

Ruimtelijke Kwaliteit
'de kunst van het verleiden'

Behoort bij besluit van de
gemeenteraad van Olst-Wijhe,
d.d. 24-02-2014 No. 15

- De griffier van Olst-Wijhe,

Vastgesteld door de raad op 2014

Documentnummer: 13.020972 ✓

Ruimtelijke kwaliteit

'de kunst van het verleiden'

groene erfafscheiding, genoeg parkeerplaatsen, boom handhaven, gebakken klinkers, straatmeubilair kiezen, verlichtingsarmaturen aanpassen, solitaire plataan handhaven, lekkende linde vervangen, parkbomen planten, maaibeleid wijzigen, ijsselflora behouden, inrichting voorerf, leegstand, vrijlaten achtererf, beeldbepalend pand behouden, als monumentwaardig aanmerken, erfgoedbeleid opstellen, waterstaatkundige objecten beschermen, vistrappen aanleggen, landschap open houden, ecologische verbindingzone maken, stapstenen, natuurbehoud, ooievaarsnest plaatsen, monumentale bomen registreren, stiltegebied maken, coulisselandschap, historisch reliëf markeren, steilranden, koeien in de wei, lage stallen, beplantingsplannen, ruimtelijke inpassing, consulent erfbeplanting, SHEES, landgoederen en historische buitenplaatsen, voldoen aan redelijke eisen van welstand, rayonarchitect, spreekuur welstand, gevelindeling aanpassen, antracietkleurige dakpannen, plaats voorhuis, bijgebouwenregeling, maximale goothoogte, dorpsilhouet, karakteristieke bebouwing, landschappelijke inpassing, beeldkwaliteitplan, visie Oversticht, dorpsommetje, gootafwerking, overstek, fraaie windveren, uilenbord, gebiedsgericht werken, ontwerpatelier, schetsschuit, participatie, draagvlak, financiële haalbaarheid, witte schimmel, belangentegenstelling, ambitie, extern adviseur, dorpsranden, wandelpaden, stedenbouwkundig ontwerp, bestemmingsplanregels, nadere eisen, roodvoorrood-regeling, vabbeleid, catalogus gebiedskenmerken, lagenbenadering, compensatiebeginsel, groenfonds, roodvoorgroen, laanbeplanting, de groene ruimte, tuin van nederland, natte natuur, agrarisch natuurbeheer, speelplekken, industrieel erfgoed, zichtlijnen, landmark, lustwarande langs de IJssel, flexibele plannen, verrommeling, vorm volgt functie, vitalisering, herstructurering, ontwikkelingsplanologie, integraliteit, vernieuwend ruimtegebruik, diversiteit, speels, variatie, wervend woonmilieu, dorps bouwen, historische context, historiserend bouwen, eigentijds, streekeigen bouwen, typologie, materialisering, ensemble, geleiding, parcellering, interbellum, neostijl, gebakken pan, belevingswaarde, representatieve uitstraling, architect, zware welstandseisen, reguliere eisen, cultuurhistorische parels, robuust, integraal, schetsschuit, ontwerper, nadere eisenregeling, vrijstelling, ontheffing en afwijking, daktrim, gootklos, getoogd, gebint, genius loci, fijnmazig weefsel, dorps, wadi, afkoppelen, archeologische waarden, ecologisch hoofdstructuur, groepsrisico, flexibiliteit, hiërarchische verkeersstructuur, bloemkoolwijk, sargasaansluiting, inpassing bestaande situatie, kleinschalig mozaïek, karakteristieken, hoogstamfruit, lokale kernkwaliteit, in de luwte van de dynamiek, lust- en leisure, bestaande gebiedskwaliteit, authentiek agrarisch landschap pur sang, historische uitgifte, transformatievraag, streefbeeld, waterberging, natte natuur, plasdras, grote potentie, het landschap is het goud, krimp als kans, verrommeling, leefbaarheid, kwantitatieve en kwalitatieve aspecten, landschapontwikkelingsplan, dorpsontwikkelingsplan, laanstructuren, verdienmodel, kwaliteitsimpuls, wadi, schuurwoning, boerderette, notarette, formele architectuur, initiatiefnemer, bottom-up, innovatie, faciliteren, zelfoplossend vermogen, hoekoplossing, welstandsvrij, ortogonale stedenbouw, duizend-dingen-doekje, Wederopbouwperiode, industrieel erfgoed, bebouwingsdichtheid, ontslakken, ...

Inhoudsopgave	Pagina
Voorwoord	6
1 Inleiding en samenvatting	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Opbouw van de nota	8
1.3 Samenvatting maatregelen en instrumenten	8
2 Het draagvlak voor deze nota	11
3 Ruimtelijke kwaliteit – de beleidskaders	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Bestaand gemeentelijk beleid en instrumentarium	13
3.3.1 Inleiding	13
3.3.2 Structuurvisie Olst-Wijhe	13
3.3.3 Bestemmingsplannen	13
3.3.4 Welstandsbeleid	13
3.3.5 Rood-voor-rood-beleid	14
3.3.6 Landschapsontwikkelingsplan	14
3.3.7 Monumenten- en archeologiebeleid	15
3.3.8 Groenbeleidsplan	15
3.3.9 Inrichting openbare ruimte	15
3.3.10 Bomenbeleid	15
4 Bestaande kwaliteiten	17
4.1 Landelijk gebied	17
4.1.1 Kenmerken	17
4.1.2 Trends	17
4.2 Dorpen	18
4.2.1 Kenmerken	18
4.2.2 Trends	19
5 Ambitie en uitgangspunten in Olst-Wijhe	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Verantwoordelijkheid van de samenleving	21
5.3 Inspireren in plaats van voorschrijven	21
5.4 Vlotte bediening	21
5.5 Alleen regelen wat werkelijk belangrijk is	22
6 Nieuwe instrumenten om ruimtelijke kwaliteit te bevorderen	23
6.1 Inleiding	23
6.2 Buitengebied	23
6.2.1 Inleiding	23
6.2.2 Bij recht toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden	23
6.2.3 Bouw- en gebruiksmogelijkheden met een binnenplanse afwijking	24
6.2.4 Bouw- en gebruiksmogelijkheden met een wijzigingsplan	24
6.2.5 Nieuwe ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen	24
6.3 Stedelijk gebied	26
6.3.1 Inleiding	26
6.3.2 Beleid voor bouwmogelijkheden	26
6.3.2.1 Binnenplanse afwijkingen	27

6.3.2.2	De kruimelgevallenregeling Wabo	27
6.3.2.3	Nadere eisen-regeling	27
6.3.2.4	Nieuwe ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen	27
6.3.3	Cultuurhistorische waarden	28
6.3.3.1	Bescherming waardevolle panden	28
6.3.3.2	Bescherming waardevolle dorpsgezichten	28
6.4	Openbare ruimte	29
6.4.1	Inleiding	29
6.4.2	Groen en water	29
6.4.3	Verharding en inrichting	30
7	Het nieuwe welstandbeleid	31
7.1	Inleiding	31
7.2	Wettelijk kader	31
7.3	De verhouding tussen welstandsbeleid en bestemmingsplannen	31
7.4	Repressieve toetsing van vergunningvrije bouwwerken	32
7.5	Het nieuwe welstandsbeleid	32
7.5.1	Uitgangspunten	32
7.5.2	Gebiedsindeling en het niveau van welstand	33
7.5.3	Spelregels welstand – generiek beleid	35
7.5.4	Beeldkwaliteitplannen – specifiek welstandsbeleid	37
7.5.5	Advisering over welstand	37
8	Uitvoering beleid: werkwijze en communicatie	38
8.1	Voorkantsturing	38
8.2	Kwaliteitsteam - interne communicatie	38
8.3	Gereedschapskist / 'Handboek ruimtelijke kwaliteit'	39
8.4	Handhaving	39
8.5	Communicatie over het nieuwe beleid voor ruimtelijke kwaliteit	39
	Colofon	40
	Bijlagen	
	- Gebiedsbeschrijving behorend bij spelregels welstand	
	- Gereedschapskist	

Voorwoord

Door Cor van den Berg, wethouder ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, milieu, openbare werken, verkeer en vervoerbeleid, water, economische zaken en financiën.

De belevingswaarde van de omgeving vindt iedereen belangrijk en men is gehecht aan de plek waar men woont. Olst en Wijhe waren jarenlang werkdorpen en een beetje weggestopt achter de IJssel en de Hanzesteden. Langzamerhand keert dit tij. We trekken meer en meer bezoekers en nieuwe inwoners die het fraaie buitengebied en de aantrekkelijke kernen op waarde schatten. Ook de inwoners van Olst-Wijhe waarderen de belevingswaarde en zijn actief in historische verenigingen en roeren zich als er veranderingen op stapel staan.

Het gehecht zijn aan de omgeving komt omdat je de eigen omgeving herkent als iets unieks. Mooie gevels worden gekoesterd. Je komt in opstand als iets van historische waarde in de knel komt. Het is iets vertrouwds. Een vaste waarde in een tijd waarin al zoveel veranderingen zich voordoen. Belangrijke herkenningspunten zoals molens, kerktorens of een oude schoorsteen geven betekenis. Hetzelfde geldt voor de schitterende boerenhoeven langs de IJssel, waar de vruchtbare oeverwallen in vroegere tijden welvaart brachten. Daarnaast zien we in Olst-Wijhe de pracht van de landgoederen, het mooie coulisselandschap en de karakteristieke linten in de kernen. Hoewel ze schaars zijn, staan hier en daar nog mooie villa's gebouwd door welgestelde fabrieksdirecteuren uit die tijd. Ook pleinen en parken zijn belangrijk voor onze inwoners. We waarderen de beelden als 'van waarde', als 'ruimtelijke kwaliteit'.

Tegenwoordig willen meer mensen vrij zijn om hun eigen huis geheel naar eigen inzicht neer te zetten. Men wenst liever geen betutteling van de gemeente. Soms worden de kavels klein en de woningen groot. Anderen willen toch ook wel enige samenhang en structuur, omdat men zich bewust is van de bijdrage aan de omgevingswaarde. Het dilemma is geschetst. Wat spreken we met elkaar af in Olst-Wijhe? Deze nota bevat eigentijdse voorstellen. Het motto 'zicht is plicht' wordt geïntroduceerd. Er is aandacht voor het algemeen belang maar ook voor andere waarden dan alleen de belevingswaarde, zoals bruikbaarheid.

Kortom, meer duidelijkheid en een gereedschapskist om mensen te verleiden. Want ruimtelijke kwaliteit is niet alleen iets van de gemeente, het is van ons allemaal!



Wethouder C.M.A. (Cor) van den Berg

1 Inleiding en samenvatting

1.1 Inleiding

Deze nota bevat het beleid van de gemeente Olst-Wijhe voor het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt in deze nota gezien als een beleving van de uiterlijke verschijningsvorm, de belevingswaarde. Daarbij is echter niet uitsluitend het beeld bepalend, maar ook de toekomstwaarde (duurzaamheid) en vooral ook de gebruikswaarde.

De belevingswaarde wordt door veel factoren bepaald, zoals:

- functies zoals wonen, bedrijven, kantoren, horeca en agrarisch op de juiste plek;
- architectuur en materiaal van gebouwen;
- bouwmassa's (hoogte, footprint, geschakeld versus vrijstaand);
- bebouwingsdichtheid van woonwijken/kernen/buitengebieden (de verhouding tussen gebouwen, verhardingen en groen/water);
- voorgevelrooilijnen;
- materiaalgebruik in de openbare ruimte (bestrating, verlichting, straatmeubilair);
- hoeveelheid en aard van de inrichting van openbaar groen/water;
- opbouw van erven in het buitengebied;
- structuur van het landelijke gebied (bossen, houtwallen, variatie)
- verspreide of juist geclusterde bebouwing in het buitengebied;
- aanwezigheid van cultuurhistorische bebouwing (monumenten, karakteristieke streekeigen bebouwing) en bijzondere beeldbepalende gebouwen.

Het gaat bij ruimtelijke kwaliteit niet alleen over 'mooi', maar ook over 'goed'. De toekomstwaarde en de gebruikswaarde dienen telkens meegenomen te worden bij het ontwikkelen van plannen. Bij gebruikswaarde gaat het om zaken als doelmatigheid (gebruik en beheer) en functionele geschiktheid. Bij toekomstwaarde gaat het om duurzaamheid waarbij *people* (mensen), *planet* (planeet/milieu) en *profit* (opbrengst/winst) op harmonieuze wijze gecombineerd worden. Deze drie P's worden door veel ondernemingen geadopteerd als richtlijn voor maatschappelijk verantwoord ondernemen. Naast economische winst kan ook maatschappelijke winst in de afwegingen betrokken worden.

Olst-Wijhe wil een aantrekkelijk woon- en leefklimaat bieden voor bewoners en bezoekers. Of het leefklimaat als aantrekkelijk wordt ervaren, hangt van veel factoren af. Een van die factoren is de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Naast de aanwezigheid van bijvoorbeeld goede voorzieningen en een goede zorginfrastructuur, draagt een fysiek mooie gemeente in belangrijke mate bij aan het welbevinden van haar inwoners. Bovendien is het een economische factor van grote betekenis, want het bindt mensen en het verleidt hen tot het doen van investeringen. Ruimtelijke kwaliteit loont!

Het landschap is het goud van de gemeente. De grote variatie en de vele nog herkenbare cultuurhistorische elementen bepalen de kwaliteit van het landelijk gebied. Ook in de kernen zijn kenmerkende plekken met hoge cultuurhistorische waarde. Het is allemaal bepalend voor de aantrekkingskracht van de gemeente. Deze kwaliteiten verdienen bescherming zodat ze niet verloren gaan.

