

Nota Zienswijzen behorende bij conceptnota Ruimtelijke kwaliteit

Document 13.029261

Behandeld door burgemeester en wethouders op 21 januari 2014, agendapuntnummer 7.

1. Inleiding

De conceptnota Ruimtelijke Kwaliteit 'de kunst van het verleiden' (versie 16 juli 2013) heeft ter inzage gelegen van 10 oktober 2013 tot en met 20 november 2013. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend die hieronder in paragraaf 2 zijn samengevat en van een reactie voorzien.

De klankbordgroep heeft in een bijeenkomst op 19 november 2013 gereageerd op de conceptnota. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt. Dit verslag is opgenomen in paragraaf 3 waarbij per onderdeel in een apart tekstblokje is aangegeven hoe de inbreng is verwerkt.

2. Zienswijzen

| Naam indieners | Zienswijzen | Reactie | Aanpassing van nota |
|-------------------------------|--|--|---------------------|
| 1. LTO Noord Afdeling Salland | <p>A. LTO is positief over de ambitie om met minder regels tot dezelfde of zelfs betere kwaliteit van zowel de procesgang als van de openbare ruimte te willen komen.</p> <p>B. Indiener verwijst naar de tabel op blz. 25 en stelt dat – lijkt wel – persoonlijke invullingen een rol kunnen spelen als het gaat om de keus tussen ondernemersbelang en maatschappelijk belang en meldt dat het discussies gaat opleveren welke investering in landschappelijke inpassing moet worden gedaan. LTO wil dit liever per geval met maatwerk in goed overleg regelen waardoor draagvlak groter is. LTO ziet aanplant als aanvullend. Goede architectuur is in eerste instantie van belang.</p> | <p>A.Hiervan wordt kennisgenomen.</p> <p>B.Het te vrijblijvend laten zijn van de mate van landschappelijke inpassing leidt juist tot persoonlijke inkleuringen van weerskanten. Daarom worden in de nota handvatten gegeven die leidraad zijn bij het overleg over de landschappelijke inpassing. Per situatie is er een bandbreedte mogelijk van 0 tot 2% van de bouwkosten afhankelijk van het landschapstype. Het percentage koppelen aan de (totale) investering die nog hoger ligt, gaat wel te ver.</p> <p>In KGO situaties waarbij een bestemmingsplanwijziging nodig is, wordt</p> | Ja |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>C. Storting van een bijdrage in een groenfonds ziet LTO als een verkapte vorm van belasting heffen die niet eenzijdig bij de investerende ondernemer mag worden neergelegd. Een groenfonds dient het aanleggen van groen voor het algemeen belang en lost een inplantingsvraagstuk op bouwkaavelniveau niet op.</p> <p>D. LTO is bezorgd over de zinsnede "Het financiële voordeel als gevolg van opwaardering van grond als gevolg van wijziging van de bestemming, moet hij inzetten voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit in de meest brede zin. LTO vraagt zich af of het gemeentebestuur zich bewust is van de enorme bedragen die gemoeid zijn met nieuwe stallen.</p> <p>E. LTO is positief over het vervallen van de rood-voor-roodregeling. Wenst wel dat sloop van leegstaande gebouwen mogelijk blijft.</p> <p>F. LTO vraagt of de innovatieve serre- en boogstallen mogelijk blijven.</p> | <p>volledig in overeenstemming met het provinciaal beleid bekeken wat proportioneel is. Dat kan verder gaan of zich ook richten op andere kwaliteitbevorderende elementen, zoals sloop van oude opstallen of het restaureren van een waardevol object. Aanplant is inderdaad aanvullend zoals ook aangegeven in de nota.</p> <p>C. Een bijdrage in het fonds wordt redelijk geacht, als de bedoelde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zie KGO) ter plekke niet bereikt kan worden. Het vloeit voort uit de omgevingsverordening van de provincie. Als deze 'ontsnappingsclausule' niet wordt geboden, bestaat de mogelijkheid dat geen medewerking verleend kan worden aan de plannen.</p> <p>D. Waardevermeerdering van grond wordt alleen bekeken in het kader van KGO bij herziening van het bestemmingsplan. Het geldt niet bij vergroting van het agrarisch bouwvlak op grond van een wijzigingsbevoegdheid die reeds in het bestemmingsplan is opgenomen</p> <p>E. Het blijft te allen tijde mogelijk om leegstaande gebouwen te slopen omdat het bevorderlijk is voor de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan ook compensatie in de vorm van een woning aan de orde komen.</p> <p>F. Innovatieve stallen zoals genoemd blijven uiteraard mogelijk. Dit staat ook in het bestemmingsplan. In de gebieden waar extra spelregels zijn geformuleerd zou meer aandacht uit kunnen gaan naar kleur, plaatsing, materiaal en dergelijke.</p> | |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | <p>G. LTO werkt aan een project om lichtuitstraling tegen te gaan en pleit voor het achterwege laten van aanvullende regelgeving.</p> <p>H. LTO vindt het vastleggen van percentages geen goede zaak . 2% op een investering van € 1 miljoen vindt men buitenproportioneel.</p> <p>I. Nut en noodzaak van critiria Goed en Extra ontgaat LTO. De inpasbaarheid in de omgeving moet leidend zijn. Een opdeling voegt niets toe. Bovendien leidt het tot extra regels, terwijl de nota juist de ambitie in zich heeft naar minder regels te willen.</p> <p>J. LTO vindt het jammer dat zij niet voor de klankbordgroep is uitgenodigd.</p> | <p>G. Het is prettig te vernemen dat LTO hier aan werkt. De vraag is wanneer en welk resultaat het oplevert. Het is natuurlijk zo dat geen beplanting nodig is als het probleem op een andere manier wordt opgelost. Het gemeentebestuur is benieuwd naar de uitkomst van het project.</p> <p>H. Hierboven is aangegeven dat de nota wordt gewijzigd. Het percentage van 2% wijzigt in 0 tot 2% en de investering wordt veranderd in bouwkosten. Tevens wordt onderscheid gemaakt in plannen die binnen het bestemmingsplan passen of met wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd aan de ene kant en buitenplanse oplossingen met bestemmingsplanwijziging aan de andere kant die in het (provinciale) KGO-kader moeten worden geplaatst.</p> <p>I. In principe zouden alle spelregels voor het gehele buitengebied kunnen gelden. Er is echter voor gekozen om de extra spelregels voor een beperkt gebied in te zetten met hoge(re) landschappelijke waarde. Voor het overgrote deel van het buitengebied zijn de spelregels verminderd en duidelijker geworden als dit wordt vergeleken met de welstandsnota van 2006. Het wordt redelijk geacht dat in coulisselandschappen en linten met onder meer landgoederen en veel cultuurhistorische waarden extra kwaliteit wordt gevraagd.</p> <p>J.De Plaatselijke Belangen zijn uitgenodigd en niet de agrarische belangenorganisaties. Het is aan onze aandacht ontsnapt. Aangenomen wordt dat met de ingediende zienswijze en het naderhand gevoerde gesprek de mening van de agrariërs goed is weergegeven.</p> | |
|--|--|---|--|

