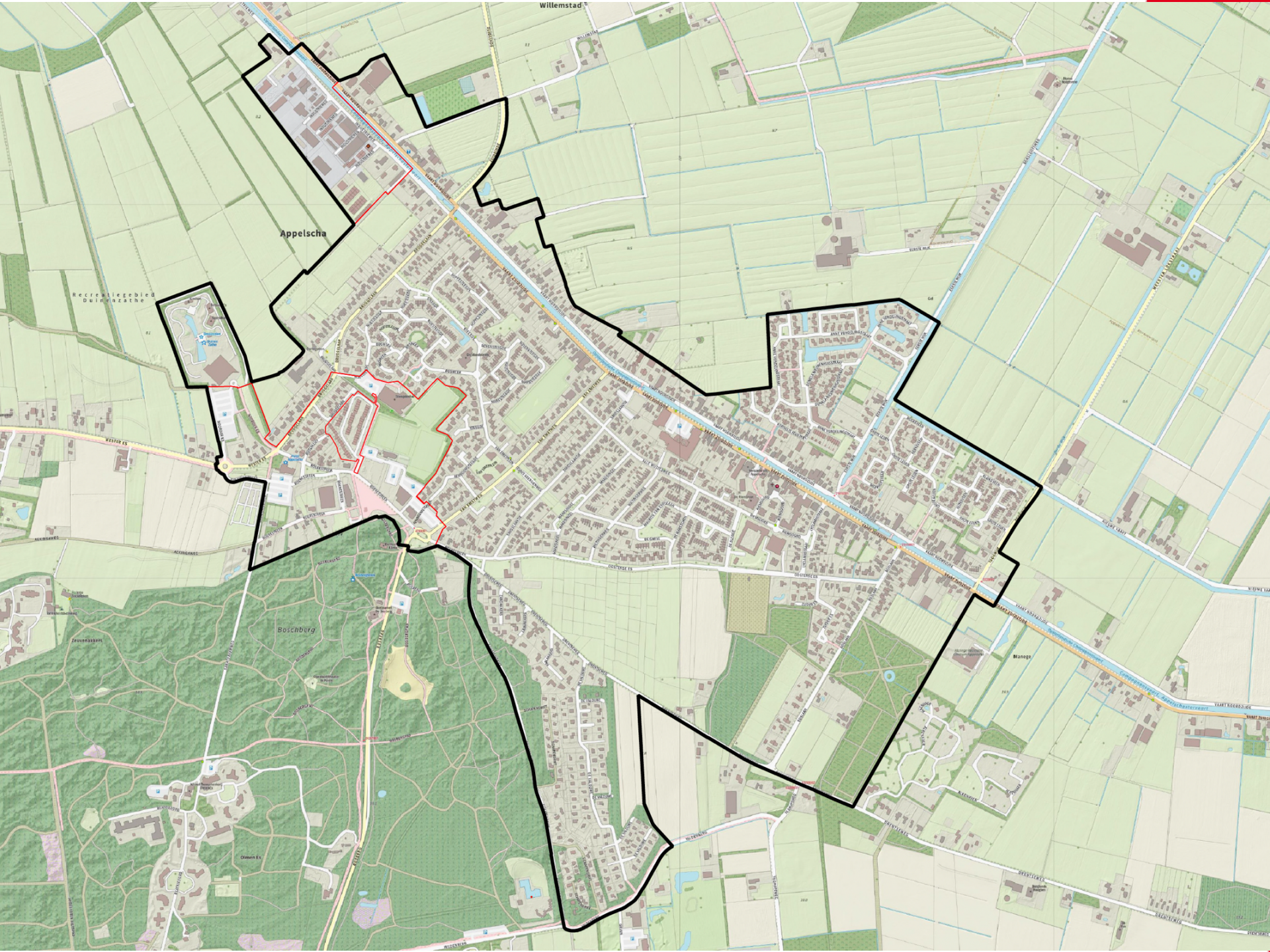


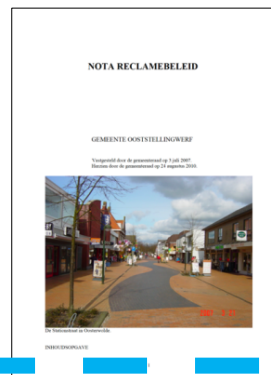
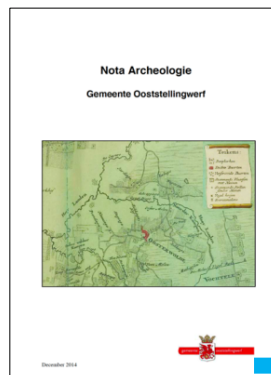
Pilot omgevingsplan Appelscha -> omgevingskwaliteit