De provincie benadrukt in de Omgevingsvisie het belang van ruimtelijke kwaliteit en verlangt doorwerking in het gemeentelijke beleid. In de toelichting op bestemmingsplannen moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Allemaal redenen waarom de gemeenteraad van Olst-Wijhe op 23 januari 2012 heeft besloten om gemeentelijk beleid voor ruimtelijke kwaliteit te formuleren. Hij heeft hiervoor de volgende kaders gesteld:

1. Maak een integrale afweging als het gaat om de aspecten gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde;

2. Zorg voor een passende bescherming van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan en zorg voor afstemming met de welstandsnota;
3. Ontwikkel gemeentebreed toepasbare kwaliteitcriteria voor de openbare ruimte;
4. Ontwikkel betere handvatten voor de toepassing van het beginsel dat bouwers in het landschap een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit;
5. Stel één integraal beleidsdocument op voor ruimtelijke kwaliteit, met daarin de uitgangspunten en randvoorwaarden voor bestemmingsplannen, de inrichting van de openbare ruimte en het nieuwe welstandsbeleid.

In deze nota zijn deze kaders uitgewerkt en is het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' vertaald naar concrete maatregelen om er in de gemeentelijke praktijk invulling aan te geven. In het dagelijks contact met inwoners en bedrijven over bijvoorbeeld een omgevingsvergunning, de welstandstoets of de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte. Er wordt een duidelijke lijn uitgezet, zodat inwoners weten wat ze van de gemeente kunnen verwachten en medewerkers van de gemeente weten wat ze van de inwoners mogen verwachten.

De ambitie is om mensen te inspireren en te verleiden om mooie plannen te maken en uit te voeren. Niet door het stellen van allerlei regels en voorschriften, maar door met initiatiefnemers in gesprek te gaan en ze bewust te maken van de kwaliteiten van de omgeving.

Uitgangspunten die aan het beleid ten grondslag liggen zijn:

- bestaande waarden en kwaliteiten eerbiedigen;
- 'zicht is plicht';
- ruimtelijke kwaliteit is niet iets van de gemeente, maar van ons allemaal;
- inspireren en verleiden in plaats van voorschrijven;
- alleen regelen wat werkelijk belangrijk is ('loslaten en vasthouden');
- vlotte bediening van aanvragers.

1.2 Opbouw van de nota

Hoofdstuk 2 gaat in op het draagvlak voor het beleid. Zonder draagvlak is het beleid lastig te borgen en in te bedden. Rekening moet worden gehouden met het spanningsveld tussen vrijheid en mogelijkheden voor een ieder, tegenover alles mag, maar niet in mijn buurt.

Hoofdstuk 3 schetst de bestaande beleidskaders. In paragraaf 3.1 wordt het rijksbeleid beschreven.

Paragraaf 3.2 gaat in op het provinciale beleid. En paragraaf 3.3 geeft een opsomming van de beleidsinstrumenten die de gemeente tot nog toe heeft ingezet om ruimtelijke kwaliteit te bevorderen.

In hoofdstuk 4 worden de kenmerken en kwaliteiten van de gemeente in beeld gebracht en wordt ingegaan op de kansen en bedreigingen hiervan.

Hoofdstuk 5 gaat in op ambitie en uitgangspunten van het nieuwe beleid.

De hoofdstukken 6 en 7 vormen de kern van deze nota. Hierin wordt het nieuwe beleid en het toe te passen instrumentarium uiteengezet, waarbij heel hoofdstuk 7 is gewijd aan de nieuwe spelregels voor welstandstoetsing.

In hoofdstuk 8 wordt beschreven hoe de gemeente het werkproces rondom de afhandeling van aanvragen gaat inrichten om ruimtelijke kwaliteit te bevorderen en over de communicatie over het nieuwe beleid.

1.3 Samenvatting maatregelen en instrumenten

In de nota worden diverse instrumenten genoemd en uitgewerkt die de gemeente Olst-Wijhe gaat inzetten om de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente te bevorderen. Deze zijn hieronder kort samengevat.

1. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wordt bepalend voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid wordt ingetrokken;

2. Het gemeentelijk landschapsfonds voor Rood voor Rood-projecten wordt omgezet in een ruimtelijke kwaliteitfonds voor opdrachten vanuit KGO-projecten;
3. Er worden eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing van nieuwe grote gebouwen in het buitengebied ingaande de dag na vaststelling van de Nota ruimtelijke kwaliteit;
4. Er wordt meer controle uitgeoefend op de nakoming van de met de ontwikkelaars gemaakte afspraken over ruimtelijk kwaliteit;
5. Cultuurhistorische waarden worden geborgd in bestemmingsplannen;
6. Er wordt een sterk vereenvoudigd generiek toetsingskader voor de welstand vastgesteld dat in de plaats komt van de huidige welstandsnota. De raad kan in bijzondere gevallen voor specifieke gebieden een beeldkwaliteitplan vaststellen dat in de plaats komt van het generieke welstandsbeleid;
7. De welstandscommissie wordt afgeschaft;
8. Er wordt een adviseur ruimtelijke kwaliteit benoemd (0-urencontract).
9. De welstandstoets van de lichtere bouwplannen wordt ambtelijk uitgevoerd;
10. Bijzondere en beeldbepalende bomen worden beschermd;
11. Bij grotere plannen met meer impact op de omgeving worden huisbezoeken afgelegd om 'aan de voorkant' te informeren en te motiveren;
12. Bij de vaststelling van de gemeentelijke onderhoudsbudgetten voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de onderhoudsniveaus zoals opgenomen in het Groenbeleidsplan en bij de toedeling van budgetten voor inrichting en beheer wordt aangesloten bij (de gebiedsindeling en spelregels van) het nieuwe welstandsbeleid;
13. De 'Gereedschapskist ruimtelijke kwaliteit' wordt toegepast;
14. Alle beschikbare informatie op gebied van ruimtelijke kwaliteit (gebiedskennis en ontwerpinspiratie) wordt bijeengebracht en ontsloten op de gemeentelijke website. Zo ontstaat als het ware een 'handboek voor ruimtelijke kwaliteit';
15. Het beleid en de werkwijze voor Ruimtelijke Kwaliteit wordt actief gecommuniceerd.

De meeste maatregelen kunnen na vaststelling van deze nota direct geïmplementeerd worden en gaan in/worden van kracht op de dag volgend op het raadsbesluit tot vaststelling van deze nota. De maatregelen 2, 5, 7, 8, 9, 10, 14 en 15 worden uitgewerkt en geïmplementeerd in 2014.



2 Het draagvlak voor deze nota

De gemeenteraad vindt inbreng van burgers van groot belang omdat daarmee de legitimiteit en het draagvlak voor het beleid kan worden vergroot. De communicatie over en weer met inwoners van onze gemeente is bovendien van belang omdat zij 'verleid' moeten worden. Daarnaast ligt het onderwerp vaak ' dicht bij huis'. Inwoners hebben ervaringsdeskundigheid.

De nota is opgesteld door een ambtelijke werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van verschillende vakdisciplines. Er is een klankbordgroep gevormd die is samengesteld uit een gemêleerd gezelschap vanuit de plaatselijke belangen van Olst-Wijhe, een vertegenwoordiger van ondernemers, iemand met historische kennis, een architect en de rayonarchitect van het Oversticht. De klankbordgroep was gesprekspartner voor de werkgroep bij de ontwikkeling van het beleid. Er was ruimte om op persoonlijke titel meningen, ervaringen, ideeën en opvattingen te laten horen en deze zijn gebruikt als input voor het beleid. De leden van de klankbordgroep hebben adviezen uitgebracht, maar dragen geen verantwoordelijkheid voor de inhoud van deze nota. De klankbordgroep is driemaal bijeen gekomen (tweemaal bij de start van het proces en eenmaal om te reageren op de conceptnota) en heeft bruikbare aanbevelingen gedaan die in de nota zijn verwerkt.

De conceptnota heeft eind 2013 zes weken ter inzage gelegen voor het geven van reacties conform de Inspraakverordening. Er zijn vier reacties ingediend die tezamen met de adviezen van de klankbordgroep samengevat en beantwoord zijn in de bijgevoegde Nota zienswijzen. Met LTO-Salland en de NVV is een mondeling onderhoud geweest ter aanvulling en verduidelijking van de zienswijze. Bovendien is er een gesprek geweest met ambtelijk vertegenwoordigers van de provincie Overijssel.

Het geheel van inzichten vanuit de klankbordgroep en de inspraakreacties heeft geleid tot aanpassing van het concept, zowel inhoudelijk als qua opbouw.



Couliisselandschap

3 Ruimtelijke kwaliteit – de beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

In de nota Ruimte van het vorige kabinet werd het thema ruimtelijke kwaliteit geïntroduceerd met rijksbufferzones, de bescherming van het landschap, de snelwegomgeving (belvédères) en nationale landschappen. Het thema 'Mooi Nederland' werd opgepakt. In 2012 heeft het kabinet de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bekend gemaakt. Deze visie benadrukt dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap overgelaten worden aan de provincies en de gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige, natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijke gebied een grotere rol. Het Rijk gaat snoeien in het woud van procedures en wil eenheid brengen in het stelsel van regels.

De wetgeving voor ruimtelijke kwaliteit is terug te vinden in de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening. De Woningwet regelt de welstand. Indien een gemeente beleid wenst te voeren op het gebied van welstand is het sinds 1 juli 2004 verplicht om een welstandsnota vast te stellen. De welstandscommissie of de stadsbouwmeester baseert zijn advies slechts op de criteria uit deze nota. De gemeenteraad kan gebieden aanwijzen of bouwwerken waarop geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Sinds 1 maart 2013 is de zogenaamde 'KAN-bepaling' van kracht geworden. Deze houdt de keuze in of de toetsing op strijdigheid met het beleid voortaan intern ambtelijk wordt georganiseerd of dat hiervoor de welstandscommissie (of stadsbouwmeester) wordt ingeschakeld.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die sinds oktober 2010 van kracht is, regelt de integratie van het vergunningverleningsproces en omvat de verruimde bepalingen over vergunningsvrije bouwwerken. Ook de processtructuur op het gebied van het afwijken van het bestemmingsplan is hierin opgenomen. In de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening staat 'goede ruimtelijke ordening' centraal. Bestemmingsplannen, die het gebruik van de grond regelen, kunnen regels bevatten voor het uiterlijke aanzien van het gebied. Tevens moet het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met kwaliteitbepalende aspecten, zoals landschap, natuur, monumenten en overige waarden.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie heeft in de Omgevingsverordening het volgende vastgelegd: "In de toelichting op bestemmingsplannen dient te worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken". De provincie heeft daarvoor de 'Catalogus Gebiedskenmerken' vastgesteld. Inzichtelijk gemaakt moet worden hoe toepassing is gegeven aan de 'vierlagenbenadering' die in de Omgevingsvisie is neergelegd. Hierbij wordt in vier lagen het hele spectrum van gebiedskenmerken uiteengezet. De eerste laag is de natuurlijke laag met de logica van de ondergrond (bodem) en het watersysteem (ambitie: het weer ontwikkelen van de oeverwallen als ruimtelijk kerkenbare structuur). In de laag van het agrarisch cultuurlandschap draait het om de kenmerken die zijn ontstaan bij het door de mensen nutte maken van het landschap (ambitie: samenhang tussen oeverwallen en het bijbehorende reliëf en het kenmerkende nederzettingenpatroon van wegdorpen te versterken). De derde, stedelijke laag, speelt in op de sociale en fysieke dynamiek en de eigenheid en diversiteit van steden en dorpen. Tot slot is de vierde laag de zogenoemde lust- en leisurelaag, waar natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar komen. Deze laag gaat over beleving (recreatie, donkerte) en identiteit (cultuurhistorie). Tevens moet aangegeven worden hoe de Catalogus Gebiedskenmerken wordt gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.

De provincie heeft twee werkboeken vervaardigd (één voor de stedelijke omgeving en één voor de groene ruimte) die als inspiratie bij gebiedsopgaven dienen. De provincie stelt dat nieuwe projecten het functioneren van een plek moeten versterken. Het gaat hierbij om functionele samenhang, doelmatigheid, nabijheid, bruikbaarheid, bereikbaarheid, economisch rendement en beheerbaarheid. De nieuwe ontwikkeling moet tevens de belevingswaarde versterken. Hierbij gaat het om zaken als betekenis, identiteit, attractiviteit, cultuur, herkenbaarheid, eigenheid, zichtbaarheid, weidsheid en contrasten. Een

nieuwe ontwikkeling moet ook tijdsbestendig zijn. Het moet lange tijd kunnen functioneren. Hierbij spelen zaken als duurzaamheid, aanpasbaarheid, flexibiliteit, continuïteit, beheerbaarheid en onderhoudsaspecten. Het gaat bij ruimtelijke kwaliteit dus niet alleen over 'mooi', maar ook over 'goed'!

3.3 Bestaand gemeentelijk beleid en instrumentarium

3.3.1 Inleiding

De gemeente Olst-Wijhe heeft in diverse beleidsdocumenten en plannen reeds richting gegeven aan beleid voor ruimtelijke kwaliteit en heeft ook in de afgelopen jaren instrumenten ingezet om ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. In deze paragraaf wordt dit reeds bestaande gemeentelijke beleid beschreven. Veel hiervan blijft ook na de vaststelling van deze nota onverkort van kracht. Op onderdelen wordt het instrumentarium gewijzigd of aangevuld op basis van de door de raad gestelde kaders. Daarover gaan de hoofdstukken 6, 7 en 8 van deze nota.

3.3.2 Structuurvisie Olst-Wijhe

De in 2009 vastgestelde en in 2012 geactualiseerde Structuurvisie Olst-Wijhe met als motto 'Versterken van een dijk van een gemeente' geeft een samenhangend ontwikkelingsbeeld voor de gemeente in 2025. De visie beschrijft de kwaliteiten van het landschap en de kernen en benadrukt het verder versterken van het aantrekkelijke klimaat voor vestiging en recreatief bezoek. De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten zijn een belangrijke drager voor de toekomst. De IJsselvallei en de landgoederenzone vormen belangrijke aanknopingspunten voor het versterken van het imago en de aantrekkelijkheid van de gemeente en het uitbouwen van recreatie en toerisme. 'Het landschap is het goud' en biedt de gemeente ecologische, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten en het maakt de gemeente aantrekkelijk als woonplek. De cultuurhistorische kwaliteit is een belangrijke drager voor de toekomst. In paragraaf 5.3 van de visie wordt aangegeven dat er steeds aandacht zal moeten worden besteed aan duurzaamheid en beeldkwaliteit.

