

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

met nieuwe ontwikkelingen

mooier om te wonen

**door duurzame
renovatie**

voor elkaar

**Omgevingskwaliteit
gemeente Noordoostpolder**

jaarverslag 2019

Samen maken we de ruimte...

Het welstandsbeleid van de gemeente vormt het kader voor de welstandbeoordeling. Daarnaast nemen onze adviseurs ‘in de geest van de omgevingswet’ in toenemende mate ook andere componenten mee in hun advisering, zoals sociale ontmoeting, natuurinclusiviteit, duurzaamheid en economie.

Kwaliteit ontstaat door er goed over na te denken; door het geven van richtlijnen in beleid en door met elkaar in gesprek te gaan. Het ontstaat door uitdagen, door net dat stapje meer te zetten, door zaken te bekijken vanuit een andere invalshoek.

Voordat wij een advies geven, kijken we goed naar de identiteit van de omgeving. De welstandsnota vormt daarvoor de basis. Een bezoek ter plekke geeft nog meer inzicht.

Het is van belang om vooraf consensus over een locatie en opgave te hebben: waarover hebben we het dan met elkaar? En hoe voeg je waarde toe aan bestaande identiteit?

Vanuit onze betrokkenheid bij en kennis van ruimtelijke én sociale kwaliteit, kijken wij naar de kernkwaliteiten van uw gemeente om te zien hoe nieuwe initiatieven en plannen daar in passen. Zo dragen we samen bij aan een inspirerend ingerichte omgeving voor iedereen en nog vele generaties na ons.

Mede namens de voorzitter, secretaris en leden van welstandscommissie
Het Nieuwe Land,

“Kwaliteit ontstaat door uitdagen, door net dat stapje meer te zetten, door zaken te bekijken vanuit een andere invalshoek”



Rik Onderdelinden
Programmaleider Omgevingskwaliteit

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 om kansen te benutten en verdere stappen te zetten.

Samen de omgeving
een identiteit én
inspiratie geven



Samen de omgeving een identiteit én inspiratie geven



Excursie door de gemeente



*Emmeloord
Emmelhage
fase 2*

Meedenken, inspireren en identiteit geven

Wie een omgevingsvergunning aanvraagt, krijgt te maken met welstandseisen van de gemeente Noordoostpolder. De welstandscommissie heeft primair een advies- en beoordelingstaak, maar zij doet meer. Zij denkt mee, inspireert en geeft identiteit aan nieuwe ontwikkelingen in de polder. Uiteraard binnen de kaders die de gemeente heeft gesteld en heeft vastgelegd in haar eigen beleid.

In het afgelopen jaar maakte de commissie een excursie met de raad: een van de hoogtepunten van het jaar. De excursie droeg bij aan het verduidelijken van rollen, inhoud van het beleid, taakverdeling en onderlinge relaties, bijvoorbeeld die van stedenbouw en welstand. Wat gaat over beleid en wat betreft de uitvoering van dit beleid? De excursie gaf ook meer inzicht in wat een welstandscommissie doet. Dat bleek uitgebreider dan velen dachten.

“Excursie met de raad: een van de hoogtepunten van het jaar”



**Ruimte bieden
aan nieuwe
ontwikkelingen**



Ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen

Ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen

De oorspronkelijke woningen in de polder zijn zo'n zestig, zeventig jaar oud en kenmerken zich door een eenduidige bouwstijl, wat de polder uniek maakt. Tegelijkertijd doet zich een maatschappelijke ontwikkeling voor, waarbij steeds meer vraag is naar nieuwe en extra woningbouw op erven. De oorspronkelijke eenheid in bouwstijl wordt hierbij langzaam gemengd met een nieuwe laag aan architectuurstijlen.

