



Libau

hûsenhiem

Hûs en Hiem - stichting Libau

maak werk van omgevingskwaliteit

presentatie Week van de Omgevingswet

14 en 16 juni 2021

even voorstellen

- Stefan Stienstra
adviseur ruimtelijke kwaliteit Hûs en Hiem
(sstienstra@husenhiem.nl)
- Tim Willems-Kruize, stedenbouwkundige BNSP
atelierleider Team Ruimtelijke Kwaliteit Libau
(willems@libau.nl)

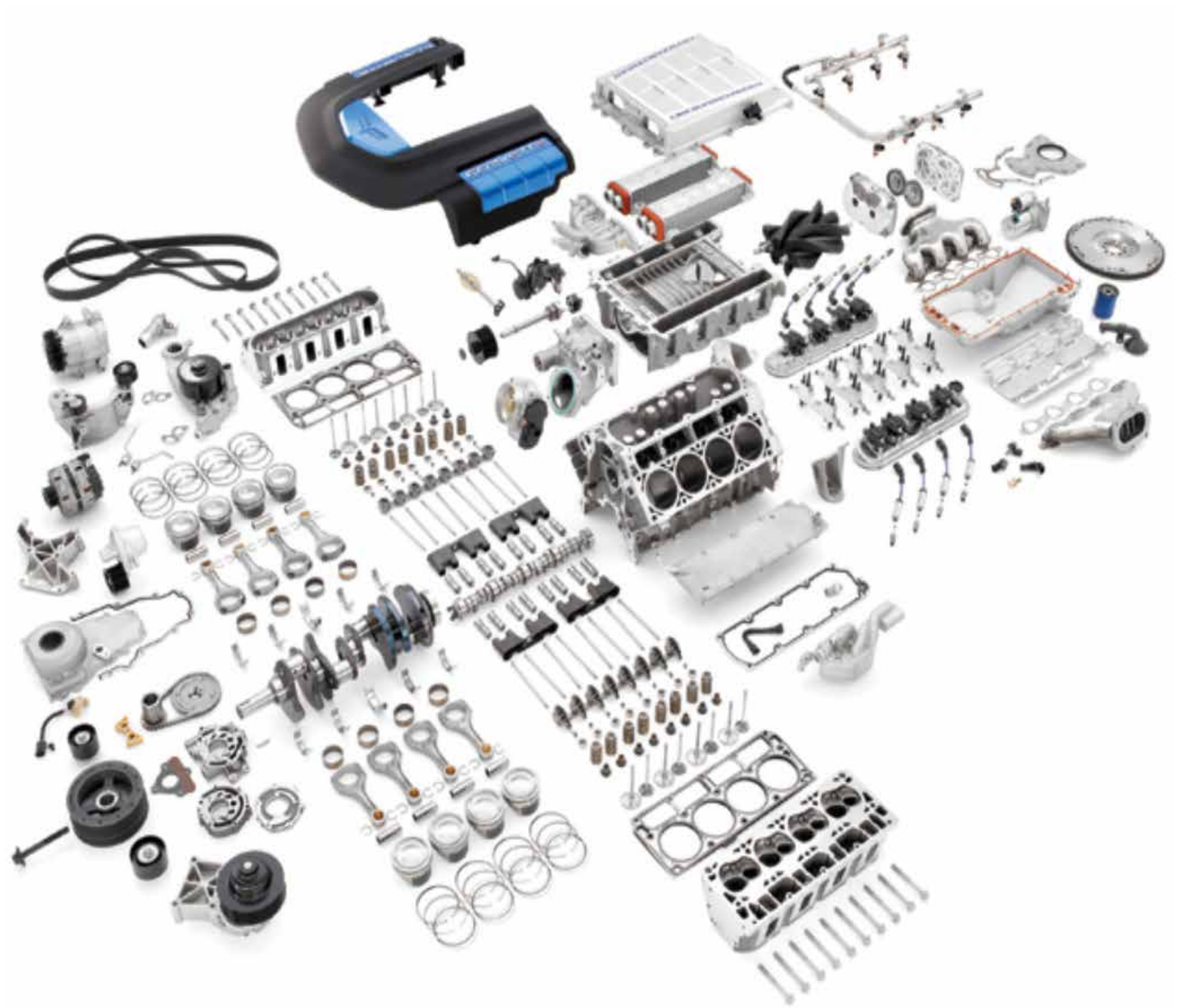


Hûs en Hiem - stichting Libau

- Ervaring met 'schoonheid' sinds begin 20^e eeuw
- Actief in Drenthe, Friesland, Groningen opgericht voor en door gemeenten
- Onafhankelijk
- Stevige gebieds- en dossierkennis
- Adviseren vanuit werkvelden 'ruimtelijke kwaliteit' en 'cultureel erfgoed'

inhoud

- 1 Omgevingswet
& omgevingskwaliteit
- 2 Omgevingsvisie
& omgevingsplan
- 3 Programma/beleid
- 4 Adviesstructuur
- 5 Stellingen/vragen



Omgevingswet en omgevingskwaliteit

Omgevingswet

- Gezondheid, veiligheid en omgevingskwaliteit
- Paradigmashifts van “nee, tenzij” naar “ja, mits” en van “sectoraal” naar “integraal”
- Kerninstrumenten omgevingsvisie, omgevingsplan (gemeente), de omgevingsverordening (provincie) en de omgevingsvergunning

Omgevingskwaliteit: wat is dat?

“de menselijke beleving van een plek en de intrinsieke waarde die we daar gezamenlijk aan geven”

(memorie van toelichting van de Ow)

Waarom?



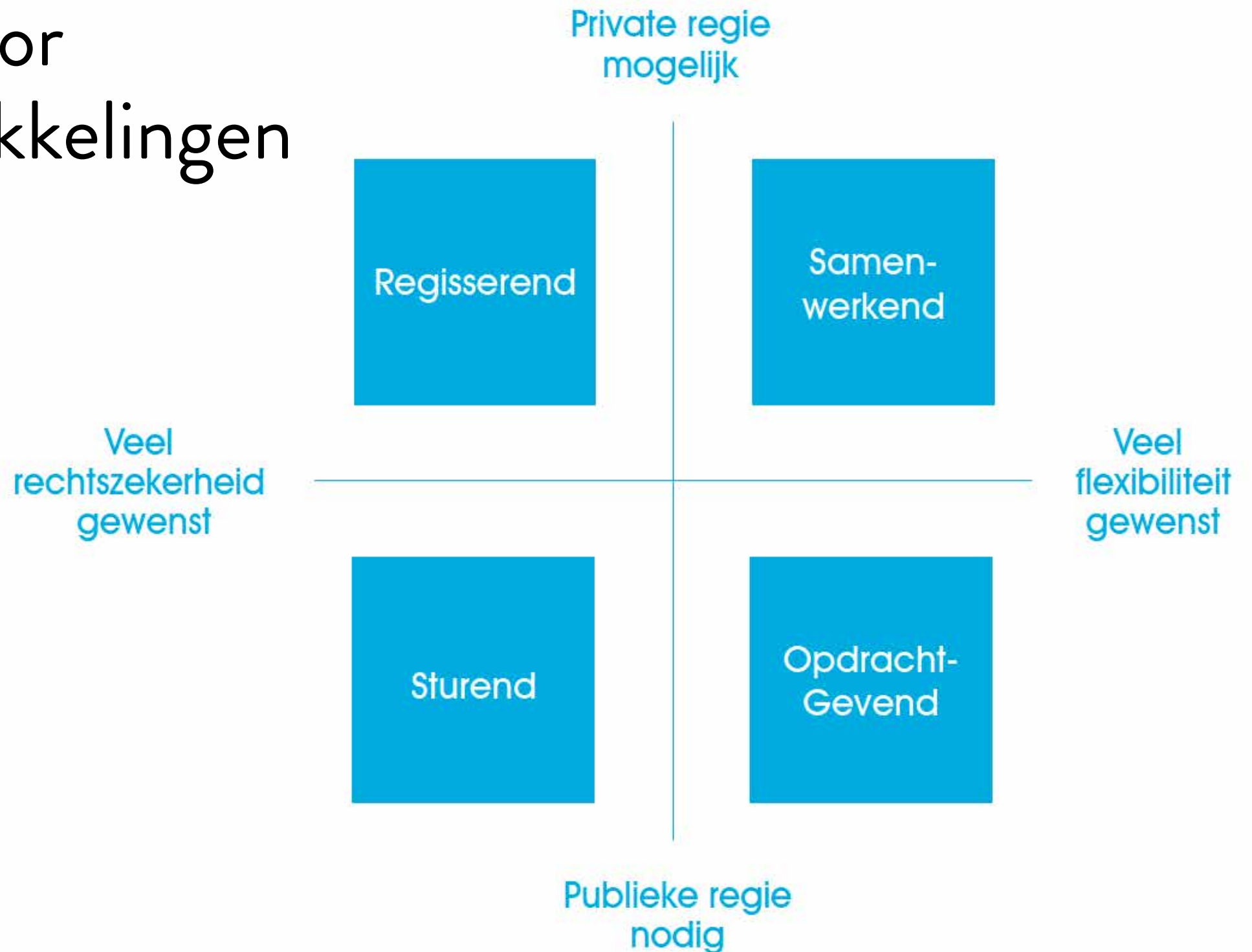
omgevingsvisie & omgevingsplan

omgevingsvisie (nu: structuurvisie)

- Vormvrij, zelfbindend
- Hele grondgebied gemeente
- Relevant hoger beleid en ontwikkelingen
- Karakteristieke leefomgeving
- Gaat in op (de samenhang tussen) ruimte, water, natuur, milieu, verkeer en vervoer, cultureel erfgoed)

omgevingsvisie

- Thema's en ambities
- Afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen
- Sturingsfilosofie
- Uitvoeringsagenda



voorbeeld: gemeente Zuidplas

OMGEVINGSVISIE

VISIE: *Waar willen we naartoe?*

Aantrekkelijk Zuidplas

Duurzaam Zuidplas

Ondernemend Zuidplas

Gezond Zuidplas

Moerkapelle

- Identiteit
- Ontwikkelingen
- Moerkapelle in 2040

Vijfde dorp

- Vijfde dorp in 2040

Moordrecht

- Identiteit
- Ontwikkelingen
- Moordrecht in 2040

Zevenhuizen

- Identiteit
- Ontwikkelingen
- Zevenhuizen in 2040

Nieuwerkerk aan den IJssel

- Identiteit
- Ontwikkelingen
- Nieuwerkerk aan den IJssel in 2040



KWALITEITEN

Wat zijn onze kwaliteiten?

- Historie en ontwikkeling
- Kenmerken en kwaliteiten

ONTWIKKELINGEN

Wat komt er op ons af?

- Zuidplas en de regio
- Kansen en opgaven
- Trends en ontwikkelingen

CONTEXT

Waar moeten we rekening mee houden?

- Beleidsanalyse
- Milieu-effecten
- Leidende principes

UITVOERING

Hoe komen we daar?

- Werking visie
- Uitvoeringsagenda
- Programma's
- Omgevingsplan

The map displays the Zuidplas area with various land use designations. Key locations labeled include ZOETERMEER, BLOEDWIJK, BOSVELT en HOOBERGJE, BERGSENBOSBOOM, OUDSA, GOUTSA, ROTTERDAM, and Capelle aan den IJssel. The map uses different colors and symbols to indicate specific zones and features as defined in the legend.