3.3.3 Bestemmingsplannen

De bestemmingsplannen zijn het integrale ruimtelijke kader en daarmee van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Deze plannen regelen immers de contouren van wat er gebouwd mag worden en het gebruik van grond en gebouwen. In 2013 beschikken wij over actuele bestemmingsplannen die minder dan 10 jaar oud zijn. Het uitgangspunt is het bestemmen van de bestaande situatie en tevens het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden. Planologisch is dat vertaald met behulp van bouwvlakken en met maatwerk in de bouwregels (goot- en bouwhoogte, dakhelling). Daarnaast zijn in de regels afwijkingsbevoegdheden en in sommige gevallen een 'nadere-eisen-regeling' opgenomen voor burgemeester en wethouders. De 'nadere eisen regeling' die is opgenomen voor de centrumgebieden biedt beperkte mogelijkheden om te sturen op ruimtelijke kwaliteit op cultuurhistorisch kwetsbare plekken, bijvoorbeeld om een gewenste situering of afwisselende goot- en bouwhoogten af te dwingen. Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bovendien meer bebouwing vergunningvrij geworden. In het bestemmingplan buitengebied wordt rekening gehouden met ruimtelijke kwaliteit door bij bouwplannen een landschappelijk inpassingplan te verlangen. Ter bevordering van het behoud van karakteristieke en monumentale panden en erven biedt dit bestemmingsplan hiervoor ruimere ontwikkelmogelijkheden.

3.3.4 Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid is één van de bouwstenen om ruimtelijke kwaliteit gestalte te geven. De Welstandsnota 2004 is vooral gericht op de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen. De nota is nogal complex van aard gelet op de algemene criteria, de gebiedsgerichte criteria, de sneltoetscriteria en ook nog de objectgerichte criteria. Daarom is het voor burgers en zelfs specialisten lastig om te doorgronden welke welstandscriteria gelden. In hoofdstuk 7 van deze nota is daarom nieuw, eenvoudiger, welstandsbeleid opgenomen.



3.3.5 Rood voor Rood-beleid

Het rood voor Rood-beleid beoogt het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende stallen. Ter compensatie van de saneringskosten en andere investeringen op gebied van ruimtelijke kwaliteit (erfinrichting, beplanting) wordt de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toegestaan, afhankelijk van de het aantal m² te slopen bedrijfsbebouwing. Hierbij worden kwaliteitseisen gesteld aan de erfinrichting en de landschappelijke inpassing van het perceel. Het verschil tussen de opbrengst van de toegekende woningbouwkavel(s) en de sanerings- en ontwikkelkosten moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsmaatregelen op het perceel zelf of moet worden gestort in het hiervoor ingestelde gemeentelijke landschapsfonds. De gelden uit dit fonds zet de gemeente in voor de uitvoering van maatregelen uit het uitvoeringsprogramma van het Landschapsontwikkelingsfonds. Gezien de ervaringen met de toepassing van het gemeentelijke rood voor rood-beleid, wordt verderop in deze nota voorgesteld dit specifieke beleidskader in te trekken en te vervangen door het ruimer toepasbare instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

3.3.6 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), vastgesteld op 24 november 2008 schetst het landschappelijke toekomstbeeld voor de Sallandse gemeenten Olst-Wijhe, Deventer en Raalte. De kern van het LOP is versterking van het al bestaande landschap, behoud van streekeigen kenmerken en het tegengaan van verloedering. Het plan gaat uit van de bestaande kwaliteiten en potenties van het landschap en beschrijft de gewenste ontwikkelingen. Het biedt een kader om ruimtelijke ingrepen in het landschap te toetsen en is een belangrijk hulpmiddel voor het garanderen en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Olst-Wijhe wil zich met een mooi landschap profileren. De bewoners moeten zich er thuis voelen en trots zijn op

hun landschap. Aan het LOP is een uitvoeringsprogramma gekoppeld met vele concrete projecten gericht op ondermeer landgoederen, cultuurhistorische elementen, groene diensten, de groen-blauwe dooradering en recreatie. Recent is het wandelrouten netwerk gereed gekomen.

De uitvoering van projecten wordt geregeld en gefinancierd vanuit de hiervoor in het leven geroepen Stichting Kostbaar Salland. Uit het gemeentelijke landschapsfonds dat (beperkt) gevuld wordt met bijdragen vanuit gerealiseerde de rood voor rood-projecten is eenmalig € 100.000,- onttrokken ter cofinanciering van de subsidieregeling Groene en Blauwe Diensten. Dit is een regeling om het beheer van particuliere landschapselementen voor een langere termijn te borgen. In zijn totaliteit is door de Stichting Kostbaar Salland in Olst-Wijhe in de afgelopen jaren ca. 1,5 miljoen geïnvesteerd in de contracten voor langdurig beheer. Op 1 januari 2014 is de regeling beëindigd en moeten er nieuwe manieren gevonden worden om het uitvoeringsprogramma vanuit het LOP te realiseren.

3.3.7 Monumenten- en archeologiebeleid

Er wordt al enige jaren gewerkt aan de actualisering van het monumenten- en archeologiebeleid. Naast vele rijksmonumenten bevinden zich evenzoveel objecten die bescherming verdienen. Dit is tot uitdrukking gebracht in een gemeentelijke monumentenlijst die op dit moment verbreed wordt over het gehele grondgebied van Olst-Wijhe. Dit wordt, gelet op het op 1 januari 2012 gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening extra van belang, omdat in elk bestemmingsplan de monumenten, maar ook andere (gebieds-)waarden een plek moeten gaan krijgen. Een van de bouwstenen daarvoor is de nu beschikbare archeologische waardenkaart. Met behulp van Saxion Hogescholen en een subsidie van de provincie Overijssel wordt in 2012/2013 gewerkt aan een cultuurhistorische waardenkaart, waarin de ruimtelijk relevante elementen worden beschreven die kenmerkend zijn voor de historische ontwikkeling van Olst-Wijhe en deels nog aanwezig zijn. De bedoeling van de wetgever is om cultuurhistorische waarden een volwaardige plaats te geven bij het ontwerp van ruimtelijke opgaven. Cultuurhistorische waarden kunnen zelfs als inspiratiebron gebruikt worden.

3.3.8 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan 2007/2017 vormt het beleid voor het openbaar groen in Olst-Wijhe. In dit plan zijn de groene hoofdstructuren en het beeldbepalend groen vastgesteld, deze genieten de hoogste bescherming. Het beschrijft de vele waarden van groen in de woonomgeving en de onderhoudsniveaus en vervangingstermijnen voor de diverse elementen die afhankelijk zijn van de gebruiksintensiteit en representatieve functie. Ook het groenbeleidsplan kent een uitvoeringsprogramma ter versterking en instandhouding van de groenstructuren en het beeldbepalende groen. De uitvoering van het groenbeleidsplan is door de bezuinigingen uitgesteld. Daarbij is het wel van belang dit in de toekomst wel weer aan te vullen om deze kenmerkende structuren voor de dorpen te behouden.

3.3.9 Inrichting openbare ruimte

Voor het beheer van pleinen, straten, straatmeubilair, bebording, straatverlichting en dergelijke zijn drie beheersniveaus vastgesteld voor de gehele openbare ruimte (groen en grijs). Bij vervanging wordt gekozen voor duurzame en technisch goede oplossingen. In het aan het groenbeleidsplan gekoppelde beheersplan wordt een lijn aangegeven voor de keus van materialen, stijlen, kleuren en dergelijke. Bij nieuwe projecten wordt vaak een stedenbouwkundig bureau betrokken dat een ontwerp maakt.

3.3.10 Bomenbeleid

Het bomenbeleid is belangrijk voor het groene imago van onze gemeente. Bomen vullen op veel plaatsen het landschap van Olst-Wijhe. De bomen binnen de kernen kenmerken voor een groot deel het aanzicht van onze dorpen, zorgen voor sfeer en bepalen in grote mate de groenstructuren. Daar het vele jaren duurt voordat een boom beeldbepalend wordt is het zaak zorgvuldig met deze structuurdragers om te gaan. In het kader van deregulering is de kapvergunningplicht beperkt. Daarom is onlangs een inventarisatie gemaakt van bijzondere en beeldbepalende bomen. Het voornemen is om deze bomen te beschermen via de Bomenverordening.



4 Bestaande kwaliteiten

4.1 Landelijk gebied

4.1.1 Kenmerken

'Het landschap is het goud van onze gemeente' staat in de Structuurvisie. Het draagt bij aan 'welbevinden' en maakt Olst-Wijhe aantrekkelijk om te wonen en te recreëren. Het is een van onze kernkwaliteiten en daarom moeten we er zuinig op zijn. Het landschap wordt gevormd door natuur- en cultuurelementen, door de onderlinge samenhang tussen groen (beplanting), blauw (water) en rood (bebouwing en grondgebruik). Het landschap is door de eeuwen heen gevormd als gevolg van menselijk handelen en zegt dus veel over onze cultuurhistorie.

Aan weerszijden van de IJssel liggen de oeverwallen waarop in het verleden op vruchtbare grond rijke boerderijen ontstonden. Achter deze gebieden treffen we de komgronden aan, het zijn laaggelegen en open landschappen. Belangrijke drogere gronden doorsneden door laagtes, liggen in het oosten en zuiden van de gemeente. Op de ruggen ontstonden landgoederen met havezaten, buitenplaatsen, boerenbedrijven en katersteden. Op de niet-vruchtbare zandgronden werd een zwaar bestaan opgebouwd door de boeren.

Het is vooral de afwisseling, de variëteit aan gebieden en de goede verbindingen die ons buitengebied zeer aantrekkelijk maken. Het geeft het buitengebied een zeer hoge ruimtelijke kwaliteit met karakter en eigenheid. Het is vooral de cultuurhistorie die zorgt voor een hoge waardering. In willekeurige volgorde:

- Olst-Wijhe kende in het verleden 47 buitenplaatsen en havezaten, waarvan een gedeelte nog aanwezig is. De landgoederenzone die in het zuiden van onze gemeente begint op de oeverwal van de IJssel bij De Haere, naar het noorden loopt via Hoenlo en Spijkerbosch, het dorp Olst kruist via het vroegere Averbbergen en richting Wijhe gaat naar De Gelder. Ook meer in het oosten treffen we de landgoederen aan, zoals Zorgvliet, Boxbergen en het Nijenhuis. Daartussen liggen nog verborgen plekken waar vroeger havezaten en buitenplaatsen hebben gestaan, zoals Hagenvoorde, Dingshof en Wijnbergen;
- Linten met oude monumentale IJsselhoeven aan de IJsseldijk in Welsum en Marle, de monumentale boerderijen aan oude verbindingswegen zoals de Kappeweg op de Mengelgronden;
- De na duizenden jaren gevormde bedding van de IJssel met in de uiterwaarden onder andere Fortmond en de steenfabriek;
- De komgronden Lierder- en Molenbroek;
- De lijnen in het landschap, zoals de weteringen en de dijken;
- De Wolbroeken tussen Middel en Eikelhof;
- De IJssellinie

4.1.2 Trends

Opvallend is de stijging van het aantal wandelaars op het Hanzestedenpad. De NS-wandelroute Wijhe-Heino staat in de top10. Hieruit blijkt dat Olst-Wijhe, gelegen in de luwte van twee prachtige Hanzesteden, steeds meer ontdekt wordt door de recreant die houdt van natuurschoon en ook de ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor komen steeds meer initiatieven tot stand voor bed- en breakfast en andere vormen van verblijfsrecreatie, zoals een nieuwe camping bij Den Nul en trekkershutten in Welsum. De drie veerverbindingen over de IJssel dragen in belangrijk mate bij aan de recreatie. Naar verwachting zal deze positieve trend zich voortzetten.

In de landbouw is de nog altijd doorgaande schaalvergroting opvallend, want op vrij veel plekken verschijnen grote moderne stallen met melkrobots en voerautomatisering. Deze gebouwen hebben door hoogte en lengte een veel forsere impact op de omgeving. Daartegenover staat dat het aantal agrarische bedrijven vermindert. Kleinere stallen zullen in onbruik raken en kunnen verdwijnen.

Boeren hebben in eeuwen grote delen van het landschap vormgegeven. Bovendien stond de koe in de wei, een lust voor het oog. Verdere mechanisering en modernisering zijn nodig om tot een rendabele bedrijfsvoering te komen, waardoor de veestapel per bedrijf toe moet nemen. Koeien komen steeds minder buiten en stallen worden verlicht. Het behoud van de werkgelegenheid in de sector is een groot goed.

Daarom heeft Olst-Wijhe gekozen voor een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan Buitengebied met grotere bouwblokken.

Gelukkig is in het coulisselandschap in de laatste decennia verdere kaalslag beperkt gebleven. Dit is te deels te danken aan agrariërs die in hun bedrijfsvoering aandacht hebben voor het landschap met houtwallen en bomen(rijen). Desondanks is er nog steeds sprake van achteruitgang. Er is wel een trend zichtbaar dat burgers die in het buitengebied zijn komen wonen voor aanplant en beheer van groen zorgen op en rond het erf. Ook organisaties doen uitstekend werk zoals de Stichting IJssellandschap, de Stichting IJsselboomgaarden en de IVN met wilgen knotten.



