

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

Werken aan een toekomstbestendig Westerveld

Werken aan kwaliteit

Oog voor het verleden en een blik op de toekomst

**Omgevingskwaliteit
gemeente Westerveld**

Jaarverslag 2024

Over kansen zien voor de omgeving

*Ruimte geven
aan nieuwe
ontwikkelingen
in de gemeente
Westerveld*



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

Werken aan een toekomstbestendig Westerveld



Samen werken aan kwaliteit



Werken vanuit de gemeentelijke adviescommissie

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Dat betekent een andere manier van werken voor gemeenten en initiatiefnemers: wetten zijn gebundeld en initiatiefnemers krijgen meer verantwoordelijkheid. Welstands- en monumentenadvisering vindt in iedere gemeente plaats vanuit de gemeentelijke adviescommissie (GAC). De gemeentelijke adviescommissie bestaat uit een voorzitter, secretaris, architectuurhistoricus, bouwhistoricus en restauratiedeskundige, landschapsdeskundige, architect, en een stedenbouwkundige. De commissie richt zich primair op uitvoering en vergunningverlening, maar kan worden uitgebreid met andere adviestaken, zoals geregeld in de verordening. Denk hierbij bijvoorbeeld aan integrale advisering in belangrijke gebiedsontwikkelingen.

‘De vernieuwde nota sluit aan bij actuele opgaven en ontwikkelingen’

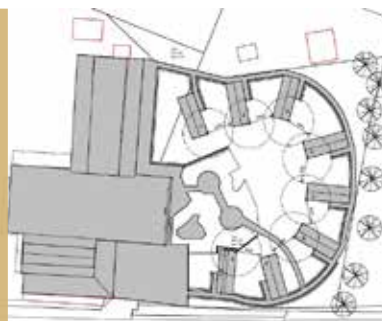
Actualisatie beleid en werkwijze

De invoering van de Omgevingswet ging in Westerveld gepaard met de actualisatie van het gemeentelijk beleid. Per 1 januari 2024 is de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit van de gemeente in werking getreden. Deze nota is opgesteld in samenwerking met Het Oversticht en vormt een actualisatie van de eerdere welstandsnota. De vernieuwde nota sluit aan bij actuele opgaven en ontwikkelingen, zoals de toenemende vraag naar zonnepanelen en natuurinclusief bouwen, en is compacter en toegankelijker gemaakt.

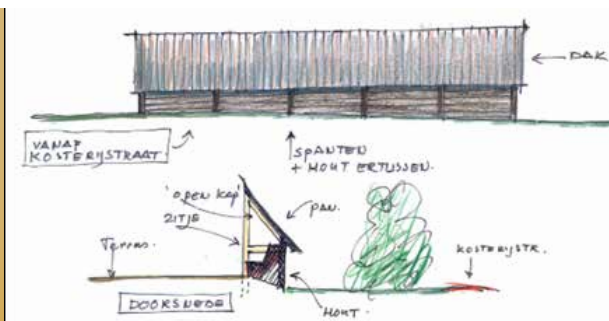
In de praktijk werd de uitvoering van beleid het afgelopen jaar beïnvloed door personeelwisselingen, met name binnen het team van vergunningverleners. Ondanks dat iedereen zijn werk met de beste intenties uitvoerde, bracht dit verloop de nodige uitdagingen met zich mee in de samenwerking, waardoor het beoordelen van plannen relatief meer tijd vergde.



Locatie als uitgangspunt bij ontwikkelingen



Mini hotelchalets Wapse
Bron: Bouwbedrijf van Kampen
Afgekeurd plan



Meedenken met initiatiefnemers

De gemeentelijke adviescommissie denkt graag met initiatiefnemers mee over een oplossingsrichting wanneer een plan niet passend is. Dat gebeurde bijvoorbeeld bij de aanvraag voor een geluidsscherm bij een horecalocatie in het beschermde dorpsgezicht van Havelte. Vanwege de karakteristieke, groene omgeving, bleek een scherm niet passend. Een scherm, in welke uitvoering dan ook, is een wezensvreemd element in deze omgeving. De commissie heeft geadviseerd de oplossing te zoeken in een verwijzing naar streekeigen elementen zoals een bijgebouw. Op die manier is een oplossing gevonden die zowel functioneel als in voorkomen passend is in het beschermde gezicht.