De gemeente Noordoostpolder geeft ruimte aan nieuwe ontwikkelingen. Daarmee staat het ook voor de uitdaging om geen afbreuk te doen aan het unieke karakter van de polder. Want hoe behoud je die unieke kwaliteit van eenheid in bouwstijl? En is dit eigenlijk wel wenselijk? Voor inwoners, raad, college en welstandscommissie ligt hier een belangrijke vraag voor de toekomst. Een vraag die ook gaat over de hoeveelheid regie die je als gemeente wilt voeren en welke kwaliteit je nastreeft. Wat laat je de toekomstige bewoners nog ervaren over de opbouw van de polder? Hoe pak je dat aan in een tijd waarin rollen veranderen met de komst van de Omgevingswet en we met elkaar nieuwe samenwerkingen onderzoeken? De commissie denkt hier graag over mee.



*“Ontwikkelingen
zonder afbreuk
te doen aan het
unieke karakter
van de polder”*

Duurzaam renoveren voor mens en natuur



Duurzaam renoveren voor mens en natuur



Centrumontwikkeling

De gemeente Noordoostpolder staat voor verschillende opgaven rondom centrumontwikkeling. In Emmeloord wordt op een aantal plekken verdicht en vernieuwd. Dat gebeurt onder meer door de bouw van winkels en woningen. In de dorpen is een tendens om onderwijs op locatie te behouden door samenvoeging en uitbreiding op één locatie. De woningbouwvereniging krijgt te maken met de verduurzaming van woningen. Hier liggen kansen om met aandacht voor zowel de identiteit van de polder, als voor klimaatadaptatie en natuur - natuurinclusief bouwen - een nieuwe kwaliteitsimpuls te realiseren.

Voor de centrumontwikkeling werkt de gemeente met een Kwaliteitsteam, met daarin onder andere de secretaris van de welstandscommissie. De gemeente heeft de regie goed in handen.

“Met aandacht voor zowel de identiteit van de polder, als voor klimaatadaptatie en natuur een nieuwe kwaliteitsimpuls realiseren.”

Duurzaam renoveren om comfortabel te wonen



Duurzaam renoveren om comfortabel te wonen

“Wederopbouwflats krijgen weer een toekomstbestendig leven”



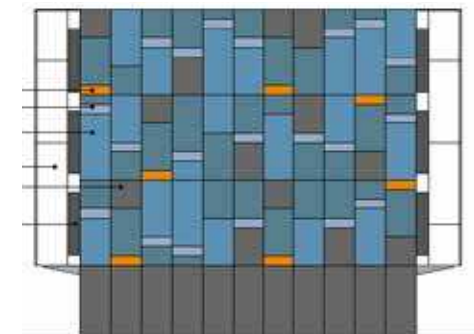
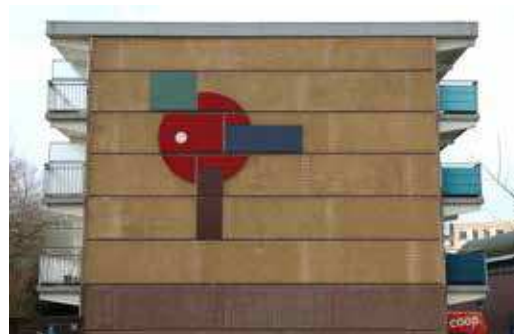
Kopgevel Urkerflat

Renovatie

Een comfortabele, kwalitatief goede woning is een voorwaarde om prettig te kunnen leven. Omdat de 140 appartementen van de flats Hulkesteijn, Nijnebeek, Verlehorst en Old Putten aan de Urkerweg niet meer voldeden aan de huidige en toekomstige eisen, koos woningbouwvereniging Mercatus voor een grondige renovatie. Daarvoor werd een stevige ambitie uitgesproken: de flats moesten energie-neutraal én de duurzaamste flats van de polder worden. Een bewonderenswaardig streven.

Het plan voor renovatie van de flats is ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie. In de plannen was onder meer opgenomen dat de buitenzijde geïsoleerd moest worden en moest

worden voorzien van een nieuwe schil. Daarop rees de vraag wat te doen met de wederopbouwkunst op de kopzijden van de flats. De gemeente had hier geen beleid voor en de woningbouwvereniging wilde geen extra geld besteden aan behoud van de kunstwerken. De kwestie heeft veel aandacht gekregen. De commissie had waardering voor de kunst als representatie van een tijdsbeeld, namelijk bouwkunst uit de wederopbouwperiode, maar was ook realistisch. Zij vond de duurzaamheidsambitie, waarbij wederopbouwflats weer een nieuw en toekomstbestendig leven zouden krijgen, belangrijker dan het behoud van de kunstwerken. Op de twee kopzijden van de flats zijn vervolgens vier nieuwe impressies aangebracht die de agrarische verkaveling van de polder verbeelden.



