

Samen maken  
we de ruimte...

Eigen identiteit

Ruimtelijke kwaliteit

Cultuurhistorie

Omgevingskwaliteit  
gemeente Noordoostpolder

*jaarverslag 2020*

## 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 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

**Samen de omgeving  
inspiratie en identiteit geven**



# Samen werken aan inspirerende ontwikkelingen

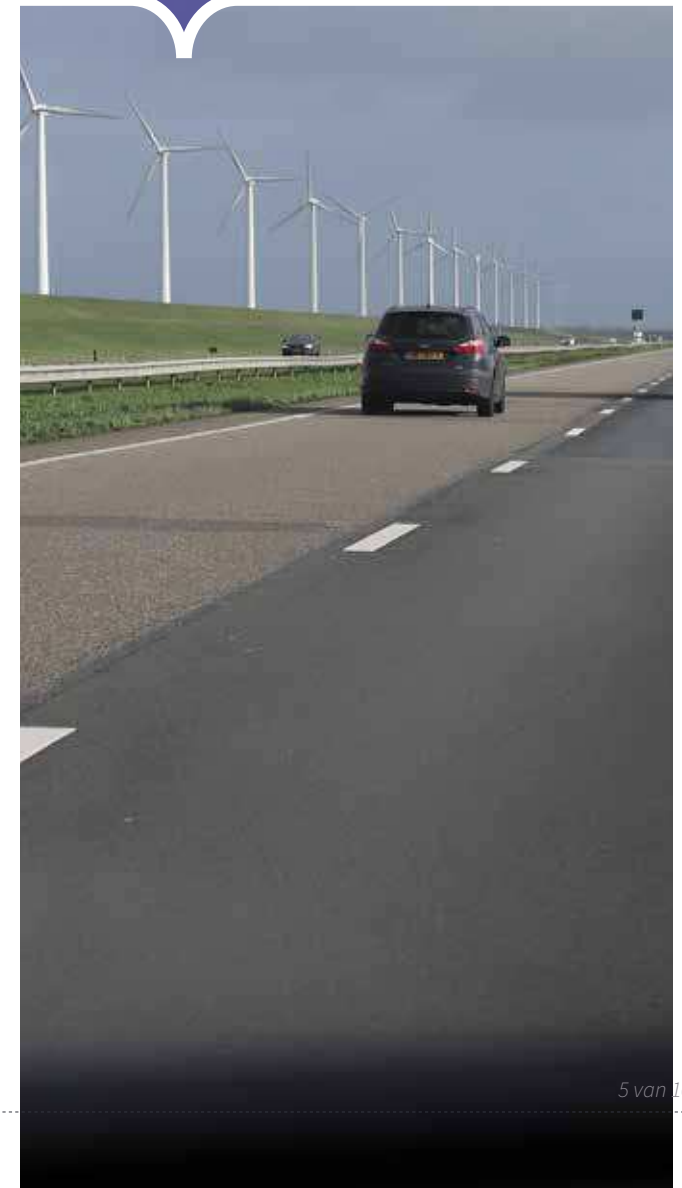
## Identiteit Noordoostpolder

De gemeente Noordoostpolder heeft een sterke eigen identiteit. Dat komt deels door de unieke stilte in het landschap - er is weinig horizonvervuiling - en deels doordat het gebied op landschappelijk niveau is bedacht en ontworpen. Dit brengt ook een uitdaging voor de gemeente met zich mee: hoe kom je tegemoet aan nieuwe woonwensen terwijl je tegelijkertijd het eigen karakter van de polder behoudt?

De secretaris oppert om als gemeente te sturen op een aantal belangrijke wegen in het landschap waarin wordt vasthouden aan de oorspronkelijke identiteit, terwijl op andere plekken meer ruimte is voor eigentijdse bouw.