Marije van der Galien en Tim Willems-Kruize



Omgevingskwaliteit

- Wijziging door komst Omgevingswet
- Niet alleen kijken naar bebouwde omgeving, maar ook naar openbare ruimte en omgeving
- Aandacht voor kwaliteit van de bebouwing, maar ook duurzaamheid en onbebouwde ruimte



wat 'werkt' en houden we vast?

- duidelijke regels (voorkomen discussie tussen initiatiefnemers en VTH medewerkers);
- gebiedsanalyse en -beschrijvingen;
- beleidsintenties per gebied (geven een duidelijk doel weer, terminologie Hh, Re, Iv is een aandachtspunt);
- handleiding/stroomschema soorten bouwinitiatieven
- hardheidsclausule (en evt. algemene criteria) als 'achterdeur';
- excessenregeling.

wat is er al en gaan we verbeteren?

- de nota's bevatten teveel tekst, te weinig (aansprekende) beelden (bv. foto's, schetsen, schema's et cetera);
- de teksten zijn doorgaans moeilijk leesbaar (streven naar veel beelden, zoveel als mogelijk B1 niveau, begripenlijst);
- duidelijker onderscheiden gebiedskwaliteiten, beleidsintentie/doelen per gebied en gebiedscriteria; (lopen nu soms door elkaar heen en gebiedscriteria kunnen ook naarvoren want die zijn het belangrijkste);
- reclamebeleid;
- excessenregeling (scherp tegen het licht houden voor wat betreft aanpak rotte kiezen).

- er zijn wel heel veel welstandsgebieden in een kern als Appelscha, het lijkt erop dat dit wel wat minder kan;
- opzet met alle gebiedscriteria per kern (hierdoor ontstaat overlap omdat bv. de gebiedscriteria voor een jaren' 70 buurt in twee verschillende kernen vaak hetzelfde zullen zijn);
- gebiedscriteria kunnen wellicht meer ruimte geven voor initiatieven mits de gebiedskwaliteiten en beleidsintenties/doelen per gebied helder zijn.

- inspiratie in woord maar vooral beeld
- duurzaamheid (o.a. duurzaam bouwen, opwekking duurzame energie, natuurinclusief bouwen, klimaat);
- sneltoetscriteria voor veelvoorkomende, kleine bouwinitiatieven met afbeeldingen (bv. dakkapel, erker, erfscheiding, reclame plat op de gevel, vlaggen en banieren,
- aan- of uitbouw op het achter- of zijerf);
- gradaties in ambitie (afgestemd op gebiedskwaliteiten en/of publieke betekenis);
- kwaliteit van de onbebouwde ruimte.

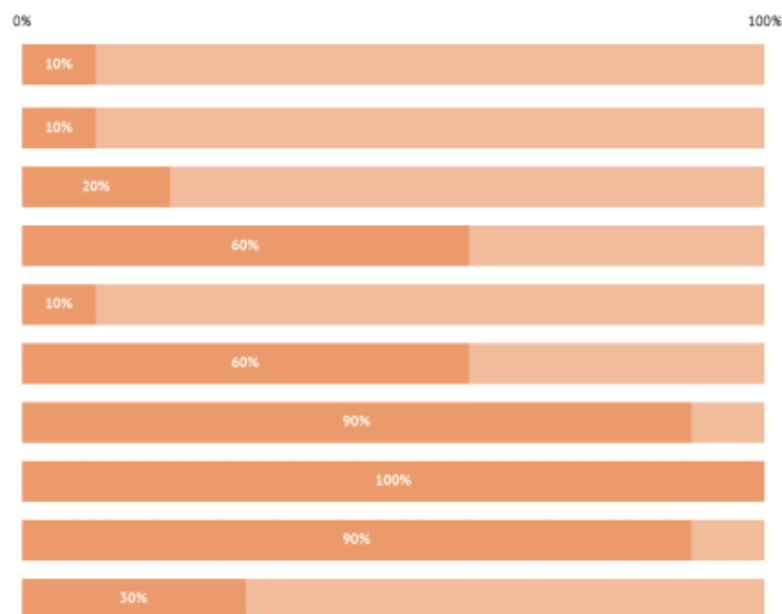
wat kunnen we (misschien) loslaten?

wat missen we en voegen we toe?



