

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

Uniek landschap

Karakteristiek wonen

Ambitieuze ontwikkelingen

**Omgevingskwaliteit
gemeente Noordoostpolder**

Jaarverslag 2022

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...

Onze leefomgeving verandert continu. Een gezonde en sociale leefomgeving is onmisbaar, juist in tijden van grote ruimtelijke transitie.

Wonen, mobiliteit, energie, klimaat en natuur. Slechts enkele onderwerpen die de komende jaren overal voor ingrijpende (ruimtelijke) veranderingen zorgen. Hoe zorg je ervoor dat er desondanks een goede balans blijft bestaan, of juist opnieuw ontstaat, tussen een fysieke, gezonde en sociale leefomgeving?

We willen voldoende duurzame en betaalbare woningen, overstappen op duurzame opwekking van energie en de omslag maken naar kringloplandbouw met een gezonde en diverse natuur. Op een klein oppervlak moet veel gebeuren. Dit vraagt om de juiste keuzes, een eerlijke verdeling van de ruimte en een goede onderlinge afstemming om de kwaliteit van de leefomgeving ook voor volgende generaties te behouden.

Er is meer dan ooit behoefte aan een heldere visie. Kwalitatief bouwen mét behoud van de eigen identiteit zou altijd centraal moeten staan bij ingrepen in onze leefomgeving.

Dat betekent voor nu en de nabije toekomst dat we naast het creëren van een flink aantal woningen, oog moeten blijven houden voor de lokale maat, schaal en cultuur. We gaan voor een toekomst waarin we investeren in het behoud en de ontwikkeling van ons erfgoed, zorgen voor perspectief voor het landelijk gebied, en natuurinclusief (en biobased) bouwen een vanzelfsprekend onderdeel is van de ruimtelijke ordening.

Wij zijn een groot voorstander van nieuwe ontwikkelingen. Denk bijvoorbeeld aan het toepassen van innovatieve materialen, het plaatsen van zonnepanelen op erven of het toevoegen van duurzame installaties, maar zijn ons ook bewust van de ruimtelijke impact daarvan. Onze adviseurs hebben het afgelopen jaar gemerkt dat de bewustwording bij nieuwe ontwikkelingen vaak ontbreekt en dat deze nog niet of onvoldoende in regelgeving of beleid zijn verankerd. Hierdoor zijn sommige ontwikkelingen niet altijd goed te beoordelen. Het is dus raadzaam om tijdig na te denken over mogelijke vernieuwing of aanpassing van het beleid.

Gebruik onze adviseurs als klankbord voor veranderingen in de leefomgeving die met respect voor de lokale cultuur moeten worden doorgevoerd. Onze adviseurs leveren maatwerk en sluiten met hun advies aan op deze cultuur, zodat elke inwoner kan blijven genieten van een omgeving waarin hij of zij zich thuis voelt.

We gaan graag het gesprek aan over hoe wij hier gezamenlijk, in uw gemeente handen en voeten aan kunnen geven.

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



Rik Onderdelinden
Programmaleider Omgevingskwaliteit

Waarborgen van kwaliteit



‘Een kwaliteitsteam bespreekt een plan al vanaf de eerste schets, waardoor er alle ruimte is om te sturen op kwaliteit’



Waarborgen van kwaliteit

Sturen op kwaliteit

Er is het afgelopen jaar hard gewerkt aan het centrumplan van Emmeloord. Voor ontwikkelingen in het centrum bestaat een kwaliteitsteam met daarin de stedenbouwkundige en de secretaris van de welstandscommissie. Zoals bij veel vervangende nieuwbouwprojecten in de gemeente, wordt ook in het centrum vanuit het beeldkwaliteitsplan gestuurd op stijlkenmerken van de Delftse school - zoals sobere detaillering en veel baksteen - om aan te sluiten bij bestaande bouw in de gemeente. Veel plannen hebben aanvankelijk een hoge ambitie, maar worden richting de uitwerking steeds verder uitgekleed, waarschijnlijk als gevolg van bezuinigingen. Op veel plannen was forse sturing nodig van welstand om de beoogde kwaliteit te behalen.

Het voordeel van werken in het kwaliteitsteam is dat een plan al vanaf de eerste schets verschillende keren wordt besproken, waardoor er alle ruimte is om te sturen op kwaliteit en de uiteindelijke aanvraag snel verloopt. Dat was ook het geval bij de plannen voor stedelijke blokken in het stadscentrum. Met name het realiseren van een fors programma bleek soms een lastige opgave. Het vergde veel sturing en begeleiding om de nieuwe ontwikkeling goed passend te krijgen. Anders ging het in Rutten, waarbij welstand vooraf juist niet betrokken werd bij plannen voor een groot appartementencomplex met seniorenwoningen.

Voor het ontwerp was een prijsvraag uitgeschreven. Aan het winnende ontwerp moest achteraf door welstand nog flink gesleuteld worden om de beoogde kwaliteit te behalen. Er is door de commissie veel energie in gestoken en dat heeft uiteindelijk geresulteerd in een mooi ontwerp.