Een van de dorpen waar behoud van identiteit een belangrijke rol speelt bij ruimtelijke ontwikkelingen is Nagele. De modernistische stedenbouwkundige opzet en architectuur geven het dorp een bijzondere status, maar maken het tegelijkertijd kwetsbaar. Iedere verandering heeft impact op de karakteristiek van het dorp. Het is goed om te zien dat de gemeente dit onderkent en waarde hecht aan het behoud van de identiteit van Nagele door hier een apart kwaliteitsteam voor in te richten. Daarin zit onder andere een vertegenwoordiger van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

*‘Hoe kom je tegemoet aan nieuwe woonwensen, terwijl je tegelijkertijd het eigen karakter van de polder behoudt?’*



# Verduurzaming met behoud van karakteristieke waarden



## Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit

Er speelden in 2020 verschillende projecten op het gebied van verduurzaming. Zo zijn in Nagele zes gemeentelijke monumenten gasloos gemaakt en verduurzaamd met behoud van de karakteristieke waarden. Ook een rij notabelenwoningen is voorzien van nieuwe dakisolatie en verwarming met toepassing van ondergrondse warmteopslag. In het oorspronkelijk door de woningbouwvereniging ingediende plan zou een isolatieplaat tegen de dakranden van de rij woningen worden aangebracht. Gezien het cultuurhistorische belang van de woningen, heeft het kwaliteitsteam van Nagele aangestuurd op het inschakelen van een gespecialiseerde architect. Die heeft geadviseerd over nieuwe dakisolatie met behoud van het ingetogen karakter. Het heeft geresulteerd in een kwaliteitsslag van de woningen.

In Emmeloord speelde de renovatie en verduurzaming van het iconische gebouw De Golfslag. Dit voormalig bejaardentehuis wordt herontwikkeld tot zorgappartementen en woningen voor andere specifieke doelgroepen. De eerste plannen zijn vorig jaar besproken met de secretaris van de commissie en de stedenbouwkundige van de gemeente. Daarbij zijn enkele verbeterpunten meegegeven.

## Woningbouw

Emmeloord kent verschillende vernieuwings- en verdichtingsopgaven, zoals bij de Paardenmarkt waar zo'n 59 wooneenheden worden gerealiseerd. Ten noorden van Emmeloord wordt het plan voor wonen in Wellerwaard ontwikkeld met luxe woningen in het buitengebied. Hiervoor zijn specifieke beeldkwaliteitsplannen gemaakt en bestemmingsplannen ontwikkeld.

*‘Gezien het cultuurhistorische belang van de woningen, heeft het kwaliteitsteam van Nagele aangestuurd op het inschakelen van een gespecialiseerde architect’*



## Prettig werken

### Werkwijze

De gemeente kent meerdere kwaliteitsteams, waarin het prettig werken is. De secretaris van de welstandscommissie voert daarin regelmatig overleg met de stedenbouwkundigen. Zo kan hij in een vroeg stadium overleggen en adviseren over plannen. Het bespreken van plannen in een vroeg stadium is effectiever dan beoordeling achteraf en werkt voor de betrokken partijen prettiger omdat gezamenlijk gewerkt wordt aan goede oplossingen. Deze plannen gaan achteraf niet meer voor behandeling naar de commissie.

De spreekuren zijn een laagdrempelig contactmoment voor initiatiefnemers en worden ook zo ervaren. Er wordt dankbaar gebruikgemaakt van deze momenten om plannen door te spreken en samen op zoek te gaan naar oplossingen voor zaken waar initiatiefnemers in de planfase tegenaanlopen.

*‘De spreekuren zijn een laagdrempelig contactmoment voor initiatiefnemers en worden ook zo ervaren’*

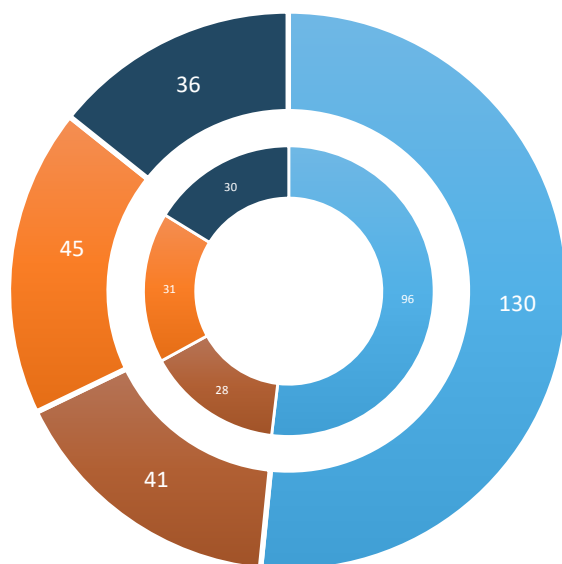


# Facts & Figures

De vier kleuren in het ondergelegen diagram, geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2020. 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, 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 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 geeft graag een mondelinge toelichting.