Dialogavond 12 oktober '22

ANTWOORDEN BEWONERS OP ONDERSTAANDE STELLINGEN



Legenda

Plangebied en verbindingen

- Plangrens
- Opsterlandse Compagnonsvaart
- Nieuwe Vaart
- Wieken
- Historische (uitvals)weg
- Voormalig tramlijn Oostenwolde - Assen
- Ommetje
- Overige wegen

Gebieden

- Individuele bebouwing aan De Vaart
- Individuele bebouwing aan de Doerestreek
- Individuele bebouwing aan laantjes en historische uitvalswegen
- Woonwijk met straten met bomen
- Woonwijk met woonerven en hofjes
- Woonwijk met straten en water
- Verblijfsrecreatie in het bos
- Bedrijven en wonen

Groen en water

- Historische begraafplaats
- Houtwallen en bos
- Grinken
- Buurtroen
- Sport, spel en recreatie
- Woide
- Oosterse Es
- Vijvers, oppervlakte water...
- Laanbomen

Bijzondere gebouwen

- Hervormde kerk
- Augustinus State
- Modelboerderij
- Molffabriek
- Monument
- Winkelcentrum
- Toeristisch Informatie Punt
- Verkeers & Attractiepark Duinen Zathe

Overigen

- Brug
- Steigers pleziervaart
- Verleest
- Zicht naar het landschap
- Zicht op het landschap
- Duidelijk zichtbaar hoogteverschil es

Kwaliteitskaart Appelscha



Keuze leidraad omgevingskwaliteit

- Beide modellen:
 - meer gebruiksgemak,
 - vereenvoudiging van de systematiek,
 - meer ruimte voor initiatieven
 - ontwerpprincipes
 - inspirerende tips
 - ontwerpprincipes voor veelvoorkomende bouwinitiatieven

Model 1

- Per gebied met onderscheidende ruimtelijke kenmerken ontwerpprincipes geformuleerd.
- Model 1 sluit erg aan bij de huidige systematiek van het welstandbeleid.
- Dit zorgt voor helderheid aan de voorkant.
- Enkele (circa 10) veelvoorkomende initiatieven sneltoetscriteria geformuleerd.
- Het nadeel is minder flexibiliteit.

Huidige welstandsnota

introduceer leeswijzer
omschrijving Appelscha en welstandsgebieden
Uitleg matrix en begrippen
gebiedsgericht welstandsbeleid
ruimtelijke beleidsintenties Appelscha
projectgerichte welstandscriteria
stratenregister
bijlagen: sneltoetscriteria kleine bouwplannen
bijlage: reclamenota
hardheidsclausule
excessenregeling

handhaven en verbeteren volgens de gemeente

handhaven, maar wellicht minder gebieden, betere demarcatie

aanscherpen kenmerken/criteria (kwalitatief)

handhaven

vervallen X

uitbreiden + verbeteren

verbeteren

handhaven + verbeteren

handhaven + verbeteren

wat mist er volgens de gemeente

gradaties in ambitie

- duurzaamheid (bouwen, opwekken, natuurinclusiviteit, klimaat)
- kwaliteit onbebouwde ruimte

wat mist er als we bredere kijken

aanleiding
doel
proces van totstandkoming

juridische kaders
samenstelling, mandaat en overlegstructuur
CRK
positie B&W
handhaving

verschillende soorten bouwinitiatieven
procedures
stroomschema

specifieke criteria monumenten
specifieke criteria grotere (her)ontwikkelingen

leidraad met gebiedscriteria

Inhoudsopgave

- inleiding
- aanleiding
- doel
- proces van totstandkoming
- leeswijzer

- verschillende soorten bouwinitiatieven
- procedures en gradaties (in ambitie)
- stroomschema
- proces om te komen tot projectcriteria grotere (her)ontwikkelingen