| | | | |
|--|---|---|--|
| | | | |
| <p>2. Nederlands Vakbond Varkenshouders</p> <p>Door VantErve Advies Postbus 48 8100AA Raalte</p> | <p>A.NVV vindt het teleurstellend dat zij niet voor de klankbordgroep is uitgenodigd.</p> <p>B. NVV vindt het essentieel dat iedereen die iets onderneemt een bijdrage levert aan de vormijn van het landschapsfonds.</p> <p>C.NVV stelt in 22 vragen in een 6 pagina's tellende bijlage.</p> <p>D. Waarom moet de landschappelijke inpassing beter geregeld worden. Er is toch al een LOP Salland en er zijn bepalingen in het best. plan.</p> <p>E. Het handboek heeft niet terinzage gelegen als bijlage bij de nota ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>F. Het lijkt erop dat sprake is van meer ambtelijke bemoeienis zoals bezoek aan huis e.d..Leidt dit tot afwenteling van kosten op de burgers?</p> | <p>A.Zie reactie onder 1J.</p> <p>B.Dit is alleen nodig als sprake is van een herziening van het bestemmingsplan waarbij sprake is van KGO-beleid.</p> <p>C. De gestelde vragen zullen in een gesprek beantwoord worden. In deze nota zienswijze zal worden ingegaan op de kritiepunten, zodat duidelijk op papier komt of en waartegen eventuele bezwaren bestaan.</p> <p>D. Inderdaad zijn er al handvatten, maar die zijn niet duidelijk genoeg zoals 'er kunnen nadere eisen gesteld worden'. Welke dan? Daarom is nu een voorstel gedaan om het meer handen en voeten te geven en om de onduidelijkheid weg te nemen.</p> <p>E. Het handboek zal bestaan uit een gereedschapskist met aanbevelingen, tips e.d.. en omvat niets anders dan in de nota is verwoord.</p> <p>F. Er is nu ambtelijke bemoeienis tijdens het proces met vaak ook bijsturingen, aanvullingen en soms vertragingen. De bedoeling is nu juist om aan de voorkant van het proces informatie en tips te geven in de verwachting dat dit positief werkt. Het kan leiden tot bespoediging in de afhandeling en begrip voor het proces. Er worden geen kosten afgewenteld. Bovendien is zelfs sprake van een mogelijke besparing door minder proceduretijd/vertraging en handhaving.</p> | |

