

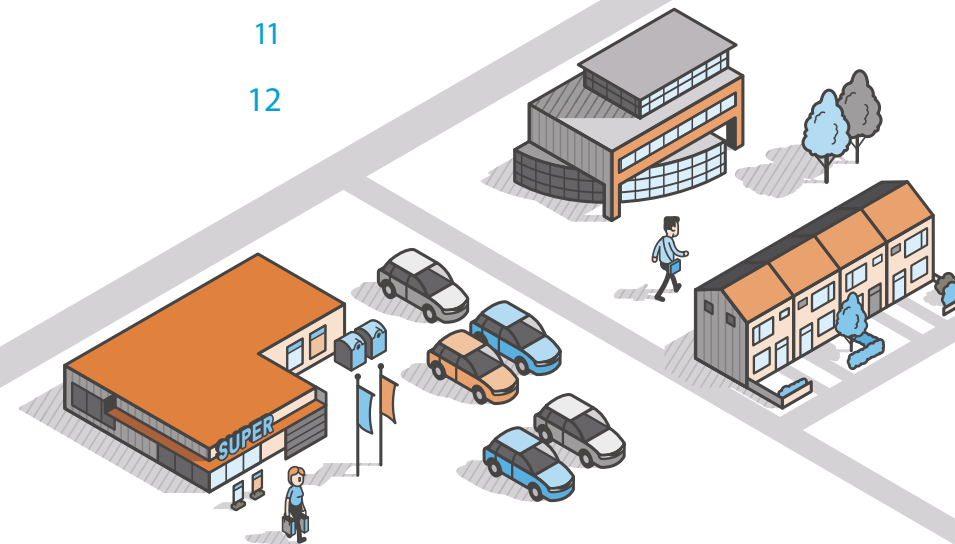


jaarverslag 2018

Omgevingskwaliteit gemeente Elburg

Inhoud

Inleiding	3
Cijfers	4
Trends en ontwikkelingen	5
Nieuw appartementengebouw in het beschermd stadsgezicht van Elburg	6
Verbouwing monumentale molen De Tijd	7
Eerste ontwerpen in nieuwbouwwijk De Dijkjes	8
Eerste ontwerpen in nieuwbouwwijk De Dijkjes	9
De waarde van Omgevingskwaliteit	10
- De context van Wel-stand	10
- Omgevingskwaliteit draagt bij aan waardestijging van vastgoed	11
- Gemeentelijke ambities	11
Over Het Oversticht	12



Inleiding

In dit jaarverslag beschrijven wij behalve de meest opvallende projecten ook een aantal trends en ontwikkelingen die wij hebben gesignaleerd: ze zijn belangrijk voor behoud en verbetering van de omgevingskwaliteit in uw gemeente. Hoe gaat men in uw gemeente om met duurzame ontwikkelingen zoals het inpassen van zonnenvelden of natuur inclusief bouwen? Daarnaast begint de omgevingswet dichterbij te komen. Per 1 januari 2021 zult u opnieuw een keuze moeten maken hoe u met de kwaliteit van uw omgeving wilt omgaan. Een omgevingsvisie die uitgaat van de kernkwaliteiten van de gemeente is daarbij een mooi vertrekpunt. Binnen de omgevingswet is er veel ruimte voor bestaande en nieuwe manieren van werken in het kader van welstand en omgevingskwaliteit, waardoor we voor elke gemeente maatwerk kunnen bieden. Ik ga met plezier samen met u dieper in op deze ontwikkelingen in de vorm van een persoonlijk gesprek, een presentatie of een excursie. Informeer gerust bij mij naar de mogelijkheden.

Marieke ten Hove



Cijfers

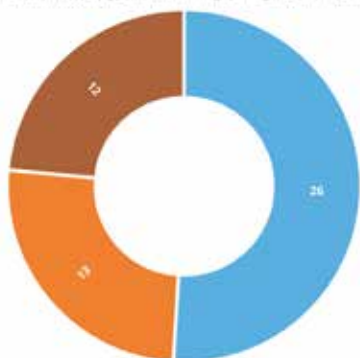
behandeld aantal plannen welstand (160)

• Regulier positief (109) • Voorlopig positief (22) • Regulier negatief (29) • Voorlopig negatief (0)



behandeld aantal plannen Gemeentelijke monumentencie. (51)

• Regulier positief (26) • Voorlopig positief (12) • Regulier negatief (13) • Voorlopig negatief (0)