Nieuwe gevel met verbeelding van de polder

Facts & figures

De vier kleuren in de ondergelegen diagram, geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2019. Alle plannen die wij ontvangen, toetsen wij aan de welstandsnota van uw gemeente.

Voordeel van voorlopig advies

Wij stimuleren het om plannen al in een vroeg stadium in te dienen. Dat kan telefonisch of tijdens het spreekuur in het gemeentehuis. Het voordeel is dat de commissie kan meedenken en aanvragers tijdig kunnen voorzien van advies. Zo kunnen indieners nog voor de officiële vergunningsaan-

vraag wijzigingen aanbrengen. Dit vergroot de kans op een positief advies. Plannen waarnaar de commissie al in een vroeg stadium heeft gekeken, ziet u terug in de categorieën voorlopig positief advies en voorlopig afwijzend advies.

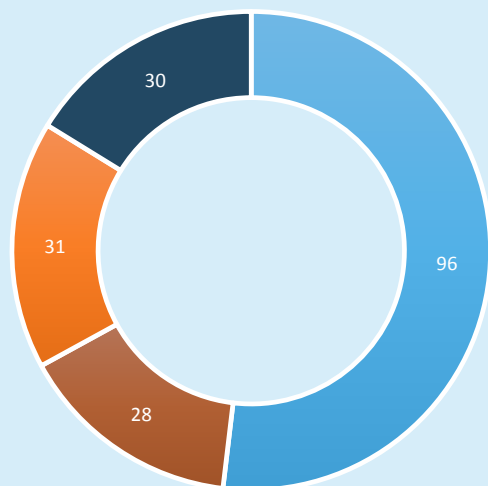
Afwijzend advies

Plannen in de categorie afwijzend advies voldeden niet aan de toetsingskaders van de welstandsnota 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 van de welstandscommissie geeft u graag een mondelinge toelichting.

“De commissie kan meedenken en aanvragers tijdig voorzien van advies”



Legenda

In totaal zijn er 185 plannen behandeld in 2019. Daarvan zijn er:

- 96 plannen direct van een positief advies voorzien
- 28 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 31 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 30 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien



Julia Rühl
secretaris welstandscommissie
Het Nieuwe Land

Laat de omgeving spreken



De invoering van de Omgevingswet betekent veranderingen voor uw gemeente en voor initiatiefnemers binnen uw gemeente. Met de Omgevingswet wil de overheid regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen.

Een mooi streven, tegelijkertijd kan de complexiteit van de nieuwe wet een valkuil voor verandering zijn. Vanuit onze missie om bij te dragen aan een inspirerend ingerichte omgeving voor iedereen en nog vele generaties na ons, lichten we twee aspecten van de nieuwe wet nader toe.



Laat de omgeving spreken

“Wij delen graag onze ervaring en expertise bij de inrichting en uitvoering van de tafel in de Noordoostpolder”

De omgevingstafel

Wie gaat bouwen of verbouwen, krijgt nu vaak te maken met ‘de welstand’. Daaraan gaat een bestemmingsplantoets vooraf. Met de Omgevingswet wordt dit een ‘integrale’ omgevingsplantoets. Voor complexe plannen adviseert de VNG daarom een omgevingstafel in te richten. Aan deze tafel vinden integrale afwegingen plaats op diverse aspecten van omgevingskwaliteit. Het Oversticht sluit aan bij diverse tafels. Wij delen graag onze ervaring en expertise bij de inrichting en uitvoering van de tafel in de Noordoostpolder.