Kenmerken en kwaliteiten Zuidplas	
	Gemeentegrens
	Dorpen en buurtschappen binnen Zuidplas
	Dorp met eigen karakter en voorstellingen
	Sterke gebied buiten Zuidplas
	Waar
	Zandkwaliteit
	Kansen buiten Zuidplas
	Kansen binnen Zuidplas
	Beschermd landschap binnen Zuidplas
	Rijkswateringen [Inlandse Jozel - Midland] [Gravel Drenk]
	Ringspoort
	Openheid verkeer
	Aanpak gebied



voorbeeld: gemeente Zuidplas



voorbeeld: gemeente Zuidplas

Aantrekkelijk Zuidplas 2040



omgevingsplan (nu: o.a. bestemmingsplan)

- Omgevingswet (Ow) draagt gemeenten op om één omgevingsplan op te stellen voor het grondgebied
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties en opstellen regels voor activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving
- Vervangt naast bestemmingsplan ook beheers- en gemeentelijke verordeningen voor de fysieke omgeving
- Bevat 'ruimtelijk relevante' regels in, maar ook regels voor het geluidsniveau, de maximale duur van een evenement et cetera

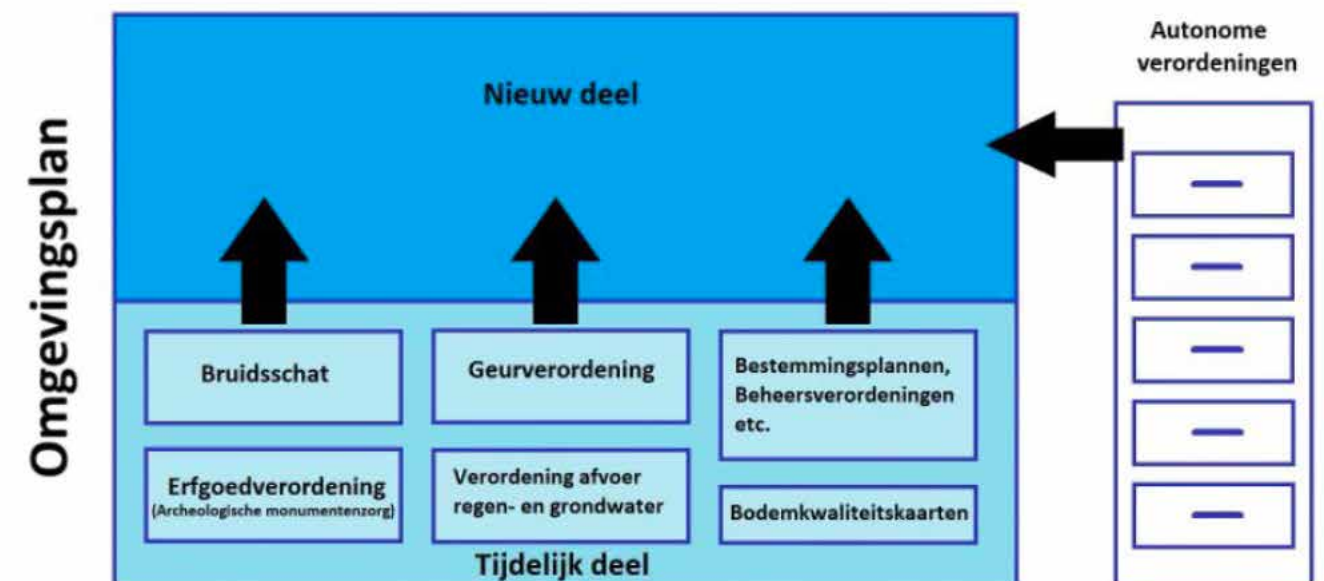
tijdelijk omgevingsplan

- Bestemmingsplannen, verordeningen et cetera van rechtswege een tijdelijk omgevingsplan
- Vanaf in werkingtreding Ow is er ook een nieuw omgevingsplan dat op 31-12-29 gereed moet zijn



nieuwe omgevingsplan

- Voor de structuur van het nieuwe omgevingsplan is in '20 een casco uitgewerkt door de VNG
- Ter voorkoming van een regel-vacuüm is een bruidsschat opgesteld



bruidsschat

- Door de bruidsschat is verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen mogelijk als het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. De gemeentelijke adviescommissie valt niet onder de bruidsschat
- Bepalen of er sprake is van redelijke eisen van welstand vraagt om een afweging/interpretatie en geldt voor bouwactiviteiten waarvoor een vergunning nodig is en welstandseisen zijn vastgelegd
- Welstandsadvies vindt plaats op basis van de welstandsnota die gekoppeld aan het tijdelijke omgevingsplan

omgevingsplan en de regel pyramide

- Zorgplichtregels: iedereen wordt verplicht iets te doen of juist te laten (bv. het onderhouden van panden). Evt. i.c.m. een maatwerkvoorschrift

NB. in het omgevingsplan dienen instructies van het Rijk en de provincie worden verwerkt



Figuur 1: De regelpiramide.

(Bron: Ministerie van BZK, vormgeving door Rho adviseurs)

omgevingsplan en de regelpyramide

- Algemene regels: geven aan welke activiteiten wel of niet toegestaan en zijn niet aan interpretatie onderhevig. (geen vergunningplicht, wel informatieplicht of meldplicht mogelijk - let op geen leges)
- Beoordelingsregels: vergunningsplicht voor activiteiten waarvoor een afweging plaats moet vinden/regels een interpretatie behoeven (i.c.m. adviesplicht gem. adviescie.)



Figuur 1: De regelpyramide.

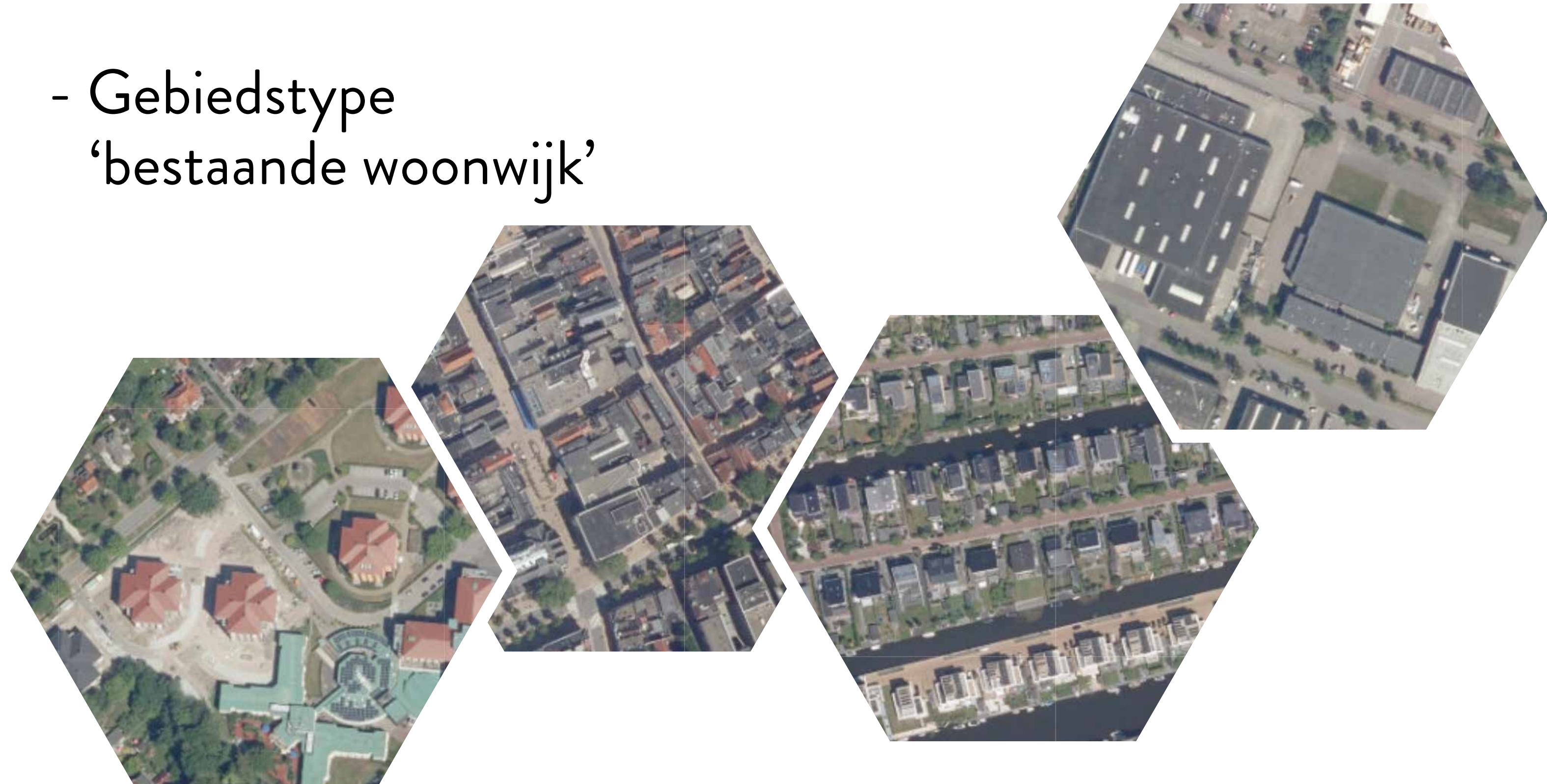
(Bron: Ministerie van BZK, vormgeving door Rho adviseurs)

casco VNG: hoofdstuk 5, afdeling 5.3

Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	Hoofdstuk 8	Procesregels
Hoofdstuk 2	Doelen	Afdeling 8.1	Voorbereiding van besluiten
Afdeling 2.1	Doel omgevingsplan	Afdeling 8.2	Gemeentelijke projecten van publiek belang
Afdeling 2.2	Verplichte omgevingswaarden	Afdeling 8.3	Advies
Afdeling 2.2	Facultatieve omgevingswaarden	Afdeling 8.4	Maatschappelijk draagvlak
		Afdeling 8.5	Andere bestuursorganen
Hoofdstuk 3	Programma's	Hoofdstuk 9	Handhaving
Afdeling 3.1	Programma's met programmatische aanpak	Afdeling 9.1	Strafbepalingen
		Afdeling 9.2	Kwaliteitsbevordering en afstemming uitvoering en handhaving
Hoofdstuk 4	Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving	Hoofdstuk 10	Monitoring en informatie
Afdeling 4.1	Bebouwde kom	Afdeling 10.1	Monitoring
Afdeling 4.2	Moderniseringslocaties		
Afdeling 4.3	Gebiedsontwikkelingslocaties		
Afdeling 4.4	Cultureel erfgoed		
Afdeling 4.5	Stille gebieden		
Afdeling 4.6	[etc., etc., etc.]		
Hoofdstuk 5	Activiteiten	Hoofdstuk 12	Slotbepalingen
Afdeling 5.1	Inleidende bepalingen	Afdeling 12.1	Uitvoerbaarheid en evaluatie
Afdeling 5.2	Benutten van de fysieke leefomgeving	Afdeling 12.2	Overige bepalingen
Afdeling 5.3	Bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten, sloopactiviteiten		
Afdeling 5.4	Milieubelastende activiteiten		
Afdeling 5.5	Activiteiten op of bij wegen of bij wateren in beheer bij de gemeente		
Afdeling 5.6	Activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed en werelderfgoed		
Afdeling 5.7	Activiteiten met betrekking tot planten en dieren		
Afdeling 5.9	[etc, etc, etc.]		
Hoofdstuk 6	Beheer en onderhoud		
Afdeling 6.1	Onderhoud- en instandhoudingsverplichtingen		
Afdeling 6.2	Gedoogplichten		
Hoofdstuk 7	Financiële bepalingen		
Afdeling 7.1	Kostenverhaal		
Afdeling 7.2	Nadeelcompensatie		
		Bijlagen bij het omgevingsplan	