Legenda

In totaal zijn er 211 plannen behandeld in 2018. Daarvan zijn er:

- 135 plannen direct van een positief advies voorzien
- 42 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 34 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 0 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien

Toelichting bij de cijfers

In de gemeente Elburg werkt Marieke ten Hove als adviseur. De binnengekomen plannen worden dagelijks beoordeeld via het Omgevingsloket. In de grafiek is het aantal behandelde plannen weergegeven, waarvan een deel eerst een vooroverleg aanvraagt. Dit heeft als voordeel dat er al een beoordeling kan plaatsvinden in een vroeg stadium zonder dat plannen al volledig zijn uitgewerkt. Veel plannen krijgen vervolgens een positief advies in het vergunningstraject. Een deel van de adviezen is in eerste instantie afwijzend, omdat het niet aan het gemeentelijk beleid voldoet. Deze adviezen worden altijd besproken, veelal tijdens het spreekuur of telefonisch. Een groot deel van de plannen kunnen na dit overleg alsnog positief afgedaan worden.

De cijfers tonen het aantal plannen dat van een advies is voorzien afgelopen jaar. Het is van belang te beseffen dat veel plannen die in eerste instantie niet aan het welstandbeleid voldoen, na tussenkomst van de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie later wel een positief advies krijgen. De secretaris van de welstand licht dit graag aan u toe.

Om de week (dus eens in de twee weken) komen de secretaris van de welstand en de monumentenkundige naar de gemeente Elburg voor de reguliere welstands- en monumentenbeoordeling. Zij adviseren dan ook mensen tijdens het spreekuur.

Voor bijzondere ontwikkelingen wordt maatwerk geleverd. Hiervoor worden extra overleggen, bezoeken ter plekke of schetssessies gepland. Indien nodig vindt overleg plaats tussen medewerkers van de gemeente over complexe ruimtelijke opgaves.



Trends en ontwikkelingen

In 2018 zijn er in de gemeente Elburg weer veel bouwinitiatieven de revue gepasseerd. Deze waren zeer verschillend van aard: van restauratie en herbestemming tot verbouwingen, uitbreidingen en complete nieuwbouw. Ook vonden ze plaats op zeer verschillende locaties: in het beschermd gezicht, bestaande woonwijken, nieuwbouwwijken of op industrieterreinen. Telkens weer wordt vanuit welstand gekeken of iets passend is bij het bestaande gebouw en de directe omgeving. Worden de bestaande bebouwingskarakteristieken gerespecteerd? Blijft de identiteit van het gebied behouden of kan deze hersteld of versterkt worden?

Hoe zorg je er bijvoorbeeld voor dat grootschalige ontwikkelingen, zoals appartementencomplexen, goed ingepast worden in een bestaande historische context? Een zorgvuldige stedenbouwkundige analyse van de situatie is hierbij een noodzakelijke eerste stap. De wens van een relatief groot programma voor de locatie om het zo optimaal mogelijk gebruik maken van de ruimte onder de kap hebben hun invloed op de maat & schaal en de kapvorm van het ontwerp. Deze disbalans tussen programma en architectonische aansluiting bij de historische omgeving komen we vanuit welstand vaak tegen bij dit soort projecten. Het appartementengebouw aan de Nunspeterweg is een goed voorbeeld van hoe veelvuldig overleg toch geleid heeft tot een passend resultaat.

Identiteit is een belangrijk aspect van ruimtelijke kwaliteit. Het concept van de Dijkjes sluit hier, met zijn narratieve beeldkwaliteitsplan, naadloos op aan. In 2018 zagen we de eerste ontwerpen hiervoor. In hoeverre was de beoogde identiteit herkenbaar in de getoonde ontwerpen? Verderop in dit jaarverslag het antwoord.

De gemeente Elburg bezit veel historische gebouwen. Naast de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, kleine aanpassingen, reclame- en zonweringsaanvragen in de binnenstad, kwam ook de herbestemming van een molen langs. Het is van groot belang dat bij herbestemming van een monument het monument zelf als uitgangspunt genomen wordt. Helaas zien we nog regelmatig dat men een monument probeert aan te passen aan een nieuwe functie, terwijl juist de nieuwe functie zich moet aanpassen aan het monument. In het geval van de herbestemming van de molen sloot de functie naadloos aan bij het gebouw. Het is prachtig dat de molen nu weer meerdere keren per week het graan van de eigen akkers maalt! Ik geef daarom graag toelichting op deze succesvolle herbestemming.