De Gemeentelijke Adviescommissie

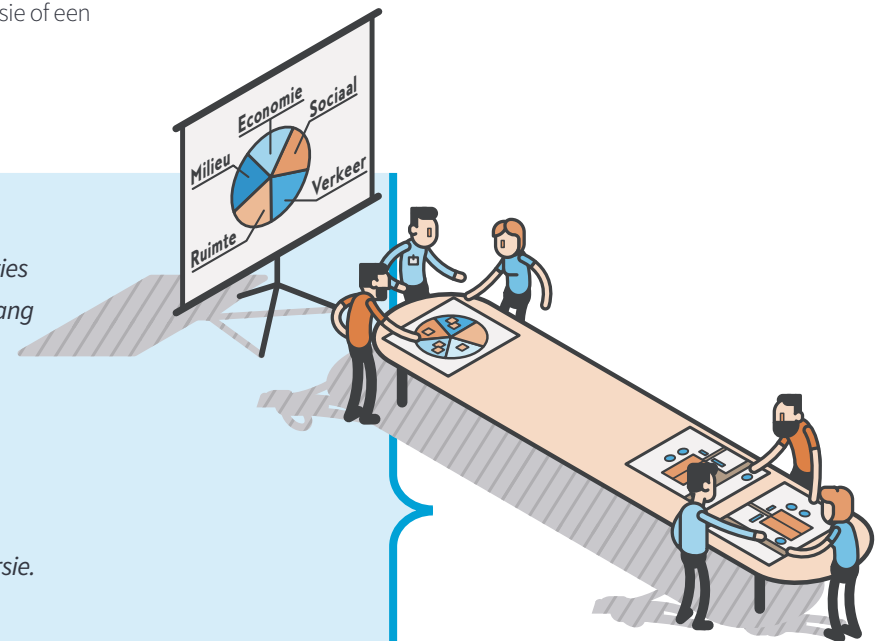
Per 1 januari 2022 kan uw stadsbouwmeester of monumentencommissie niet meer adviseren vanuit de Woningwet. Met een instellingsbesluit kunt u deze adviseurs wel eenvoudig (her)benoemen om de omgevingskwaliteit in uw gemeente te borgen, maar dan opererend vanuit de Omgevingswet. We spreken dan over de Gemeentelijke Adviescommissie. Vanuit deze nieuwe commissie kunt u nog steeds met een geïntegreerde commissie of een

stadsbouwmeester over welstand en monumenten adviseren. Bovendien is binnen de Omgevingswet meer maatwerk mogelijk.

Wij komen bij u langs om dit met u te bespreken en zullen u desgewenst ondersteunen voor een soepele overgang.



Wij realiseren ons dat cijfers of reflecties in een beknopt jaarverslag als deze lang niet alle nuances van het werkveld weergeven. Wij gaan daarom graag samen met u dieper in op de ontwikkelingen in uw gemeente door middel van een persoonlijk gesprek, een presentatie of een excursie.





Welke impact hebben wij op de omgeving?

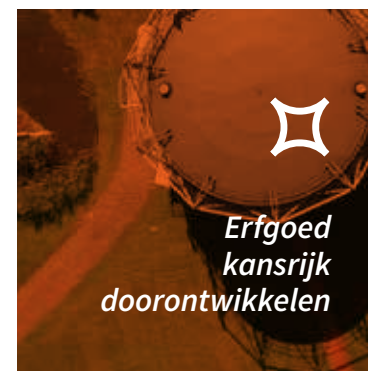
Het Oversticht adviseert en begeleidt bij ontwikkelingen in de leefomgeving. Dat doen wij sinds 1925: onafhankelijk, toekomstgericht en creatief. Met meer dan 40 collega's werken wij vaak in een team van adviseurs aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken. Voor de wensen van vandaag en morgen betrekken wij u in een open dialoog. Want samen maken we de ruimte!

De focus op drie hoofdlijnen

Hoe ziet het Nederland van de toekomst eruit? Op die vraag kunnen we geen pasklaar antwoord geven, maar we kunnen er wel samen met u aan werken. In drie programma's werken wij aan uiteenlopende projecten in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit. Haakt u aan?



**Omgeving
aantrekkelijk
transformeren**



**Erfgoed
kansrijk
doorontwikkelen**



**Leefomgeving
toekomstbestendig
verduurzamen**