voorbeeld: omgevingsplan/staalkaarten VNG

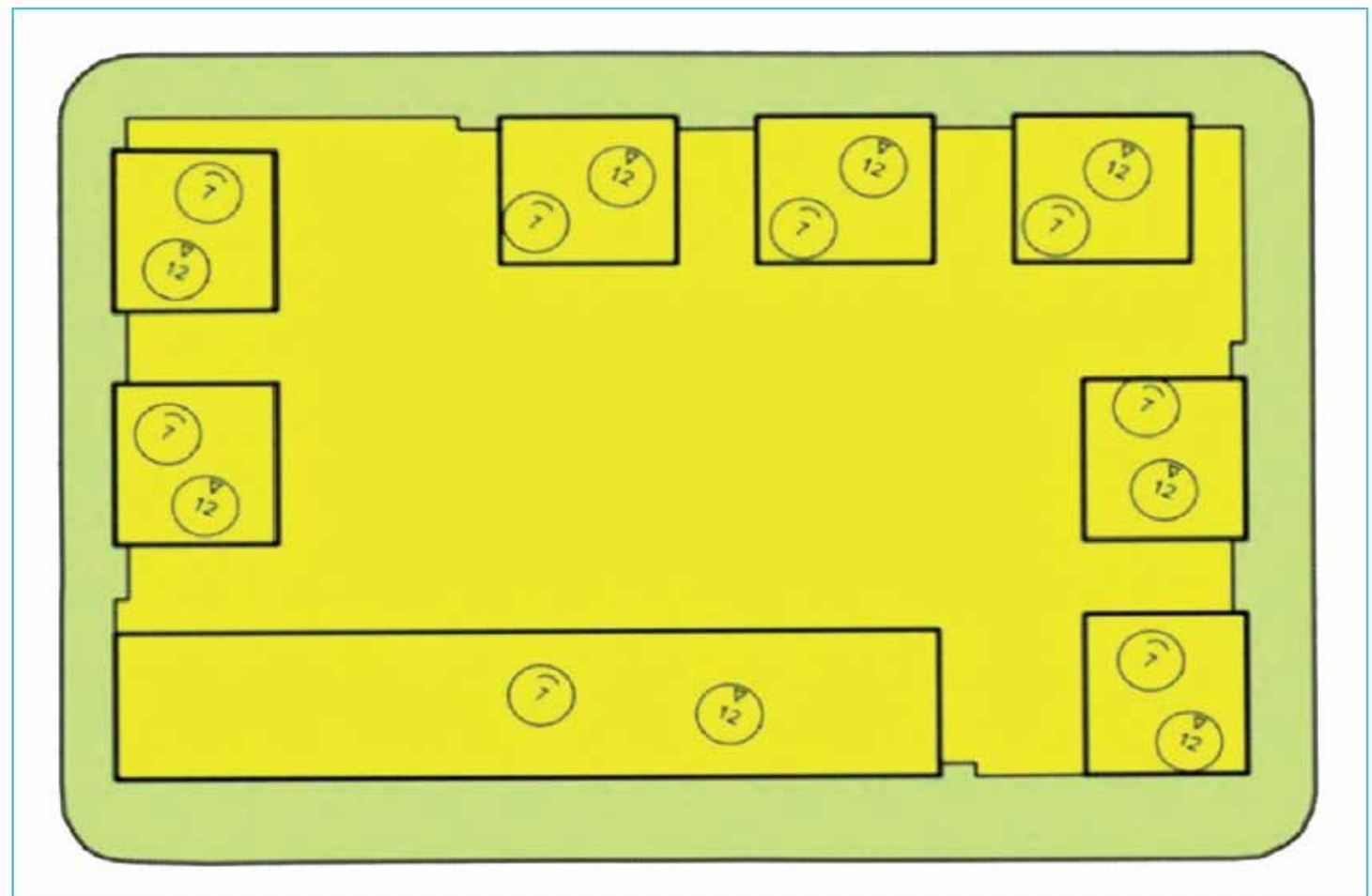
- VNG heeft staalkaarten gemaakt voor het omgevingsplan op basis van gebiedstypen
- Gebiedstype
'bestaande woonwijk'



voorbeeld: omgevingsplan/staalkaarten VNG

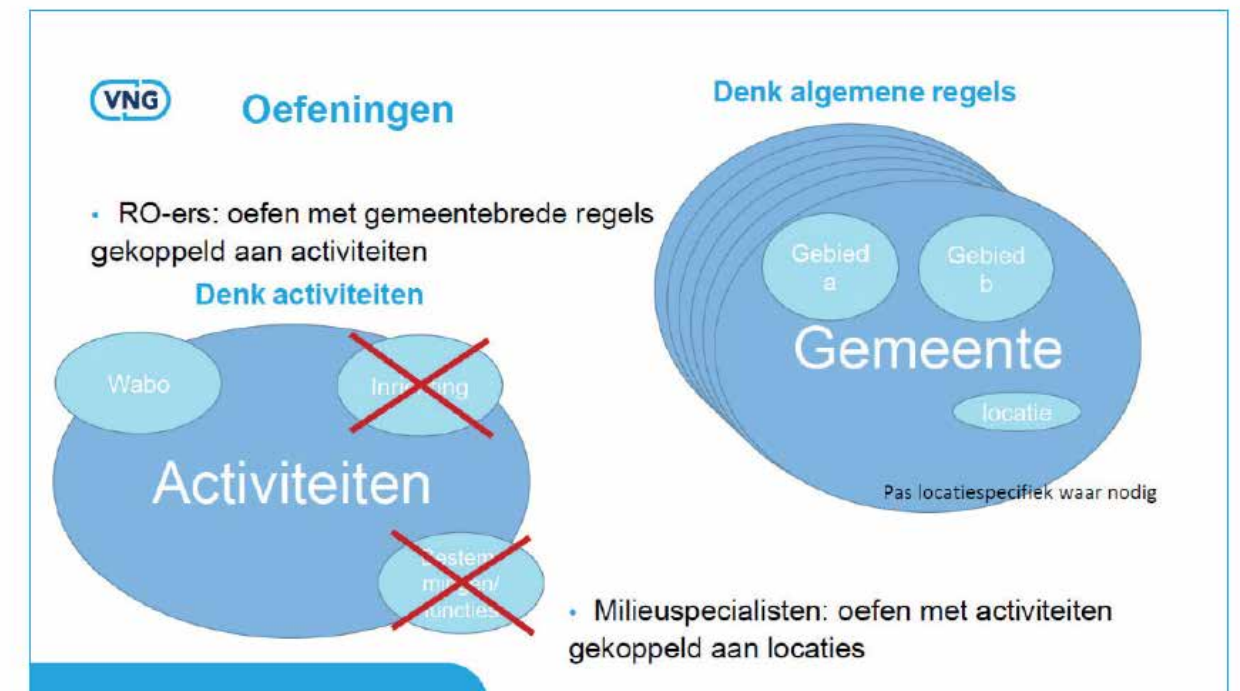
- Bestemmingsplanpraktijk vormen het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing de basis voor bestemmingen en bouwregels

NB. initiatieven die in strijd zijn met het bestemmingsplan en je toch zou willen laten doorgaan kosten veel tijd en geld



voorbeeld: omgevingsplan/staalkaarten VNG

- Beschermen wat er is ruimte geven voor passende ontwikkeling kan ook zonder het toedelen van functies en bebouwingsstroken op kaart. Er kan omschreven worden wat er mag. Activiteiten:
 - die voldoen aan algemene regels kun je toestaan
 - waarvoor een afweging of interpretatie nodig is, zijn vergunningsplichtig
 - die afbreuk doen aan wonen worden verboden



voorbeeld: omgevingsplan/staalkaarten VNG

- Naast een omgevingsplan met het karakter van een verordening kan ook gekozen worden voor een tussenvorm
- Functies worden toegedeeld, maar geen bebouwingszones (op grond art. 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet)



voorbeeld: omgevingsplan/staalkaarten VNG

- e de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
 - f de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein; en
 - g gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan paragraaf 5.1.2.
2. Ten behoeve van de toetsing aan de [welstandsnota xx] worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
- a tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - b principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - c kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 - d een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 5.22 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouw

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een bijdrage levert aan het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast;
- c bij vervangende nieuwbouw: de oppervlakte maximaal [x% of x meter] groter is dan het te vervangen hoofdgebouw;
- d voldaan wordt aan subparagraaf [5.1.2]; en
- e het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, niet in strijd is met de reguliere omgevingskwaliteit, in ieder geval beoordeeld volgens de [welstandsnota x], tenzij het college van burgemeester en wethouders van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

Artikel 5.23 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouw

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a het aangevraagde bouwwerk is gelegen binnen het **bouwwlak**;
- b de dakvoet niet hoger is dan [maximale dakvoet: m];
- c de daknok niet hoger is dan [maximale daknok: m];
- d voldaan wordt aan subparagraaf [5.1.2]; en
- e het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, niet in strijd is met de reguliere omgevingskwaliteit, in ieder geval beoordeeld volgens de [welstandsnota x], tenzij het college van burgemeester en wethouders van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

Paragraaf 5.3.3 Uitbreiden hoofdgebouw

Artikel 5.24 Algemene regels uitbreiden hoofdgebouw achtererfgebied (NB zie ook 5.30 voor een regeloctie met vergunningplicht)

- 1 Bij het uitbreiden van een hoofdgebouw in het achtererfgebied wordt gebouwd op een afstand van niet meer dan [x] m van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- 2 De uitbreiding van het hoofdgebouw is niet hoger dan:
 - a de bestaande dakvoet en daknok van het hoofdgebouw; of
 - b als het hoofdgebouw geen dakvoet en daknok heeft: de bestaande hoogte van het hoofdgebouw.
- 3 De uitbreiding van het hoofdgebouw wordt gebouwd op een afstand van ten minste 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied.

Artikel 5.22 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouw

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a het aangevraagde bouwwerk naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een bijdrage levert aan het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur;
- b de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast;
- c bij vervangende nieuwbouw: de oppervlakte maximaal [x% of x meter] groter is dan het te vervangen hoofdgebouw;
- d voldaan wordt aan subparagraaf [5.1.2]; en
- e het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, niet in strijd is met de reguliere omgevingskwaliteit, in ieder geval beoordeeld volgens de [welstandsnota x], tenzij het college van burgemeester en wethouders van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

Artikel 5.23 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouw

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

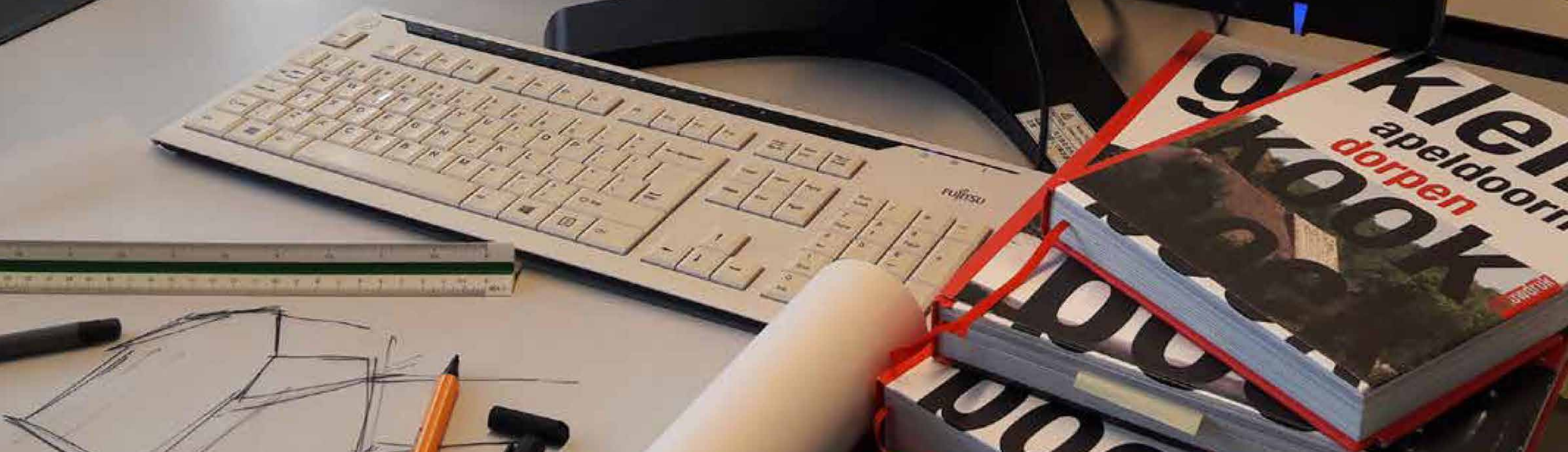
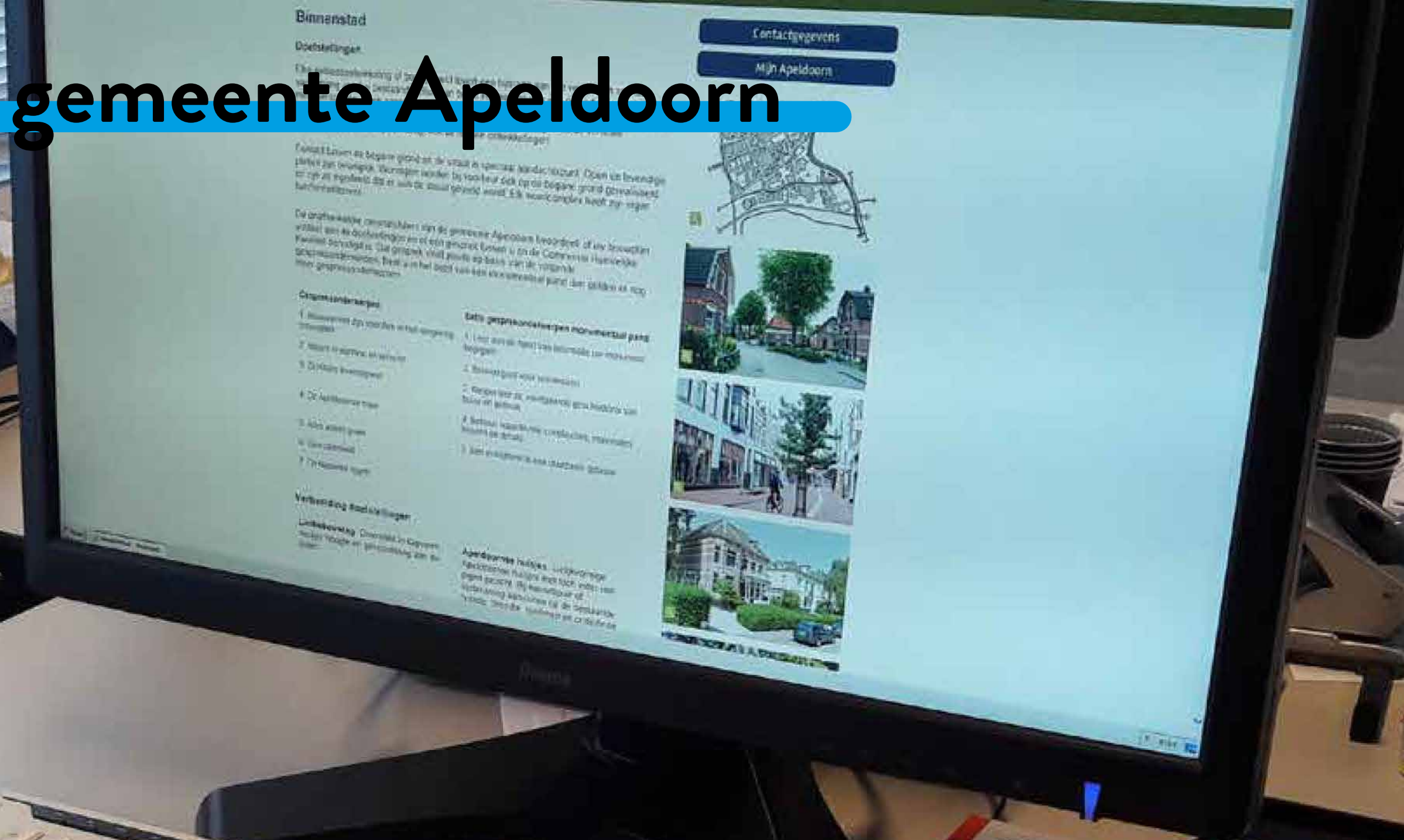
- a het aangevraagde bouwwerk is gelegen binnen het **bouwwlak**;
- b de dakvoet niet hoger is dan [maximale dakvoet: m];
- c de daknok niet hoger is dan [maximale daknok: m];
- d voldaan wordt aan subparagraaf [5.1.2]; en
- e het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, niet in strijd is met de reguliere omgevingskwaliteit, in ieder geval beoordeeld volgens de [welstandsnota x], tenzij het college van burgemeester en wethouders van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