Tenslotte mag bij het bespreken van trends en ontwikkelingen het woord 'energietransitie' niet ontbreken: een woord dat in 2018 veel gebruikt is. Het is een onderwerp waar ik ook in de welstandsadvisering de gevolgen van zie.

Duurzame ontwikkelingen worden door iedereen aangemoedigd, maar tegelijkertijd mogen ze niet ten koste gaan van waardevolle landschappen en de karakteristieke bebouwing waar we allemaal zo van genieten. Hoe vind je de juiste balans en geef je dit op gepaste wijze vorm? De verschillende aanvragen van zonnepanelen op daken in het beschermd gezicht van Elburg zijn hier voorbeelden van.

Concluderend: Door mensen steeds bewust te laten worden van de bebouwingskarakteristieken en identiteit van hun omgeving en deze te behouden en te versterken, kunnen we er met elkaar voor zorgen dat de gemeente Elburg ruimtelijk gezien een waardevolle gemeente blijft om in te wonen en te recreëren.

september 2019

Marieke ten Hove

Nieuw appartementengebouw in het beschermd stadsgezicht van Elburg

***Binnen de begrenzing van het plangebied
Beschermd Stadsgezicht Elburg was men voornemens om een complex van 22 appartementen te gaan bouwen.***

De locatie is gelegen aan de Nunspeterweg, een oude uitvalsweg van de vesting, waar nog enkele historische woonbebouwing aanwezig is. Tegelijkertijd grenst de locatie aan de oostzijde aan het relatief grootschalige Woonzorgcentrum Het Nieuwe Feithenhof. De ontwerpopgave was dan ook om op de verschillende omgevingsferen te reageren en hier in maat en schaal bij aan te sluiten. Tijdens het spreekuur van de welstand is hierover en over de nadere uitwerking van dit ontwerpconcept meerdere keren gesproken met de architect en ontwikkelaar.

Aan de Nunspeterweg was het uitgangspunt om in maat en schaal en bouwstijl op een eigentijdse wijze aan te sluiten bij de historische woonhuizen in de straat. Dit resulteerde in een tweetal statige panden met ieder hun eigen identiteit. In het ontwerpproces is hierbij veelvuldig ingegaan op de bewaking van de herkenbaarheid van de kapvormen. Bij een zwaar programma komt het vaak voor dat kapvormen ernstig worden aangetast door de vele insnedes en opbouwen die nodig zijn om bewoning in de kap te realiseren.

Ook bij deze opgave was het een hele klus voor de architect om tot een goede balans tussen programma en ontwerp te komen. Aan de zijde van Het Nieuwe Feithenhof was een grootschaliger reactie mogelijk in de vorm van een stevig bouwvolume met een knipoog refererend naar de stijlkenmerken van een stadsmuur. Het eindresultaat is een eigentijds appartementencomplex voorzien van de hedendaagse woonwensen, maar ontworpen met respect voor de historische omgeving.



Appartementengebouw zijde Nieuwe Feithenhof (Palazzo)



Appartementengebouw zijde Nunspeterweg (Palazzo)

Verbouwing monumentale molen De Tijd

In 2018 kwam de nieuwe eigenaar van Korenmolen 'De Tijd' (de molen tegenover het gemeentehuis) op het spreekuur langs om zijn verbouwplannen voor de gebouwen op het terrein voor te leggen. De achtkantige stellingmolen en de naastgelegen molenaarswoning stammen uit 1853/1854. In de loop der jaren zijn er meerdere gebouwen bijgekomen zoals een hamermolen in 1896, een graanschuur in 1920 en een grote hal in 1960. Het plan was om alle gebouwen met zoveel mogelijk behoud van authentieke details en elementen te verbouwen tot bakkerij, bakkerswinkel, chocolaterie, ijssalon, en horecagedeelte met serre en terras.

De initiatiefnemer is meerdere keren met verschillende deelaspecten van zijn plan in het spreekuur van de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie geweest. Eén onderdeel was een lichtkoepel in de bakkerswinkel. Dit was zeker denkbaar maar de aanvankelijk voorgestelde maat en schaal was vanuit monumenten- en welstandsoogpunt te fors. Een te forse lichtkoepel zou kunnen gaan concurreren met- en daarmee afbreuk doen aan- de stelling van de molen. Daarom werd als advies meegegeven om de lichtkoepel in hoogte tenminste onder de balustrade van de stelling te houden. De opdrachtgever heeft dit advies ter harte genomen. Wanneer men nu de Korenmolen met haar bijbehorende gebouwen bezoekt, is de lichtkoepel vanaf de buitenkant dan ook nauwelijks waarneembaar.