4.2 Dorpen

4.2.1 Kenmerken

Onze gemeente kent de grotere kernen Olst en Wijhe met – zeer typerend - ernaast een kleiner dorp met een katholieke kerk, Boskamp en Boerhaar. Daarnaast kennen we verspreid over het buitengebied een aantal kleine kernen en buurtschappen. Vrijwel overal komen we kwaliteiten tegen met een zekere gemeenschappelijke waarde. In de meeste dorpen zien we dat ze oorspronkelijk vooral langs wegen zijn ontstaan waardoor er een typische lintbebouwing te vinden is. In enkele kernen treffen we ook dorpse plekken aan die gegroeid zijn rondom de al in de middeleeuwen ontstane kerk met soms een koppeling met de lintbebouwing. Ook structuren die ontstaan zijn vanwege de nabije aanwezigheid van een havezate hebben hier en daar een rol van betekenis gespeeld. De ligging van een kern in het landschap en de relatie daarmee heeft eenzelfde krachtige betekenis gehad. Te denken valt aan de stroomruggen van de

IJssel en de hogere zandgronden in het oosten. De bebouwing in de kernen kent over het algemeen een bescheiden karakter. De weinige, riant 'fabrikantenvilla's' daterend uit de tijd van de vele fabrieken met hun directeuren, springen er dan ook uit.

Elke kern kent plekken die het dorp karakter geeft en eigenheid. Het is vooral de cultuurhistorie die hier zorgt voor een hoge waardering. In willekeurige volgorde:

- het kerkplein in Wesepe met centraal de kerk en daaromheen de kosterswoning, de pastorie en de T-boerderij aan de Ds. Kreikenlaan, de oude school en het zalencentrum. Even ten noorden van de kern ligt hoog en droog de grote Weseper Enk en ten zuiden de laagte rondom de Grote Vloedgraven.;
- het oude hart van Welsum met het ensemble van de stellingmolen, de molenaarswoning met voormalig pakhuis op de IJsseldijk, de protestantse kerk en de boerderij 't Hemelrijk met ergens in het midden het beeldje van de Welsumer kip. Aanpalend aan dit hoogtepunt kent Welsum ook belangrijke historisch intacte bebouwing aan de IJsseldijk en de Erveweg;
- de lintbebouwing van Boerhaar, een dorp dat gelegen is aan de Soestwetering met de grote kerk als centrale blikvanger met vlakbij de molenstomp;
- de lintbebouwing van Boskamp waaraan vroeger de gelijknamige havezate lag met een zichtlijn (route) naar het zuiden en nu oude school, de RK-kerk en pastorie en de boerderij aan de overkant;
- de lintbebouwing van Herxen gelegen achter de dijk met aan de oostkant de plek van de vroegere havezate Herxen en de oude dorpsschool;
- de lintbebouwing van Elshof met de molenstomp, de school, de voormalige kerk en een aantal boerderijen;
- de Langstraat, de vroegere hoofdstraat van Wijhe, de Stationsstraat, de molens, de kerken, Wijhezicht, Wijnendaal, het aanpalende landgoed de Gelder, helaas bruut van het dorp gescheiden door de spoorlijn, het oude Wijhe ten zuiden van de Nieuwe Dijk met hier en daar ook nog mooie zichten op de oude IJsseldijk;
- de Aaldert Geertstraat in Olst met de route via de H. Droststraat naar de dijk met Huize Ter Spille, lintbebouwing aan de dijk, het Veerhuijs en de oude woningen, Huize Westervoorde en het park Olsterhof met naar het oosten toe de kerk en een aantal nog resterende imposante huizen uit de 18-de/19-de eeuw en niet in 't minst het Olde Postkantoor, de watertoren en de Olba-pijp.

Van de nieuwe(re) wijken is af te lezen in welke periode deze zijn ontwikkeld. De wijken van vlak na de Tweede wereldoorlog worden gekenmerkt door soberheid en eenvoud. Het gaat vaak om planmatig opgezette buurtjes met kleine huizen voor de vele fabrieksarbeiders uit die tijd. In de jaren '60 en '70 werden grootschaliger wijken ontwikkeld met grotere woningen met eveneens een sobere opzet. Veel woningen uit de periode van na de oorlog tot aan 1975 zijn toe aan renovatie of verdere verbetering van de isolatie. Vanaf de jaren '80 werd gaandeweg steeds 'luxer' gebouwd. Dit is ook aan de wijken af te lezen. Er is meer groen en water met daarin royālere woningen. Deze trend heeft zich tot heden voortgezet en is te zien in de wijken Krijtenberg en Zonnekamp.

4.2.3 Trends

Recent werd bekend dat het inwonertal van Olst-Wijhe verder is gestegen. Hieruit blijkt dat Olst-Wijhe wordt gewaardeerd om er te blijven of om te gaan wonen. Het thema 'krimp' lijkt daarmee wat naar de achtergrond verdreven, maar zal in de loop van de 21-ste eeuw wel gaan spelen. Behoud van de bevolkingsomvang en -samenstelling draagt bij aan het draagvlak voor de voorzieningen. Een veel besproken ongunstige ontwikkeling doet zich voor in de dorpscentra. Hoewel de supermarkten goed gedijen, zien we meerdere winkelpanden leeg staan als gevolg van de zuigkracht van grotere winkelgebieden in nabuurgemeenten en internet. De ondernemersverenigingen verrichten wel inspanningen om het winkelgebied aantrekkelijk te houden, maar het valt niet mee om het tij te keren. Veel woningen zijn in het bezit van de woningcorporatie SallandWonen. Goed onderhouden woningen zijn van primair belang voor de bewoonbaarheid en ook voor de ruimtelijke kwaliteit. Meer huurders zien geen

kans meer om de (voor)tuin leuk in te richten of te onderhouden. Soms wordt eenvoudigweg gekozen voor een tegelverharding of grint.

Het onderhoudsniveau van de openbare ruimte staat in zijn algemeenheid onder druk vanwege de bezuinigingen. Er is flink geïnvesteerd in degelijke aanleg (gebakken klinkers) maar er is te weinig geld voor het beheer en onderhoud. Het (hoogste) niveau voor onderhoud dat was bedoeld voor de centrumgebieden moest daarom worden verlaagd naar wijkniveau.



5 Ambitie en uitgangspunten in Olst-Wijhe

5.1 Algemeen

We leven in een turbulente tijd waarin verworvenheden ter discussie staan. Het is crisis en er zijn minder middelen beschikbaar om projecten te realiseren en het beheer en onderhoud van de bestaande voorzieningen wordt moeilijker. Kortom, een sobere fase breekt aan en het is moeilijk te voorspellen hoe lang deze fase gaat duren. We zijn op zoek naar beperking. Terwijl in de achter ons liggende decennia materieel gezien veel mogelijk was, zullen we nu moeten komen tot herformulering van wensen en verlangens.

Goethe schreef in 1802 "In der Beschränkung zeigt sich erst der Meister". Als beperking kan worden uitgelegd als soberheid, kunnen we stellen dat soberheid niet per definitie gelijk staat aan minder kwaliteit. Niets doen is soms nog beter dan teveel doen. Het beperken van impulsen om iets te bouwen of iets te realiseren houdt de oorspronkelijke kwaliteit juist in tact. Kernpunt is dus om de bestaande waarden te definiëren en die als leidraad te gebruiken. Dit is wat deze nota beoogt. Dus niet minder ambitie, maar de goede ambitie. Slechte plannen kunnen immers jarenlang een plek verstoren wat onmogelijk hersteld kan worden. Daarom is ruimtelijke kwaliteit één van de pijlers onder het gemeentelijke beleid met de ambitie om bij planontwikkeling de bestaande waarden en kwaliteiten te eerbiedigen.

De ambitie is om bij planontwikkeling de bestaande waarden en kwaliteiten te eerbiedigen.

5.2 Verantwoordelijkheid van de samenleving

Ruimtelijke kwaliteit is niet iets van de gemeente, maar van ons allemaal. Er ligt een grote verantwoordelijkheid bij de inwoners. De gemeente bezigt het motto 'zicht is plicht' in een gemeenschap waarin niet alleen de overheid verantwoordelijkheid draagt met handhaving en controles, maar waarbij vooral de aspirant bouwers/ontwikkelaars bij planontwikkeling oog hebben voor ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit is een verantwoordelijkheid van de samenleving. Een ieder die iets wijzigt in de fysieke omgeving heeft een inspanningsplicht om hierbij de ruimtelijke kwaliteit in acht te nemen. 'Zicht is plicht'.

5.3 Inspireren in plaats van voorschrijven

Vele regels en beperkingen maken beleid onduidelijk en roepen weerstand op. De ambitie is om te werken vanuit de overtuiging dat met inspirerende voorbeelden meer kan worden bereikt dan met regels. De gemeente wil bouwers/ontwikkelaars uitnodigen om bij het maken van plannen rekening te houden met de waarden en kwaliteiten van de omgeving. Daartoe heeft de gemeente onder andere '**de gereedheidskist ruimtelijke kwaliteit**' ontwikkeld. Dit document dient als inspiratiebron van waaruit gezocht kan worden naar aanvullende informatie en ontwerpvoorbeelden. Medewerkers van de gemeente zullen dit document gebruiken in de contacten met aspirant-bouwers/ontwikkelaars.

Aspirant bouwers/ontwikkelaars inspireren en verleiden in plaats van voorschrijven.

5.4 Vlotte bediening

De gemeente gaat het proces voor de afhandeling van aanvragen efficiënt en klantgericht inrichten waarbij de nadruk komt te liggen op het aangaan van het gesprek met de aanvrager aan de voorkant van het proces en aan het meedenken in oplossingen in plaats van in belemmeringen. Regelgeving wordt voor zover mogelijk toegepast naar de geest ervan en minder naar de letter. Regels die meer in de weg zitten dan bijdragen aan kwaliteit worden, voor zover wettelijk mogelijk, afgeschaft.

Werkproces afhandeling aanvragen 'LEAN' maken, voorkantsturing, meedenken in oplossingen.

5.5 Alleen regelen wat werkelijk belangrijk is ('loslaten en vasthouden')

Er is een tendens om burgers meer vrijheden te bieden onder het motto 'meer maatschappij, minder bureaucratie'. In het ruimtelijke domein is die vrijheid niet eenvoudig te realiseren. We leven immers met elkaar in een dichtbevolkt land. Het onroerend goed is vaak HET bezit van mensen. De kwaliteit van de omgeving bepaalt in belangrijke mate de waarde ervan en men wil daarom juist dat de overheid hierop toeziet. Maar op detailzucht of betutteling zit echter niemand te wachten.

De gemeente richt zich op het beschermen van de waardevolle locaties en gebieden. Voor de overige gebieden wordt juist meer vrijgelaten en gelden er minder regels.

6 Nieuwe instrumenten om ruimtelijke kwaliteit te bevorderen

6.1 Inleiding

Paragraaf 3.3 bevat het huidige gemeentelijke instrumentarium ter bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Een groot deel hiervan blijft gewoon bestaan. Op onderdelen wordt het instrumentarium waar nodig ingetrokken, gewijzigd, verder uitgewerkt of aangevuld met nieuwe instrumenten. Dit hoofdstuk bevat een opsomming van de wijzigingen en aanvullingen. Een belangrijk onderdeel, het nieuwe welstandsbeleid, is opgenomen in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 staat hoe de gemeente haar werkwijze bij de afhandeling van aanvragen gaat aanpassen teneinde ruimtelijke kwaliteit te bevorderen en hoe zij het nieuwe beleid gaat communiceren.

6.2 Buitengebied

6.2.1 Inleiding

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is één van de onderleggers voor het actuele bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (2012). In de planregels wordt consequent naar de richtlijnen uit het LOP verwezen aangaande landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Cultuurhistorische waarden zijn geborgd in het bestemmingsplan door het verwerken van de archeologische waardenkaart. Bovendien zijn karakteristieke panden aangeduid en worden mogelijkheden geboden voor het behoud ervan. Met het ontwikkelen van een cultuurhistorische waardenkaart wordt bovendien een verdergaand inzicht geboden in die elementen die van waarde zijn en die als inspiratiebron kunnen dienen bij nieuwe ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan ruimte biedt middels afwijking- en wijzigingbevoegdheden. Het plan kent op onderdelen de bevoegdheid om nadere eisen te stellen. Hierdoor bestaat er ruimte om te sturen op ruimtelijke kwaliteit als het gaat om de aspecten vormgeving, perceelsinrichting en inpassing in de omgeving. In de volgende subparagrafen wordt beschreven hoe de gemeente bij plannen in het buitengebied gaat sturen op ruimtelijke kwaliteit.

6.2.2 Bij recht toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden

Via de vergunningverlening is sturing op kwaliteit mogelijk door het stellen van welstandseisen aan de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken. Zie hiervoor hoofdstuk 7. Tevens kunnen nadere eisen worden gesteld bij bouwwerken met een oppervlakte vanaf 1.000 m² op agrarische bouwpercelen (bijvoorbeeld grote stallen). De nadere eisen kunnen betrekking hebben op situering, afmeting van de bebouwing, vormgeving en materiaalgebruik en de terreininrichting om een landschappelijk verantwoorde inpassing van het agrarische bedrijf te verzekeren. De eisen zijn afhankelijk van de locatie (in of uit het zicht) en de waarden in het betreffende gebied die onder meer in het LOP genoemd worden. Het is wenselijk om duidelijkheid te scheppen over de omvang van de inspanningsverplichting die verwacht wordt. De bouwkosten van een nieuwe stal bedragen al snel meer dan 0,5 miljoen. In de praktijk is gebleken dat een investering ter hoogte van 0 tot 2 % van de bouwkosten vaak voldoende is om de nieuwe gebouwen goed in te passen. Nogmaals, de vorm waarin dit gebeurt is afhankelijk van de locatie en de waarden van het gebied, en ook van de wensen van de initiatiefnemer. Er zijn in veel situaties meerdere wegen die naar Rome leiden, het eindresultaat telt. Soms is extra aanplant niet nodig of zelfs ongewenst. De 0% is hierop geënt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de stal tussen andere in komt te staan of als de bouw plaatsvindt in het open gebied bij de Lierder- en Molenbroek. De 2% kan nodig zijn in gebieden met landschappelijke waarde. Het kan in plaats van beplanting ook gaan een fraaie houten gevelbekleding. Bovendien kan de inbreng van de ANV (Agrarische Natuurvereniging) gewenst zijn. De afspraken worden opgenomen als voorwaarden in de vergunning voor de bouw. Het spreekt voor zich dat beplanting die (later) in de weg blijkt te staan bij uitbreiding kan worden verwijderd of verplaatst.