Vroegtijdige betrokkenheid is cruciaal

Een belangrijk aandachtspunt bij ruimtelijke plannen is het ontwerpen vanuit de plek en het landschap: past de ontwikkeling in de bestaande context? Het is in dat kader van belang dat de commissie al in een vroegtijdig stadium bij ontwikkelingen wordt betrokken. Dat illustreert ook het voorbeeld van de uitbreiding van een hotel aan een doorgaande weg in Wapse. Daar werd een aanvraag ingediend voor het plaatsen van mini hotelchalets langs de weg. Hoewel er vanuit ruimtelijke ordening al medewerking was toegezegd, was deze ontwikkeling vanuit ruimtelijke kwaliteit (welstand) helemaal niet wenselijk. Chalets komen in het gebied wel voor, maar altijd op achtererven op een onopvallende locatie omringd door groen. Deze locatie betreft een voorerf op een goed zichtbare locatie langs een doorgaande weg.

De advisering kan zich nu helaas alleen nog richten op de positie en architectonische uitwerking van de chalets. Om de groene karakteristiek van het voorerf zoveel mogelijk te behouden is ingezet op bebouwing die 'te gast is in het groen' en is met nadruk geadviseerd om een landschapsdeskundige en tuinarchitect bij het ontwerp te betrekken. Er is wel voorkomen dat er chalets direct aan de weg gesitueerd werden.

In een eerder stadium meedenken over vormgeving, inpassing en ruimtelijke kwaliteit voorkomt dat er achteraf moet worden bijgestuurd of dat de commissie alleen nog maar een rol kan spelen in het 'beperken van de schadde'. Het is zeker op locaties met een kenmerkend dorps of landschappelijk karakter essentieel voor het behoud van ruimtelijke kwaliteit en zorgt daarnaast voor een grotere kans op een positief advies en daarmee op een efficiënter proces

'Ontwerpen vanuit de plek en het landschap'



Valderse III voorgevel na welstandsadvies.

Balans zoeken met de omgeving

Spanning tussen ambities en omgevingskwaliteit

Naast het belang van tijdige afstemming, wordt in nieuwbouwprojecten ook vaak een spanningsveld zichtbaar tussen het maximale programma dat ontwikkelaars willen realiseren en wat ruimtelijk en visueel passend is in de omgeving. Een voorbeeld is de uitbreiding Valderse III in Dwingelloo. Hoewel de opzet uitgaat van twee lagen met een kap, wordt in de praktijk vaak geprobeerd om een derde laag in die kap onder te brengen. Dit leidt regelmatig tot een te zware uitstraling, met bijvoorbeeld grote dakkapellen die afbreuk doen aan het karakter van de wijk. In dit geval voldeed het oorspronkelijke plan niet aan de welstandscriteria. Na overleg zijn er aanpassingen gedaan, waardoor het uiterlijk beter in balans is gebracht met de omgeving.

Ook bij herontwikkelingen in bestaande kernen is het essentieel dat plannen passen bij hun omgeving. In het centrum van Diever is een voormalig bankgebouw herontwikkeld tot appartementen. De adviescommissie heeft vanaf 2022 meerdere keren meegedacht over de vormgeving, met nadruk op een verfijnde detaillering die past bij het karakter van de kern. Een aangepast plan met behoud van metselwerkgevels werd positief beoordeeld. In 2024 bleek echter dat het gebouw in afwijking van de verleende vergunning was uitgevoerd.

