



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

**Prettig wonen en werken**

**Blik op de toekomst**

**Voor elkaar**

**Omgevingskwaliteit  
gemeente Elburg**

*Jaarverslag 2023*

 **Het Oversticht**



# 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...

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 onze regio 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



# Karakteristiek





*‘Vraag bij nieuwe ontwikkelingen  
in de nabijheid van monumenten  
of cultuurhistorisch waardevolle  
gebieden tijdig advies’*

## Vroege advisering

### Omgevingstafel

In het afgelopen jaar zijn er verschillende omgevingstafels geweest waarbij de welstandsadviseur c.q. stadsbouwmeester inbreng heeft geleverd. De ervaringen zijn positief; door in een vroeg stadium te kunnen adviseren over de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteitsplannen, weten aanvragers goed wat ze kunnen verwachten. Dat gebeurde onder meer bij de nieuwe ontwikkeling voor woningbouw op de locatie van autobedrijf Bakker in Elburg en bedrijventerrein De Glinde in Doornspijk. Verder is geadviseerd over het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor De Horstkamp en een aangepast voorstel voor woonzorgcentrum De Voord.

### Tijdige advisering

Het afgelopen jaar ontvingen we veel aanvragen voor nieuwe bedrijven voor Broeklanden en voor woningen in het buitengebied in het kader van de regeling vrijkomende agrarische bebouwing. Een bijzondere aanvraag betrof een ontwerp voor een nieuwe kerk aan de Zuiderzeestraatweg West in Doornspijk. De advisering richtte zich vooral op een samenhangend architectuurbeeld en een zo groen mogelijke inrichting van het terrein. Er is voor de kerk ook een cultuurhistorisch advies aangevraagd in het kader van het bestemmingsplan. De reden was de ligging naast het Rijksmonumentale Landgoed Klarenbeek.

De adviseur erfgoed heeft wel geadviseerd, maar eigenlijk had dit veel eerder gemoeten, al voordat de locatie van de kerk bepaald was.

Over het algemeen raadt de commissie aan om bij nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van monumenten of cultuurhistorisch waardevolle gebieden al vroeg in het proces advies te vragen, zodat er vanuit alle perspectieven een zorgvuldige afweging kan worden gemaakt en we de monumentale waarden goed kunnen integreren in het bouwplan. Dat was in dit geval niet gebeurd, de keuze voor de bouw van een kerk op deze locatie was al langer geleden gemaakt.

Ook bij de aanvraag voor nieuwbouw op Landgoed Old Putten werd het plan te laat voor advisering voorgelegd. Daardoor was het niet mogelijk om in de conceptuele fase te sturen naar een passender oplossing voor een bijgebouw op het landgoed.

Een vroege advisering vergroot de kans op een soepel lopend proces en een betere kwaliteit. De omgevingstafel is hiervoor een goed instrument, op voorwaarde dat de erfgoedadviseur ook aansluit.



# Oog voor het verleden, blik op de toekomst

*‘Onderwerpen die raken aan de inrichting van de openbare ruimte vragen om een integrale benadering en een overkoepelende visie’*



## Trends

Een blijvende trend is het toegenomen aantal monumenteneigenaren dat kiest voor verduurzaming, zowel in de binnenstad als daarbuiten, onder meer bij landgoederen en boerenerven. Ook restauratieopgaven worden steeds vaker tegelijkertijd uitgevoerd met een verduurzaming. Tegelijkertijd zien we een stijging van herbestemmingen en optimalisatie van indelingen van gebouwen. Bijvoorbeeld om meer appartementen aan een gebouw te kunnen toevoegen, om traditionele boerderijen gunstiger in te richten of om meer toepassingen te creëren bij landgoederen.

## Openbare ruimte en gebouwde omgeving

Het terrassenbeleid dat sinds 2022 geldt, geeft duidelijkheid, maar roept ook weerstand op bij ondernemers. Er is behoefte aan verduidelijking van de regels en meer inzicht in mogelijke oplossingen. Zorg voor kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte blijft aandacht vragen. Ook handhaving heeft hierbij een belangrijke rol.

Onderwerpen die raken aan de inrichting van de openbare ruimte, zoals fietsparkeren, terrassen of verlichting, hebben impact op de beleving van de stad en het recreatief verblijf.

Deze onderwerpen vragen om een integrale benadering en daarmee om een overkoepelende visie die ingaat op de verschillende belangen die er spelen en op het bewaken daarvan.

De welstandsnota van de gemeente is in 2023 aangepast naar aanleiding van nieuwe regelgeving en aangevuld op het gebied van duurzaam en natuurinclusief bouwen. De actualisatie is verzorgd door Het Oversticht.

## Beschermd stadsgezicht

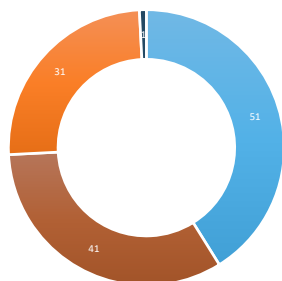
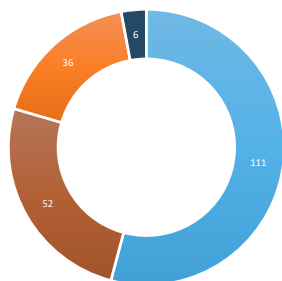
De commissie werkt mee aan een beleidsstuk voor zonnepanelen op panden in het beschermd stadsgezicht en bij monumenten. Er is een voorstel gedaan voor verruiming van de mogelijkheden, waarbij is gekeken naar een goede balans tussen de toepassing van panelen en behoud van het historisch beeld en het beschermd stadsgezicht. De welstandscommissie verkent samen met de beleidscommissie van de gemeente de mogelijkheden en de wensen van de verschillende betrokken partijen. In juni is een visie vastgesteld op het beschermd stadsgezicht. Deze visie beschrijft kenmerken, karakteristieken, waarden en ontwikkelpotentieel. De stadsbouwmeester heeft meegedacht in de klankbordgroep en heeft geadviseerd over het opstellen van de visie.

# 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.

In totaal zijn er 205 welstandsplannen behandeld in 2023. Daarvan zijn er:

- 111 plannen direct van een positief advies voorzien
- 52 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 36 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 6 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien

In totaal zijn er 124 monumentenplannen behandeld in 2023. Daarvan zijn er:

- 51 plannen direct van een positief advies voorzien
- 41 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 31 plan van een voorlopig positief advies voorzien
- 1 plan 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’*



**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](mailto:info@hetoversticht.nl)

[www.hetoversticht.nl](http://www.hetoversticht.nl)