## Legenda2020 (grote cirkel)

In totaal zijn er 252 plannen behandeld in 2020. Daarvan zijn er:

- 130 plannen direct van een positief advies voorzien
- 41 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 45 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 36 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien

2019 (kleine cirkel)

- 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



*Robin Veenink*  
secretaris welstandscommissie



# Laat de omgeving spreken

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

## De Omgevingswet

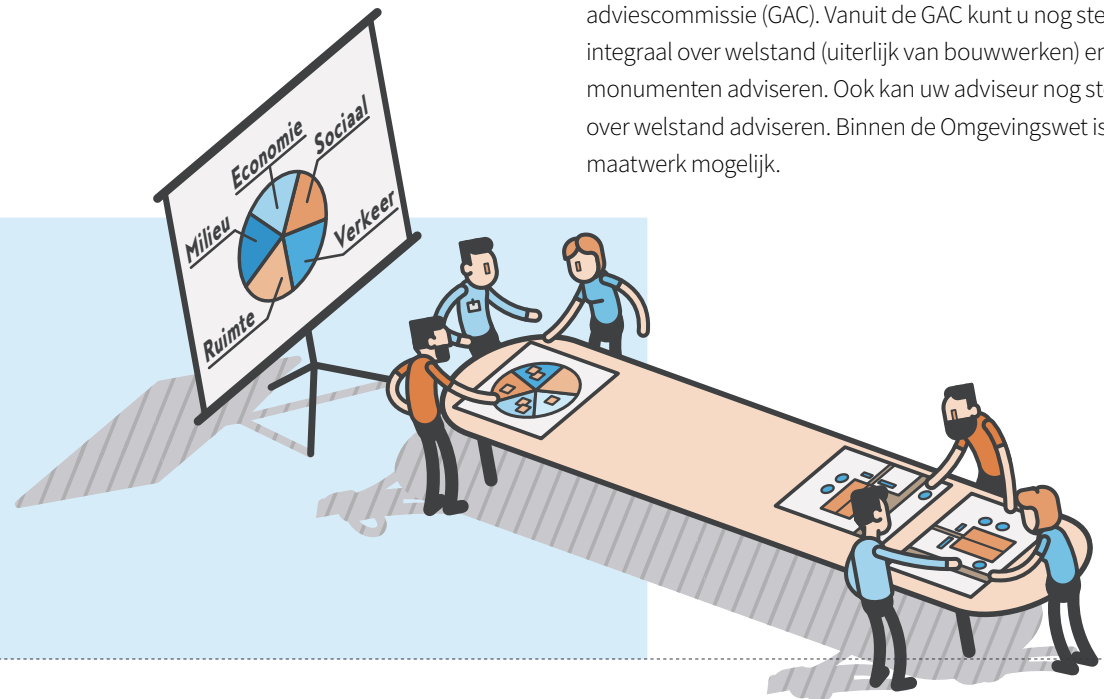
Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Hierdoor is het straks bijvoorbeeld makkelijker om bouwprojecten te starten. Een mooi streven, tegelijkertijd kan de complexiteit van de nieuwe wet een valkuil voor verandering zijn. Vanuit onze 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.

## 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.

## De gemeentelijke adviescommissie

Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking. Vanaf dat moment kan uw benoemde commissie niet meer adviseren vanuit de Woningwet. Met een instellingsbesluit kunt u de adviseurs wel eenvoudig (her)benoemen om de omgevingskwaliteit in uw gemeente te borgen. Zij opereren dan vanuit de Omgevingswet. We spreken dan niet meer van een welstands-/monumentencommissie, maar van de gemeentelijke adviescommissie (GAC). Vanuit de GAC kunt u nog steeds integraal over welstand (uiterlijk van bouwwerken) en monumenten adviseren. Ook kan uw adviseur nog steeds over welstand adviseren. Binnen de Omgevingswet is meer maatwerk mogelijk.





## 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. Aan de hand van drie programma's werken wij aan uiteenlopende projecten in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit. Haakt u aan?

#### OMGEVINGSKwaliteit



Wij werken aan kwaliteit voor gebouwen en plekken in onze leefomgeving

#### ERFGOED



Wij zetten erfgoed en cultuurhistorie in voor een inspirerende leefomgeving

#### DUURZAAMHEID



Wij zorgen voor een gezonde en energieke leefomgeving