De gemeente vraagt bij bouwwerken groter dan 1.000 m² een extra investering ten behoeve van de landschappelijke inpassing in de orde van grootte van 0 tot 2 % van de bouwkosten, afhankelijk van de kenmerken van het gebied.

6.2.3 Bouw- en gebruiksmogelijkheden met een binnenplanse afwijking

Het bestemmingsplan kent een groot aantal punten waarbij burgemeester en wethouders afwijkingen van de bouw- en gebruiksregels kunnen toestaan, zoals overschrijding van het bouwvlak, serrestallen, regenkappen, paardenhouderijen, bio-energie-installaties, vele nevenfuncties en paardenbakken. Bij plannen waarvoor alleen vergunning verleend kan worden met een binnenplanse afwijking (of met toepassing van de kruimelgevallenregeling), zijn er eveneens mogelijkheden om te sturen op ruimtelijke kwaliteit omdat deze zaken niet bij recht geregeld zijn en een afweging plaats kan vinden. Bovendien kunnen aan de vergunning voorwaarden verbonden worden. In veel gevallen wordt ook hier de adequate landschappelijke inpassing als voorwaarde genoemd.

Gelet op de veelvormigheid van binnenplanse afwijkingen wordt de benodigde investering en toename van ruimtelijke kwaliteit per geval beoordeeld.

6.2.4 Bouw- en gebruiksmogelijkheden met een wijzigingsplan

Het bestemmingsplan buitengebied is ontwikkelingsgericht. Diverse functiewijzigingen zijn mogelijk door de bestemming te wijzigen met een door burgemeester en wethouders vast te stellen wijzigingsplan. In het bestemmingsplan is bepaald onder welke voorwaarden functiewijzigingen mogelijk zijn. Een actueel thema is de vergroting van een agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha. In 2015 vervalt immers de melkquotering en zal wellicht vaker een beroep gedaan worden op deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het is niet de bedoeling om in deze situatie meer te verwachten dan hiervoor is aangegeven onder 6.2.2.. Het afkomen van de waardevermeerdering van de grond is evenmin van toepassing. Gelet op de veelvormigheid van andere wijzigingsvarianten is het niet doenlijk om voor alle opties een normbijdrage te bepalen.

Bij wijzigingsplannen vraagt de gemeente een erfinrichtings- en beplantingsplan waarmee aangetoond wordt dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit. Gelet op de veelvormigheid van wijzigingsplannen wordt de benodigde investering en toename van ruimtelijke kwaliteit per geval beoordeeld.

6.2.5 Nieuwe ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen

Het gaat in deze paragraaf om plannen die alleen planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden met een nieuw 'maatwerkbestemmingsplan' voor de betreffende locatie of met het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. In beide gevallen is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing nodig, moet het plan passen binnen het ruimtelijke beleid van hogere overheden en sluit de gemeente met de ontwikkelaar een (anterieure) overeenkomst over de planrealisatie en het kostenverhaal. Bij deze ontwikkelingen is de sturingsruimte op ruimtelijke kwaliteit met maatwerk groter.

Het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid bevordert de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende stallen. Ter compensatie van de saneringskosten en andere investeringen op gebied van ruimtelijke kwaliteit (erfinrichting, beplanting) wordt de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toegestaan, afhankelijk van het aantal m² te slopen bedrijfsbebouwing. In Olst-Wijhe is inmiddels een paar jaar ervaring opgedaan met de toepassing van het Rood voor Rood-beleid. Gebleken is dat de gedetailleerde en normerende voorwaarden uit de regeling leiden tot onnodige administratieve lasten voor aanvragers en gemeente. Mede hierdoor is de 'opbrengst' enigszins teleurstellend: in vijf jaar tijd zijn slechts 10 tot 15 Rood voor Rood-plannen daadwerkelijk gerealiseerd. Belangrijker nog dan de administratieve last, is de ervaring dat concrete situaties uit de praktijk soms net niet binnen de strikte normatieve voorwaarden van het beleid vallen, waardoor het niet mag worden toegepast en het gewenste doel, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, uitblijft.

De provincie Overijssel is met de vaststelling van de Omgevingsvisie in 2009 afgestapt van het sturen op normen en maatvoering. Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied is de **Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)** geïntroduceerd. De kern van KGO is dat nieuwe ontwikkelingen (voor zover niet strijdig zijn met het generieke ruimtelijke beleid voor Overijssel) worden toegestaan als de geboden

ontwikkelruimte **in balans is** met de investering in ruimtelijke kwaliteit. Het financiële voordeel dat een ontwikkelaar heeft bij de opwaardering van zijn grond als gevolg van de bestemmingswijziging, moet hij inzetten voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt hierbij opgevat in de meest brede zin. Alleen in gebieden die in het 'ontwerp actualisatie Omgevingsvisie' worden aangemerkt als 'Zone Ondernemen met Natuur en Water' (dit betreft grofweg de huidige groenblauwe hoofdstructuur minus de herbegrensde ecologische hoofdstructuur) moet de kwaliteitsimpuls specifiek gericht zijn op natuur en water.

Extra ontwikkelruimte wordt geboden, waarbij de vorm hiervan (extra bijgebouw, nieuwe woning, nieuwe functie) niet bij voorbaat vaststaat. Hierdoor kan gestuurd worden op kwaliteit en verzandt het proces niet in een rekenexcursie.

Het Rood voor Rood beleid wordt ingetrokken en in plaats hiervan zal gebruik gemaakt worden van het ruimere en meer doelgerichte KGO kader.

De provincie laat het aan de gemeenten over om concrete invulling te geven aan de toepassing van KGO. Voorgesteld wordt om bij nieuwe (en van het bestemmingsplan afwijkende) ontwikkelingen in het buitengebied de lijn van de provincie te volgen en te gaan voor maatwerkoplossingen per casus waarbij gestuurd wordt op de hoogst haalbare kwaliteit van het eindresultaat, en door niet op voorhand allerlei regels te stellen.

Bij het bepalen van de hiervoor genoemde balans speelt het plan zelf, de schaal en de impact op de omgeving een grote rol. Op deze plaats kan worden volstaan met verwijzing naar de kwaliteitsprincipes vanuit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Overijssel. De volgende vragen komen aan de orde:

1. Is het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie? Past het qua sfeer/karakter/uitstraling in de omgeving of wordt het juist ervaren als een verstoring hiervan? Ter illustratie: een 'landleven'-winkel in een fraai gerestaureerde karakteristieke boerenhoeve 'harmonieert' beter in het buitengebied dan een forse loods met dito parkeerplaats waarin trendy merkkleding wordt aangeboden.
2. Wat is de schaal en de impact op de omgeving? Wat is de zichtbaarheid, valt het erg op of zie je er bijna niets van, bepaalt het 'de eerste indruk' van het gebied?
3. Wat zijn de effecten op bestaande waarden in de omgeving zoals natuur, landschap, cultuur?
4. Is het alleen voor eigen belang van de ontwikkelaar of is er ook een maatschappelijk belang mee gediend: Vergroot het bijvoorbeeld de leefbaarheid van de bewoners van het gebied? Of wordt elders een maatschappelijk knelpunt opgelost? Gaat het om een project met winstoogmerk of om een maatschappelijk project dat meer geld kost dan het oplevert?

Bij nieuwe ontwikkelingen en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies wordt – naast een investering in de ontwikkeling zelf – tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. De balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en ruimtelijke kwaliteitsprestaties moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een plan. Harde gemeentelijke normen zijn hier niet op zijn plaats omdat het ook hier om veel differentiatie gaat in het 'wat, waar en hoe'. Het gemeentelijke standpunt is dat in goed overleg met de initiatiefnemer het meest bereikt kan worden.

In samenspraak met de ontwikkelaar wordt gekeken hoe de vereiste balans tussen geboden ontwikkelruimte en investeringen in ruimtelijke kwaliteit het beste ingevuld kan worden. Concrete afspraken over investeringen in ruimtelijke kwaliteit worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De uitvoering wordt publiekrechtelijk geborgd door het opnemen van voorwaardelijke bestemmingen.

Het is niet altijd wenselijk om de geboden ontwikkelruimte om te zetten in investeringen op de betreffende locatie zelf, bijvoorbeeld in geval het maatschappelijk rendement hiervan heel beperkt is. In dat geval zal er gecompenseerd moeten worden door elders kwaliteit toe te voegen. Dit kan door met de ontwikkelaar afspraken te maken over uitvoering van een concreet project of door een afdracht in een fonds waaruit verbeterprojecten gefinancierd kunnen worden. Het is niet de bedoeling om met grote bedragen de compensatie in ruimtelijke kwaliteit 'af te kopen' omdat dan de beoogde kwaliteitstoevoeging niet wordt

bereikt. Op dit moment heeft de gemeente een landschapsfonds ingesteld waarin alleen ontwikkelaars van rood voor rood-plannen een opdracht moeten doen in geval de opbrengst als gevolg van de bestemmingsplanherziening groter is dan de investering. Het doel en de toepassing van dit fonds wordt uitgebreid naar alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied die afwijken van het bestemmingsplan en die planologisch mogelijk worden gemaakt met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De bedoeling is om de fondsvorming juridisch te borgen door een rechtstreekse koppeling te maken met het Fonds Kostbaar Salland. Dit fonds wordt beheerd door de stichting Kostbaar Salland en is ingesteld voor de uitvoering van maatregelen uit het Landschapsontwikkelingsplan voor Salland. In de afgelopen jaren heeft de Stichting Kostbaar Salland alleen al in de groene en blauwe diensten zo'n € 8,5 miljoen kunnen investeren. In de voeding van dit fonds werd voorzien door bijdragen van Olst-Wijhe, Raalte, Deventer, Stichting IJssellandschap en de provincie. Het is mogelijk de bijdragen vanuit ontwikkelaars uit Olst-Wijhe direct te koppelen aan concrete uitvoeringsmaatregelen in de gemeente Olst-Wijhe. Hiermee wordt de voor fondsvorming verplichte relatie gelegd tussen de ontwikkeling van waaruit wordt bijgedragen aan het fonds en de locatie waar deze bijdrage wordt geïnvesteerd. Deze vorm van fondsvorming vereist nog wel een goede verankering in de gemeentelijke structuurvisie.

Het gemeentelijk landschapsfonds voor Rood voor Rood-projecten wordt omgezet in een ruimtelijk kwaliteitfonds voor opdrachten vanuit KGO-projecten.

6.3 Stedelijk gebied

6.3.1 Inleiding

Vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw werd in de gemeenten Olst en Wijhe aan herstructureringsopgaven gewerkt vanwege de teloorgang van onder andere de fabrieken in beide dorpen. Na de vorming van Olst-Wijhe is gemeentelijk beleid erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit van onze dorpen verder te verbeteren. Dankzij de investeringsbereidheid van partijen als SallandWonen, vaak met bijdragen van Europa, het rijk, provincie zijn goede plannen ontwikkeld in Olst, Wijhe en de overige kernen. Tevens zijn vele straten opgeknapt in combinatie met vervanging van riolering en hebben ook andere initiatieven bijgedragen aan verbetering en vernieuwing zoals het plan 'IJsselstreek' in Olst en het Weijtendaal en de Raalterwegzone in Wijhe.

Het is belangrijk dat de dragers van de kwaliteit goed onderhouden worden. De dragers zijn de monumenten en beeldbepalende panden en de openbare ruimte.

Op eigenaren van een leegstand pand wordt een beroep gedaan om het aanzien van het pand netjes te houden en te zoeken naar een goede invulling. In andere delen van de dorpen, zoals de woonwijken en delen van het centrumgebied is het zaak dat eigenaren en verhuurders blijven werken aan onderhoud van panden en renovatie van verouderde huurwoningen. De gemeente zet zich in hierover goede prestatieafspraken te maken met woningcorporatie SallandWonen.

In winkelstraten zien we hier en daar nogal veel vormen en een forse hoeveelheid van reclame-uitingen waardoor een druk (rommelig) beeld ontstaat.

Op eigenaren van een leegstand pand wordt een beroep gedaan om het aanzien van het pand netjes te houden en te zoeken naar een goede invulling.

6.3.2 Beleid voor bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden zijn verankerd in de bestemmingsplannen voor de kernen en kleine kernen. Binnen de (verzamel)bestemmingen is veel meer mogelijk dan in het verleden, hoewel er nog wel onderscheid wordt gemaakt tussen bijvoorbeeld wonen, centrum, maatschappelijk, bedrijven en dergelijke. De flexibiliteitsbepalingen zijn in het algemeen niet zo ruim dat daardoor de rechtszekerheid in de knel komt of belangen van derden worden geschaad. Daarnaast wordt geregeld gevraagd of de gemeente bereid is om toepassing te geven aan de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling' die is opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze situatie doet zich voor als de plannen niet passen in het bestemmingsplan (wijze van meten of gebruiksbepalingen) en niet met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kunnen worden opgelost. Naast deze bepalingen is ook de 'nadere eisenregeling'

opgenomen voor burgemeester en wethouders. In de volgende subparagrafen wordt aangegeven hoe de gemeente deze regelingen gaat toepassen.