Een voorbeeld van een goedlopend proces was de ontwikkeling van vervangende nieuwbouw van een zorgcomplex in Emmeloord. De commissie heeft hierover meerdere keren geadviseerd. Het oorspronkelijke ontwerp is op meerdere punten aangepast.

Voor verschillende nieuwbouwwijken gelden beeldkwaliteitsplannen die redelijk werkbaar zijn. Voor meer samenhang tussen de woningen, zou het werken met een kwaliteitsteam met daarin een stedenbouwkundige een overweging kunnen zijn. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het project Wellerwaard.

Het karakteristieke dorp Nagele kent een eigen kwaliteitsteam dat meedenkt over globale plannen: het gebruik van bestaande bouw, uitbreiding van het dorp, locaties van functies en verbouwingen en renovaties. Het team heeft veel expertise in huis, met onder meer erfgoed-specialisten, en dat zorgt voor continuïteit van ontwikkelingen.



Behoud van identiteit

'Het is goed om na te denken of en hoe je natuurinclusiviteit en duurzaamheid wilt organiseren en welke gevolgen dat heeft voor architectuur, welstand en beleid'



Bouwen in het buitengebied

De identiteit van de Noordoostpolder wordt in het buitengebied naast de geplande structuur van wegen, aanplant en erven ook bepaald door naoorlogse woningen. Het wordt steeds moeilijker om deze relatief kleine woningen van een beperkte bouwkwaliteit en isolatiewaarde, overeind te houden. Renovatie is in veel gevallen geen optie en dus wordt vaak gekozen voor vervangende nieuwbouw.

Er geldt een beperkt welstandsbeleid voor verbouwingen aan bestaande woningen in het buitengebied. Er zijn slechts criteria voor de voorkant van de woning, terwijl de zijkanten het meest in het oog springen. Met andere woorden: het beleid is niet afgestemd op de waarneming. Ten aanzien van vervangende nieuwbouw zijn de criteria erg beperkt en is bebouwing met een onbedoeld afwijkend karakter (bijvoorbeeld 'notariswoningen') bijna niet tegen te houden, terwijl de nota zich in de toelichting duidelijk uitsprekt over de waarde en het belang van behoud van de oorspronkelijke identiteit van de polder. Zowel de betrokken ambtenaren als welstand zijn bij gebrek aan een werkbaar kader veel tijd kwijt om een goede kwaliteit te realiseren. Duidelijke welstandscriteria en een goed afgestemd bestemmingsplan, waarin onder meer regels zijn vastgelegd over hiërarchie op het erf, dragen bij aan een effectief kwaliteitskader, een efficiënter proces en aan behoud van het beeld van de karakteristieke bebouwing in het buitengebied.

Revitalisering en herbestemming

De renovatie en verduurzaming van het markante gebouw De Golfslag is in 2022 van start gegaan. De plannen zijn meerdere keren besproken met het kwaliteitsteam. De architect heeft een mooi ontwerp gemaakt dat dit complex en het aanzien van de locatie weer nieuw elan geeft. Een andere mooie ontwikkeling is de herbestemming van de Poldertoren waar een architectenbureau haar intrek in heeft genomen. Het plan is besproken in de welstands-/monumentencommissie.

Organiseren van duurzaamheid en natuurinclusiviteit

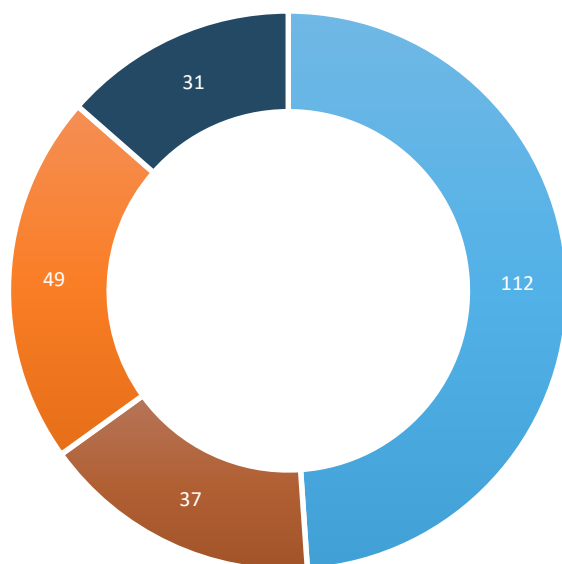
De commissie heeft in 2022 geen plannen gezien waarbij natuurinclusief bouwen of circulair bouwen een expliciete rol spelen. Wel is er in nieuwe beeldkwaliteitsplannen steeds meer aandacht voor de toepassing van warmtepompen. Het is goed om na te denken of en hoe je natuurinclusiviteit en duurzaamheid wilt organiseren en welke gevolgen dat heeft voor architectuur, welstand en beleid. De welstandsnota kan een aanvulling gebruiken over zichtbare maatregelen voor het duurzaam opwekken van energie, bijvoorbeeld met windmolens, zonnepanelen en zonnevelden.

Facts & Figures

De kleuren in het onderstaande diagram geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2022. 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 2022. Daarvan zijn er:

- 112 plannen direct van een positief advies voorzien
- 37 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 49 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 31 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

