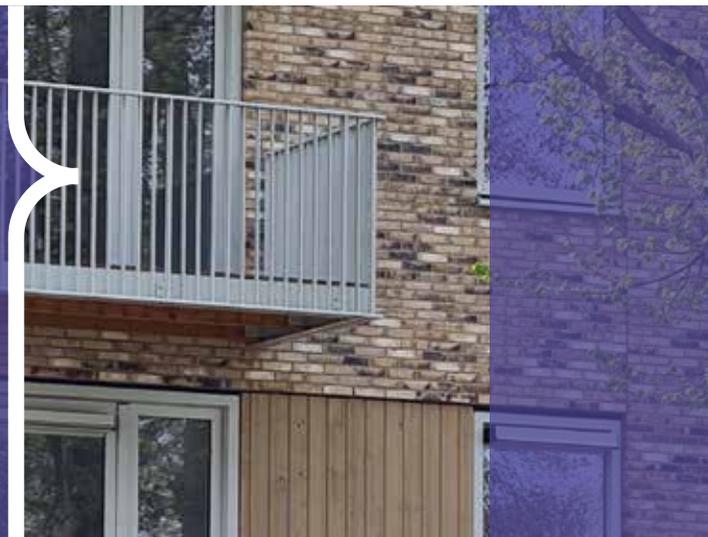
**Omgevingskwaliteit
gemeente Noordoostpolder**

Jaarverslag 2023

 **Het Oversticht**

Over kansen zien voor de omgeving

*Ruimte geven
aan nieuwe
ontwikkelingen
in de gemeente
Noordoostpolder*



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...

2023 was een dynamisch jaar met veel grote en kleine projecten die bij onze adviseurs zijn langsgelopen. Tegelijkertijd werkten gemeenten en partners hard om klaar te zijn voor de Omgevingswet. Tijdens mijn bezoeken aan gemeenten viel op dat veel zaken die nieuw leken in de Omgevingswet, eigenlijk al jarenlang worden toegepast. We willen nu verder bouwen op succesvolle onderdelen van onze advisering die al bijna honderd jaar bestaat. De verscheidenheid aan commissies en bouwmeesters in onze regio is uniek in Nederland. Dit is ontstaan door te luisteren naar de wensen van de gemeenten. Daarnaast is er de afgelopen tijd achter de schermen hard gewerkt aan de digitale overstap voor onze dienstverlening.

Met de komst van de Omgevingswet staan we aan het begin van grote veranderingen. Het omgevingsplan waar het welstandsbeleid straks onderdeel van uitmaakt, is helemaal nieuw.

Het biedt ruimte voor groen, biodiversiteit, natuurinclusief bouwen, flexibel bouwen, gezondheid en lokale identiteit. De veelheid aan kansen kan het complex maken. Ondanks deze complexiteit is dit beleid hard nodig om de kwaliteit van onze omgeving een impuls te geven.

Het is belangrijk om terug te kijken naar oude cultuurhistorische waarden en te bedenken wat onze gemeenten uniek maakt. Een concreet voorbeeld hoe deze waarden een rol gaan spelen is de omgeving van monumenten.

In het omgevingsplan kan hier meer gerichtere regelgeving voor worden ontwikkeld. Welke nieuwe uitdagingen zijn er en hoe geven we vorm aan beleid op het gebied van omgevingskwaliteit? Het omgevingsplan is hiervoor het instrument. We denken dat we ondanks de complexiteit de nieuwe puzzel goed kunnen leggen door voort te bouwen op bekende principes.

