



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

Prettig wonen en werken

Kansen voor ontwikkeling

Kleinschalig en dorps

**Omgevingskwaliteit
gemeente Twenterand**

Jaarverslag 2023

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...

2023 was een dynamisch jaar met veel grote en kleine projecten die bij onze adviseurs zijn langsgelopen. Tegelijkertijd werkten gemeenten en partners hard om klaar te zijn voor de Omgevingswet. Tijdens mijn bezoeken aan gemeenten viel op dat veel zaken die nieuw leken in de Omgevingswet, eigenlijk al jarenlang worden toegepast. We willen nu verder bouwen op succesvolle onderdelen van onze advisering die al bijna honderd jaar bestaat.

De verscheidenheid aan commissies en bouwmeesters in steden en dorpen van Overijssel is uniek in Nederland. Dit is ontstaan door te luisteren naar de wensen van onze regio's. Deze geschiedenis vormt de basis voor de nieuwe gemeentelijke adviescommissie. De afgelopen tijd hebben we achter de schermen hard gewerkt aan de digitale overstap voor onze dienstverlening.

Met de komst van de Omgevingswet staan we aan het begin van grote veranderingen. Het omgevingsplan waar het welstandsbeleid straks onderdeel van uitmaakt, is helemaal nieuw.

Het biedt ruimte voor groen, biodiversiteit, natuurinclusief bouwen, flexibel bouwen, gezondheid en lokale identiteit. De veelheid aan kansen kan het complex maken. Ondanks deze complexiteit is dit beleid hard nodig om de kwaliteit van onze omgeving een impuls te geven.

Het is belangrijk om terug te kijken naar oude cultuurhistorische waarden en te bedenken wat onze gemeenten uniek maakt. Een concreet voorbeeld hoe deze waarden een rol gaan spelen is de omgeving van monumenten.

In het omgevingsplan kan hier meer gerichtere regelgeving voor worden ontwikkeld. Welke nieuwe uitdagingen zijn er en hoe geven we vorm aan beleid op het gebied van omgevingskwaliteit? Het omgevingsplan is hiervoor het instrument. We denken dat we ondanks de complexiteit de nieuwe puzzel goed kunnen leggen door voort te bouwen op bekende principes.

We moedigen u aan om stappen te zetten en denken graag mee. We hopen dat dit verslag u helpt bij het formuleren van goede ambities en het maken van de juiste keuzes voor een omgeving waar iedereen zich thuis voelt.

‘Kwalitatief bouwen mét behoud van de eigen identiteit moet altijd centraal staan bij ingrepen in onze leefomgeving’



Rik Onderdelinden
Programmaleider Omgevingskwaliteit

Behoud identiteit



‘De kleinschaligheid en dorpse uitstraling van de verschillende kernen dragen bij aan het karakter en de identiteit van de gemeente en verdienen het om gewaarborgd te blijven’

Meedenken en inspireren

Prettig wonen en werken

In Vriezenveen is de ontwikkeling van het Verzetshof bijna afgerond. De inbreiding bestaat uit mooie en kwalitatief goede woningen voor verschillende doelgroepen in een eigentijdse Vriezenveense bouwstijl: lage goten, steile daken, een rijk gedetailleerde voorgevel en de nokrichting evenwijdig aan de kavellijn en haaks op de weg. De dorpsbouwmeester heeft gedurende het gehele traject van vooroverleg tot en met het definitief ontwerp meerdere keren meegedacht, meegekeken en geadviseerd. Ook op verschillende andere binnenstedelijke locaties liggen kansen voor ontwikkeling. Bijvoorbeeld voor het oude pand naast het gemeentehuis dat nu een verrommelde aanblik geeft.

Voor het bedrijventerrein in Vroomshoop Oost is twaalf jaar geleden een beeldkwaliteitsplan geschreven. Enkele toentertijd vastgestelde criteria zijn inmiddels achterhaald. Door vast te houden aan die stijlkenmerken is er geen sprake meer van de door de gemeente gevraagde eigentijdse bouw. De dorpsbouwmeester heeft de gemeente daarom geadviseerd om flexibel om te gaan met het beeldkwaliteitsplan en heeft meerdere keren met initiatiefnemers meegedacht voor een goede inpassing van de nieuwbouw op het terrein.