programma/beleid

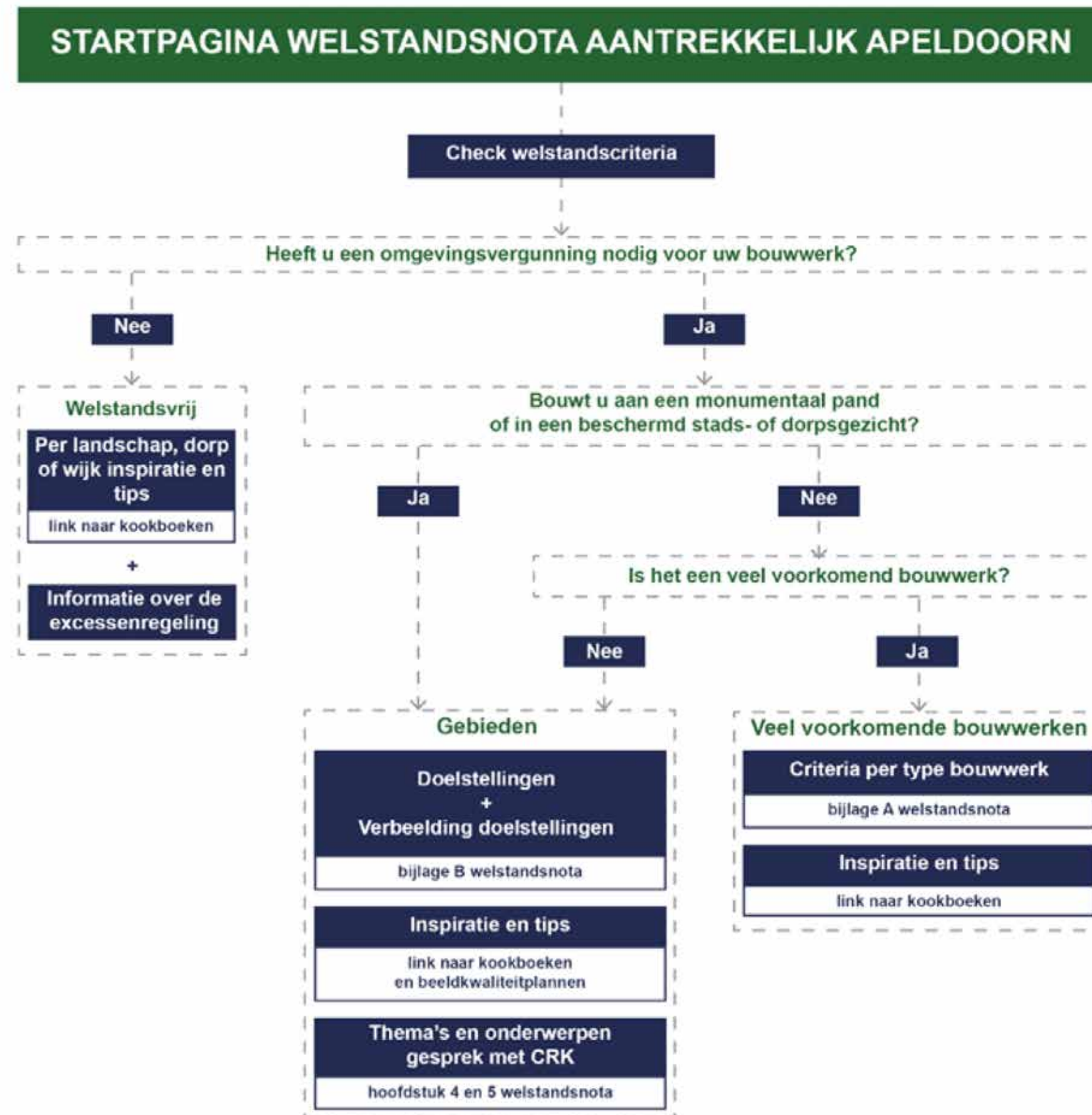
cultuuromslag in regels en werken

- Inspirerend, uitnodigend en gelden als stimulansen
- Kwaliteiten en karakteristieken omgeving als vertrekpunt
- Efficiëncy veel voorkomende en specifieke initiatieven
- Meer ruimte voor initiatieven door doelen centraal
- Meedenken aan de voorkant van het proces (zie advies-structuur)
- Voorbeeld Apeldoorn

voorbeeld: gemeente Apeldoorn



voorbeeld: gemeente Apeldoorn



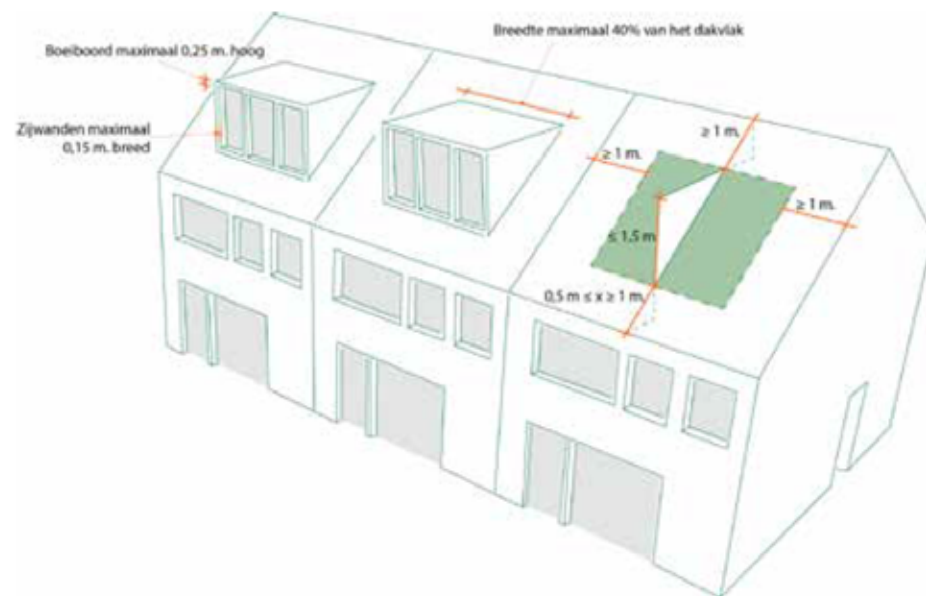
De piramide van bouwwerken

voorbeeld: gemeente Apeldoorn (nota)

Criteria voor dakkapellen aan de zijde van het voorerfgebied

Positionering

- een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw, aan- of uitbouw;
- geen dakkapel op een kap met een helling kleiner dan 30 graden;
- positionering afgestemd op de gevelindeling van het hoofdgebouw;
- minimaal 1 m. (loodrecht gemeten) dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel (afstand tot zijkant gemeten t.p.v. de bovenzijde van de dakkapel);
- afstand tot dakgoot minimaal 0,50 m. en maximaal 1 m. Bij schild-, tent- of piramidedak is de horizontale afstand tussen hoekkepers en dakkapel, (gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel), minimaal 1 m.



- maximaal één dakkapel per woning op het voordakvlak en maximaal twee gelijke dakkapellen op een zijdakvlak.
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok is er een regelmatige rangschikking op de horizontale lijn, dus niet verspringen;
- geen dakkapel toepassen op het wolfseind van het dak;
- bij mansardedaken dient de dakkapel op onderste deel dakvlak geplaatst te worden, bovenaansluiting op de knik van het dakvlak, dakkapel plat afdekken of schuin afdekken in hellingshoek van bovenste dakvlak;