6.3.2.1 Binnenplanse afwijkingen

Afwijkingsbepalingen zijn 'kan'- bepalingen. Dit betekent dat burgemeester en wethouders in alle gevallen een afweging van belangen zullen maken, die ertoe kan leiden dat de bepaling wel, niet of slechts gedeeltelijk wordt toegepast. Dit is meestal maatwerk, waarbij de wensen van de aanvrager en die van direct-belanghebbenden afgewogen worden. De intentie is om soepel met de bepalingen om te gaan, ze staan immers niet voor niets in het bestemmingsplan. Aan het toestaan van afwijkingen is altijd de voorwaarde gekoppeld dat er geen onevenredige aantasting van het straatbeeld mag plaatsvinden. Dit laatste wordt gewaarborgd door het welstandsbeleid.

Er wordt soepel met de bepalingen omgegaan, maar geen aantasting van het straatbeeld of van de belangen van derden.

6.3.2.2 De kruimelgevallenregeling Wabo (Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II, Hoofdstuk IV, art. 4)

Ook hier is sprake van een 'kan'- regeling en zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden of gebruik gemaakt kan worden van de regeling. Lid 1 van de regeling heeft betrekking op bijbehorende bouwwerken binnen of buiten de bebouwde kom. Hiervan wordt alleen gebruik gemaakt in heel bijzondere gevallen omdat de bestemmingsplannen al een royale bijgebouwenregeling kennen. In de kernen kan namelijk tot 50 en 70 m² aan oppervlakte voor bijgebouwen worden gebouwd bij rijen- of (half)vrijstaande woningen met daarbovenop nog 10 m² vergunningvrij.

Voor extra bijgebouwen wordt de regeling alleen bij hoge uitzondering in bijzondere gevallen toegepast.

Bij alle overige mogelijkheden uit de kruimelgevallenregeling staan de ruimtelijke kwaliteit en de belangen van derden centraal.

6.3.2.3 Nadere eisen-regeling

Deze regeling die is opgenomen in de bestemmingsplannen voor de met 'Centrum' aangeduide vlakken, maakt het mogelijk om nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing onder meer ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. Ook hierbij gaat het dus om begrippen die – als er toepassing aan gegeven wordt – vragen oproepen. Een goede motivering is in ieder geval vereist, maar er kan gemakkelijk op geschoten worden omdat de begrippen niet objectief begrensd zijn. Waar het vooral kan knellen is de situatie waar het gewenst is om een waardevol, gewaardeerd straatbeeld te behouden, maar het bestemmingsplan bouwmogelijkheden toestaat die de dorpse en cultuurhistorische waarde van het straatbeeld kunnen bederven.

In de bestemmingsplannen wordt de nadere eisen regeling nader gedefinieerd en begrensd.

6.3.2.4 Nieuwe ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen

Het spreekt voor zich dat er goede argumenten moeten zijn voor afwijken van het bestemmingsplan. Dit plan is immers opgesteld om zekerheid te bieden aan onze inwoners over wat van de overheid verwacht mag worden op ruimtelijk gebied. Als er dan toch sprake van is, zal een ruimtelijke onderbouwing duidelijkheid moeten verschaffen over de bijdrage die het plan levert aan de ruimtelijke kwaliteit in de kern. Veelal wordt voor de totstandkoming hiervan in een vroeg stadium overleg gepleegd met de initiatiefnemers en zo nodig wordt ook externe deskundigheid ingeschakeld, zoals het Oversticht of een speciaal voor de beoordeling in het leven geroepen kwaliteitsteam. Goede ruimtelijke ordening houdt in dat met alle belangen rekening wordt gehouden. Het gaat hierbij altijd om het zoeken naar een evenwicht waarbij vele elementen een rol spelen. In een anterieure overeenkomst worden de afspraken vastgelegd en bovendien wordt de gemeenteraad betrokken. Goede voorbeelden van recente nieuwe ontwikkelingen met ruimtelijke kwaliteit zijn de inbreidingen IJsselstreek Olst en Tuurweide Wijhe, waarbij de verbetering bestaat uit het slopen van ontsierende bebouwing en toevoeging van fraaie nieuwbouw.

Bij nieuwe ontwikkelingen staat ruimtelijke kwaliteit voorop. Afspraken worden vooraf vastgelegd en geborgd.

6.3.3 Cultuurhistorische waarden

6.3.3.1 Bescherming waardevolle panden

Met de aanwijzing van monumenten hebben rijk en gemeente de waardering van de cultuurhistorische kwaliteit al omgezet in daden, namelijk een wettelijke bescherming van deze objecten. Het is immers zonder omgevingsvergunning niet toegestaan om een monument te wijzigen of af te breken. De grondslag voor de bescherming is dat het belang van de inwoners en ondernemers is gediend met het beschermen van de waarden.

6.3.3.2 Bescherming waardevolle dorpsgezichten

Een 'beschermd dorpsgezicht' is een kwalificatie van een groep gebouwen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid en hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang. Vaak bepalen een aantal gebouwen samen, of de ruimtelijke structuur en de onderlinge samenhang van de gebouwen, het historische karakter van een dorp. De cultuurhistorische kwaliteit van de Langstraat wordt alom als waardevol getypeerd. Daarbij speelt de bebouwing een rol, de rooilijnen, kappen, architectuur en de ligging op een rivierduin met de kerk op het hoogste punt. Aan de Stationsweg van Wijhe is hetzelfde aan de orde. Ook hier staan vele cultuurhistorisch waardevolle (aspirant-)monumenten. In Olst is dit duidelijk in de Aaldert Geertsstraat tussen de Dom, een rijksmonument op de hoek met de Hendrik Droststraat en het pand op de hoek met de Beatrixstraat. Deze gebieden zijn cultuurhistorisch waardevol en de gemeente wil ze beschermen door ze in de bestemmingsplannen de status van 'beschermd dorpsgezicht' te geven. Het behoud van de kwaliteiten is immers van groot belang voor de aantrekkingskracht van onze gemeente en de economie. Het is zeer ongunstig voor het gebied of de straat als deze panden verloren gaan en vervangen worden door nieuwe panden die het oorspronkelijke en juist zo gewaardeerde beeld bederven. De bescherming kan gerealiseerd worden door in de bestemmingsplannen aan de gebieden een dubbelbestemming uit de hoofdgroep 'Waarde' toe te kennen en hieraan regels te koppelen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. In een 'beschermd dorpsgezicht' mogen panden niet worden afgebroken of worden gewijzigd zonder vergunning. Dit geldt dan ook voor de gebouwen die niet zijn aangemerkt als monument. Het is gewenst om de verschillende aspecten van de bebouwing vast te leggen. Hierbij kan gedacht worden aan de gevelvorm, de gevelbreedte, de kavelbreedte, gevelindeling, bouwmaterialen, goot- en bouwhoogten, bouwrichting, nokrichting en dak- /kapvormen. Ook de openbare ruimte kan worden beschermd door het opnemen van bestemmingen, bouwvlakken en dwarsprofielen ten behoeve van straten, pleinen, stegen, vernauwingen/verbreding van straten, brandgangen, bestrating, groenaanleg, rooilijnen en overbouwde doorgangen. Ook welstandsaspecten, zoals kleur- en materiaalgebruik, kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Voorbeeld: *Dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'*

1 De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

6 Vergunningplicht: Voor de volgende werken, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist: het geheel of gedeeltelijk slopen van in de gevellijn gebouwde gebouwen, voor zover niet reeds een omgevingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 is vereist; Toetsingscriteria: De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de toelichting weergegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

In bestemmingsplannen wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen voor daarvoor in aanmerking komende delen van kernen.

6.4 Openbare ruimte

6.4.1 Inleiding

Voor de inwoners is de sfeer in de buurt die bepaald wordt door sociale aspecten en buurtcontacten heel belangrijk. Mede bepalend voor een goed leefklimaat is de kwaliteit van het groen, de parkeergelegenheid, de ruimte voor de kinderen om te spelen en de veiligheid. Uit onderzoek is gebleken dat de aanwezigheid van groen en water in een woonomgeving een meerwaarde geeft voor het onroerend goed van gemiddeld 21%! Des te meer reden om zorgvuldig om te gaan het aanwezige groen en water en deze goed te beheren. Olst-Wijhe is een groene, landelijke gemeente en dat is een kwaliteit die ook gevoeld moet worden in de dorpen. Het behoud van open plekken met groen en bomen versterkt deze beleving en vormt een waardevolle kwaliteit van de dorpen.



6.4.2 Groen en water

Het bomenbeleid van de gemeente is erop gericht om beeldbepalende bomen en de hoofdstructuur van het groen te handhaven. Bovendien is er een lijst met monumentale bomen die beschermd moeten worden. Een voorstel hiervoor is separaat in procedure gebracht. Bomen leveren zuurstof, schaduw, verkoeling en filteren stof. Het is dus ook nuttig en gezond om bomen in de buurt te hebben. En ze zorgen voor verfraaiing van de woonomgeving, met een waardestijging van het onroerend als gevolg. Parken, plantsoenen en perken worden afhankelijk van de gebruiksintensiteit onderhoudsintensief of -arm onderhouden. Een welkome sfeerverbeteraar is de bloei in het voorjaar van krokussen en narcissen. De gemeente krijgt dan een vrolijk aanzien. Enkele stukken openbaar groen zijn in beheer gegeven van stichtingen met een kinderboerderij. Snippergroen aangrenzend aan erven wordt, voor zover het aanzien

van de omgeving er niet door wordt aangetast, afgestoten aan bewoners. De gemeente promoot groene afscheidingen langs erven. Het is al jarenlang beleid om het groenonderhoud zo efficiënt en duurzaam mogelijk uit te voeren en verder te optimaliseren. Het onderhoudsbudget staat helaas onder druk, waardoor de kwaliteit onder druk staat. Er zal de komende tijd een groot beroep moeten worden gedaan op de inzet en creativiteit van alle betrokkenen.

Parken en perken worden afhankelijk van de gebruiksintensiteit onderhoudsintensief of -arm onderhouden. Indien nodig zal een beroep worden gedaan op de inzet en creativiteit van bewoners.

Vooraf in de nieuwbouwwijken heeft oppervlaktewater veel invloed op de belevingswaarde. Het water dient als berging van overtollige hoeveelheden regenwater. In en langs de randen van wateringen, vijvers en sloten is flora en fauna te zien en te horen. De natuur komt zo wel heel dichtbij. Het Waterschap Groot-Salland draagt zorg voor het onderhoud.

6.4.3 Verharding en inrichting

Het op orde zijn van de verharding is eveneens een belangrijk element bij ruimtelijke kwaliteit. Slecht of onvoldoende onderhoud leidt tot klachten, een matige belevingswaarde en soms onveilige situaties. Het is daarom van belang dat het onderhoudsniveau op peil wordt gehouden, ook ten aanzien van ongewenste kruidengroei. Als het gaat om de keuze van materiaal is het gewenst om aan te sluiten op de cultuurhistorie. Op eeuwenoude wegen in het landelijke gebied en straten in de historische centrumgebieden in de dorpen passen geen asfalt en betonstenen. Een sobere, rustige inrichting maakt kwaliteit. Dit betekent dat zeer terughoudend wordt omgegaan met paaltjes, bollen, obstakels en dergelijke. Bovendien is een kwaliteitslijn voor lichtmasten en straatmeubilair (zoals bankjes) gewenst.

Voor het straatmeubilair wordt toegewerkt naar eenheid in vorm, kleur en materiaal.

Bij de bepaling van het onderhoudsbudget in de begroting voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de onderhoudsniveaus zoals opgenomen in het Groenbeleidsplan en bij inrichting en beheer wordt aangesloten bij de spelregels van de welstandsnota.

7 Het nieuwe welstandsbeleid

7.1 Inleiding

Het gaat bij welstand hoofdzakelijk om vormgeving (historiserend of modern) en materiaal- en kleurgebruik. Voorbeelden van zaken die een rol spelen zijn: de verticale of horizontale geleding, de gevelindeling, de geveldetailering (rollagen, verspringingen, gootlijsten, bogen, verschillende kleuren in metselwerk), de detailering van kozijnen, ramen en deuren, versieringen, de stijl (Neorenaissance, Eclecticisme, Art-nouveau, de Stijl (kubisme), Bauhaus (functionalisme), Amsterdamse School, de 'Jarendertig, modern).

'Over smaak valt niet te twisten'; 'je moet toch zelf kunnen bepalen hoe je eigen huis eruit ziet'; 'als iedereen kan doen wat hij wil, dan krijg je juist variatie' en 'kom ik bij de welstand, wordt mijn plan afgekeurd', maar ook 'we willen geen Belgische toestanden' en 'hoe kan dat nu goedgekeurd zijn'....

Wanneer is een gebouw aanvaardbaar in zijn omgeving? Is vooral de architectuur (de stijl, de compositie) belangrijk of de materialen (kleuren, bakstenen en pannen) of de afmetingen (hoeveel bouwlagen, de goothoogte, plat of met kap) en de afstand tot panden ernaast (schaduw, verhoudingen). Het antwoord op deze vragen is niet gemakkelijk te geven. Kern van de discussie is dan ook hoever het algemene belang (het aanzien van het geheel) een rol mag spelen bij het bepalen van het uiterlijk van een enkele object. Maatschappij en individu, ogenschijnlijk tegenstrijdige begrippen, maar alle individuen samen maken de gemeenschap.

Het vaststellen van welstandsbeleid waaraan bouwaanvragen worden getoetst is een belangrijk instrument om ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De huidige Welstandsnota 2004 is complex van aard en voor burgers en zelfs specialisten lastig te doorgronden. De raad heeft daarom besloten eenvoudiger welstandsbeleid op te laten stellen als integraal onderdeel van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Het nieuwe beleidskader is weergegeven in paragraaf 7.6.3. Met de vaststelling van deze nota komen de hier geformuleerde spelregels in de plaats van de gemeentelijke welstandsnota uit 2004.

7.2 Wettelijk kader

In de Woningwet staat dat 'het uiterlijk en de plaatsing van een gebouw zodanig moeten zijn dat het aan redelijke eisen van welstand voldoet'. Door de term 'redelijk' toe te voegen is het begrip genuanceerd en enigszins afgezwakt. Redelijk is immers ook 'billijk', 'aanvaardbaar', 'fair', 'geoorloofd'. Er is dus een begrenzing. De eis mag niet onredelijk zijn.