| | | | |
|--|--|---|-----------|
| | <p>G. De bijdrage van de boer voor landschappelijke inplant moet proportioneel zijn. Kan dit gekwantificeerd worden? Ontwikkelingen moeten niet vanuit financiële druk vanuit de overheid worden belemmerd.</p> <p>H. Waarom moeten boeren worden verleid om extra inspanningen te doen boven op de al geldende nadere eisen en hoe worden initiatiefnemers gemotiveerd?</p> <p>I. De matrix met betrekking tot KGO is erg subjectief en roept veel vragen op. NVV ziet graag criteria. Er wordt meer gevraagd van de initiatiefnemers als het plan wel of geen maatschappelijk belang heeft enz..Burgers of ondernemers met een zakelijk initiatief zijn de klos.</p> <p>J. Moet 1 of 2% van de gehele investering of van de bouwkosten betaald worden?</p> <p>K. Wanneer wordt het bedrag ter plaatse ingezet en wanneer moet het in een fonds worden gestort?</p> | <p>G. Zie antwoord bij 1H. Wij zien niet in dat dit leidt tot belemmeringen.</p> <p>H. In de nadere eisen van het bestemmingsplan wordt het begrip 'adequate landschappelijke inpassing' genoemd, maar wat is dat dan? Daarom is het belangrijk dat bij voorkeur aan de voorkant goede afspraken worden gemaakt over mogelijkheden om de ruimtelijke inpassing te bevorderen. De boer kijkt – begrijpelijk - vooral naar de kosten van de bedrijfsvoering. Vanuit het algemeen belang en acceptatie komt de vraag naar een goede inpassing in het landschap.</p> <p>I. De matrix wordt verwijderd. Het punt is echter dat de Provinciale Omgevingsverordening toevoeging aan ruimtelijke kwaliteit verplicht stelt. Zie ook het KGO-beleid. Daarbij wordt gekeken naar de waardevermeerdering en inderdaad is sprake van (enige) afroming ten bate van het algemeen belang. Al met al is dit niet in exacte normen/getallen te vatten. Het hangt af van de (soort) ingreep in het landschap.</p> <p>J. Dit wordt gewijzigd in 0 tot 2% van de bouwkosten. Als het niet nodig is, hoeft er niets te worden gedaan aan landschappelijke inpassing en dan hoeft er ook niets in het landschapsfonds gestort te worden.</p> <p>K. Het kan bij toepassing KGO voorkomen dat het niet mogelijk is om te investeren op (of in de omgeving van) het projectterrein. In dat geval kan dit worden gecompenseerd met een bijdrage aan het landschapsfonds.</p> | <p>Ja</p> |
|--|--|---|-----------|

