

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

Verleden koesteren, toekomst creëren

Van visie naar uitvoering

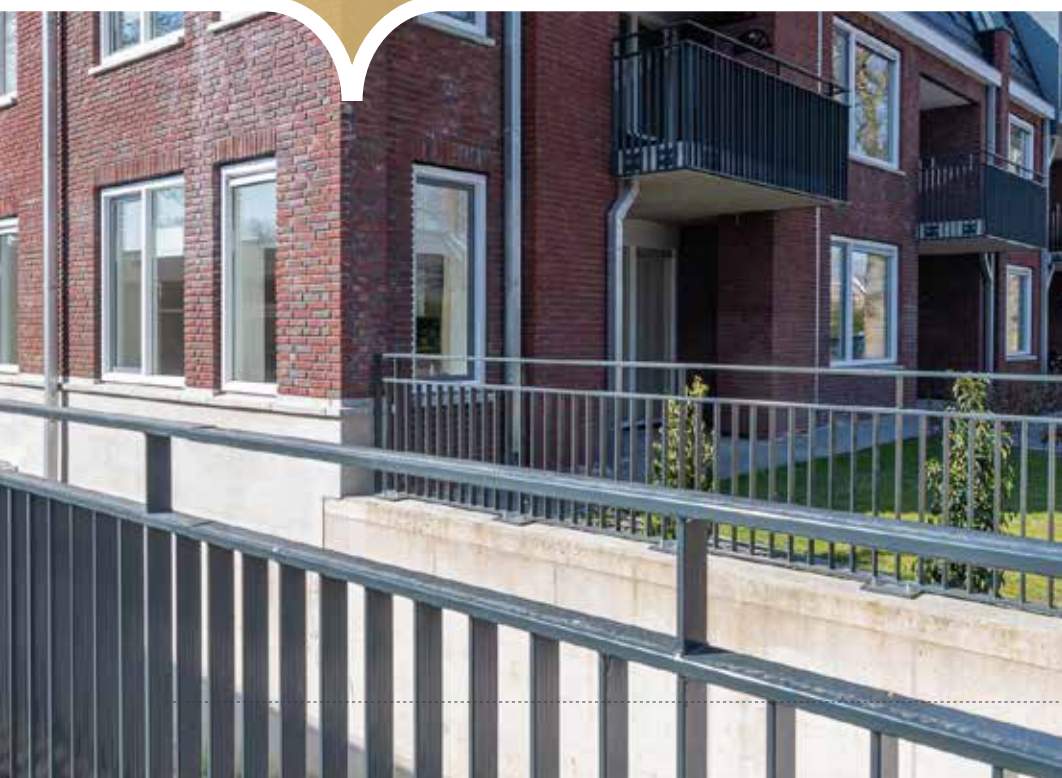
Samen bouwen aan kwaliteit

**Omgevingskwaliteit
gemeente Twenterand**

Jaarverslag 2024

Over kansen zien voor de omgeving

*Ruimte geven
aan nieuwe
ontwikkelingen
in de gemeente
Twenterand*



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...

In 2025 bestaan we 100 jaar. Al een eeuw lang zetten we ons bij Het Oversticht in om gemeenten en inwoners te ondersteunen bij het maken van slimme en weloverwogen keuzes. We koesteren monumentale waarden, maar kijken altijd vooruit: hoe geven we onze omgeving vorm in een tijd waarin ruimte steeds schaarser wordt en wetgeving voortdurend verandert?

We staan op een kantelpunt. De druk op onze leefomgeving neemt toe en vraagt om inventieve en duurzame oplossingen. De woningnood, klimaatverandering en energietransitie stellen ons voor complexe opgaven. Tegelijkertijd worden we geconfronteerd met vergrijzing, veranderende mobiliteitsvraagstukken en de afname van biodiversiteit. Steden en dorpen veranderen, terwijl inwoners meer dan ooit behoefte hebben aan een gezonde en herkenbare leefomgeving.

In deze dynamische realiteit willen we bestaande kwaliteiten behouden, maar ook ruimte maken voor vernieuwing en groei. Die balans is uitdagend, maar cruciaal om onze leefomgeving levendig, herkenbaar en toekomstbestendig te houden. In die toekomst gunnen we iedereen een dak boven zijn hoofd op een plek waar men zich thuis voelt.

Naast het behoud van waarden denken wij graag mee over het versnellen van processen om daadwerkelijk meer woningen te realiseren voor alle doelgroepen. Vanuit onze jarenlange ervaring denken wij creatief mee met gemeenten over uiteenlopende vraagstukken. Zo dragen we bij om deze processen zo efficiënt, klantvriendelijk en betrouwbaar mogelijk te kunnen vormgeven.

