

Omgevingskwaliteit gemeente Twenterand

Jaarverslag 2021

Het Oversticht

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...

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 allerminst 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 tijdwinst 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





Herkenbare identiteit

Nieuwe ontwikkelingen

Net als veel andere gemeenten in Nederlands merkt ook Twenterand de gevolgen van de bouwhoos in de jaren 70 en 80. Er werden in die tijd veel hetzelfde type woningen gebouwd die niet langer voldoen aan de huidige woonwensen. Dat is terug te zien in de aanvragen voor het uitbreiden van de woning aan alle kanten: van de begane grond tot op het dak van aangebouwde garages. Deze ontwikkelingen passen niet altijd in de huidige bestemmingsplannen.

Deze nieuwe ontwikkelingen vragen om een helder standpunt van de gemeente: hoe kom je tegemoet aan nieuwe woonwensen en behoud je tegelijkertijd de kwaliteit en identiteit van het dorpse karakter van deze gemeente? Zeker nu de woonopgave steeds groter wordt, is het de uitdaging om onderscheidende woonmilieus te ontwikkelen voor verschillende doelgroepen of duurzame woningen van goede kwaliteit waarin mensen van het begin tot het einde van hun leven kunnen blijven wonen. Door beter aan te sluiten op de behoefte van de inwoners, voorkom je leegloop van dorpen door gebrek aan doorstromingsmogelijkheden.

Nieuwbouw vindt in de gemeente voornamelijk plaats op kleinschalige inbreidingslocaties en door het langzaam uitbreiden van bestaande uitbreidingswijkjes. Vriezenveen is vanwege de kenmerkende bouwstijl binnen de gemeente de kern met de meest herkenbare identiteit. Dat vraagt om een zorgvuldige inpassing van de plannen. De stadsbouwmeester en de aanvrager hebben veel energie gestopt in het traject rondom het ontwerp van een nieuw appartementencomplex hoek Westeinde/Jonkerlaan in Vriezenveen. Voor het gebied Het Mozaïek is een prijsvraag uitgeschreven voor meerdere architecten. Daardoor ontstond er een bredere visie op het project en een hoge kwaliteit van de ingediende ontwerpen.

‘Tegemoetkomen aan nieuwe woonwensen met behoud van de kwaliteit en identiteit van het dorpse karakter’



Duurzame ambities





Organiseren van kwaliteit

De stadsbouwmeester wordt door de stedenbouwkundige van de gemeente regelmatig betrokken bij stedenbouwkundige ontwikkelingen. Er valt bij grotere projecten nog meer winst te behalen bij het inpassen van een ontwerp in de omgeving door dit in een eerder stadium te doen.
De rol van de stadsbouwmeester als onafhankelijk deskundige kan in algemene zin nog beter worden benut door de stadsbouwmeester meer in de visievorming te betrekken. Ook is het zinvol een protocol te maken waarbij standaard voorafgaand aan de toetsing een overleg plaatsvindt. De bereidheid tot vroeg vooroverleg om richting te geven is een positief onderdeel van het werk van de stadsbouwmeester.

'Een heldere visie op duurzaamheid kan zorgen voor een goede koppeling van de energietransitie met kwaliteit.'

Duurzaamheid/circulariteit

De gemeente heeft een hoge ambitie op het gebied van de energietransitie. Samen met de gemeenten Almelo en Tubbergen en de provincie Overijssel onderzoekt de gemeente Twenterand mogelijkheden voor windmolens in het gebied op de grens van de drie gemeenten.
De stadsbouwmeester hoopt dat er ook op kleinere schaal oog blijft voor duurzame ambities. Zo zijn er, zeker in het buitengebied, meer mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie dan alleen het plaatsen van zonnepanelen op daken. Een heldere visie op duurzaamheid in het omgevingsplan kan zorgen voor een goede koppeling van de energietransitie met kwaliteit.

Ontwikkelingen in het buitengebied

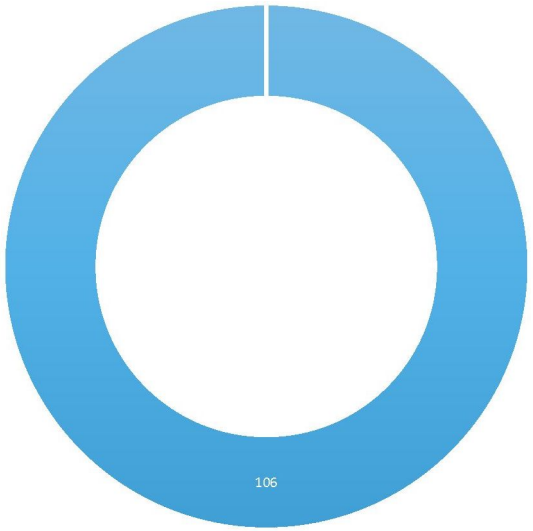
Het gebruik van de rood-voor-rood regeling lijkt wat te verzadigen in de gemeente. Desondanks signaleert de stadsbouwmeester dat beeldkwaliteitsplannen vaak meer ruimte bieden dan de welstandsnota, waardoor plannen te afwijkend kunnen zijn van de traditionele architectuur. Het beter laten aansluiten van de beeldkwaliteitsplannen op de welstandsnota zorgt voor een beter landschappelijke inpassing van nieuwe plannen en voorkomt onduidelijkheid richting initiatiefnemers.

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 stadsbouwmeester 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.

Toelichting

Heeft u vragen over de cijfers? De stadsbouwmeester geeft graag een mondelinge toelichting.

Legenda

In totaal zijn er 106 plannen behandeld in 2021.
Daarvan zijn er:

- **106 plannen direct van een positief advies voorzien**
- **0 plannen van een afwijzend advies voorzien**
- **0 plannen van een voorlopig positief advies voorzien**
- **0 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’



Gooike Postma
stadsbouwmeester



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

Het Oversticht

Contact
038 - 421 32 57
info@hetoversticht.nl

Bezoekadres
Aan de Stadsmuur 79
8011 VD Zwolle

Postadres
Postbus 531
8000 AM Zwolle

Foto's: pag. 1 t/m 6 ©WalterFrisart