| | | | |
|---|---|--|------------|
| | <p>L. Wordt kwaliteit toevoegen ook gevraagd in het stedelijk gebied?</p> <p>M Plannen moeten al besproken worden met medewerkers voordat deze op papier staan. Is dit wel een taak voor de overheid. Hoe dwingend of vrijblijvend is de voorkantsturing? Wat zijn de beroepsmogelijkheden als er verschil van inzicht is?</p> <p>N Het welstandsniveau extra geldt voor een veel te groot gebied. Hetzelfde geldt voor de vele linten en hoofdroutes. Er moet veel meer gedetailleerd worden aangegeven (bijna op kavelniveau) waar wel en waar niet het niveau 'extra' noodzakelijk is.</p> | <p>L. Bouwen in het stedelijk gebied is uiterst kostbaar vanwege de hoge grondkosten. Toch wordt ook hier veel aandacht besteed aan (het toevoegen van) ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>M. Het is geen verplichting om vooraf met de gemeente om tafel te gaan. Het voorstel is bedoeld bij wijze van verbetering van dienstverlening. Uiteindelijk zal het plan toch getoetst moeten worden aan het beleid dus er is een taak voor de overheid. De voorkantsturing is niet dwingend, hoewel de spelregels die door de raad zijn vastgesteld wel van toepassing zijn. Bij verschil van inzicht- wat natuurlijk kan voorkomen-gaat de medewerker ermee terug naar het team voor overleg. Mogelijk wordt het bestuur (wethouder) bij de casus betrokken. Uiteindelijk zijn er bezwaar- en beroepsmogelijkheden als een probleem niet is opgelost.</p> <p>N. Als het oppervlak van de totale gemeente in ogenschouw wordt genomen gaat het om hooguit een kwart van de gemeente. Het zijn gebieden die in het bestemmingsplan veelal aangeduid zijn met hoge landschappelijke waarde. Veel meer detaillering leidt juist weer tot verdere regeldruk en nazoekerij, waardoor de beoogde vereenvoudiging teniet wordt gedaan.</p> | |
| <p>3. R.J.M. Klein Koerkamp Velnerweg 1</p> <p>Door VantErve Advies Postbus 48 8100AA Raalte</p> <p>4. L.A. Wichink-Kruit en M.G.A. Lorkeers Stoombootweg 3a</p> | <p>Briefschrijvers geven aan dat een deel van het aangeduide gebied ten zuiden van Het Nijenhuis niet de status 'extra welstand' zou moeten krijgen. Het gebied ligt namelijk niet in de invloedssfeer van dit landgoed.</p> | <p>Het door briefschrijver aangegeven gebied wordt omzoomd door de voormalige locatie van havezate De Velner, percelen van de Stichting Landgoed Windesheim, de lintbebouwing aan de Velnerweg met daaraan een bosperceel en aan de westkant van de Nieuwe Wetering de locatie van de voormalige havezate Hagevoorde. Er is daarom wel aanleiding om aan dit deel de waarde toe te kennen.</p> | <p>nee</p> |

| | | | |
|------------|--|--|--|
|Wijhe | | | |
|------------|--|--|--|

3. Reactie klankbordgroep op de conceptnota

VERSLAG van Bijeenkomst klankbordgroep Nota Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 19 november 2013

| | | |
|----------|---|--|
| Aanwezig | : | Gerri Vrieling en Gerrit Dieperink (PB Wesepe), Lydie Rasing (PB Welsum), Hans Pohlmann (ondernemer/winkeliers), Lammert Halfwerk (Olster Erfgoed), Bodien Bartels, Paul Terhorst, Hans van Vliet en Roelien Dekker (gemeente Olst-Wijhe). |
| Afwezig | : | Wil van Wijk (Belangengroep Beter Boskamp), Hans van Zwolle (PB Herxen), Henk Jonkman (PB Boerhaar), Marcia Mulder (architect) en Rik Onderdelinden (het Oversticht) |
| Doc. nr. | : | 13.028007 |

Hans van Vliet heet iedereen welkom en houdt een korte inleiding door samen te vatten wat we tot nu toe hebben gedaan.

Procedure Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De concept Nota Ruimtelijke Kwaliteit ligt tot 20 november 2013 ter inzage voor het indienen van zienswijzen. Tot nu toe zijn er zienswijzen ingediend door LTO en een burger die woont bij het Nijenhuis. Mochten er nog meer zienswijzen worden ingediend, dan delen wij deze met de klankbordgroep. De input uit deze bijeenkomst met de klankbordgroep wordt eveneens meegenomen naar het college als zienswijze. Alle zienswijzen en de opmerkingen uit dit verslag worden gebruikt om het stuk te verbeteren. Het is vooralsnog de planning dat de raad de verbeterde versie samen met de zienswijzennota in januari 2014 opiniërend bespreekt. In februari 2014 zal dan (als het lukt) een beslissing worden genomen (**dit wordt respectievelijk februari en maart**)

Input klankbordgroep

Lydie Rasing (PB Welsum)

Mevrouw Rasing heeft de nota aan een buitenstaander laten lezen en ze zijn tot de conclusie gekomen dat stuk moeilijk te lezen is. Er wordt aangeraden om alleen wat echt van toepassing is in de nota te zetten en de rest in bijlagen te zetten. In de nota moet duidelijk naar voren komen waar nu een besluit over wordt genomen. Het gedeelte over welstand staat nu in de bijlage en dat zou juist in de nota moeten staan. Het kwaliteitsteam lijkt een verbetering. Wel is de vraag hoe dit dan uitgevoerd wordt.

| |
|----------------------------------|
| De nota is ingrijpend aangepast. |
|----------------------------------|

Hans Pohlmann (ondernemer/winkeliers)

De heer Pohlmann heeft dezelfde opmerking over de leesbaarheid van het stuk als mevrouw Rasing. Hij vindt het goed dat het vaste beoordelingskader wordt losgelaten. Hij heeft wel opmerkingen over de welstandsregels die zijn opgesteld voor het toepassen van reclame. Hij oppert om sfeerbeelden te maken voor bepaalde gebieden zoals de winkelstraten om er een lijn in te krijgen. Verder wil het AWO samen met de gemeente een soort beeldkwaliteitplan maken voor het winkelgebied. Dit zou dan voor het winkelgebied in Wijhe in de plaats moeten komen van de algemene regels uit het nieuwe Welstandsbeleid.