Het afgelopen jaar werkten we voor het eerst met de Omgevingswet. Deze wet stimuleert een meer integrale benadering van ruimtelijke vraagstukken en sluit naadloos aan op onze werkwijze. Een belangrijke verandering is de overgang van werken met een welstands- of monumentencommissie naar een gemeentelijke adviescommissie (GAC). Wij nemen actief deel aan deze commissies en voorzien gemeenten van onafhankelijke inzichten, waardoor besluitvorming efficiënter en effectiever wordt.

Jaarlijks beoordelen we in onze regio ongeveer tienduizend plannen in ruim dertig gemeenten – van kleine uitbreidingen tot grote gebiedsontwikkelingen. Onze rol is helder: we helpen gemeenten om plannen te beoordelen en de karakteristieke identiteit van steden en dorpen te versterken. We werken vanuit het principe: lokaal regelen wat moet en loslaten wat kan. In tegenstelling tot het verouderde beeld van een bureaucratisch orgaan, zetten wij ons in voor transparante en soepele processen.

De opgaven waar we voor staan worden steeds groter, van klimaatadaptatie tot het benutten van erfgoed als kans. Met onze onafhankelijke blik en jarenlange ervaring spelen we proactief in op deze ontwikkelingen. Zo dragen we bij aan duurzame, herkenbare en toekomstbestendige steden en dorpen waarin mensen graag wonen, werken en verblijven.

In dit jaarverslag nemen we u graag mee in de trends, uitdagingen en oplossingen die we in 2024 hebben verkend. Samen werken we aan een leefomgeving die continu in beweging is.



‘We werken vanuit het principe: lokaal regelen wat moet en loslaten wat kan’

Rik Onderdelinden
Programmateamleider Omgevingskwaliteit

Samen werken aan ruimtelijke kwaliteit





Samen werken aan ruimtelijke kwaliteit

Werken vanuit de gemeentelijke adviescommissie

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht, wat betekent dat wetten zijn gebundeld en initiatiefnemers meer verantwoordelijkheid krijgen. Welstands- en monumentenadvisering vindt in iedere gemeente plaats vanuit de gemeentelijke adviescommissie (GAC). De GAC richt zich primair op uitvoering en vergunningverlening, maar kan ook breder adviseren zoals geregeld in de verordening, bijvoorbeeld bij belangrijke gebiedsontwikkelingen.

De commissie bestaat uit een voorzitter, secretaris, architectuurhistoricus, bouwhistoricus en restauratiedeskundige, landschapsdeskundige en een stedenbouwkundig erfgoedadviseur in combinatie met een dorpsbouwmeester met een eigen takenpakket. In de transitie die volgt uit de nieuwe wetgeving streven we ernaar de sterke punten uit het verleden te behouden en nieuwe kansen te benutten.

Werkwijze en samenwerking

In de dagelijkse praktijk zijn er nauwelijks merkbare veranderingen geweest met ingang van de Omgevingswet. De gemeentelijke adviescommissie is inmiddels operationeel, maar heeft geen grote invloed gehad op de dagelijkse werkzaamheden.

Net als andere jaren verliep ook dit jaar de samenwerking met de stedenbouwkundigen prettig en effectief. Tijdens het tweewekelijkse contactmoment komen ontwikkelingen aan de orde en kan de dorpsbouwmeester hierover meedenken en input geven. Hoewel de dorpsbouwmeester formeel een toetsende rol heeft, is het waardevol om al aan de voorkant betrokken te zijn en bepaalde basisuitgangspunten voor een ontwikkeling te kunnen meegeven. Dat zorgt bij de uiteindelijke toetsing voor een soepeler proces.

‘Meerwaarde begint bij betrokkenheid vooraf’



Een duurzame leefomgeving



Trends en ontwikkelingen

Een belangrijke ontwikkeling is de groeiende interesse in duurzame houtbouw. Er worden steeds meer aanvragen ingediend voor houten woningen die duurzaam zijn ingericht. Dit brengt ook uitdagingen met zich mee, met name vanwege de bestaande welstandsnota die nog niet voldoende inspeelt op deze moderne bouwmethoden. De huidige nota is voornamelijk gericht op gebiedseigen kenmerken, die sterk leunen op traditionele bouwmaterialen, zoals baksteen en dakpannen. Dit maakt het lastig om eigentijdse, duurzame bouwmethoden te integreren zonder de gestelde kwaliteitsnormen uit het oog te verliezen. Een inlegvel met aanvullende criteria of flexibeler richtlijnen binnen de nota kunnen hiervoor uitkomst bieden.