- algemene omschrijving Appelscha
- kwaliteitskaart en korte beschrijving gebieden
- doelen per gebied (verschillende gradaties)
- inspiratie openbare ruimte, tuinen en bebouwing (duurzaamheid, natuurinclusiviteit, klimaatbestendigheid)

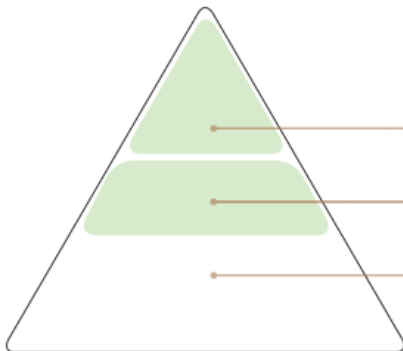
- algemene welstandscriteria
- 10 sneltoetscriteria veelvoorkomende kleine bouwinitiatieven
- gebiedscriteria
- specifieke criteria monumenten

- juridische kaders
- beleidsintenties
- samenstelling, mandaat en overlegstructuur CRK
- positie B&W
- handhaving
- excessenregeling
- afwijken door hardheidsclausule

begrippenlijst

bijlage: reclamenota

bijlage: projectgerichte criteria (BKP's)



specifieke (grotere) bouwplannen:
-> gebiedscriteria

veel voorkomende bouwwerken:
-> beperkt aantal sneltoetscriteria

vergunningvrij

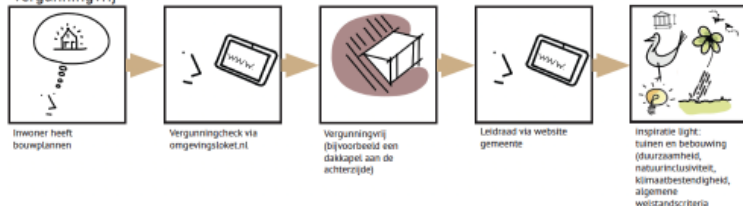
Klantreis

gemeente

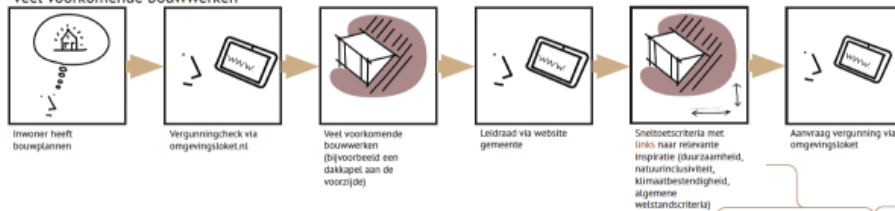


ooststellingwerf

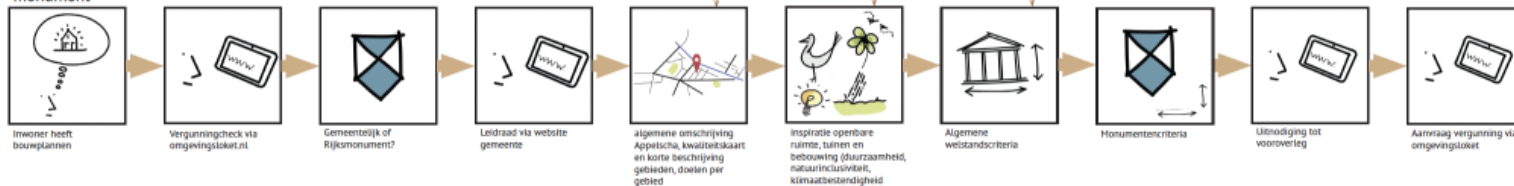
vergunningvrij



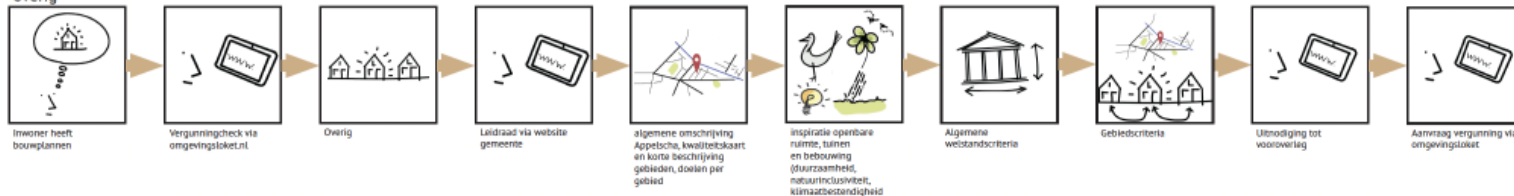
veel voorkomende bouwwerken



monument



overig



Model 2

- In model 2 vervallen de ontwerpprincipes op gebiedsniveau.