De mogelijkheid wordt opgenomen bij de spelregels voor welstand.

Lammert Halfwerk (Olster Erfgoed)

De Uiterwaarden zijn niet voldoende opgenomen in de nota. Dit ongerepte gebied is juist zo mooi en er moet voor gewaakt worden om dit zo te houden. Er moet in de nota meer over dit onderwerp naar voren komen. Het gebied van de Uiterwaarden moet op de kaart ingekleurd worden.

De uiterwaarden worden toegevoegd op de kaart

Gerri Vrielink en Gerrit Dieperink (PB Wesepe)

Mevrouw Vrielink en de heer Dieperink vinden het stuk ook niet goed leesbaar. De vraag wordt gesteld hoe het adviseren van de welstand zal gaan als 't Oversticht dit niet meer doet. De advisering moet niet door één persoon worden gedaan, omdat dan de kans op willekeur bestaat. Als het contact niet goed loopt, dan is men bang dat dit doorwerkt op de uitkomst van welstand. Is er ruimte voor bezwaar op de uitkomst van welstand of is er een mogelijkheid voor een second opinion?

Als advisering niet tot oplossing leidt, wordt teruggekoppeld aan kwaliteitsteam. Dit punt en het verdere antwoord op de vraag wordt verwerkt in de nota

De heer Dieperink heeft nog de volgende opmerkingen:

- Wellicht is het aan te bevelen om met enkele buurgemeenten afspraken te maken over het inschakelen van hetzelfde externe bureau voor welstandsadviesing. Hierdoor kan er gerouleerd worden met adviseurs, waardoor een gemeente niet jarenlang dezelfde adviseur heeft (tunnelvisie). Binnen dat externe bureau kan dan van gedachte worden gewisseld over een plan.

In principe wordt gekozen voor een adviseur ruimtelijke kwaliteit. De duur van het contract zal nog nader worden bekeken.

- In de nota wordt voorgesteld om de bijdragen van ontwikkelaars in Olst-Wijhe direct te koppelen aan concrete uitvoeringsplannen in de gemeente. Wordt deze bijdrage bepaald met behulp van de wegingsmatrix? Zijn de ontwikkelaars partij in de aanwijzing van de concrete uitvoeringsplannen? Hierdoor wordt de bereidheid vergroot.

De matrix vervalt vanwege de vele discussie hierover. We kiezen alleen voor een bijdrage als de balans tussen investering en ruimtelijke kwaliteit niet ter plekke met fysieke maatregelen bereikt kan worden. De bijdrage gaat dan naar het ruimtelijke kwaliteitfonds dat voor de gehele gemeente

kan worden ingezet. Als de bereidheid er niet is, dan wordt de balans niet bereikt en kan er in principe geen medewerking verleend worden aan het project.

- De medewerker van de gemeente kan bij grotere projecten aanschuiven 'aan tafel' bij de initiatiefnemer voor overleg. Wat gebeurt er als men er niet uitkomt. Is er ruimte voor een second opinion? Of zijn er bezwaarmogelijkheden?

De medewerker werkt onder verantwoordelijkheid van het bestuur. Als men het niet eens wordt, dan wordt dit aan het bestuur gemeld. In een gesprek kan dan ook een bestuurlijke afweging plaatsvinden. Bezwaar en beroep is te allen tijde mogelijk.

- De wegingsmatrix kan voor problemen gaan zorgen tussen de initiatiefnemer en de gemeente, omdat de mate van effect op de omgeving moeilijk objectief kan worden vastgesteld. Dit geldt ook voor de wijze waarop met de ontwikkelaar concrete afspraken worden gemaakt over de inzet van de door de ontwikkelaar te betalen bijdrage van de kwaliteitstoevoeging.

Dit is inherent aan de gekozen systematiek. Voor de andere variant met modellen, matrix en rekenexercities kiezen we bij voorkeur niet omdat projecten te veelvormig zijn en ter voorkoming van hetzelfde nadeel dat aan de rood-voor-rood-regeling vast zat.

- In de nota wordt een relatie gelegd tussen de economische crisis en het onder druk staan van de kwaliteit van de bouw. De voorziene lagere kwaliteit wordt veroorzaakt door versoering van de plannen. De nota moet o.a. bijdragen aan een oplossing van de effecten van de crisis etc., maar doet dit juist niet. Het blijft bij het signaleren van tegenstellingen.