Door het gebouw te voorzien van wit stucwerk in blokmotief heeft het, afgezien van de onzorgvuldige grove detaillering, een monumentaal 19de eeuws karakter gekregen wat niet passend is bij de geschiedenis van het gebouw en afbreuk doet aan de identiteit van een esdorp met boerderijen. Dit betekent een duidelijke achteruitgang in ruimtelijke kwaliteit. De adviescommissie heeft aangegeven dat deze uitvoering niet overeenkomt met het eerder beoordeelde plan. De commissie hoopt dat de gemeente hier op handhaaft. Niet alleen vanwege dit specifieke geval, maar ook om precedentwerking te voorkomen en blijvende aandacht voor kwaliteit te waarborgen.

Aandacht voor beeldbepalende elementen

Bij het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit vraagt de commissie ook aandacht voor het toenemende aantal transformatorhuisjes. Deze mogen vergunningsvrij worden gebouwd, maar omdat ze het beeld van de openbare ruimte mede bepalen, is het belangrijk om deze goed vorm te geven, vooral als ze op een prominente plek in de openbare ruimte geplaatst worden. Vanuit het programma Duurzaamheid van Het Oversticht is er onderzoek gedaan naar trafohuisjes, aangezien er de komende jaren in heel Nederland honderden gebouwd moeten worden. Het is raadzaam om hier als gemeente alert op te zijn en in afstemming met de desbetreffende netbeheerder de mogelijkheden te verkennen voor het zorgvuldig plaatsen van trafohuisjes.





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. In alle gevallen wordt gezocht naar nieuwe gebruiksfuncties om te kunnen blijven bestaan. Een meer recente, belangrijke ontwikkeling is de verduurzaming van monumenten en de plaatsing van zonnepanelen in beschermde stads- en dorpsgezichten. In het landelijk gebied spelen verduurzaming en energietransitie eveneens een steeds grotere rol. Vervolgens de meeste aanvragen hebben een duurzaamheidsaspect in zich.



Trends en ontwikkelingen

De commissie vraagt in het algemeen aandacht voor inbreiding in historische dorpskernen en stadscentra. Er kan spanning ontstaan tussen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en aansluiting bij het authentieke dorps- of stedelijke weefsel. Schaalvergroting en programmagestuurd ontwerpen liggen hier deels aan ten grondslag. 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.

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.



Ontwikkelen met oog voor het verleden

Gebruik monumenten

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. Dit biedt kansen om innovatieve oplossingen, zoals zonnepanelen en warmtepompen, zorgvuldig te integreren in beschermde stads- en 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.

‘Het is vaak niet de vraag of monumenten aangepast kunnen worden, maar hoe dat het beste kan’

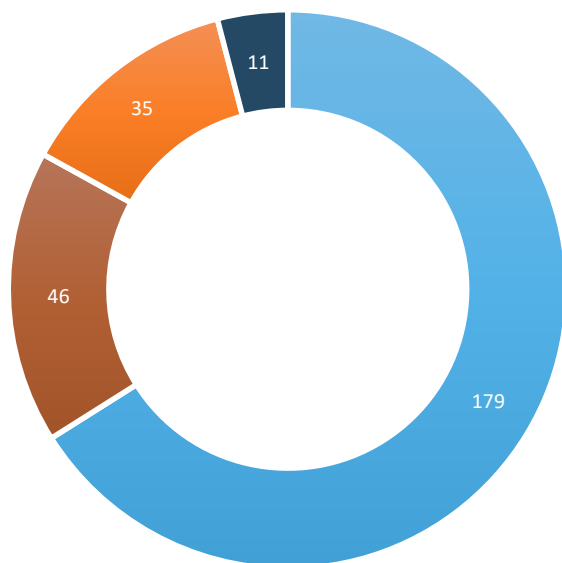


Facts & Figures

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.

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.



Legenda

In totaal zijn er 271 plannen behandeld in 2024. Daarvan zijn er:

- 179 plannen direct van een positief advies voorzien
- 46 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 35 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 11 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien

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 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.

‘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

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83

Postbus 531

8000 AM Zwolle

038 - 421 32 57

info@hetoversticht.nl

www.hetoversticht.nl