Behoud identiteit

De kleinschaligheid en dorpse uitstraling van de verschillende kernen dragen bij aan het karakter en de identiteit van de gemeente en verdienen het om gewaarborgd te blijven. Het is in dat kader ook van belang om verrommeling, bijvoorbeeld van reclameborden, tegen te gaan. Dat levert regelmatig een spanningsveld op met ondernemers die hun winkel onder de aandacht willen brengen. In zowel Vriezenveen als Den Ham heeft de dorpsbouwmeester hierover regelmatig overleg gevoerd.

Buitengebied

Voor ontwikkelingen in het buitengebied, bijvoorbeeld met de rood-voor-roodregeling, worden initiatiefnemers gestimuleerd een ervenconsulent in te schakelen. Dat levert in het gros van de gevallen al goede ontwerpen op. Enkele aandachtspunten blijven de hiërarchie van de nieuwe woningen op het erf, waarbij de mogelijkheden qua ontwerp groter zijn voor de woningen die een minder prominente plek hebben.



Toevoegen van kwaliteit



Rol dorpsbouwmeester

Hoewel de dorpsbouwmeester formeel plannen toetst aan de welstandscriteria van de gemeente, heeft hij ook een belangrijke rol bij het meedenken met initiatiefnemers om hun plannen te kunnen realiseren. Het vooroverleg is daarbij van groot belang. Zo kwam van een ondernemer een aanvraag binnen voor een tien meter hoge mast met een groot reclamebord in het buitengebied van Vriezenveen. Omdat dit niet paste bij de maat en schaal van de omgeving, heeft de dorpsbouwmeester meegedacht over een alternatief. Deze werkwijze zorgt aan de voorkant voor een iets langer traject, maar levert uiteindelijk een soepel lopend vergunningstraject op met een kwalitatief vaak betere uitkomst.

‘Het is belangrijk om op een passende manier aan te sluiten bij de bebouwde omgeving en het oorspronkelijke landschap’

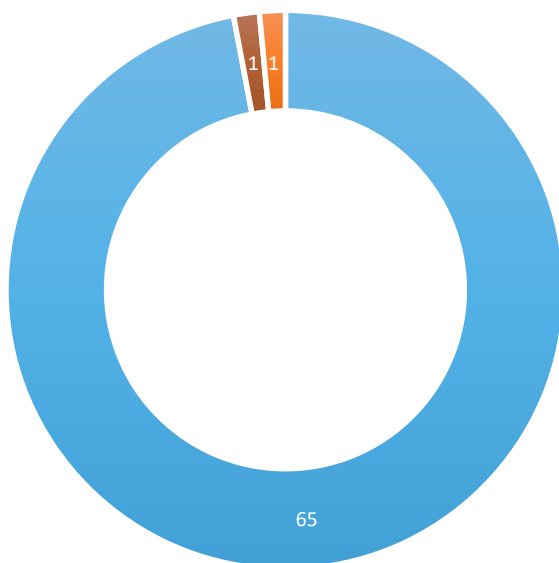
Vriezenveen werkt aan een visie over mogelijke uitbreidingslocaties voor woningen en bedrijven. De dorpsbouwmeester is gevraagd om hierover mee te denken, net als een externe landschapsdeskundige. De dorpsbouwmeester vindt dat het bij dergelijke ontwikkelingen belangrijk is om op een passende manier aan te sluiten bij de bebouwde omgeving en het oorspronkelijke landschap. Hoe behouden we het oorspronkelijke karakter van Vriezenveen als plattelandsgemeente? En hoe houden we zicht op het oorspronkelijke landschap bij grootschalige bebouwing van bedrijventerreinen en nieuwe woonwijken? Door in een vroeg stadium mee te denken over deze nieuwe ontwikkelingen kunnen we vooraf de goede vragen stellen.

Facts & Figures

De kleuren in het onderstaande diagram geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2023. 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 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 achteraf 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.

Legenda

In totaal zijn er 67 plannen behandeld in 2023. Daarvan zijn er:

- 65 plannen direct van een positief advies voorzien
- 1 plan van een afwijzend advies voorzien
- 1 plan 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’



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