Deze mening wordt niet gedeeld omdat er een flink aantal voorstellen worden gedaan om de kwaliteit overeind te houden en ook te verbeteren.

Marcia Mulder (architect) – reactie per mail wegens afwezigheid

Mevrouw Mulder vindt de indeling van de kaart niet altijd logisch/duidelijk. Voorbeelden hiervan zijn: er is geen extra aandacht voor de overgang van de dorpskern naar het landschap, neem het gehele landelijk gebied in Boskamp mee in belangrijk groen en het nieuwe gemeentehuis in Wijhe is niet meegenomen in de rode streep (stelt de gemeente voor zichzelf mindere eisen?!).

We hebben een balans gezocht tussen meer en minder gebieden. Er zijn ook insprekers die het voorstel teveel vinden. De Raalterwegzone zal alsnog worden opgenomen.

Mevrouw Mulder betreurt het als architect de keuze om de welstand af te schaffen in de vorm van externe adviseurs. Het kan leiden tot partijdigheid als de beeldkwaliteitplannen die door de gemeente zelf gemaakt worden door dezelfde ambtenaren worden getoetst. Dit is een stap terug in plaats van vooruit.

Deze opinie wordt niet gedeeld. Van ambtenaren mag een objectieve meningsvorming worden verwacht. Allen vallen onder het integriteitbeleid van de gemeente. Als een persoonlijk belang om

de hoek komt kijken, wordt dit gemeld en collega's nemen het dan over.

Ze vindt het positief dat er meer op de voorkant gestuurd wordt. Aan de andere kant is ze wel bang dat door het loslaten van sommige regels juist verrommeling ontstaat in gebieden die niet waardevol zijn. Ook is extra aandacht voor de jaren 60 en 70 wijken geboden om verrommeling te voorkomen, omdat starters hier niet in geïnteresseerd zijn (zij willen naar de nieuwere wijken).

Voor de gehele gemeente geldt het welstandscriterium goed. Dat betekent niet dat er verrommeling ontstaat.

Mevrouw Mulder is positief over de voorkantsturing, maar vindt het jammer dat er gezegd wordt dat een eerste schets niet door een architect gemaakt hoeft te worden. Hierdoor kan net dat punt van kwaliteit gemist worden. En een architect is voor een 1^e ontwerp ook niet duur.

De tekst van de nota is aangepast. De bezoekende ambtenaar informeert en schetst niet en zal de optie van inschakeling van een architect noemen.

Het opzetten van een kwaliteitsteam en het maken van een handboek vindt ze een positieve ontwikkeling. Het maken van adviezen voor erfinrichting is positief voor de kwaliteit van een bouwplan. Mevrouw Mulder oppert om één of twee keer per jaar een lezing te houden waar ervenconsulenten, architecten, stedenbouwkundigen zich kunnen presenteren en de bevolking kunnen stimuleren.

In de welstandnota kan onderscheid gemaakt worden tussen hoofdstuk 1 t/m 3 en de rest, zodat de kenmerken en criteria sneller te vinden zijn. De randbebouwing van de dorpen moet duidelijker naar voren komen, omdat dit het visitekaartje van de gemeente is. Juist in het buitengebied kunnen we verder weg kijken en moeten we verder gaan dan 50 m.

De spelregels worden opgenomen in de gereedschapskist waardoor deze snel te vinden zijn. De linten door de dorpen zijn opgenomen evenals de randen van de grote kernen.

Verder zegt mevrouw Mulder nog dat de plaatjes die nu in de nota staan niet echt stimulerend zijn voor de aanvragers en vraagt of daarvoor het handboek (later genoemd: gereedschapskist) is.

Verwezen wordt naar de gereedschapskist.

Rik Onderdelinden (het Oversticht)– reactie per mail wegens afwezigheid)

De heer Onderdelinden heeft het stuk globaal kunnen lezen en zich met name gericht op het gedeelte voor het welstandsbeleid. Hij geeft aan dat hij het in zijn algemeenheid goed vindt dat er een totale visie op de ruimtelijke kwaliteit is gemaakt. De differentiatie in gebieden is goed werkbaar. Ook de ambitie voor bepaalde moderne woonvormen en mogelijkheid tot traditie zijn passend.

Het gebied Fortmond en alle andere buitendijkse gebieden verdienen misschien een extra niveau. Deze gebieden zijn fraai en ook kwetsbaar, ondanks dat er weinig bebouwing wordt toegestaan. Wellicht kan dit op de kaart veranderd worden.