Een ander aspect was de nieuwe aanbouw aan de voorzijde ten behoeve van het horecagedeelte. Hierbij heeft de commissie met name gestuurd op rust en eenvoud in ontwerp en kleurgebruik, om zo te komen tot een bescheiden gebouw dat de aandacht niet afleidt van de oorspronkelijke gebouwen op het erf. Door deze passende en zorgvuldig uitgevoerde herbestemming is de korenmolen weer voor iedereen in volle glorie te bewonderen!



Interieur met lichtkoepel



Exterieur: de lichtkoepel is niet of nauwelijks zichtbaar

Eerste ontwerpen in nieuwbouwwijk De Dijkjes

In het jaarverslag van 2017 werd ingegaan op de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan (BKP) De Dijkjes. In 2018 hebben we het BKP kunnen toepassen op de eerste aangeleverde ontwerpen voor dit gebied.

Het BKP hanteert een narratieve benadering voor de wijk. Een aantal gebouwen zijn erg belangrijk voor de beleving, herkenbaarheid en identiteit van de wijk en worden de 'stabilizers' of 'dragers' genoemd. In 2018 zijn enkele van deze dragers ter beoordeling aan welstand voorgelegd. Met name bij de totstandkoming van de plannen voor 'het boerderij erf' en 'de Dijkgraafwoning' heeft de welstandscommissie een duidelijke invloed gehad: deze plannen sloten aanvankelijk namelijk onvoldoende aan bij de ambitie die in het BKP werd gevraagd.

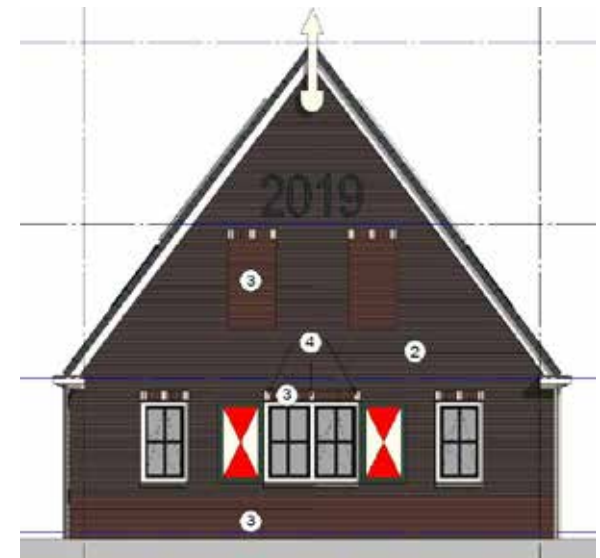
Boerderij erf

De boerderij met de vier schuren moet volgens het BKP een duidelijk herkenningspunt vormen in de Dijkjes. Ook wordt expliciet aangegeven dat de boerderij een verbijzondering in de kopgevels heeft.

Het eerste ontwerp was naar de mening van de commissie niet meer dan een (enigszins opgeleukt) standaard ontwerp voor rijwoningen die in elke nieuwbouwwijk zouden kunnen staan. Er was geen sprake van maatwerk en mensen zouden in dit ontwerp geen boerderijtype herkennen. Geadviseerd werd een nieuw ontwerp te maken en daarbij gebruik te maken van de kopgevels (rijker gedetailleerd in voorhuis en duidelijke staltypologie in achterhuis). Het concept van de boerderij moest ook doorgevoerd worden in de details: zo werd geadviseerd de paneeldeuren in het achterhuis te vervangen door deuren met verticale houten delen, verwijzend naar staldeuren. De architect heeft de opmerkingen verwerkt in het plan.



