



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

Aandacht voor duurzaamheid en natuurinclusiviteit

Respect voor het verleden, oog voor de toekomst

Oog voor hedendaagse woonwensen

**Omgevingskwaliteit
gemeente Elburg**

Jaarverslag 2024

Over kansen zien voor de omgeving

*Ruimte geven
aan nieuwe
ontwikkelingen
in de gemeente
Elburg*



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 kwaliteit



Samen werken aan kwaliteit

Proces en werkwijze

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 gebeurt in iedere gemeente vanuit de gemeentelijke adviescommissie (GAC). De adviescommissie 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 bij gebiedsontwikkelingen.

Namens de gemeentelijke adviescommissie zijn de stadsbouwmeester en de monumentenadviseur de eerste aanspreekpunten. Samen adviseren zij over ruimtelijke plannen, met ieder hun eigen aandachtsgebied. Bij ingrepen aan monumenten, zoals aanpassingen aan gevels, dakramen of het plaatsen van zonnepanelen, brengen zij een geïntegreerd advies uit. De monumentenadviseur is ook lid van de beleidscommissie cultuurhistorie, waar onder andere wordt geadviseerd over aanvragen voor monumentenstatus en beleidsmatige erfgoedonderwerpen. Indien nodig kunnen de adviseurs een beroep doen op andere adviseurs op het gebied van bijvoorbeeld landschap en stedenbouw, maar in de praktijk is dat zelden nodig.

De beoordeling van plannen vindt eens in de twee weken plaats op het gemeentehuis in Elburg tijdens spreekuren en overlegmomenten. Tussendoor wordt er veel via e-mail geadviseerd. Door de korte lijnen, de goede bereikbaarheid en de informele contactmomenten verloopt het adviesproces snel en efficiënt. Ook het vroegtijdig meedenken over nieuwe ontwikkelingen zorgt voor efficiëntie en het versnellen van procedures. De adviseurs worden over het algemeen in een vroeg stadium betrokken bij nieuwe ontwikkelingen. Dit geldt zowel voor monumenten als voor plannen die niet passen binnen het omgevingsplan, zoals nieuwbouw van woningen en nieuwe plangebieden, met name buiten het historische centrum. Bij deze projecten wordt gevraagd mee te denken over de stedenbouwkundige opzet en de kaders voor beeldkwaliteit.

De gemeente weet de adviseurs goed te vinden, zeker nu er door het vertrek van de gemeentelijke erfgoedadviseur tijdelijk intern minder kennis beschikbaar is. In zulke gevallen wordt er extra een beroep op hen gedaan. Wel blijft handhaving een punt van aandacht. Als kennis wegvalt, bijvoorbeeld door personeelwisselingen, vraagt dit extra alertheid en ook meer inbreng vanuit de monumentenadviseur van de commissie.



Aandacht voor duurzaamheid en natuurinclusiviteit



Uitbreidingsprojecten

Afgelopen jaar was de stadsbouwmeester betrokken bij meerdere uitbreidingsprojecten waarin duurzaamheid, natuurinclusiviteit en een goede inpassing in de omgeving centraal stonden. In de wijk Hokseberg in 't Harde is gewerkt aan ontwerpen voor een nieuw zorggebouw en rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen voor verschillende doelgroepen. Uitgegaan wordt van een ecologische, klimaatadaptieve wijk met een goede aansluiting bij het landschappelijke karakter van deze plek. Er wordt daarom veel gebruikgemaakt van hout, zowel in de bouw als in de afwerking, en van groene daken. Nestkasten en andere natuurinclusieve maatregelen zorgen voor bevordering van de biodiversiteit. Bij klimaatadaptie gaat het om het minimaliseren van de energetische footprint van het gebouw door de gebouwworm en de oriëntatie te gebruiken. Daarom wordt er aan de zonzijde ingezet op het weren van warmte en het opslaan van energie in periodes van grootte hittestress. De andere gevels zouden juist warmte moeten vasthouden en bieden ruimte voor ecologie. In Doornspijk, in de uitbreidingswijk Waterlanden 2, ging het om een combinatie van projectmatige en particuliere woningbouw, met als uitgangspunt een dorps karakter.



Ook in Elburg was er een belangrijke ontwikkeling: de vervangende nieuwbouw van zorgcomplex De Voord. Bij dit project is veel aandacht besteed aan de inpassing in de groene omgeving en de aansluiting op de omliggende woonwijk. We hebben meegedacht over een passende invulling, onder meer door het toepassen van houten gevels aan de binnentuin en aandacht voor een aantrekkelijke woonuitstraling met een opdeling van volumes en een architectuur met een bijzondere detaillering van het metselwerk aan de straatzijde.

Ook zijn er aanvragen behandeld voor nieuwe bedrijfspanden op bedrijventerrein Broeklanden, dat zich in de laatste ontwikkelfase bevindt. Dit terrein grenst aan het landelijke gebied, wat vraagt om extra aandacht voor de kwaliteit van de bebouwing. Voor de beeldkwaliteit wordt daarbij uitgegaan van gebruik van metselwerk en donkergrijze beplating voor de hallen, voor een zorgvuldige overgang naar het aangrenzende landschap.