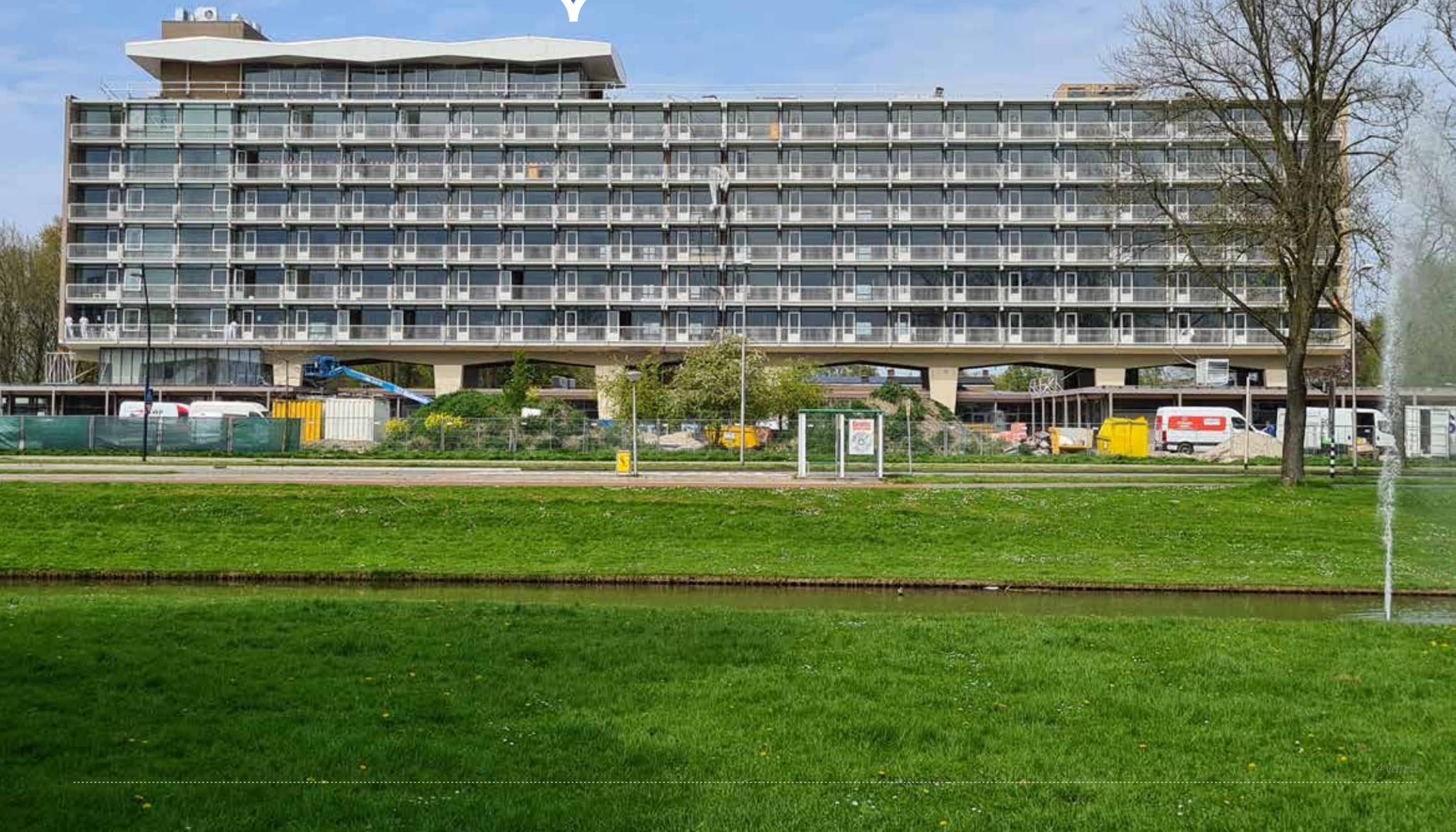
We moedigen u aan om stappen te zetten en denken graag mee. We hopen dat dit verslag u helpt bij het formuleren van goede ambities en het maken van de juiste keuzes voor een omgeving waar iedereen zich thuis voelt.