Boerderij erf kopgevel voorhuis eerder ontwerp (Venster Architecten)



Boerderij erf kopgevel voorhuis goedgekeurd ontwerp (Venster Architecten)

Eerste ontwerpen in nieuwbouwwijk De Dijkjes

Dijkgraafwoning

De Dijkgraafwoning moet volgens het BKP herkenbaar zijn door een voorname uitstraling en lijken op een klassieke villa met representatieve entree. Echter in de eerste versie bestond de entree slechts uit twee losse deuren en was er beslist geen uitstraling van een voorname villa. Het plan moest architectonisch naar een hoger niveau worden gebracht waarbij ingespeeld moest worden op de bebouwingskarakteristieken van een klassieke villa. Zo adviseerde de commissie gebruik te maken van verticaliteit en repetitie van raamkozijnen. Voor de entree werd de suggestie gedaan de voordeuren te koppelen en deze rijker te maken (denk aan omlijsting, luifel, bovenlicht, zijlicht, geïntegreerde gemetselde bloembak etc.). De opmerkingen werden helaas moeizaam opgepakt. Het plan is weliswaar verbeterd tot een acceptabel niveau dat voldoet aan 'redelijke eisen van welstand', maar de commissie is van mening dat hier meer kwaliteit behaald had kunnen worden.



Dijkgraafwoning voorgevel eerder ontwerp (FIER architecten)



Dijkgraafwoning voorgevel goedgekeurd ontwerp (FIER architecten)

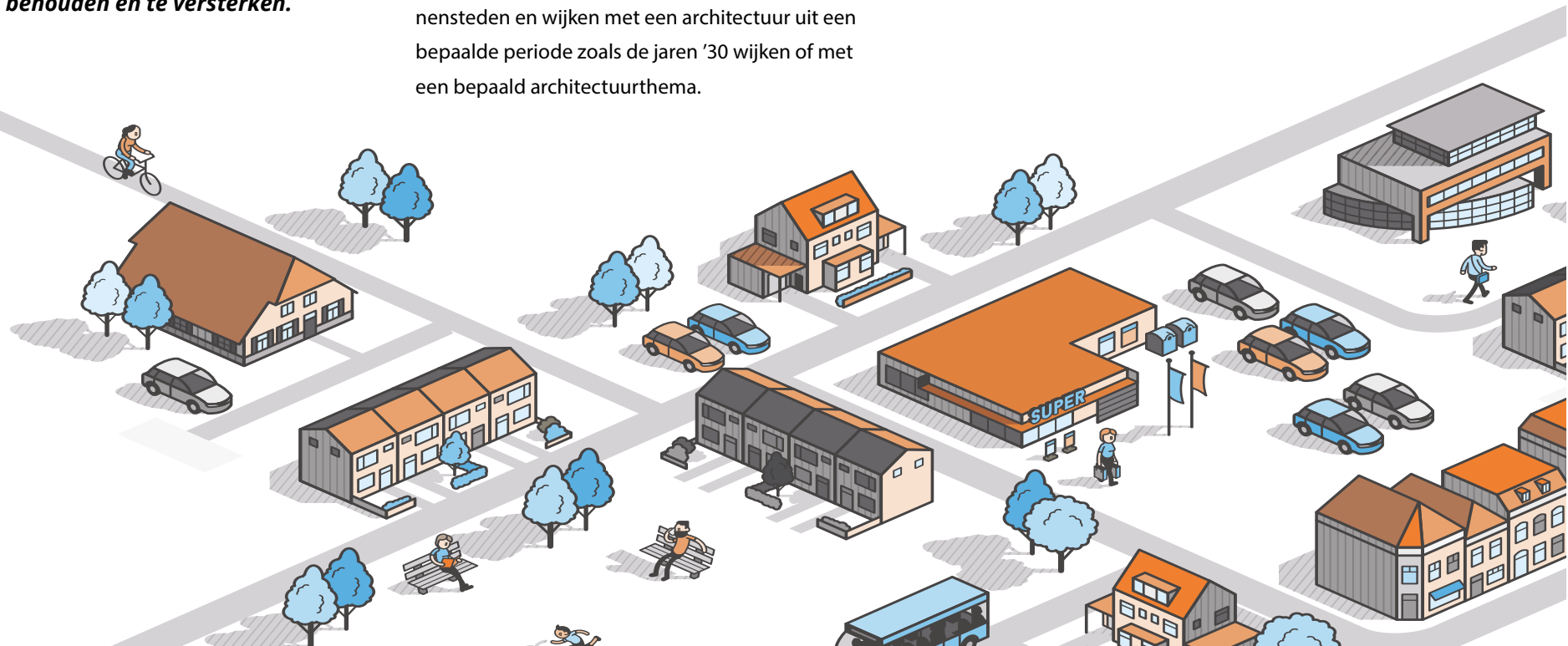
De waarde van Omgevingskwaliteit

Het werk van Het Oversticht wordt vaak geassocieerd met termen als 'mooi' en 'lelijk', want smaken verschillen nu eenmaal. En waarom kan een oplossing op de ene locatie wel en op een andere locatie niet? Dat heeft vooral te maken met de context (omgeving van een gebouw) en met de ambitie van de gemeente. Daarvoor is er welstandsbeleid ontwikkeld. Het doel van deze advisering is om de omgevingskwaliteit van onze woon- en werkomgeving te behouden en te versterken.

