

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

Eigen identiteit

Prettig wonen

Gevarieerde buitengebieden

**Omgevingskwaliteit
gemeente Hof van Twente**

Jaarverslag 2023

Over kansen zien voor de omgeving

*Ruimte geven
aan nieuwe
ontwikkelingen
in de gemeente
Hof van Twente*



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 langgekomen. 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

Oog houden voor de eigen identiteit



‘Elk gebied met een eigen identiteit verdient een eigen welstandsbeleid’

Werken aan kwaliteit en identiteit

Voorheen was er weinig overleg over beeldkwaliteitsplannen, waardoor deze vaak onvolledig zijn of waardoor de ruimtelijke kwaliteit onder het niveau van de welstandsnota lag. In de afgelopen jaren is de stadsbouwmeester vaker betrokken bij beeldkwaliteitsplannen en is daar verbetering in gekomen. Ruimtelijke Ordening haalt nu meer uit de kennis en ervaring van de stadsbouwmeester door een structureel overleg in te plannen. Met name voor het buitengebied, waar steeds meer boerderijen plaatsmaken voor knoopperven met schuurwoningen, zijn goede beeldkwaliteitsplannen van groot belang om de kwaliteit te waarborgen.

Hof van Twente kent verschillende typen buitengebieden, zoals het essenlandschap, kampenlandschap, ontginningsgebieden en buitenplaatsen. Elk gebied heeft een heel eigen identiteit, zowel qua natuur als qua bebouwing en verdient daarom een eigen beeldregie. Juist nu de Omgevingswet het gemeenten toestaat om zelf vergunningsvrije bouwwerken aan te wijzen, ligt er een kans voor de gemeente om hier meer regie in te nemen.

Dit jaar zijn voorbereidingen in gang gezet voor de herziening van de welstandsnota (2012). De stadsbouwmeester sluit samen met de afdeling vergunningen aan bij dit traject. Belangrijk om mee te nemen in de herziening zijn de centra van de verschillende kernen. Met name de winkelcentra kennen een laag welstandsniveau, waardoor het rommelig kan gaan ogen. Dit is vooral in Goor zichtbaar. Ditzelfde geldt voor de bebouwing langs de invalswegen. Omdat met name deze gebieden veel mensen trekken, is dit een kans om het imago van het dorp te verbeteren. Ook in het algemeen is het van belang zuinig te zijn op de ruimtelijke identiteit van de gemeente en deze waar mogelijk te versterken.

De welstandsnota kent een paragraaf over erfafscheidingen. Erfafscheidingen zorgen regelmatig voor discussies tussen bewoners en de stadsbouwmeester. Meer handhaving is wenselijk om schuttingen met een negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit te voorkomen en inwoners meer duidelijkheid te bieden.

Oog houden voor de eigen identiteit



Ruimtelijke inpassing



Nieuwe ontwikkelingen

Een noemenswaardige ontwikkeling in Goor is de Stoevelaar, een woon-zorglocatie. Het hoge en kenmerkende appartementengebouw wordt gesloopt. Het oorspronkelijke nieuwbouwplan moest worden aangepast vanwege de hoge bouwkosten. Eén van de oplossingen is gevonden in het permanent maken van de bestaande tijdelijke bebouwing en deze te voorzien van nieuwe gevels. Er is veel overleg geweest over een goede ruimtelijke inpassing en er ligt nu een passend ontwerp.

Een andere ontwikkeling waarover veel is gesproken is de binnenstedelijke herontwikkeling aan het Burgemeester de Beaufortplein in Markelo. Aanvankelijk zouden bedrijfspanden worden getransformeerd tot (zorg) appartementen. Uiteindelijk is gekozen voor nieuwbouw van drie lagen met een plat dak. Het ontwerp is naar aanleiding van het beeldkwaliteitsplan goedgekeurd, maar is vervolgens aangepast na overleg met de Dorpsraad. Met hoogteverschillen en verspringingen in de gevels sluit het ontwerp nu beter aan op de dorpse architectuur. In 2024 wordt het plan ingebracht in de raad.

Een andere herontwikkeling in de gemeente, Op Stoom in Goor, is nog in volle gang. De stadsbouwmeester heeft hiervoor meegewerkt aan verschillende beeldkwaliteitsplannen en maakt deel uit van het Kwaliteitsteam.

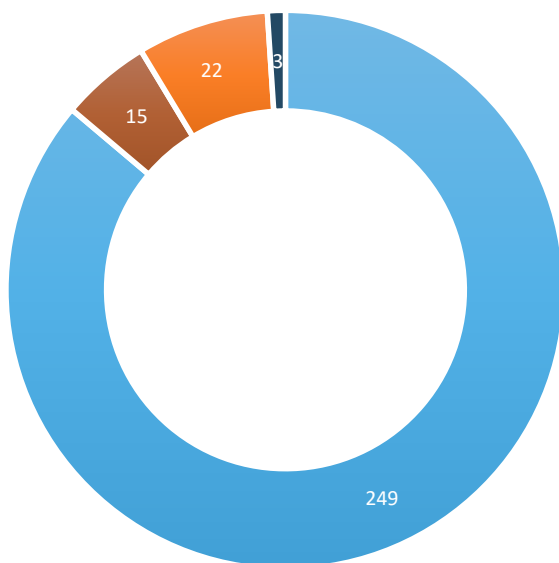
‘Met hoogteverschillen en verspringingen in de gevels sluit het ontwerp nu beter aan op de dorpse architectuur’

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 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 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 stadsbouwmeester geeft graag een mondelinge toelichting.

Legenda

In totaal zijn er 289 plannen behandeld in 2023. Daarvan zijn er:

- 249 plannen direct van een positief advies voorzien
- 15 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 22 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 3 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’



Herman Dekkers
stadsbouwmeester

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83

Postbus 531

8000 AM Zwolle

038 - 421 32 57

info@hetoversticht.nl

www.hetoversticht.nl