- Gewerkt met “gespreksonderwerpen”, zoals ‘duurzaamheid’, ‘dorpse maat en schaal’ enzovoorts.
- Meer veelvoorkomende initiatieven (circa 20) sneltoetscriteria geformuleerd.
- Het voordeel van dit model is meer flexibiliteit en het nadeel is dat er wat minder duidelijkheid aan de voorkant is.
Aandachtspunt is voorkomen willekeur.
- Bij model 2 zullen alleen de complexere/ grotere initiatieven worden benaderd middels de gespreksonderwerpen.

Huidige welstandsnota

introductie leeswijzer
omschrijving Appelscha en welstandsgebieden
Uitleg matrix en begrippen
gebiedsgericht welstandsbeleid
ruimtelijke beleidsintenties Appelscha
projectgerichte welstandscriteria
stratenregister
bijlagen: sneltoetscriteria kleine bouwplannen
bijlage: reclamenota
hardheidsclausule
excessenregeling

handhaven en verbeteren volgens de gemeente

- handhaven, maar wellicht minder gebieden, betere demarcatie
- vervallen, werken met doelen per gebied en gespreksonderwerpen X
- handhaven
- vervallen X
- uitbreiden + verbeteren
- verbeteren
- handhaven + verbeteren
- handhaven + verbeteren

wat mist er volgens de gemeente

- gradaties in ambitie
- duurzaamheid (bouwen, opwekken, natuurinclusiviteit, klimaat)
- kwaliteit onbebouwde ruimte