De context van Wel-stand

Wie gaat (ver)bouwen krijgt meestal te maken met 'de welstand'. De term 'welstand' heeft te maken met de vraag of een gebouw WEL staat, in zijn omgeving. Dat het rekening houdt met de (bebouwings)kenmerken van een buurt of wijk. Daarbij is het zeker niet zo dat er een eentonig of saai straatbeeld moet ontstaan. Het gaat om samenhang tussen bepaalde aspecten of een bepaalde stijl. Voorbeelden zijn historische binnensteden en wijken met een architectuur uit een bepaalde periode zoals de jaren '30 wijken of met een bepaald architectuurthema.

Daarnaast gaat het over het 'wel staan' van een bouwwerk op zichzelf. Gebouwen hebben vanuit diverse ontwerpstijlen en tradities een zekere logica: een logische samenhang tussen bijvoorbeeld vorm, detail en materiaal. Kortom welstand en omgevingskwaliteit zijn meer dan een discussie over mooi en lelijk. Het bewaakt en stimuleert architectuur die aansluit op de omgeving en het liefst er nog iets aan toe voegt.





Omgevingskwaliteit draagt bij aan waardestijging van vastgoed

Omgevingskwaliteit is niet vanzelfsprekend. Sterker nog: als je niets doet, verdwijnt ze vanzelf. Het is niet realistisch om mensen en bedrijven met particuliere of private belangen de verantwoordelijkheid te geven over collectieve of publieke belangen. In de omgevingswet krijgen gemeenten een zorgplicht voor de kwaliteit van de woon-, leef- en werkomgeving. Waaronder de taak om te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit: een leefomgeving die veilig, gezond en aantrekkelijk is en dus een positief effect bijdraagt aan de waarde van gebouwen (verloedering leidt tot waardeverlies). Dat leidt tot welzijn van en welvaart voor burgers.

Gemeentelijke ambities

De welstands-/monumentencommissie adviseert, maar de gemeente bepaalt de ambitie. Dat adviseren, gebeurt op basis van een gemeentelijke visie op de kwaliteit, die samen met de bewoners is opgesteld (welstandsnota of beeldkwaliteitsplan) en vervolgens democratisch in de gemeenteraad is vastgesteld. Vanuit het beleid wordt onafhankelijk geadviseerd en de ondergrens bewaakt. Daarnaast wordt de initiatiefnemer uitgedaagd en begeleid om zijn project een extra maatschappelijke meerwaarde te geven, bijvoorbeeld door koppeling aan initiatieven op geheel ander gebied (zoals ecologie of sociale impuls). Welstand en omgevingskwaliteit dragen bij aan een sociale, veilige omgeving en voegen vaak (economische) waarde toe.

Over Het Oversticht

Straten, gebouwen, landschappen. Over alles wat u buiten ziet, is nagedacht. Door generaties voor ons, door uzelf en door specialisten. Zoals die van Het Oversticht: want wij kennen het heden en verleden van uw omgeving.

Het Oversticht adviseert en begeleidt bij ontwikkelingen in de leefomgeving. Dat doen wij sinds 1925: onafhankelijk, toekomstgericht en creatief. Daarbij zetten wij het maatschappelijk belang op de eerste plaats.

Respect voor het verleden en openstaan voor verandering zijn beiden nodig om onze omgeving te laten leven.

Samen met stedenbouwkundigen, erfgoeddeskundigen en (landschaps)architecten werken wij aan thema's zoals de energietransitie, vitaal platteland en aantrekkelijke binnensteden. Voor de wensen van vandaag en morgen betrekken wij u in een open dialoog.

Contact

038 - 421 32 57
info@hetoversticht.nl

Bezoekadres

Aan de Stadsmuur 79
8011 VD Zwolle

Postadres

Postbus 531
8000 AM Zwolle

hetoversticht.nl