Maatvoering

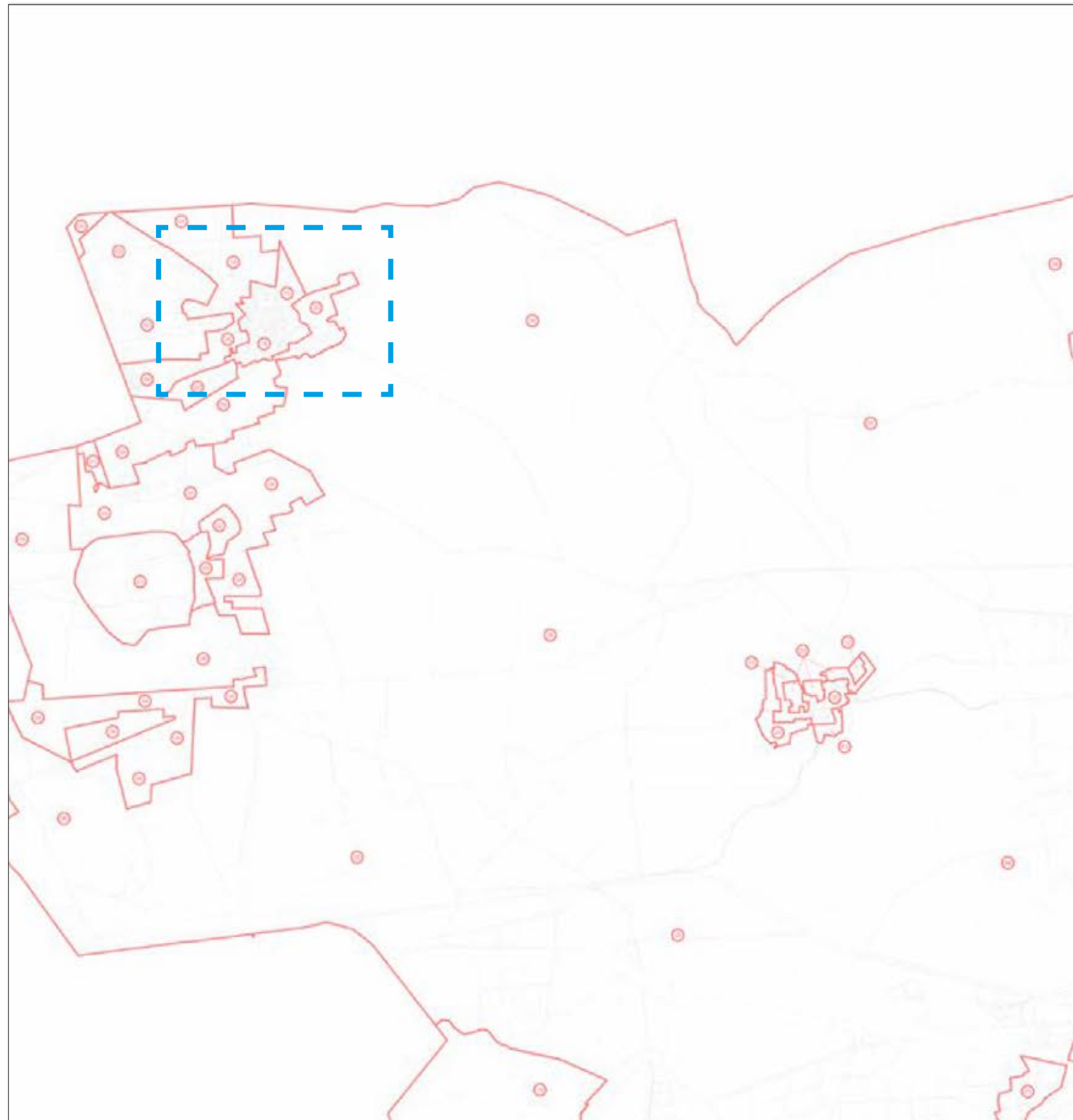
- een dakkapel wordt plat afgedekt;
- de hoogte van een dakkapel bedraagt maximaal 1,50 m. loodrecht gemeten;
- breedte maximaal 40% van het dakvlak;

Detailering

- geen contrasterende, felle kleuren.
- boeiboord maximaal 0,25 m. hoog, vooraanzicht zijwanden maximaal 0,15 m breed;
- dichte panelen in het voorvlak zijn alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken toegestaan;
- bij historisch waardevolle gebouwen of gebieden sluit de vormgeving aan op de specifieke kenmerken van die gebouwen of gebieden.

Wilt u tips en inspiratie opdoen over de plaatsing en vormgeving van een dakkapel? Neem dan een kijkje in het Kookboek voor de Stad op pagina 464 en verder.

voorbeeld: gemeente Apeldoorn (nota)



Kaart deelgebieden Noord-West

Landschappen

1. Beekdalen
2. Broeklanden
3. Enken
4. Kamerstructuren
5. Kampenlandschap
6. Veluwe

Dorpen

7. Beemte
8. Beekbergen
9. Hoenderloo
10. Hoog Soeren
11. Klarenbeek
12. Lieren
13. Loenen
14. Oosterhuizen
15. Radio Kootwijk
16. Uddel
17. Veldhuizen
18. Wierum Wiesel
19. Zilven

Apeldoorn

20. Apeldoorn-Zuid
21. Berg en Bos
22. Binnenstad
23. Brinkhorst en Driehuizen
24. De Heeze en Winkewijert
25. De Maten
26. De Naald
27. De Parken
28. Het Loo
29. Hommelbrink
30. Indische buurt
31. Kanaalloevers, Welgelegen en Vlijt
32. Kerschoten
33. Metaalbuurt
34. Orden
35. Osseveld Oost
36. Osseveld West
37. Oud Zevenhuizen
38. Sprengbos
39. Ugchelen
40. Woudhuis
41. Zevenhuizen
42. Zuidbroek
43. Groot Zonnehoeve

Bedrijventerreinen

44. Apeldoorn Noord 1 + 2
45. Ecofactorij
46. Kanaalzone
47. Kayersmolen/Kuipersveld
48. Kieveen
49. Malkenschoten
50. Matenhoek
51. Meubelboulevard/Omnisport
52. Stadshoudersmolen
54. Zuidwestpoort

voorbeeld: gemeente Apeldoorn (nota)

16. Uddel

Doelstellingen

Het welstandsbeleid is gericht op het behoud van eenvoud, soberheid en bescheidenheid voor het gebouwde dorpsbeeld. Uddelse woningen zijn voornamelijk één laag met een kap en lage goot. Daarbinnen is variatie in richting, kleurstelling, positie op de kavel en positionering van bijgebouwen mogelijk. Contrasten tussen de oude linten, relatief grootschalige uitbreidingen en kleine planmatige buurtjes willen we behouden en versterken. Behoud de open ruimte tussen dorp en bosrand.



De bedrijvenstrip aan de Elspeterweg is nog in ontwikkeling. Bouwinitiatieven in dit gebied worden ook getoetst aan Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenstrip Elspeterweg Uddel. Na afronding



boerderij



vrijstaande woonbebouwing

van de wijk is het van belang bij nieuwbouw en verbouw aan te sluiten bij de karakteristieken van het betreffende deelgebied.

Verbeelding doelstellingen

Boerderij: Cluster de gebouwen op een ongedwongen losse wijze op het perceel met wisselende oriëntatie. Boerderijen zijn laag en breed, met flauwe kappen en wolfseinden. De erven hebben een bedrijvige en agrarische uitstraling, door moestuinen, kwekerijen, boomgaarden of 'iets anders' naast de woning.

Vrijstaande woonbebouwing: woningen zijn overwegend één bouwlaag met een eenvoudige kap. De variatie onderling zit in verschillen in baksteenkleur, detaillering, kaprichting, oriëntatie en situering van bijgebouwen. In de architectuur van Uddel past terughoudendheid in materiaalgebruik. Een bijgebouw staat los van de woning en heeft altijd een kapje. Bebouwing staat vrij op het perceel met aan alle zijden voldoende ruimte voor groen. Huizen staan soms wat verder van de weg dan andere (verspringende rooilijnen) maar hebben altijd een voortuin.



seriematig (half)vrijstaand



rijwoningen

voorbeeld: gemeente Apeldoorn (nota)

Seriematig (half)vrijstaand: De twee-onder-één-kap woningen zijn in hun hoofdvorm min of meer gelijk (nok- en goothoogte), maar tonen op detailniveau variatie.

Rijwoningen: Een rustig beeld en gelijkvormigheid met eenvoudige details, rustige kleurstelling en korte rijen passend in de dorpse omgeving.

Lintbebouwing: Diversiteit in kapvorm, rooilijn en gevelindeling aan de linten. Nieuwe eigentijdse invullingen zijn mogelijk mits ze een individueel karakter kennen.

Grootschalige bebouwing: Grootschalige bebouwing wijkt af in grootte en detaillering ten opzichte van de omgeving en staat vrij op een (groen) perceel. Vrijstaande complexen voegen zich door een dorpse vormtaal en landschappelijke inpassing naadloos in het dorpse beeld. Zorg aan alle zijden voor een aantrekkelijk beeld.

Kleinschalige bedrijvigheid: Relatief grote eenvoudige volumes achter op het terrein. Veelal staat er aan de straatzijde een bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing heeft een kap en is gebouwd met traditionele materialen in een rustige kleurstelling. De representatieve bedrijfsonderdelen zoals kantoren, showroom en kantine liggen aan de zijde van de openbare ruimte. Buitenopslag en parkeren uit het zicht. De voorzijde van het perceel en de erfafscheidingen worden op een dorpse wijze ingericht met beplanting.

Wilt u meer weten over uw dorp en tips over uw verbouwing of nieuwbouw, neem dan een kijkje in:

- Klein Apeldoorns dorpenkookboek-Uddel (p. 68-83)
- Klein Apeldoorns dorpenkookboek-Algemeen (p. 20-61)

Voor de geïnteresseerde lezer is ook veel achtergrondinformatie te vinden in:

- Beeldkwaliteitsplan Uddel
- Structuurvisie Uddel
- Cultuurhistorische analyse Uddel



lintbebouwing



grootschalige bebouwing



bedrijven

voorbeeld: gemeente Apeldoorn (inspiratie)

> Aan de slag in 8 stappen!

1 >

Lees het hoofdstuk met de basisrecepten om inzicht te krijgen in de ingrediënten die bepalend zijn voor een Apeldoornse dorpse sfeer.



2 >

Niet alle dorpen binnen de gemeente Apeldoorn zijn gelijk. Probeer niet alleen de basisrecepten maar vooral ook de specifieke dorpselijke karaktertrekken mee te nemen in uw plannen.



3 >

Ga naar buiten! Kijk niet alleen naar de locatie waar u mee aan de slag wilt, maar vooral ook naar de omgeving. Welke dorpskwaliteiten zijn al aanwezig en welke kunnen versterkt worden?



4 >

Historische kaarten en oude foto's zijn een bron van inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen en helpen om te begrijpen waarom een plek eruit ziet zoals hij is.

5 >

Ga nu schetsen. Combineer de ingrediënten uit de vorige stappen en verken al tekenend verschillende mogelijkheden. Vergelijk de uitkomsten en kijk welke richting het meest aansluit bij de ambities uit het kookboek.



6 >

Zorg ervoor dat juist de inpassing in de omgeving genoeg aandacht krijgt. Een landschapsarchitect of stedenbouwkundige kan u hierbij goed adviseren. Het inpassen van nieuwe elementen in bestaand gebied is hun specialiteit. Het is net als met het inschakelen van een goede kok: het levert een smaakvoller gerecht op!



7 >

Durf te experimenteren. Kopieer niet iets bestaands, maar maak iets nieuws vanuit de voorbeelden in de omgeving. Besef dat dorps niet hetzelfde hoeft te zijn als historiserend.

8 >

In het Groot Apeldoorns Landschaps Kookboek staan nog meer tips die kunnen bijdragen aan een mooier dorp in een mooier landschap. Verras en ga aan de slag.



voorbeeld: gemeente Apeldoorn (inspiratie)

Basisrecepten (om op terug te vallen)

De gemeente Apeldoorn heeft de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen te versterken, zodat het er niet alleen mooier wordt maar ook de eigenheid van het dorp blijft bestaan. Maar hoe doe je dat?