Oog voor inpassing en kwaliteit

Aandacht voor zorgvuldige inpassing

Een groeiend aandachtspunt is de toename van transformatiehuisjes in de openbare ruimte. Hoewel deze vaak vergunningsvrij mogen worden geplaatst en formeel geen standaard welstandsadvies nodig is, is het belangrijk om oog te houden voor hun invloed op het straatbeeld, vooral op prominente locaties. In Elburg is door de stadsbouwmeester actief meegedacht over de plaatsing en vormgeving van nieuwe trafohuisjes in verschillende woonwijken. Dit overleg vond plaats in goede samenwerking met de netbeheerder en heeft geleid tot zorgvuldige keuzes, zoals het situeren van de huisjes op meer ondergeschikte plekken en het toepassen van keramische steenstrips in kleuren die aansluiten bij de woningen en andere bebouwing in de omgeving.

Dezelfde zorgvuldigheid rondom het plaatsen van trafohuisjes zou de commissie ook graag zien bij het plaatsen van vergunningsvrije mantelzorgwoningen. Bij monumenten denkt de commissie graag mee over alternatieven, bijvoorbeeld voor locatie en verschijningsvorm, zodat er geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan het monument. Zo was er bijvoorbeeld een situatie waarbij een pre-mantelzorgwoning naast een rijksmonumentale boerderij werd geplaatst.

Hoewel deze objecten vaak vergunningsvrij zijn vanwege hun tijdelijke karakter, kunnen ze in de praktijk lang blijven staan, soms langer dan vijftien jaar, en daardoor een langdurige impact hebben op het aanzicht. Zeker op beeldbepalende locaties of in het buitengebied kunnen formaat, plaatsing en uitvoering storend zijn voor het totaalbeeld. Dit speelt met name bij monumenten, historische erven en landgoederen. Daarom is het goed om, ondanks de vergunningsvrije status, aandacht te houden voor de inpassing en kwaliteit van dit soort toevoegingen.

‘Besteed bij beeldbepalende locaties aandacht aan formaat, plaatsing en uitvoering van objecten’





Verduurzamen monumenten

Zowel binnen als buiten de vesting is veel aandacht voor verduurzaming van woningen, met name bij het isoleren van historische gebouwen en het plaatsen van zonnepanelen. Dit leidt tot een groeiende behoefte aan duidelijk beleid, zowel bij voor- als tegenstanders. Verduurzaming van monumenten is daarbij een uitdaging, maar zeker mogelijk, vaak met maatwerk. Bouwkundige ingrepen moeten zorgvuldig worden afgestemd om het erfgoed te behouden zonder (al te zeer) afbreuk te doen aan de historische uitstraling. De commissie denkt hierin graag mee en zoekt naar oplossingen die zowel het leefklimaat verbeteren als de monumentale waarden respecteren.

Mooie voorbeelden zijn de herbestemming in combinatie met verduurzaming van een kleine keuterboerderij langs de Goorweg in Doornspijk en een grotere boerderij langs de Oostendorperstraatweg in Elburg. Met respect voor het oorspronkelijke karakter zijn er ontwerpen gemaakt om de boerderijen te verbouwen tot passende, moderne woningen die voldoen aan de huidige woonwensen.



In het kader van verduurzaming is ook de supermarkt Jumbo in de voormalige tramremise aan de Zwolseweg, een gemeentelijk monument net buiten de vesting, een goed voorbeeld. Afgelopen jaar is een passende oplossing gevonden voor het isoleren van de kappen, waarbij het aanzicht van de dakrand niet aangepast hoefde te worden. De werkzaamheden worden dit jaar uitgevoerd met slechts ondergeschikte wijzigingen aan het gebouw.

‘Het leefklimaat verbeteren en monumentale waarden respecteren’



