



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

Kenmerkend dakenlandschap

Prettig wonen

Natuurinclusief bouwen

**Omgevingskwaliteit
gemeente Steenwijkerland**

Jaarverslag 2021

 **Het Oversticht**

Over kansen zien voor de omgeving

*Ruimte geven
aan nieuwe
ontwikkelingen
in de gemeente
Steenwijkerland*



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...

Een prettige omgeving is belangrijk voor iedereen. Nu we al geruime tijd te maken hebben met corona en meer moeten thuiswerken, zijn we ons in veel gevallen nog bewuster van onze dagelijkse leefomgeving. De fijne werkplek is voor veel mensen verschoven van binnenstad of bedrijventerrein naar de thuisomgeving en de pauzewandeling is het lokale ommetje geworden. Waar we ook zijn, onze omgeving drukt een belangrijk stempel op hoe plezierig we wonen, werken en recreëren.

De lockdowns en de maatregelen zorgden allerm minst voor een rustig jaar. We zagen vooral een verschuiving in de manier van werken. Het fysiek vergaderen nam sterk af en het online vergaderen werd grotendeels de norm. Wat blijft is het belang van een goed gesprek in de beginfase van ruimtelijke plannen. Of het nu om een stedenbouwkundige ontwikkeling gaat of om een eenvoudige aanbouw, de menselijke maat staat bij onze adviseurs voorop.

Via digitale spreekuren of coronaproof locatiebezoeken hebben wij ons ook dit jaar ingezet voor een prettige leefomgeving waarin iedereen zich thuis voelt. Daarnaast constateren we dat de gedwongen digitalisering in sommige gevallen ook veel tijdswinst oplevert.

Naast de dagelijkse advisering ben ik met veel gemeenten in gesprek geweest over de komst van de gemeentelijke adviescommissie in het kader van de Omgevingswet. We constateerden dat zaken als integraal werken en vroegtijdig vooroverleg al behoorlijk in het DNA van gemeenten en initiatiefnemers zit. Tegelijkertijd zien we ruimte voor verbetering. Het afgelopen jaar hebben wij daarom flink geïnvesteerd in het werven van nieuwe commissieleden, secretarissen en stadsbouwmeesters met een breder profiel. Duurzame stedenbouw en architectuur zijn samen met biobased en natuurinclusief bouwen belangrijke nieuwe expertises.

Maak gebruik van de brede expertise van onze adviseurs op het gebied van architectuur, stedenbouw, erfgoed en duurzaamheid. Zij zetten zich graag in voor de mooiste leefomgeving in uw gemeente!

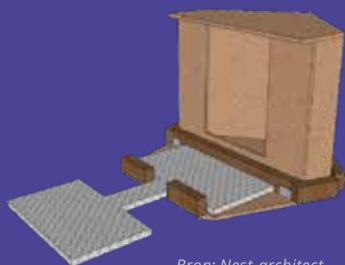
‘Maak gebruik van de brede expertise van onze adviseurs op het gebied van architectuur, stedenbouw, erfgoed en duurzaamheid. Zij zetten zich graag in voor de mooiste leefomgeving in uw gemeente!’



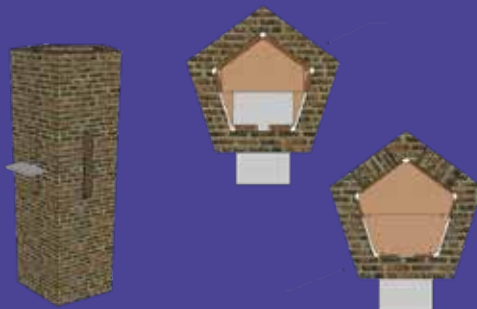
Rik Onderdelinden
Programmaleider Omgevingskwaliteit

**Samen werken aan een prettige
leefomgeving waarin iedereen zich thuis voelt**





Bron: Nest-architect



Meer oog voor duurzaamheid

Duurzaamheid/natuurinclusief bouwen

Er is een mooie ontwikkeling gaande in de gemeente waarbij natuurinclusief bouwen steeds meer gedragen wordt. Was het eerst vooral de landschapsdeskundige van de welstands- en monumentencommissie die voorstellen hiervoor aandroeg, het afgelopen jaar zijn meerdere plannen besproken waarbij natuurinclusieve maatregelen al in de conceptfase waren meegenomen. Een voorbeeld daarvan is de zorgvuldig ontworpen slechtvalkkast in de toren van de Grote kerk in Steenwijk. Het is het overwegen waard om te kijken of natuurinclusieve maatregelen kunnen worden opgenomen in de welstandsnota. Bij particulieren valt er op het gebied van natuurinclusief bouwen nog winst te behalen. De gemeente zou hierin een meer stimulerende rol kunnen spelen door duidelijker te communiceren wat wel kan in plaats van wat niet is toegestaan. Zo heeft de gemeente duidelijke regels voor het plaatsen van zonnepanelen in het beschermd gezicht: deze mogen op hoofdgebouwen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Dat veel mogelijk is met creatieve oplossingen, bewijst het ontwerp voor een inbreidingslocatie in het beschermd gezicht in Vollenhove. Het plan is meerdere keren in de commissie geweest.

Uiteindelijk is het ontwerp van de kap zodanig aangepast dat de zonnepanelen niet waarneembaar zijn vanuit het openbare gebied zonder dat afbreuk werd gedaan aan de kwaliteit van de architectuur.