De intenties van de criteria zijn goed te volgen. Hij plaatst kanttekeningen bij de uitvoerbaarheid er van. Er zijn namelijk geen criteria voor hoofdvorm en plaatsing opgenomen. Uit het bestemmingsplan echter is niet altijd een hoofdvorm en plaatsing te halen. De plaatsing op het erf is beeldbepalend. Qua vorm is het goed dat er is gekozen voor het architectonische principe van 'form follows function'. Het is echter met name in het buitengebied handig om te kiezen voor een eenvoudige hoofdvorm (rechthoekige plattegrond) en dit in criteria te vatten. Hierdoor ontstaat een duidelijker beeld van wat wel en niet kan. Woorden als bijvoorbeeld 'ongeveer' die her en der voorkomen in de criteria zijn juridisch niet te onderbouwen. Deze woorden kunnen beter niet gebruikt worden.

Reclamebeleid kan discussie opleveren, omdat niet overal maatvoeringen zijn voorgesteld. Een optie is om in percentages te denken. Dit maakt bij een groter gebouw een grotere reclame mogelijk dan bij een klein gebouw. Op deze wijze doen de criteria recht aan de specifieke eigenschappen van de bebouwing. Het belang van goede en duidelijke criteria is groot, omdat het enerzijds de speelruimte voor aanvragers en architecten aangeeft en daarnaast ook de waarborg vormt voor de omgeving dat bepaalde aspecten geregeld worden.

Als in het bestemmingsplan regels of aspecten ontbreken, kan het welstandsadvies aanvullende betekenis hebben. Uiterwaarden worden meegenomen. Aanpassingen bij reclames zijn te allen tijde mogelijk indien dit goed te motiveren is (bijzondere situaties). De gemaakte opmerkingen worden meegenomen.

Ambtelijke reactie op vragen/opmerkingen

De opmerking die bijna alle leden van de klankbordgroep hebben over de leesbaarheid van de nota wordt door de medewerkers van de gemeente gedeeld en er wordt toegezegd dat dit veranderd wordt. Verder wordt er ingegaan op de vraag hoe de welstand straks getoetst gaat worden. Het is de bedoeling dat er een 'kwaliteitsteam' komt die de plannen beoordeelt. Het is niet de bedoeling dat één persoon dit gaat doen, omdat het toch om een waardeoordeel gaat. Mocht er een negatieve uitslag komen en de aanvrager kan zich hier niet in vinden dan wordt het plan terug gelegd in het kwaliteitsteam en de portefeuillehouder. Ook is er altijd de mogelijkheid om in te spreken. Voor grotere projecten zal een extern adviseur ingeschakeld worden.

Nog enkele algemene opmerkingen vanuit de klankbordgroep

Er wordt tevens opgemerkt dat het handig zou zijn om per bladzijde/thema een soort samenvatting (wat is nieuw? , wat is het besluit?) in een andere kleur te zetten (vergelijkbaar met de opzet van de Sociale Toekomstvisie). Hierdoor komt duidelijker naar voren wat nu nieuw is t.o.v. de eerder gemaakte nota's/plannen.

Dit voorstel zal worden toegepast.

De matrix die op blz. 25 van de nota staat is nog niet optimaal voor gebruik. Deze is goed leesbaar en te begrijpen. Hier wordt zeker naar gekeken.

De matrix is te discutabel en vervalst.

De passie straalt van het stuk af. Hierdoor worden in de nota af en toe waardeoordelen gegeven. Dit hoort in de nota niet thuis. De waardeoordelen dienen te verdwijnen uit de nota.

Akkoord.

De 'gereedchapskist' wordt goed ontvangen. Er komt één voor het buitengebied en één voor de kernen. Er wordt wel opgemerkt dat er goed op de kleuren van de letters en de achtergrond moet worden gelet i.v.m. de leesbaarheid.

Het beheer van de openbare ruimte wordt niet echt genoemd in de nota. De nota legt de burger op wat die moet doen, maar zegt niets over wat de gemeente zelf op haar terrein doet. Paul Terhorst vertelt dat de openbare ruimte in principe is opgedeeld in drie niveaus in onze gemeente. Bij de laatste bezuinigingen is echter besloten dat het hoogste niveau komt te vervallen. Het is zonde om te investeren in openbare ruimte en het vervolgens niet te onderhouden. Hierdoor kun je eigenlijk spreken van kapitaalvernietiging. Misschien moeten we toch weer terug naar de drie niveaus, want ook hiervoor geldt 'zicht is plicht'. Misschien dan toch maar iets minder mooie investering doen, maar dan wel geld reserveren voor onderhoud en beheer.