‘Kwalitatief bouwen mét behoud van de eigen identiteit moet altijd centraal staan bij ingrepen in onze leefomgeving’



Rik Onderdelinden
Programmaleider Omgevingskwaliteit

**Samen de omgeving inspireren en
identiteit geven**



Natuurlijk bouwen

Buitengebied

De gemeente Noordoostpolder heeft de welstandseisen voor het buitengebied verruimd, waardoor bouwen in het buitengebied vanaf 2024 welstandsvrij kan, met uitzondering van het Tuindersgebied. Bij de beoordeling van plannen die eind 2023 zijn ingediend en formeel niet aan de toenmalige regels voldeden, is daarom ruimhartiger omgegaan. Deze plannen zijn door de secretaris goedgekeurd.

De verruiming van de regels is enerzijds verdedigbaar; er zijn in het verleden meerdere ontwikkelingen geweest waardoor het authentieke karakter van het buitengebied is aangetast. Toch had de secretaris graag gezien dat een aantal clusters van specifieke woningtypen, zoals pachterswoningen en arbeiderswoningen, bewaard zouden blijven voor het nageslacht. Om ruimtelijke kwaliteit van het gebied enigszins te waarborgen, is het belangrijk dat de afdeling Ruimtelijke Ordening grip houdt op grotere ontwikkelingen, zoals de huisvesting van arbeidsmigranten op voormalige boerenerven en de uitbreiding van bedrijven.

Natuurinclusief bouwen

Met name natuurinclusief bouwen krijgt een steeds prominere plek binnen de gemeente. Binnen het kwaliteitsteam van Nagele is er steeds meer aandacht voor natuurinclusieve maatregelen en ook in andere plaatsen is er steeds meer aandacht voor. Er is dit jaar een plan ingediend voor de herontwikkeling van het terrein van het voormalige Dr. Jansenziekenhuis in Emmeloord. Het ontwerp gaat uit van een parkachtige setting met daaromheen meerdere woningblokken. In het plan wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor natuurinclusiviteit als integraal onderdeel van de woonomgeving.

‘Met name natuurinclusief bouwen krijgt een steeds prominere plek binnen de gemeente’



Natuurlijk bouwen



Biobased bouwen

In dit kader is ook het biobased woningbouwproject van woningbouwcorporatie Mercatus in Marknesse noemenswaardig. De corporatie gaat in totaal twaalf woningen bouwen, waarbij zowel de draagconstructie en de isolatie als de afwerking van dak en gevel worden gemaakt van natuurlijke materialen. De architect, die in het eerste ontwerp uitging van de voor de gemeente kenmerkende Delftse school, heeft het ontwerp na overleg met de secretaris aangepast om de proporties beter te laten aansluiten op de houten constructie. Omdat voor biobased bouwen geen criteria zijn opgenomen in de welstandsnota, had de welstandscommissie de aanvraag strikt formeel moeten afwijzen. De commissie heeft de gemeente geadviseerd om in dit geval van de welstandsnota af te wijken. Dit advies is overgenomen.

Transformatie

Het voormalige ABN bankgebouw in de oostelijke wand van De Deel is een pand dat onderdeel uitmaakt van een groter ensemble, volledig vernieuwd. Stedenbouw en welstand hebben samen opgetrokken bij de begeleiding van de ontwikkeling. Ook een pand op de hoek van de straat wordt nu herontwikkeld. Het voormalige bedrijfspand, in gebruik door de Rabobank, wordt getransformeerd tot woongebouw. Daarbij wordt ook de gevel aangepast.