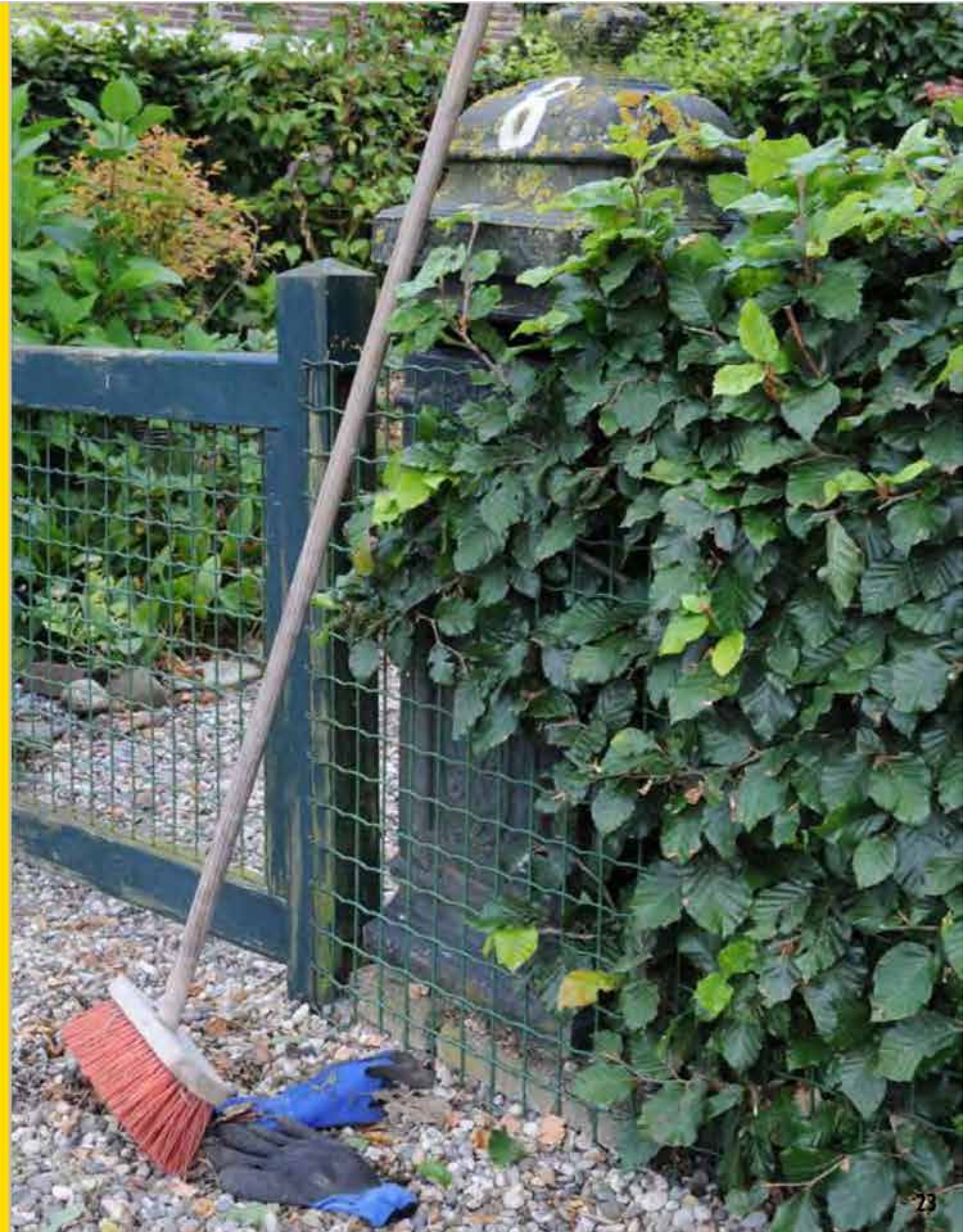
Dit hoofdstuk met basisrecepten geeft een eerste handreiking. De recepten laten zien hoe je met eenvoudige algemene ingrediënten een dorps beeld kunt realiseren en verbeteren. Die recepten zijn gebaseerd op ingrediënten die je in de meeste dorpen op de rand van de Veluwe tegenkomt. Het zijn geen ingewikkelde en lastige oplossingen maar eenvoudige recepten die voor elk dorp toepasbaar zijn. Naast deze basisrecepten zijn er specifieke recepten per dorp die verderop in het boek aan de orde komen.

We hebben de basisrecepten gebundeld in zeven begrippen die in dit hoofdstuk worden uitgelegd en waar we voorbeelden van laten zien. Het gaat om:

1. een argeloos en niet-ontworpen gevoel;
2. voldoende ruimte en lucht;
3. een voelbare relatie met het landschap;
4. eigentijdse vertalingen van oude voorbeelden;
5. een aangekleed groen beeld;
6. een bescheiden dorpseigen bouwstijl;
7. geen stadse fratsen in de openbare ruimte.

Hoe de recepten uitpakken tonen we aan de hand van bestaande voorbeelden uit de Apeldoornse dorpen. Bewust plaatsen we geslaagde en minder geslaagde resultaten naast elkaar. U kunt dan zelf beoordelen wat de impact is van bijvoorbeeld het gebrek aan groen of een overdaad aan kleuren.

De recepten zijn niet bedoeld om exact te volgen, maar laten zien wat het effect is van bepaalde keuzes en combinaties. Een creatieve en ambitieuze kok gaat met de ingrediënten aan de slag en maakt er al proevend en proberend unieke dorpse gerechten van.



voorbeeld: gemeente Apeldoorn (inspiratie)



> Een asfaltweg kan een zachte overgang hebben naar de berm op plekken waar weg en landschap natuurlijk in elkaar overlopen. Weg en berm kunnen van elkaar gescheiden worden door een strakke goot in een contrasterende kleur.

Dorpse openbare ruimtes komen vanzelfsprekend over. Afwijkende design-oplossingen vallen dan snel uit de toon.



> Dorpse wegen zijn bij voorkeur niet te veel ingedeeld en strak afgebakend. Dit in tegenstelling tot stedelijk ogende wegprofielen met een vaste breedte en een formele opzet.



> Dorpse, smalle wegen zonder bermen kunnen alleen bestaan als de verkeersdruk laag is. Bij drukke wegen moeten de verschillende verkeersstromen worden gereguleerd. Hierdoor wordt het straatbeeld formeler dan je in een dorp zou willen.



> Formele plekken zoals parken en pleintjes komen weinig voor in dorpen. Als ze er zijn worden ze vaak eenvoudig ingericht met gras en bomen en vormen ze de centrale dorpsruimte die het gevoelsmatige 'dorpshart' markeert.



> Informele parkeerplaatsen zonder een strakke afbakening of parkeren op straat dragen bij aan een dorps beeld terwijl parkeervakken in 'havens' een echt stadse oplossing is die je in een dorp niet verwacht.

voorbeeld: gemeente Apeldoorn (inspiratie)



➤ Omvorming van schuren en gebouwen voor een nieuwe functie is niet alleen duurzaam maar geeft ook een gevoel van historische continuïteit. Dit kan ook als inspiratie dienen voor verbouwingen waarbij ook het nieuwe beeld nog verwijst naar het soort bebouwing dat al eeuwen in de omgeving voorkomt.

'Eigentijdse vertalingen van historische voorbeelden houden de bouwkundige traditie levend'



➤ Ook eigentijdse architectuur kan goed in een dorp passen en toch een heel eigen gezicht hebben. Veel nieuwe gebouwen zijn bewust sterk afwijkend en hebben geen enkele verwijzing naar de dorps omgeving.



➤ Zolang doorgebouwd wordt op hetzelfde woningtype gaat oud en nieuw prima samen terwijl een woning met gebiedsvreemde architectuur opeens als afwijkend opvalt.



➤ Grotere gebouwen neerzetten gaat goed zolang er voldoende ruimte omheen is. Als die ruimte ontbreekt staat het dorps ontspannen beeld al snel onder druk.



➤ Grote gebouwen horen ook bij een dorp. Ze zijn soms zelfs iconen en zolang er voldoende (groene) ruimte omheen is, zijn ook grote gebouwen vaak goed in te passen.

voorbeeld: gemeente Apeldoorn (inspiratie)

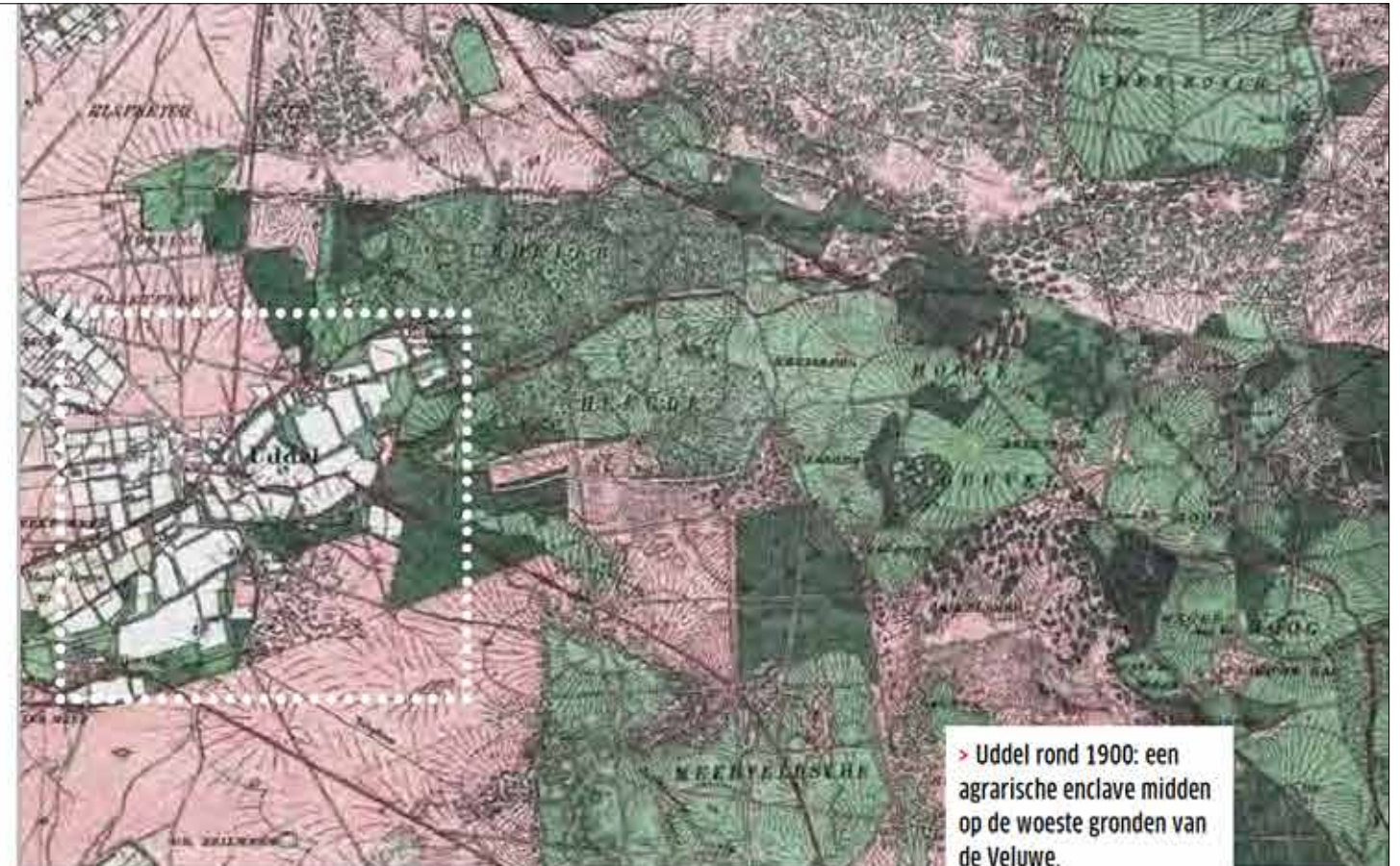
Uddel / Radio Kootwijk / Hoog Soeren / Hoenderloo / Wenum-Wiesel / Beemte / Beekbergen / Lieren / Oosterhuizen / Loenen / Zilven / Veldhuizen / Klarenbeek

> Ontstaansgeschiedenis

Eeuwenlang was Uddel een geïsoleerde agrarische enclave. Het dorp vormde het hart van een uitgestrekt gebied met kampen, weidegronden, heide, bos, beken en vennen. Pas na de ontginning van de noordwestelijk gelegen natte heidegronden in de negentiende en vroeg twintigste eeuw groeide het dorp geleidelijk uit tot de huidige kern. De aanwezige oude heidepaden werden als ontginningsassen opgepakt. Hierlangs ontstond een steeds verdichter patroon van particulier ontwikkelde lintbebouwing met een kern rondom het kruispunt van de Elspeterweg/Aardhuisweg. Na de Tweede Wereldoorlog groeide Uddel fors uit. Naast particuliere uitbreidingen binnen de lintstructuur kwam er ook een aantal planmatige uitbreidingen. Ten noorden van de Elspeterweg waren dit vooral rijwoningen langs bestaande wegen. Ten zuiden van deze weg kwamen meer in zichzelf gekeerde wijkjes, waarvan de Zandsteeg het meest recente voorbeeld is.

De landbouwspecialisatie, mechanisatie en schaalvergroting hebben veel invloed gehad op Uddel. In en rond het dorp ontstond veel aan landbouw gerelateerde bedrijvigheid: loonwerkbedrijven, veevoederproducenten en slachterijen. De huidige grote bedrijven en de intensieve veeteelt met grote schuren bepalen zowel in als rondom het dorp het beeld van Uddel als modern landbouwdorp.

> Het hart van Uddel is sinds mensenheugenis de 'viersprong'. Tot begin twintigste eeuw een lieflijk geheel van zandpaden.



> Uddel rond 1900: een agrarische enclave midden op de woeste gronden van de Veluwe.