Het wordt opgenomen in de nota. Het oordeel is aan de gemeenteraad gelet op het kostenaspect.

Er worden nog enkele opmerkingen gemaakt over tekstuele fouten (o.a. jaartal kerk van Welsum, namen in het colofon).

Dit wordt gecorrigeerd.

Vervolgafpraak

Er wordt afgesproken dat het concept van het verslag van deze bijeenkomst voor akkoord naar de leden van de klankbordgroep wordt gestuurd. Te zijner tijd ontvangen ze de aangepaste versie van de nota en de zienswijzennota (hierin staat welke zienswijzen er waren en hoe deze in het stuk zijn verwerkt) die begin 2014 aan de raad wordt aangeboden voor bespreking.

Bijlage bij de Nota Zienswijzen conceptnota Ruimtelijke kwaliteit

De publicatie in Huis aan Huis van 9 oktober 2013 van de ter inzage legging van de concept nota

Nota Ruimtelijke Kwaliteit, 'de kunst van het verleiden'

Het handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid van Olst-Wijhe. De belevingswaarde van de omgeving vinden veel mensen heel belangrijk. Toch worden resultaten soms wisselend gewaardeerd. De één wil samenhang en structuur. De ander wil volledige vrijheid om eigen keuzes te maken. Vastgesteld is dat het tot nu toe gevoerde beleid toe is aan vernieuwing en verbetering. Daarom wordt in de nota een antwoord gegeven op de vraag wat onze inwoners van de gemeente mogen verwachten in de komende jaren. Burgemeester en wethouders willen stimuleren en verleiden en zo min mogelijk achteraf bijsturen. Daarbij is draagvlak onder onze inwoners van groot belang. Het gaat immers om uw dorp, uw omgeving!

De nota verklaart het begrip ruimtelijke kwaliteit en beschrijft het tot nu toe gevoerde beleid. Tevens wordt de ambitie van het gemeentebestuur neergezet. De huidige kwaliteiten van het landelijk gebied en onze dorpen wordt beschreven en de trends en bedreigingen die op de loer liggen. Daarom is nieuw beleid voorgesteld en een werkwijze die past bij de huidige tijdgeest. Het gaat om de volgende maatregelen:

1. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (K.G.O.) wordt bepalend voor de aanpak van plannen in het buitengebied. De rood-voor-roodregeling wordt afgeschaft.
2. De kwaliteit van de landschappelijke inpassing van nieuwe gebouwen in het landelijke gebied wordt beter geregeld;
3. Er wordt controle uitgeoefend op de nakoming van de aan vergunningen verbonden voorwaarden;
4. De nadere eisenregeling in bestemmingsplannen wordt duidelijker (beperkt/compact);
5. Cultuurhistorische waarden worden geborgd in bestemmingsplannen;
6. Bij bezuiniging op het onderhoudsbudget voor de openbare ruimte wordt het behoud van de ruimtelijke kwaliteit in acht genomen;
7. Het nieuwe vereenvoudigde welstandsbeleid wordt vastgesteld;
8. Het instituut welstandscommissie wordt afgeschaft;
9. Er wordt een adviseur ruimtelijke kwaliteit benoemd;
10. De welstandstoets van het merendeel van de bouwplannen wordt ambtelijk uitgevoerd;
11. Er worden huisbezoeken geïntroduceerd om 'aan de voorkant' te informeren, motiveren, ondersteunen en sturen;
12. Het Ruimtelijke kwaliteitsfonds wordt ingesteld;
13. Het Handboek Ruimtelijke Kwaliteit wordt vastgesteld;
14. Op de website komt een maandelijkse column over ruimtelijke kwaliteit.

De conceptnota wordt voorgelegd aan de ingestelde klankbordgroep en zal ook nog besproken worden door de gemeenteraad. U wordt eveneens uitgenodigd om uw zienswijze te geven. Daarom liggen de stukken ter inzage bij ons klantcontactcentrum, locaties Wijhe (Raadhuisplein 1) en Olst (Holstohus, Jan Schamhartstraat 5b). publieksbalies van 10 oktober 2013 tot en met 20 november 2013. U kunt het stuk ook raadplegen op onze website. Voor nadere informatie of voor het indienen van een mondelinge zienswijze, kunt u terecht bij Hans van Vliet of Roelien Dekker van de vakgroep Ruimtelijke Ontwikkelingen (Raadhuisplein 1, Wijhe), bereikbaar via telefoonnummer 14 0570.