specifieke (grotere) bouwplannen:
-> gespreksonderwerpen ontwerpgesprekken

veel voorkomende bouwwerken:
-> veel sneltoetscriteria

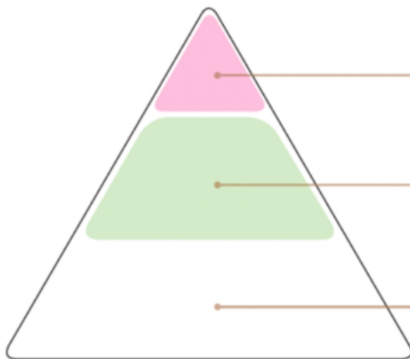
vergunningvrij

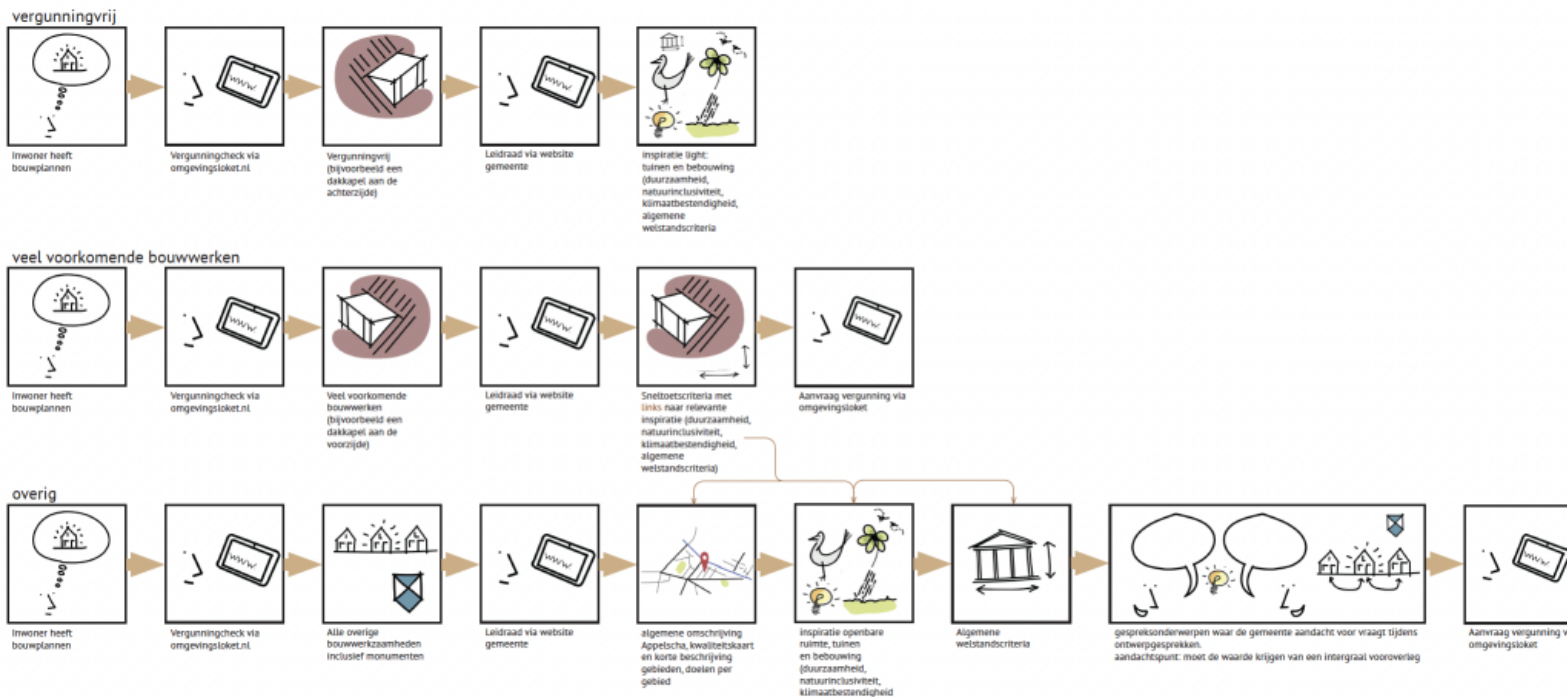
wat mist er als we bredere kijken

- aanleiding doel proces van totstandkoming
- juridische kaders samenstelling, mandaat en overlegstructuur CRK positie B&W handhaving
- verschillende soorten bouwinitiatieven procedures stroomschema
- specifieke criteria monumenten specifieke criteria grotere (her)ontwikkelingen

leidraad met gespreksonderwerpen

- Inhoudsopgave
 - inleiding
 - aanleiding
 - doel
 - proces van totstandkoming
 - leeswijzer
- verschillende soorten bouwinitiatieven
 - procedures en gradaties (in ambitie)
 - stroomschema
 - proces om te komen tot projectcriteria grotere (her)ontwikkelingen
- algemene omschrijving Appelscha
 - kwaliteitskaart en korte beschrijving gebieden
 - doelen per gebied (verschillende gradaties)
 - inspiratie openbare ruimte, tuinen en bebouwing (duurzaamheid, natuurinclusiviteit, klimaatbestendigheid)
- algemene welstandscriteria
 - 10 20 sneltoetscriteria veelvoorkomende kleine bouwinitiatieven
 - specifieke criteria monumenten
 - gespreksonderwerpen waar de gemeente aandacht voor vraagt tijdens ontwerpgesprekken.
- juridische kaders
 - beleidsintenties
 - samenstelling, mandaat en overlegstructuur CRK
 - positie B&W
 - handhaving
 - excessenregeling
 - afwijken door hardheidsclausule
- begrippenlijst
- bijlage: reclamenota
- bijlage: projectgerichte criteria (BKP's)





Vervolg

- Uitkomsten verwerken in pilot omgevingsplan Appelscha
- 50% versie wordt terug gekoppeld aan de raad
- Vervolg teruggekoppeld aan de inwoners en gebruikers
- Vaststellen pilot concept omgevingsplan na IWT
- Definitief plan vaststellen in 2^e kwartaal 2022
- Evalueren van de pilot