> Uddel nu: een sterk verdichte lintstructuur dat uitwaaiert in het landschap.

voorbeeld: gemeente Apeldoorn (inspiratie)

Uddel / Radio Kootwijk / Hoog Soeren / Hoenderloo / Wenum-Wiesel / Beemte / Beekbergen / Lieren / Oosterhuizen / Loenen / Zilven / Veldhuizen / Klarenbeek

> Ruimtelijke ingrediënten

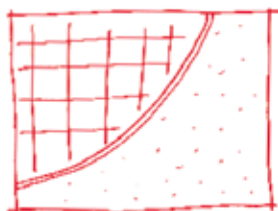
Een verdichte structuur op de overgang van twee landschapstypes

Binnen het dorp is een opvallend verschil zichtbaar tussen het noordwestelijke deel (ten noorden van de Elspeterweg) en het zuidoostelijke deel. Dit komt omdat het dorp precies op de overgang ligt van twee landschapstypen: het oude kampenlandschap in het zuidoosten en het jongere heideontginningslandschap in het noordwesten.

Het kampenlandschap – en daarmee de zuidoostelijke dorpsrand – is ouder en rijk aan reliëf. Wegen zijn daardoor vaak niet recht maar gebogen en lopen met de hoogtelijnen mee of kronkelen ertegen op. Zowel op de oude paden als in de nieuwere uitbreidingswijken zie je dit terug in het wegepatroon met korte, lichtgebogen wegen.

Het heideontginningslandschap aan de noordwestzijde is jonger en strakker van opzet. De heidegronden zijn op een planmatige manier ontgonnen waarbij de oude, lange paden over de heide in de loop van de tijd zijn verhard tot ontsluitingswegen. Dit gebied heeft dan ook een kruisend patroon van rechte wegen. Doordat ze elkaar overlappen ontstaan er op de snijpunten overhoeken die altijd onbebouwd zijn gebleven. Deze typisch Uddelse 'driehoekjes' zijn bijna de enige openbare ruimte in het dorp.

Zowel de rechte als de meer gebogen wegen zijn verkaveld met een herhaling van dezelfde lintbebouwing van individuele kavels met kleine huisjes. Alleen de naoorlogse nieuwbouw wijkt hiervan af, doordat hier vaak 'stadse' rijtjes zijn gebouwd op kleine kavels in plaats van losse huizen op grote kavels.



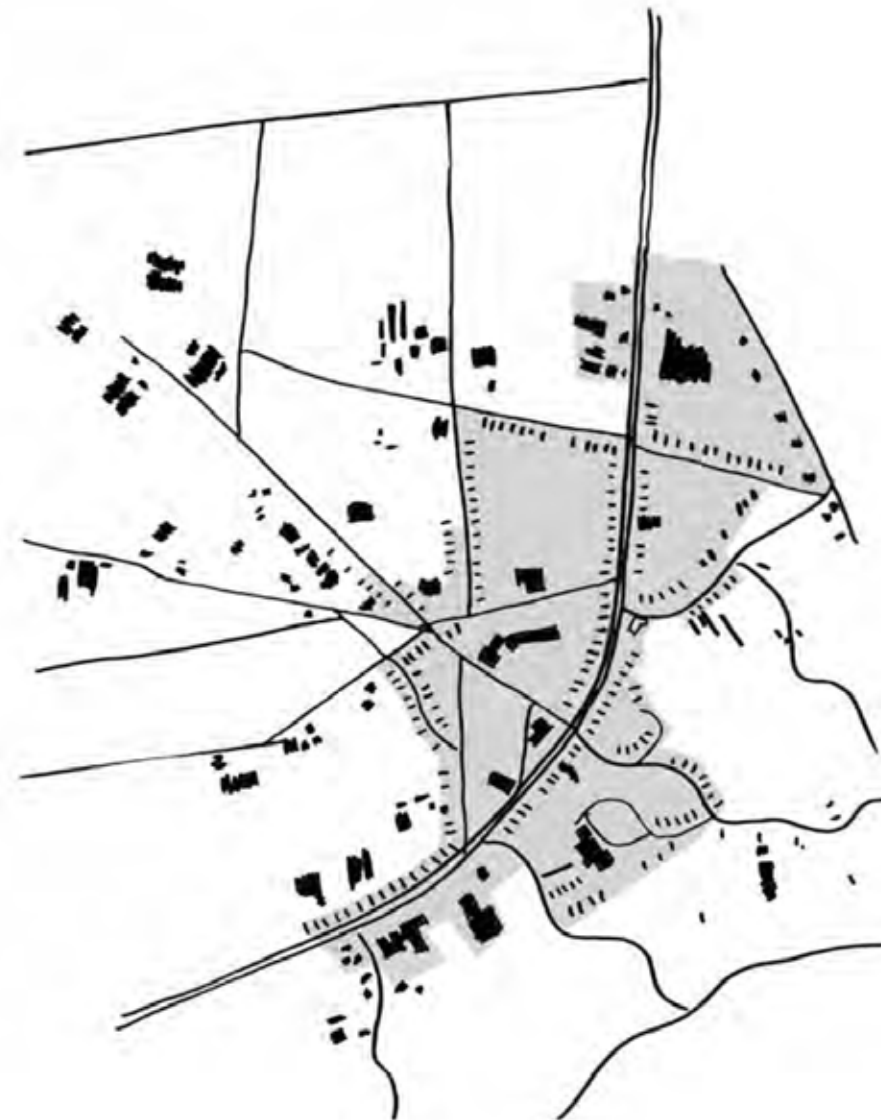
★ Bouw voort op de verschillen in de twee landschappen rond Uddel: het kampen- en heideontginningslandschap



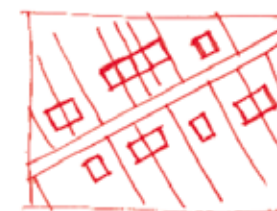
★ Maak ten zuiden van de Elspeterweg gebogen straten die aansluiten op het historische patroon van het kampenlandschap



★ Maak in het noordelijk deel van Uddel juist rechte wegen die doorlopen in het rationelere jonge ontginningslandschap



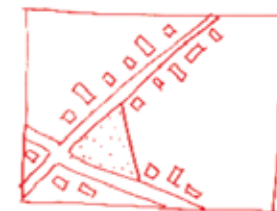
> Uddel is opgebouwd uit een kruisend patroon van oude landwegen. Die zijn als kapstok gebruikt voor verdichting van de lintbebouwing. Op het kruispunt midden in het dorp ontstond de kern.



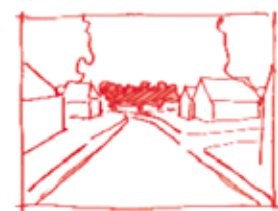
★ Bouw geen twee keer hetzelfde type woning naast of tegenover elkaar



★ Laat rooilijnen verspringen



★ Laat plekken op hoeken en kruisingen open zodat het dorp luchtig en groen blijft



★ Zorg voor zicht op het landschap dat buiten het dorp ligt

voorbeeld: gemeente Apeldoorn (inspiratie)

Uddel / Radio Kootwijk / Hoog Soeren / Hoenderloo / Wenum-Wiesel / Beemte / Beekbergen / Lieren / Oosterhuizen / Loenen / Zilven / Veldhuizen / Klarenbeek

Een bouwtraditie van eenvoud en bescheidenheid

In Uddel is een huis nog een huis zoals een kind het zou tekenen: één bouwlaag met daarop een kap, een eenvoudige vorm zonder uitbouwen of verdraaiingen. Dat kan een enorme saaiheid opleveren, maar juist in Uddel is te zien hoe met allerlei variaties in richting, kleurstelling, positie op de kavel en positionering van bijgebouwen er toch een fraai dorps en eigen beeld kan ontstaan.

Variatie in richtingen van de kap

In het buitengebied en langs de oude historische linten zoals de Aardhuisweg is de plaatsing van de woningen vaak gekoppeld aan de kavelrichting en niet georiënteerd op de weg. In de wat grotere wijpjes zijn vaak meerdere woningen op gelijke wijze georiënteerd op de weg, waardoor er lange eenduidige gevelwanden ontstaan die eerder stedelijk dan dorps aandoen. Op de plekken waar op kleinere schaal woningen zijn toegevoegd zie je meer variatie. Sommige woningen staan met de kop naar de weg, terwijl andere met hun kap er parallel aan staan.



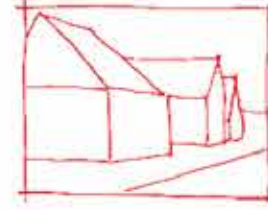
★ Maak een Uddels huisje: één laag met kap



★ Hou het eenvoudig: vermijd opsmuk of uitgesproken dorpsvreemde elementen



★ Oriënteer woningen op het bebouwingslint, zodat ze met het gezicht naar de straat toe staan



★ Varieer de kaprichting langs het bebouwingslint



> Typisch Uddels architectuurbeeld: eenvoudig ogende basisvormen maar met een individuele expressie door verschillen in baksteenkleur, detaillering en oriëntatie.



voorbeeld: gemeente Apeldoorn (inspiratie)



> Bijgebouwen staan in Uddel los van het huis en hebben altijd een schuin kapje.



Variatie in baksteenkleur

In Uddel zijn alle huizen van baksteen, maar elk huis heeft wel zijn eigen baksteentint. Door de kleurverschillen zie je als je door een straat kijkt toch een dorps beeld van individuele huizen met een eigen gezicht. Maar omdat de huizen allemaal lichtbruin tot lichtrood zijn, is er geen sprake van grote kleurcontrasten maar van een bescheiden variatie in tinten.

Bijgebouwen met kappen

Opvallend is dat in Uddel elk gebouw – van kerk tot woning en van schuur tot kippenhok – een kapje heeft. Dit geeft op zich al een sterk dorps beeld. Doordat de bijgebouwen vaak ook een andere kaprichting hebben dan het hoofdgebouwen, versterken ze nog eens extra de variatie, wat weer bijdraagt aan het dorpse karakter.



★ Maak eenvoudige kapvormen



★ Bouw met baksteen en sluit aan op de bescheiden Uddelse kleurstellingen, waarbij elk huis een eigen tint heeft



★ Zet bijgebouwen los van de hoofd woning, geef ze een kap en varieer in de positie en oriëntatie

voorbeeld: gemeente Apeldoorn (inspiratie)

Stadse invloeden

Aan de huizen die de afgelopen jaren in Uddel zijn gebouwd, zie je de neiging om de dorpse soberheid en bescheidenheid los te laten. Sommige nieuwe gebouwen krijgen glimmende dakpannen en glinsterend metselwerk in kleurstellingen die afwijken van het gebruikelijke kleuren-gamma. Het resultaat heeft dan iets dubbelzinnigs. De vorm draagt wel uit dat het gebouw hoort bij de bescheiden dorpse structuur, maar de gebruikte kleuren en materialen suggereren dat het gebouw eigenlijk iets heel bijzonders is. Juist bij deze plekken wringt de schoen. Voor Uddel is belangrijk om te zoeken naar bouwoplossingen die voldoen aan de behoefte naar uitgesprokener woningen en tegelijkertijd ervoor zorgen dat het sobere Uddelse karakter voelbaar blijft. Dit vraagt met name in de architectuur een zekere terughoudendheid in materiaal-gebruik. Het dorp zelf biedt immers een bijna onuitputtelijke bron van inspiratie door de historische nuances in bouwstijlen.

Voortuinen versieren het huis

Een voortuin in Uddel is vaak een bloemrijk, netjes ingericht en keurig onderhouden lapje grond. De voortuin is er niet om je huis af te screenen van de omgeving, zoals bijvoorbeeld in Hoog Soeren, maar om het huis te versieren. Daar waar de woningen vaak sober zijn in hun vorm, materiaalgebruik en detailleringen, zijn de tuinen rijk aan kleur, vorm-snoei en beplanting. De voortuin is daarmee het uithangbord, de deur-mat en de etalage van het huis ineen. Een Uddelse voortuin is dan ook vaak groen en vrij open ingericht zonder hoge hagen of bomen. Derge-lijke beplanting staat eerder tussen of achter de woningen.



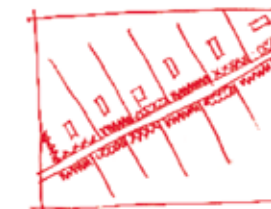
> Zorgvuldig ontworpen woningen die echter los staan van de Uddelse bouwtraditie van één laag met kap.



> Uddels trots: de voortuin als etalage van de woning.