Hedendaagse woonwensen en historische kwaliteit

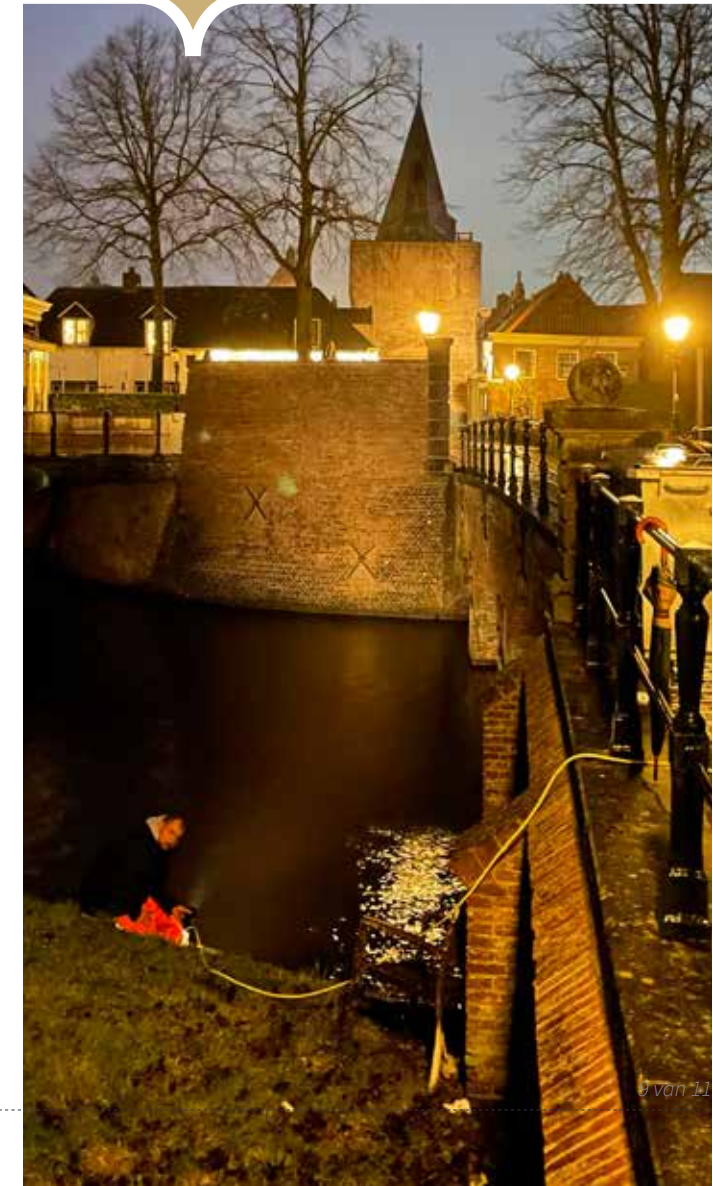
Balans gebruikersbehoefte en historische kwaliteit

Bij de nieuwbouw aan de Beekstraat 49 in Elburg is intensief gestuurd op een goede inpassing in het historische straatbeeld. In eerste instantie paste de voorgestelde gevelindeling niet bij het karakter van de straat, met zijn typisch hoge begane gronden en lage verdiepingen, kenmerkend voor Hanzesteden zoals Elburg. In goed overleg is het ontwerp aangepast naar een gevelbeeld dat beter aansluit. Dit project illustreert het spanningsveld tussen hedendaagse woonwensen en historisch passende nieuwbouw in een stad met een waardevol historisch karakter.

Ook bij de terrassen in de binnenstad speelt het spanningsveld tussen gebruiksbehoefte en historische kwaliteit. Er is steeds meer vraag naar het verbreden van terrassen en het plaatsen van overkappingen om het buitenseizoen te verlengen. Hierdoor worden terrassen groter dan voorheen toegestaan, wat met name rond de kruising Beekstraat-Vispoortstraat leidt tot een beperktere beleving van de openbare ruimte en de historische straatbeelden.

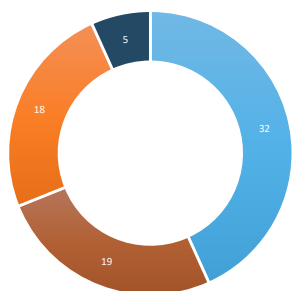
De zichtlijnen van poort tot poort raken verstoord en ook de bereikbaarheid voor hulpdiensten kan onder druk komen te staan. Daarnaast zien we dat winkels steeds vaker forse zonweringen en terrasconstructies aanvragen, wat aanleiding geeft tot zorgen over de ruimtelijke kwaliteit.

‘Ook bij de terrassen speelt het spanningsveld tussen gebruiksbehoefte en historische kwaliteit’



Facts & Figures

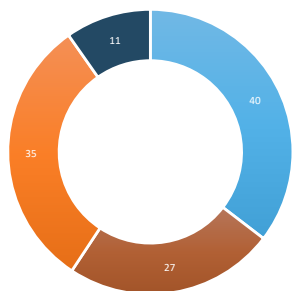
De kleuren in het onderstaande diagram geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2024. Alle plannen die wij ontvangen, toetsen wij aan het welstandsbeleid van uw gemeente.



Legenda

In totaal zijn er 74 welstandsplannen behandeld in 2024. Daarvan zijn er:

- 32 plannen direct van een positief advies voorzien
- 19 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 18 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 5 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien



Legenda

In totaal zijn er 113 monumentenplannen behandeld in 2024. Daarvan zijn er:

- 40 plannen direct van een positief advies voorzien
- 27 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 35 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 11 plannen 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 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.

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 stadsbouwmeester 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’



Tessa Stahlie
stadsbouwmeester



Erik Rinia
adviseur erfgoed

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83

Postbus 531

8000 AM Zwolle

038 - 421 32 57

info@hetoversticht.nl

www.hetoversticht.nl