Herbestemming

Het plan voor herbestemming van de Onnakerk in Steenwijk is de afgelopen jaren meerdere keren in de commissie behandeld. Ondanks de zorgvuldige advisering bleek tijdens de uitvoering dat bepaalde zaken niet volgens de vergunning waren uitgevoerd, zo waren de warmtepompunits niet geïntegreerd in het ontwerp. De commissie heeft vervolgens meegedacht over het beperken van de zichtbaarheid van de units. Om dit in de toekomst te voorkomen legt de commissie zeker bij monumenten extra nadruk op het in een vroeg stadium nadenken over de toepassing van installaties, het belang van de uitvoering en adviseert met klem om de architect nauw te betrekken bij het toezicht daarop.

‘Natuurinclusief bouwen wordt steeds meer gedragen’



Trends en ontwikkelingen



Ontwerp: Adema Architecten



Bron: Mens als Maat

*‘Kansen voor kwaliteit door
nieuwe Omgevingswet’*



Bron: Team2: Kaders van twee verdiepingen in een traditioneel volume

Trends en ontwikkelingen

De commissie zag opvallend veel aanvragen voor het plaatsen voor ontwerpen met een bouwdeel (kader) van twee verdiepingen hoog, dat als een doos in een traditioneel volume van rechthoekige plattegrond met kap wordt geschoven (afbeelding rechtsboven). Deze trend die is ontstaan bij nieuwbouwwoningen lijkt over te waaien naar bestaande bebouwing, zoals boerderijen. De commissie heeft meerdere keren moeten bijsturen omdat een dergelijk ontwerp vaak niet past bij die typologie.

Bij ontwikkelopgaves blijkt dat steeds vaker dat de grens van het maximaal toelaatbare programma op een locatie wordt opgezocht om een ontwikkeling rendabel te kunnen houden. Het is van belang om tijdens het vooroverleg zorgvuldig na te denken over het programma op de gewenste locatie, zodat dit goed is afgestemd op het laadvermogen van de plek en niet ten koste gaat van het kenmerkende dakenlandschap en de bijkomende parkeerdruk.

Het is belangrijk om plannen in samenhang met het hele gebouw en de plek waar het staat te zien. De geschiedenis van de plek is van belang om een passend en kwalitatief goed ontwerp te maken, gebaseerd op die geschiedenis. Dit bleek onder meer bij de beheervisie voor park Rams Woerthe.

De commissie heeft de herbestemming van de theekoepel besproken, waarbij er werd geconstateerd dat je dit alleen kunt beoordelen als je het park in z'n geheel bekijkt.

Heldere communicatie

Voor nieuwbouwwijk Eeserwold worden in het beeldkwaliteitsplan verschillende stijlen gevraagd. De ontwikkelaar werkt aan een aanpassing van dit plan, de gebiedsmakelaar anticipeert hier al regelmatig op. Dat zorgt voor verwarring bij bewoners, want welstand moet toetsen aan het op dit moment geldende beeldkwaliteitsplan. Door kopers vooraf duidelijk te wijzen op het geldende beleid, waarbij de gemeente formeel toetst op het naleven van de regels, voorkom je verwarring, teleurstelling en vertraging in de procedure.

Vergunningsvrij bouwen

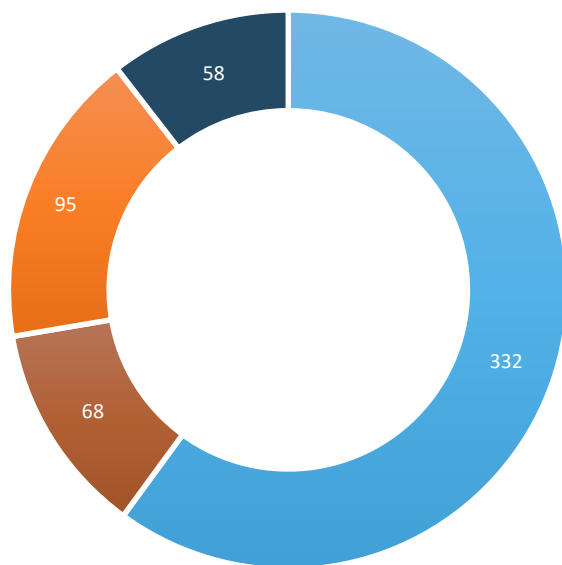
De nieuwe Omgevingswet biedt de gemeente meer regie over het vergunningsvrij bouwen. In (een deel van) het nieuwe omgevingsplan kan de gemeente het vergunningvrij bouwen verruimen of juist plaatselijk beperken. Regels in het nieuwe omgevingsplan kunnen worden behouden, gewijzigd of geschrapt voor het hele grondgebied of voor specifieke gebieden, uiteraard binnen de grenzen van de instructieregels van het Rijk en de provincie. Dit biedt een kans om nog beter invulling te geven aan de hoge kwaliteitseisen die de gemeente voor bijzondere locaties stelt.

Facts & Figures

De kleuren in het onderstaande diagram geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2021. 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 553 plannen behandeld in 2021. Daarvan zijn er:

- 332 plannen direct van een positief advies voorzien
- 68 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 95 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 58 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’



Marieke ten Hove
secretaris welstands-/
monumentencommissie



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

Contact

038 - 421 32 57
info@hetoversticht.nl

Bezoekadres

Aan de Stadsmuur 79
8011 VD Zwolle

Postadres

Postbus 531
8000 AM Zwolle