‘De gemeente is afgeweken van de welstandsnota om biobased bouwen mogelijk te maken’

‘Voorkom dat toekomstige ontwikkelingen ten koste gaan van ruimtelijke kwaliteit en daarmee van de identiteit’

Versterken identiteit

Versterken identiteit

Voor de Breesstraat in Marknesse kwam een aanvraag binnen voor het realiseren van een woning op de begane grond van een oorspronkelijk bankgebouw. Het pand maakt deel uit van een straatwand met panden waar sprake is van ‘eenheid in verscheidenheid’. Het plan is behandeld in de commissie. Daar is gesproken over de vraag hoe ver je kunt gaan in het blijven aanhaken op de karakteristieken van de bestaande omgeving als de functie van het pand verandert. De commissie heeft een begeleidende rol gehad in de adviezen om het pand opnieuw duidelijk herkenbaar te maken in de rij met panden en heeft tips gegeven om eenheid te creëren bij de aansluiting van het particuliere terrein op het openbare gebied.

Een mooie samenwerking tussen de initiatiefnemer, welstand en de erfgoedcommissie vond plaats bij overleggen over de Rietstraat in Emmeloord. De net na de oorlog aangelegde Rietstraat is een van de eerste straten van Emmeloord en werd gekenmerkt door een mooie straatinrichting met hagen en voortuinen. Inmiddels is het straatbeeld overgenomen door auto's. Het Oversticht heeft in opdracht van de gemeente een historische waardestelling gemaakt om te kijken hoe de woonkwaliteit en de woonomgeving versterkt kunnen worden door herinrichting van de straat.

Er ligt inmiddels een plan waarbij de woningen in oude luister worden hersteld en de relatief grote achtertuinen worden verkleind om ruimte te bieden aan het parkeren van auto's. Het plan is inmiddels besproken in een klein comité waar de secretaris van de welstandscommissie bij aanwezig was. De secretaris heeft de initiatiefnemer collegiaal voorgesteld om ook de monumentencommissie te betrekken bij de plannen en daar is gehoor aan gegeven.

Onlangs is de secretaris bijgepraat over een initiatief om panden in een winkelstraat in Emmeloord op te hogen. Het gaat om een rij naoorlogse panden met winkels en daarboven woningen met een kap. De panden zien er nog authentiek uit en hebben een sterke samenhang. Het is belangrijk om vooraf goed na te denken over ambities voor deze voor Emmeloord karakteristieke winkelstraat, zodat toekomstige ontwikkelingen niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee van de identiteit van de straat.

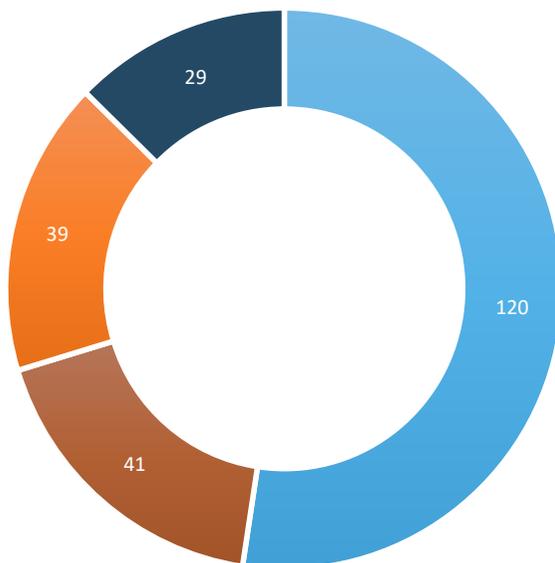


Facts & Figures

De kleuren in het onderstaande diagram geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2023. Alle plannen die wij ontvangen, toetsen wij aan het welstandsbeleid van uw gemeente.

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 secretaris 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 achteraf 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 secretaris geeft graag een mondelinge toelichting.

Legenda

In totaal zijn er 229 plannen behandeld in 2023. Daarvan zijn er:

- 120 plannen direct van een positief advies voorzien
- 41 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 39 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 29 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien

‘Het in een vroeg stadium bespreken van de plannen, vergroot de kans op een soepel lopend proces met een positief advies’



Robin Veenink
secretaris welstandscommissie

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83

Postbus 531

8000 AM Zwolle

038 - 421 32 57

info@hetoversticht.nl

www.hetoversticht.nl