Welstand is geen wiskunde want een gebouw is nooit alleen maar goed of fout. De wetgever heeft daarom besloten om het begrip te objectiveren en democratisch te maken. De gemeenteraad werd verplicht om welstandscriteria vast te stellen. De wetgever heeft de Woningwet recent aangepast, waardoor gemeenten niet langer verplicht zijn om aan een welstandsc commissie advies te vragen over bouwplannen.

7.3 De verhouding tussen welstandsbeleid en bestemmingsplannen

Bestemmingsplannen zijn bedoeld om het gebruik van de grond te regelen (te ordenen). Ze bestaan uit een kaart en regels voor de bebouwing (plaats, oppervlakte, bouwhoogte, goothoogte en dakhelling) en het gebruik van gebouwen, erven en openbare ruimte. Het gaat om alle zaken die van belang zijn voor een verantwoord gebruik van de (schaarse) ruimte.

Rechtspraak heeft uitgewezen dat de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering voor bouwwerken altijd prevaleert boven welstandseisen. Dit betekent dus een beperking van de beleidsvrijheid bij de welstandstoetsing. De welstandstoetsers kan dus niet stellen dat een gebouw te hoog is als het bestemmingsplan die hoogte toelaat. Een aantal bestemmingsplannen (Olst en Wijhe) kent wel de mogelijkheid om nadere eisen te stellen aan vorm of afmetingen van gebouwen, mits de individuele aanvraag om omgevingsvergunning daartoe aanleiding geeft. Vooral in een omgeving waar voor de

inpassing van gebouwen of bouwwerken extra aandacht nodig is, zoals in karakteristieke straten of gevelwanden, kan deze mogelijkheid worden toegepast. Op dat moment kan een welstandsadvies wel meebepalend zijn als het gaat om de afmetingen. Overigens moeten belanghebbenden dan wel in de gelegenheid gesteld worden om zienswijzen over de te stellen nadere eisen naar voren te brengen.

Het welstandbeleid zorgt voor een aanvulling op het bestemmingsplan. Het richt zich op zaken die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Het gaat om het ontwerp van gebouwen, de kleuren, het materiaalgebruik, de detaillering van ramen en deuren, versieringen, de stijl, modern, jaren dertig of klassiek. Met welstandseisen kan voorkomen worden dat een plan of een project afbreuk doet aan de kwaliteit van het gebied waarin het zich bevindt.

7.4 Repressieve toetsing van vergunningvrije bouwwerken

Het rijk heeft in de regelgeving de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen uitgebreid. De gedachte hierachter is dat overheidstoezicht niet nodig is voor veel bouwwerken die vanaf de openbaar toegankelijke ruimte (parken, wegen e.d.) niet of minder zichtbaar zijn. Alle vergunningvrije bouwactiviteiten zijn genoemd in het Besluit Omgevingsrecht. Het gaat hierbij onder voorwaarden om bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied, dakkapellen in het achterdakvlak, dakramen, antennes en zonnecollectoren. Deze 'activiteiten' worden niet getoetst aan het bestemmingsplan en de welstandseisen. Hiernaast is nog een categorie bouwwerken die vergunningvrij zijn en niet getoetst worden aan de welstandseisen. Het verschil is echter dat deze bouwwerken wél moeten passen in het bestemmingsplan. Het gaat bijvoorbeeld om bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied, maar dan zelfs tot 5 meter hoog en dakkapellen in het voordakvlak, mits redelijke eisen van welstand niet van toepassing zijn. In Olst-Wijhe zijn voor dakkapellen in het voordakvlak en dakkapellen in een naar openbaar gebied gekeerde zijdakvlak wel welstandseisen en daarom zijn deze niet vergunningvrij.

In artikel 12 van de Woningwet staat dat een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, niet in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand mag zijn. We spreken van 'excessen' als een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk, waardoor het bouwwerk afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand zal in elk geval sprake zijn bij:

- het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden
- armoedig materiaalgebruik
- toepassing van felle of contrasterende kleuren
- te opdringerige of veelvuldig herhaalde reclames
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hiervoor de gebiedsgerichte welstandscriteria)

De excessenregeling mag alleen worden toegepast als de gemeente in de welstandsnota of in een ander door de raad vastgesteld beleid een regeling heeft opgenomen met daarbij de criteria die dienen als toetsingskader. Het initiatief voor de toepassing van de excessenregeling moet bij de gemeente liggen. Uit jurisprudentie blijkt dat bij het uitbrengen van een advies over een exces altijd duidelijk moet worden gemotiveerd welke maatregelen er getroffen moeten worden om de strijdigheden op te heffen.

7.5 Het nieuwe welstandsbeleid

7.5.1 Uitgangspunten

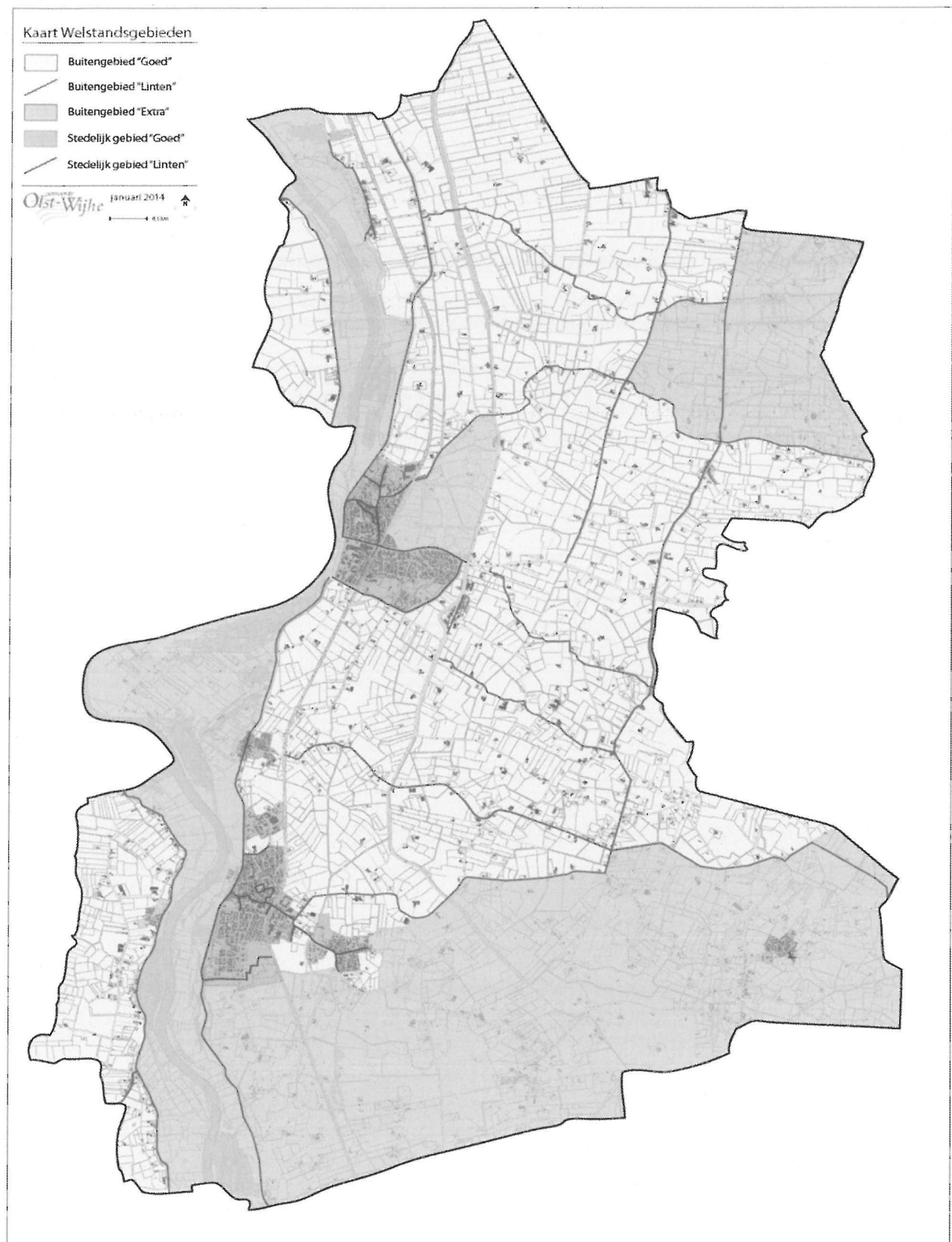
- Het beleid sluit aan bij de bestaande kenmerken in de diverse gebieden in de gemeente. In bijlage 1 bij deze nota zijn de voornaamste kenmerken benoemd;

- Het beleid omvat geen bepalingen over hoogte, maten of plaatsing. Dit hoort thuis in het bestemmingsplan (met uitzondering dakkapel voorzijde);
- Het beleid richt zich uitsluitend op architectuur, gevelindelingen, kleuren en materialen. Algemene vormgevendende principes zijn van toepassing;
- Het beleid is realistisch, wat betekent dat er redelijke eisen gesteld worden;
- We onderscheiden klasse 'goed' (= algemeen gebruikelijk en redelijk) en klasse 'extra' (extra aandacht voor indeling, detaillering, vorm, materialen, samenhang met omgeving). Klasse goed geldt voor de gehele gemeente, klasse extra geldt voor linten, randen, invalswegen, historische kernen, karakteristieke straatwanden, delen van het buitengebied en monumenten.
- Welstandsvrije gebieden worden niet geïntroduceerd, vanwege het kunnen sturen op het beeld aan de straatzijde voor zover sprake is van vergunningplicht;
- Het beleid is compact, duidelijk en gemakkelijk te raadplegen;
- De excessenregeling, zie paragraaf 7.4 is van toepassing;
- Het beleid wordt niet dichtgetimmerd - er blijft ruimte voor overleg tussen planindieners en gemeente;
- Welstandscriteria worden 'spelregels';
- Er is ruimte om in bijzondere gevallen voor specifieke gebieden specifiek welstandsbeleid vast te stellen.

7.5.2 Gebiedsindeling en het niveau van welstand

De gemeente richt zich op het beschermen van de waardevolle locaties en gebieden. Voor de overige gebieden wordt juist meer vrijgelaten en gelden er minder regels. De differentiatie in welstandseisen (hierna te noemen 'spelregels') wordt daarom gereduceerd tot vier. Het stedelijk gebied en het landelijk gebied worden beide opgedeeld in een gebied waarvoor het welstandsniveau 'goed' geldt en een gebied waarvoor het welstandsniveau 'extra' geldt. Het niveau 'goed' is de basis. Daarbij gaat het om wat algemeen als redelijk, niet overdreven, acceptabel wordt ervaren. Het niveau 'extra' wordt verwacht in gebieden met een hoge belevingswaarde en waardering. Hier gelden nog enkel aanvullende spelregels. In het stedelijke gebied zijn de historische kernen, de hoofdroutes en de randen van extra belang. In het landelijke gebied zijn dat de landgoederen en hun omgeving, de historische routes en de hoofdroutes. Hier vraagt de gemeente om extra kwaliteit.

Stedelijk gebied 'goed'	Stedelijk gebied 'extra'	Landelijk gebied 'goed'	Landelijk gebied 'extra'
Hele gebied	Historische kernen	Hele gebied	Landgoederen e.o.
	Hoofdroutes		Historische wegen
	Randen		Hoofdroutes



7.5.3 Spelregels welstand – generiek welstandsbeleid

STEDELIJK GEBIED klasse GOED

Bij aanpassing van of toevoeging aan bestaande bebouwing

De spelregels voor hoofdgebouwen:

- het materiaalgebruik, kleurgebruik en detaillering van het bestaande bouwwerk is richtinggevend.
- de aanpassingen aan de gevel, de dakvorm van een toevoeging of de kleur dient de eenheid binnen en samenhang van een aaneengesloten bouwblok niet te verstoren
- dakkapellen op het voorgeveldakvlak zijn niet breder dan ongeveer de helft van de gevelbreedte en niet hoger dan 1,50 meter.
- erfafscheidingen grenzend aan of zichtbaar vanaf de openbare weg worden uitgevoerd in groen (haagbeplanting), metselwerk of om-en-om-planken of duurzame gepuntlast metaalgaas aangevuld met klimplanten. Vlecht-, kokos- of rietmatten of schermen zijn alleen toepasbaar indien deze niet van de openbare weg af zichtbaar zijn.
- reclame is functioneel en niet overdreven. Per pand is een op het gevelvlak aangebrachte (verlichte) reclame toegestaan die zorgvuldig wordt aangepast bij het gevelontwerp. Tevens is een uithangbord, vlag of bord op de dakrand toegestaan van 0,8 meter hoog en 1 meter lang. Andere afmetingen zijn mogelijk, mits het geheel niet overdadig wordt. En de borden passen bij het ontwerp van de gevel.

De spelregels voor bijgebouwen (voor zover niet vergunningvrij):

- het materiaalgebruik en kleurgebruik passen bij karakter van het erf, dus hout of steen op erven bij woningen en naast hout of steen ook plaatmateriaal of damwandprofiel op een bedrijfsterrein of bij een agrarisch bedrijf.