Een andere ontwikkeling is de blijvende toename van initiatiefnemers die hun woning willen verduurzamen. Bij bestaande karakteristieke woningen blijft dit een uitdaging. Het isoleren van oude gevels brengt de vraag met zich mee hoe het karakter van een pand behouden kan blijven. Vaak wordt isolatie aan de buitenzijde toegepast, wat ten koste kan gaan van de historische uitstraling. Alternatieven, zoals reversibele isolatiemethoden of isolatie aan de binnenzijde, worden onderzocht, maar zijn niet altijd haalbaar.

Bij nieuwe projecten wordt steeds vaker groen geïntegreerd, vooral bij grotere en complexere initiatieven. Elementen zoals wadi's, groene daken en nestkasten worden besproken om biodiversiteit te bevorderen. Dit draagt bij aan een duurzame leefomgeving en biedt mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van natuurinclusieve bouwprincipes.

De transformatieopgaven in het buitengebied lopen gestaag door. Hier ligt vaak al een solide basis in de vorm van plannen van een ervenconsulent. Hoewel deze processen belangrijk zijn, is de rol van de dorpsbouwmeester hierin beperkt.

‘Duurzame bouwmethoden vragen om flexibeler richtlijnen’

Verdichting en ruimtelijke kwaliteit

Versnelling van de woningbouwopgave

Door vroegtijdig betrokken te zijn bij initiatieven, is het mogelijk om plannen tijdig bij te sturen en mee te denken met initiatiefnemers. Dit levert tijdswinst op en draagt daarmee ook bij aan kostenbesparing voor zowel initiatiefnemers als de gemeente.

Ook door actief mee te denken over mogelijkheden voor verdichting van dorpskernen, draagt de dorpsbouwmeester bij aan het realiseren van de woningbouwopgave van de gemeente. Om de kwaliteit hiervan te kunnen waarborgen, is een goede balans nodig tussen verdichting en ruimtelijke kwaliteit. Door in een vroeg stadium afspraken vast te leggen in beeldkwaliteitsplannen, kan worden gewaarborgd dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij de bestaande omgeving en karakteristieken van de dorpen.

Bedrijventerreinen en bedrijvigheid

Er zijn veel ontwikkelingen gaande rondom bedrijventerreinen. Een uitdaging blijft de inpassing van grootschalige bedrijfsterreinen in het landschap. Een voorbeeld hiervan is Vriezenveen, waar industriële bebouwing een sterke visuele impact heeft op de dorpsentree. Hier wordt gepleit voor openingen in het landschap om het ruimtelijke gevoel te behouden.

Energietransitie

Op het gebied van energietransitie zijn er minder aanvragen geweest voor kleinschalige windmolens of zonnevelden in het afgelopen jaar. Wel is er een toename in aanvragen voor uitbreiding van het energienet, met name voor zwaardere elektriciteitsmasten. Hoewel hier architectonisch weinig aan te beïnvloeden is, wordt er wel gekeken naar de ruimtelijke inpassing en kleurstelling.





Erfgoed en monumenten

Erfgoed speelt een grote rol in de identiteit en herkenbaarheid van dorpen en steden. Een van de belangrijke ontwikkelingen is al jarenlang de herbestemming van gebouwen die hun oorspronkelijke functie verliezen of die om verschillende redenen om aanpassing vragen. Dit geldt onder meer voor industriële complexen die bijvoorbeeld een woonfunctie krijgen, kerken die flexibel en multifunctioneel gebruikt gaan worden, landgoederen die op zoek gaan naar andere verdienmodellen of boerderijen die worden gesplitst, getransformeerd tot één woning door het bedrijfsgedeelte erbij te betrekken, of worden herbestemd voor meerdere woningen. Ook zijn transformaties naar andere concepten, zoals zorgfuncties, mogelijk.

Een interessant voorbeeld van herbestemming is de transformatie van de watertoren aan de Bouwmeesterstraat in Vriezenveen. De toren leent zich goed voor een nieuwe functie: het gebouw is ruim genoeg om bijvoorbeeld een lift aan de binnenzijde toe te voegen. De grootste uitdaging lag bij de aanbouw aan de onderzijde van de toren. Door de ligging op een smal en alzijdig perceel was hier sprake van een complexe opgave, die om zorgvuldige afstemming vroeg.

Een ander noemenswaardig project is de herbestemming van de voormalige synagoge in Vriezenveen, in combinatie met nieuwbouw. Deze opgave is ruimtelijk uitdagend, omdat er een relatief fors programma is voorzien in de directe nabijheid van het monumentale gebouw.

Een meer recente, belangrijke algemene ontwikkeling is de verduurzaming van monumenten en de plaatsing van zonnepanelen in karakteristieke dorpsgezichten.