★ Maak voortuinen met voldoende diepte

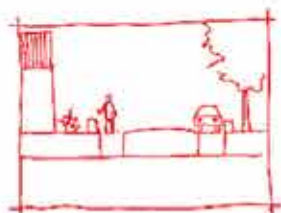


★ Zorg voor gevarieerde groene erfafscheidingen in de vorm van lage (vormsnoei) hagen

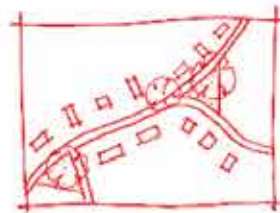
voorbeeld: gemeente Apeldoorn (inspiratie)



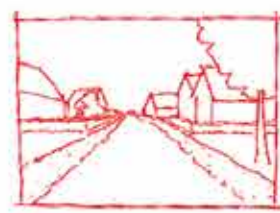
> Het groene karakter van het dorp wordt gedragen door de grote bomen op overhoeken van kavels, in tuinen of bij kleine kruisingen.



★ Maak wegen zonder stoepen maar met brede gecombineerde loop- en parkeerstroken



★ Plant waar het kan bomen op overhoeken en rond kruisingen van wegen



★ Vergroot het netwerk van grindbermen

Openbare ruimte met dorps karakter

Veel straten in Uddel hebben nog een dorps beeld. Dit komt naast de dorps karaktertrekken van de bebouwing en ook door de inrichting van de openbare ruimte. Alle wegen in het dorp zijn verhard, maar stadse oplossingen als trottoirs met tegelpaden ontbreken nog op veel plekken. De relatief smalle asfaltwegen hebben vaak grindbermen, die door hun losse, zachte uitstraling sterk bijdragen aan een dorps en Uddels beeld. Langs de Elspeterweg/Garderenseweg is te zien wat er gebeurt als weggebruikers door de verkeersdruk van elkaar gescheiden worden. Door de brede asfaltweg met fietspaden en trottoirs is de kleinschaligheid en ontspannenheid van een dorpsstraat verloren gegaan en verworden tot een grote verkeersader.

Grote solitaire bomen op kavels houden het landschap voelbaar

Door de sterke verdichting van het dorp de afgelopen vijftig jaar is veel groen uit het dorp verdwenen. Het omliggende landschap is daardoor steeds minder goed voelbaar tot in het hart van het dorp. De grote solitaire bomen die in veel achtertuinen staan, vangen dit gemis aan lucht en groen in het dorp deels op. Ze suggereren ruimte en een landschap dat er in eigenlijk niet meer is.

Buiten de solitaire bomen op de kavels vind je in de openbare ruimte nauwelijks bomen. Vroeger stond alleen langs de provinciale weg laanbeplanting. Deze is vrijwel geheel verdwenen. De overige wegen waren en zijn onbeplant, met uitzondering van de typisch Uddelse overhoeken bij kruisende wegen waar vaak wel een groepje bomen staat.

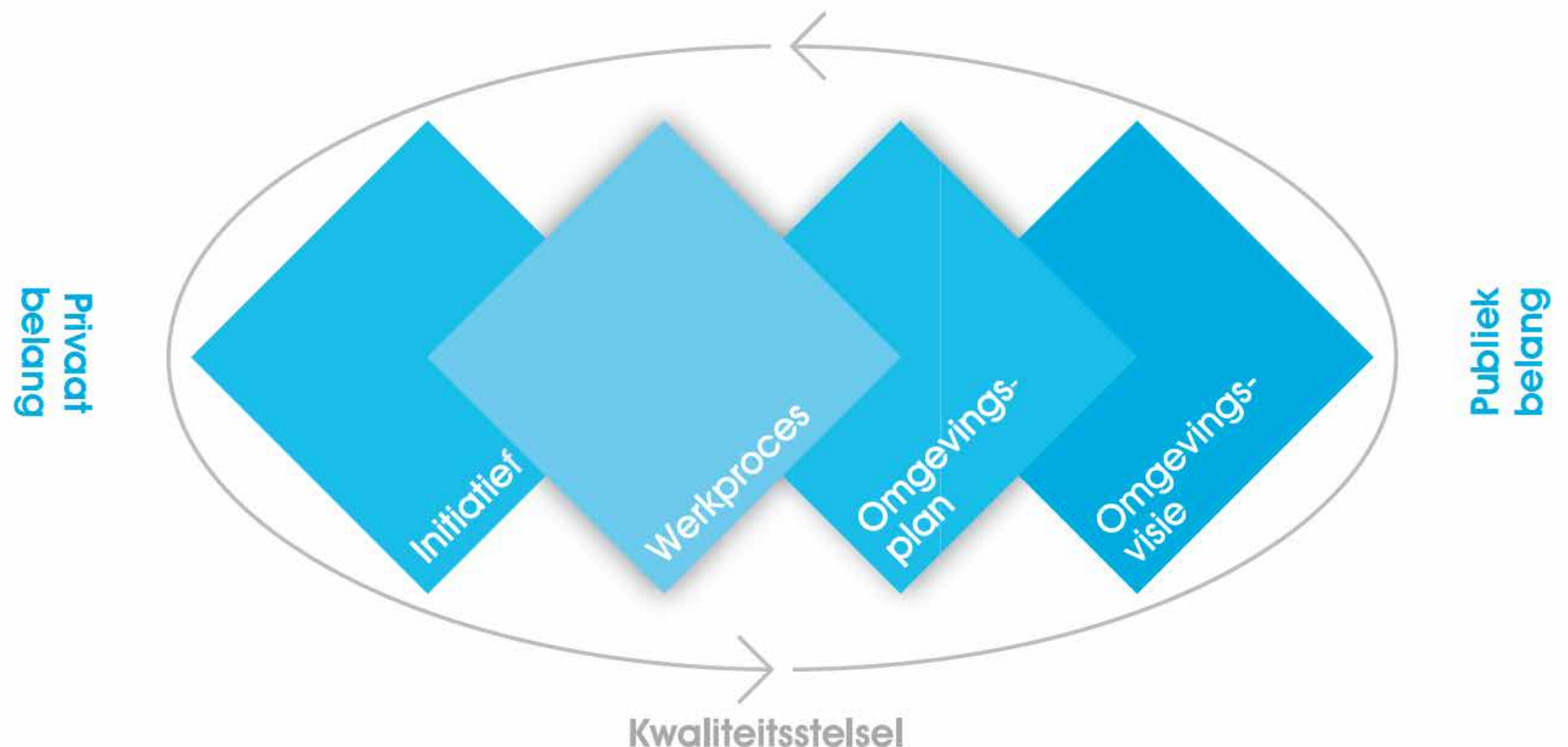
adviesstructuur

welstands- en/of monumentencommissie

- Er is geen overgangsrecht voor de welstands- en/of monumentencommissie
- De gemeenteraad stelt een gemeentelijke adviescommissie. in die in ieder geval tot taak heeft te adviseren over de aanvragen omgevingsvergunning voor een rijks-monumentenactiviteit (verplicht)
- Door focus op monumenten loop je als gemeente de kans mis om te werken aan omgevingskwaliteit. Op basis van de signalen die wij oppikken gaan de meeste gemeenten voor een commissie voor 'omgevingskwaliteit' en 'cultureel erfgoed'

andere rol

- Rol adviescie. verandert van 'achteraf beoordelen' naar 'adviseren en uitdagen' aan de voorkant van het proces (motie Veldman/deVries, Kamerstuk 33962 nr. 120)



uitgangspunten scenario's

- Gemeente kiest voor een adviescommissie met 'cultureel erfgoed' en 'omgevingskwaliteit'
- In de scenario's is het 'cultureel erfgoed' deel constant. Het deel met 'omgevingskwaliteit' varieert
- Scenario's gaan uit van aansluiting voor advies/gebruik maken kennis en ervaring bij de onafhankelijke, regionale adviesorganisaties

scenario's

1.) Integrale omgevingscommissie

2.) Geïntegreerde adviescommissie

3.) Bouwmeester (van de adviesorganisatie) +
adviescommissie op het vlak van rijksmonumenten



integrale omgevingscommissie

- Integrale deskundigheid van “uiterlijk van gebouwen”, stedenbouw, landschap en monumenten
- Afhankelijk van de opgave additionele deskundigheid (gezondheid, landbouw in transitie, milieu et cetera)
- Meedenken aan de voorkant en onder mandaat verwerken van reguliere aanvragen
- Ingewikkelde aanvragen commissie (buiten kaders, hoge mate van complexiteit, diverse belangen)

integrale omgevingscommissie

- Door integrale deskundigheid volledig in de geest van de Omgevingswet (veel betere plannen)
- Juridisch zeer 'stevig' en integraal advies/denktank voor het college van Burgemeester en Wethouders bij mogelijke besluiten
- Commissie kan door de brede kennis ook adviseren bij zeer complexe initiatieven buiten de kaders (meerwaarde)
- Implementatie vergt meer tijd en aandacht (maar kan ook een groeimodel zijn richting 2029)

geïntegreerde adviescommissie

- Brede deskundigheid van “uiterlijk van gebouwen”, stedenbouw en landschap en monumenten
- Meedenken aan de voorkant en onder mandaat verwerken van reguliere aanvragen (architect en indien nodig monumenten). Positief en negatief mandaat
- Ingewikkelde aanvragen commissie (buiten kaders, hoge mate van complexiteit, diverse belangen)
- Agenda-technisch bij voorkeur subcommissies

geïntegreerde adviescommissie

- Door de grotere mate van deskundigheid meer in de geest van de Omgevingswet
- Breed advies cultureel erfgoed, architectuur, stedenbouw, landschap (betere plannen)
- Juridisch 'stevig' en geïntereerd advies op een mogelijk besluit van het college van Burgemeester en Wethouders
- Eenvoudig te implementeren (evolutie)

bouwmeester

- Bouwmeester voor 'ruimtelijke kwaliteit' voor een x-aantal uur per week (bekostiging via leges/bouwsom)
- Meedenken aan de voorkant en onder mandaat verwerken van aanvragen (in geval van eenvoudige aanvragen over monumenten met lid adviescommissie). Positief en negatief mandaat
- Ingewikkelde aanvragen op het vlak van monumenten gaan naar de gemeentelijke adviescommissie. De bouwmeester is agendalid en schuift indien nodig aan

bouwmeester

- Smaller advies met focus op “ruimtelijke kwaliteit”
- Juridisch minder ‘stevig’ (1 persoon) en minder breed gedragen advies op mogelijk besluit van het college van Burgemeester en Wethouders door geringer aantal disciplines
- Implementatie vergt meer tijd en aandacht

voorbereiding instellen adviescie.

- Door Rijk, VNG en FRK is “Adviesstelsel omgevingskwaliteit” opgesteld met een handreiking voor het instellen van de gemeentelijke adviescie. en andere adviseurs voor omgevingskwaliteit
- Idem modelverordening
- Benoemingslijsten met een vaste kern en afh. van de opgave deskundigen op andere vakgebieden
- Reglement van Orde met o.a. concrete werkafspraken over positief/negatief mandaat, vergaderfrequentie, et cetera

stellingen/vragen

“Noord-Nederland is nog
prachtig en biedt vele kansen.
Om ervoor te zorgen dat ons
landsdeel ook voor toekomstige
generaties een prettige plek is om
te leven, moet de overheid
zorgvuldig op alle schalen werk
blijven maken van
omgevingskwaliteit.”

“Om de klimaatadaptatie,
energietransitie, wonen,
biodiversiteit te laten landen in
een gebied moeten we investeren
in opdrachtgeverschap,
breder kijken en is
ontwerpkracht nodig. Dan wordt
het geheel meer dan de som der
delen”

“Als je het hebt over de uitstraling van een gebied is het raar dat beleid zich toespitst op het uiterlijk van bouwwerken en niet gaat over de uitstraling van de ruimte tussen gebouwen en de openbare ruimte.”

“Bewoners vinden regels op het vlak van uiterlijk van gebouwen, mits duidelijk uitlegbaar en proportioneel, prima omdat zij goed begrijpen dat deze regels ook hun eigen belang dienen. De crux zit veel meer in het proces en meedenken met bewoners.”

“Handhaven vraag meer aandacht. Nu komt het voor dat brutale bewoners ongestraft zonder vergunning of in afwijking van hun vergunning bouwen. Dat is niet eerlijk voor bewoners die de regels volgen.”



hûsenhiem

Hûs en Hiem - stichting Libau

maak werk van omgevingskwaliteit

presentatie Week van de Omgevingswet

14 en 16 juni 2021