Trends en ontwikkelingen

De commissie vraagt in het algemeen aandacht voor inbreiding in historische dorpskernen. Er kan spanning ontstaan tussen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en aansluiting bij het authentieke dorpse weefsel, bijvoorbeeld door schaalvergroting en programmeestuurd ontwerpen. Het is echter ook aan de gemeente om duidelijke ruimtelijke kaders te stellen aan de voorkant. De commissie zou graag in het voorstadium meedenken over deze kaders.



Oog voor het verleden, blik op de toekomst

Werkwijze

Initiatiefnemers kunnen hun plannen in een vooroverleg bespreken, nog voordat een officiële vergunningsaanvraag wordt ingediend. Dit geeft aanvragers de kans om vroegtijdig waardevolle feedback te ontvangen over de richting van hun plannen. De gemeente verwijst initiatiefnemers over het algemeen goed door. Dat is prettig, want het is een efficiënte manier om advies in te winnen en plannen beter af te stemmen op erfgoedrichtlijnen. Dit vooroverleg werkt goed en zorgt voor een constructieve dialoog tussen alle betrokken partijen. In veel gevallen stemt de commissie adviezen intern af met de dorpsbouwmeester.

De gemeentelijke adviescommissie vindt het essentieel dat monumenten gebruikt worden. Daarmee blijven ze immers een vitale rol spelen, ook in de toekomst. De commissie staat in principe dan ook positief tegenover nieuwe ontwikkelingen. Het is vaak niet zozeer de vraag of monumenten aangepast kunnen worden, maar vooral hoe dat het beste kan. De commissie weegt altijd of de essentie en karakteristiek van het monument overeind blijft en er niet onnodig monumentale waarden verdwijnen.

Ook bij grotere ontwikkelingen denkt de commissie graag al in een vroeg stadium mee, bijvoorbeeld bij de Omgevingstafel. Dit biedt kansen om innovatieve oplossingen zorgvuldig te integreren in karakteristieke dorpsgezichten.

Kennis en expertise

De Omgevingswet vraagt om nieuwe werkwijzen en een goede afstemming binnen de gemeente. Een sterke samenhang tussen vergunningverlening, advies en toezicht is van groot belang voor succesvolle erfgoedzorg. De overdracht en borging van erfgoedkennis binnen gemeenten vraagt daarom continu aandacht. De commissie kan in sommige gevallen nog beter worden ingezet als vraagbaak en sparringpartner.

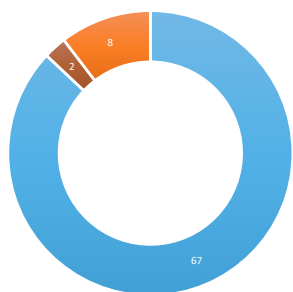
Inventariseren erfgoed

De Omgevingswet vraagt ook om scherp in het vizier te hebben wat van waarde is in de fysieke leefomgeving. Ruimtelijk erfgoed speelt daarin een grote rol. Het actueel houden van erfgoedinventarisaties draagt bij aan goed onderbouwde omgevingsplannen waarin cultuurhistorische waarden expliciet worden meegenomen. De gemeente wordt aangemoedigd om dit proces voortvarend op te pakken, zodat erfgoed op een verantwoorde en integrale manier wordt meegenomen in ruimtelijke plannen.



Facts & Figures

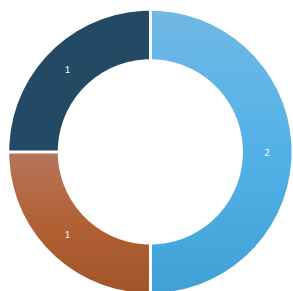
De kleuren in het onderstaande diagram geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2024. Alle plannen die wij ontvangen, toetsen wij aan het welstandsbeleid van uw gemeente.



Legenda

In totaal zijn er 77 welstandsplannen behandeld in 2024.
Daarvan zijn er:

- 67 plannen direct van een positief advies voorzien
- 2 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 8 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 0 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien



Legenda

In totaal zijn er 4 monumentenplannen behandeld in 2024.
Daarvan zijn er:

- 2 plannen direct van een positief advies voorzien
- 1 plan van een afwijzend advies voorzien
- 0 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 1 plan van een voorlopig afwijzend advies voorzien

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 dorpsbouwmeester 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 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 dorpsbouwmeester geeft graag een mondelinge toelichting.

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



Leon Broeren
dorpsbouwmeester

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83

Postbus 531

8000 AM Zwolle

038 - 421 32 57

info@hetoversticht.nl

www.hetoversticht.nl