Bij nieuwbouw (indien geen beeldkwaliteitplan beschikbaar)

De spelregels voor hoofdgebouwen:

- variatie in kleur en materialen zijn toegestaan, mits er geen schreeuwerige, knallende kleuren worden toegepast en materialen die op een bedrijfsterrein thuishoren, zoals damwandprofiel of mastieken daken;
- de vorm en indeling van gevels volgt de functie van de ruimte erachter, dus bijvoorbeeld bij winkels glazen puien en bij slaapkamers kleine(re) ramen;
- schuine daken worden afgedekt met pannen, riet, zink of sedum en dus geen singles of mastiek;
- dakkapellen zijn niet hoger dan 1,50 meter en niet breder dan ongeveer de helft van de gevelbreedte;
- bedrijfsgebouwen op bedrijfsterreinen krijgen in hoofdzaak neutrale, matte kleuren zoals grijs of antraciet. Levendige, kleurrijke onderdelen voor bijvoorbeeld de entreepartij zijn toegestaan. Aan de rand van bedrijfsterreinen kunnen bedrijfsgebouwen sprekender zijn.
- reclame is functioneel en niet overdreven. Per pand is een op het gevelvlak aangebrachte (verlichte) reclame toegestaan die zorgvuldig wordt aangepast bij het gevelontwerp. Tevens is een uithangbord, vlag of bord op de dakrand toegestaan van 0,8 meter hoog en 1 meter lang. Andere afmetingen zijn mogelijk, mits het geheel niet overdadig wordt. En de borden passen bij het ontwerp van de gevel.

De spelregels voor bijgebouwen:

- past bij karakter van het erf, dus hout of steen op erven bij woningen en naast hout of steen ook plaatmateriaal of damwandprofiel op een bedrijfsterrein.

STEDELIJK GEBIED klasse EXTRA

In de historische kernen en de randen van kernen zijn alle hierboven gegeven spelregels voor goede welstand van toepassing. Hierbij komen de volgende spelregels:

- het ontwerp van het bouwwerk past bij de sfeer en de stijlkenmerken van de naastgelegen bouwwerken. Een sobere, functionele stijl vraagt om een sober, functioneel ontwerp. Een fraaie architectuur in de omgeving vraagt om een ontwerp van een architect. Bij een moderne stijl past een modern ontwerp. Bij stijlkenmerken uit de periode voor 1940 wordt aangesloten, dus bijvoorbeeld geen modern ontwerp tussen panden uit de jaren twintig van de vorige eeuw;
- dakranden (overstekken, windveren, boeiranden), detaillering (kozijn, gevelindeling en afwerking), materialen en het metselwerk krijgen extra aandacht;
- dakkapellen zijn niet breder dan ongeveer eenderde van de gevelbreedte.

LANDELIJK GEBIED klasse GOED

Bij aanpassing van of toevoeging aan bestaande bebouwing

De spelregels voor hoofdgebouwen:

- het materiaalgebruik, kleurgebruik en detaillering van het bestaande bouwwerk is richtinggevend.
- de aanpassingen aan de gevel, de dakvorm van een toevoeging of de kleur dient de eenheid binnen en samenhang van de bebouwing niet te verstoren
- dakkapellen op het voorgeveldakvlak zijn niet breder dan ongeveer de helft van de gevelbreedte en niet hoger dan 1,50 meter.
- erfafscheidingen grenzend aan of zichtbaar vanaf de openbare weg worden uitgevoerd in groen (haagbeplanting) of hout met draad.

De spelregels voor bijgebouwen (voor zover niet vergunningvrij):

- het materiaalgebruik en kleurgebruik passen bij karakter van het erf, dus hout of steen op erven bij woningen en naast hout of steen ook plaatmateriaal of damwandprofiel op een bedrijfsterrein of bij een agrarisch bedrijf.

Bij nieuwbouw

De spelregels voor hoofdgebouwen:

- het materiaalgebruik en kleurgebruik passen in het landelijke gebied, dus geen glimmende materialen of materialen met schitteringen door weerkaatsing van zonlicht (uitgezonderd zonnepanelen). De toepasbare kleuren zijn donker voor bedrijfsgebouwen of rood-, mangaan- of antracietkleurig metselwerk;
- de vorm en indeling van gevels volgt de functie van de ruimte erachter;
- stalverlichting is alleen toegestaan indien sprake is van afschermd groen om de stal of het erf of sprake is van afgeschermd verlichting in de stal;
- schuine daken worden afgedekt met pannen, riet (woningen), sedum, damwandprofiel of golfplaat (schuren), dus geen singles of mastiek. De kleur van de (niet-rieten) daken valt weg tegen de achtergrond en is meestal donker;
- de inrichting van het buitenterrein, het erf wordt meegenomen in het ontwerp van een pand. Er wordt een erfinrichtingsplan gemaakt bij elk pand dat groter is dan 1.000 m², waarbij het uitgangspunt is dat maximaal 2% van de bouwkosten wordt besteed aan de aanplant van bomen en/of struiken, met inachtneming van de criteria van het Landschapsontwikkelingsplan. Het kan in plaats van beplanting ook gaan om een fraaie houten gevelbekleding;
- reclameborden zijn toegestaan, indien deze niet groter zijn dan 1 vierkante meter die dienen om ter plekke vervaardigde producten aan te prijzen;

De spelregels voor bijgebouwen:

- past bij karakter van het erf, dus hout of steen op erven bij woningen en naast hout of steen ook plaatmateriaal of damwandprofiel op een bedrijfsterrein.

LANDELIJK GEBIED klasse EXTRA

Voor hoofdroutes, linten van buurtschappen, en delen van het buitengebied rondom (voormalige) landgoederen/omgeving voormalige of bestaande landgoederen) zijn alle hierboven gegeven spelregels voor goede welstand van toepassing.

Hierbij komen de volgende spelregels:

- het ontwerp is modern en vernieuwend door gebruik van eigentijdse materialen en strakke vormen (zie schuurwoning, stallenboek, referentiebeelden Handboek);
- indien het ontwerp niet vernieuwend is dan is het ontwerp in combinatie met de erfinrichting zorgvuldig afgestemd op de belendingen en het landschap.

7.5.4 Beeldkwaliteitplannen – specifiek welstandsbeleid

Bij ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmingsplan nodig is (uitleggebieden, plannen die niet in het vigerende bestemmingsplan passen en die mogelijk gemaakt worden met een nieuw maatwerkbestemmingsplan) kunnen aanvullende specifieke welstandseisen gesteld worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor plannen die mogelijk gemaakt worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In dat geval zal de raad worden voorgesteld om tezamen met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan vast te stellen. De welstandseisen uit dit plan komen dan in de plaats van het generieke welstandsbeleid.

Ook kan het zijn dat vanuit de samenleving de wens naar voren komt om voor een bepaald gebied nadere of afwijkende welstandseisen te stellen. Denk bijvoorbeeld aan winkeliers die met elkaar afspraken maken over de gewenste beeldkwaliteit van het winkelgebied in een dorp. Bij voldoende draagvlak hiervoor kan de raad eveneens worden voorgesteld voor zo'n gebied een beeldkwaliteitplan vast te stellen dat in de plaats komt van het generieke welstandsbeleid.

De raad kan in bijzondere gevallen voor specifieke gebieden een beeldkwaliteitplan vaststellen dat in de plaats komt van het generieke welstandsbeleid.

7.5.5 Advisering over welstand

Er wordt afgestapt van het instituut Welstandscommissie en overgegaan op een praktischer en meer laagdrempelige welstandsadviesing. Hierbij komt de in de huidige wetgeving opgenomen mogelijkheid van de onafhankelijke stadsbouwmeester in beeld, waarbij voor Olst-Wijhe wordt gekozen voor de benaming '**adviseur ruimtelijke kwaliteit**'. Deze adviseur wordt alleen om advies en inbreng gevraagd als het nodig is. Het merendeel van de plannen zal ambtelijk worden afgedaan. Daarmee komt een einde aan het afstempelen van plannen die toch al voldeden met de daaraan gekoppelde advieskosten van het Oversticht, namelijk 3 % van de bouwkosten. De adviseur richt zich niet alleen op het bouwplan zelf maar ook op de inpassing in de omgeving. Daarmee wordt tevens afscheid genomen van de afzonderlijke advisering door de 'ervenconsulenten' van het Oversticht. Jaarlijks wordt gemiddeld circa € 45.000,- gedeclareerd door het Oversticht, een bedrag dat via de leges wordt doorberekend aan de aanvragers. Met de nieuwe opzet, kan worden uitgegaan van advisering op uurbasis voor alleen de grotere plannen. Op jaarbasis zal dit neerkomen op maximaal 30 adviezen die met een bezoek ter plaatse uitkomen op een dagdeel, in totaal te ramen op € 15.000,- excl. BTW. De kosten van de verbetering van de ambtelijke voorkantsturing bij planvorming (zie paragraaf 8.1) kunnen worden gedekt door een kleine opslag op de leges, waardoor de gemeente op jaarbasis € 10.000,- extra ontvangt. Het resultaat is per saldo een verlaging van de totale leges voor aanvrager met ca. € 20.000,-.

Adviesing door de welstandscommissie wordt vervangen door advisering door 'de adviseur ruimtelijke kwaliteit' bij plannen met een grote ruimtelijke impact. De generieke welstandsleges gaan omlaag.

8 Uitvoering beleid: werkwijze en communicatie

8.1 Voorkantsturing

‘Van eisen naar verleiden en stimuleren’ en ‘van teleurstelling naar enthousiasme’!

Het is belangrijk om inwoners, architecten of ontwikkelaars beter dan voorheen te stimuleren om hun ideeën, wensen, plannen bij voorkeur al voordat deze op papier staan, te bespreken met de medewerkers van de gemeente. Het stimuleren draagt bij aan een creatief proces. Het achteraf pas bijsturen of zelfs afkeuren past niet meer in de hedendaagse bestuursstijl. Het is niet in alle gevallen nodig, maar vaak zal een bezoek ter plaatse niet alleen worden gewaardeerd, maar ook een bijdrage leveren aan begrip voor het gemeentelijke beleid. Van gemeentezijde is daarbij een meedenkende en meeoplossende houding onmisbaar. Ter plaatse kan informatie gegeven worden over de kwaliteit van de locatie en de waarden in de omgeving. Het doel hiervan is de bewustwording van de eigenschappen van de plek. Tevens kan advies gegeven worden over hoe het ontwerp het beste kan worden aangepakt met gebruikmaking van het welstandsbeleid, het LOP en de KGO. Daarbij kan geadviseerd worden om een (landschaps-)architect in te schakelen.

Bij bouwplannen met ruimtelijke impact wordt een bezoek ter plaatse gebracht.

Van onze specialisten (zie hierna) kan niet verwacht worden dat zij ter plekke het ontwerp maken en dat zij alle vragen kunnen beantwoorden. Er zijn soms ook bestuurlijke afwegingen nodig waarbij overleg wordt gepleegd met portefeuillehouder of college. Toch is het van groot belang dat juist dit beginstadium wordt benut om misverstanden te voorkomen over het beleid voor ruimtelijke kwaliteit en de consequenties hiervan voor de aanvrager.

We willen het vooroverleg met plannenmakers stimuleren door burgers/ontwerpers hierover te informeren (Huis aan Huis, website) en uit te nodigen om zo vroeg mogelijk met de gemeente in gesprek te gaan. Hierbij wordt verwezen naar de Gereedheidskist en de wijze waarop de gemeente dit bij plantoetsing inzet. We onderkennen dat een plannenmaker alleen te verleiden is als het hem iets oplevert, zoals een grotere kans op vergunningverlening en/of een planontwerp met meerwaarde voor zichzelf. Dit betekent dat de houding van de gemeente ten opzichte van initiatieven in beginsel positief moet zijn en de wil er is om te zoeken naar mogelijkheden om de plannen van de aanvrager mogelijk te maken.

De uitdaging is om planvorming te bevorderen waarbij aanvragers bij de behartiging van hun privébelang het publieke belang onderkennen en laten meewegen.

7.2 Kwaliteitsteam - interne communicatie

Het is belangrijk dat rondom de communicatie met aanvragers ambtelijk ‘de neuzen dezelfde kant op staan’. In het overleg met hen komen namelijk vaak meerdere thema’s aan bod, zoals de uitleg over en soms ook de interpretatie van de bestemmingsplanregels, de welstandseisen, afwijkingsmogelijkheden, het beplantingsplan, de verkeersaspecten en dergelijke. Daarom wordt ambtelijk een ‘kwaliteitsteam’ samengesteld, bestaande uit deskundigen van alle betrokken vakgroepen, dat wekelijks bij elkaar komt. Indien dit aan de orde is wordt ook aan een vertegenwoordiger van het sociale domein gevraagd om inbreng te leveren. In dit team worden alle plannen doorgesproken zodat de communicatie met de klant gestroomlijnd kan verlopen via de accountmanagers die het contact met de aanvrager onderhoudt.

Wekelijks wordt een ‘kwaliteitsteam’ ingezet bestaande uit deskundigen van alle betrokken vakgroepen.

7.3 Gereedchapskist / 'handboek ruimtelijke kwaliteit'

Ruimtelijke kwaliteit wordt vooral bevorderd door ontwikkelaars te verleiden tot het maken van plannen die iets toevoegen aan de kwaliteit van de plek en die de identiteit van de plek versterken zowel landschappelijk en cultuurhistorisch. Een eerste voorwaarde hiervoor is dat ontwikkelaars zich bewust zijn van de kenmerken en kwaliteiten. De gemeente is actief in het verzamelen en actief overdragen van deze kennis. Op dit moment is de aanwezige kennis versnipperd en weinig toegankelijk. Daarom is een gereedchapskist gemaakt waarmee medewerkers met ontwikkelaars het gesprek kunnen aangaan. De gereedchapskist is analoog beschikbaar en bestaat uit twee vouwfolders met informatie en tips over het buitengebied en de kernen. De gereedchapskist is ook op de website te raadplegen. Er zal ter aanvulling en verdieping hiervan worden gewerkt aan het bijeenbrengen en documenteren van de diverse reeds beschikbare informatie op gebied van ruimtelijke kwaliteit (gebiedskennis en ontwerpinspiratie) op de gemeentelijke website, o.a. door te werken met verwijzingen en links naar andere websites, documenten en informatiebronnen. Zo ontstaat als het ware een 'handboek voor ruimtelijke kwaliteit'.

Het handboek ruimtelijke kwaliteit bestaat uit de 'Gereedchapskist' met aanvullende documentatie en verwijzingen op de gemeentelijke website.

7.4 Handhaving

Het nakomen van afspraken en het uitvoeren van vergunningvoorwaarden is een belangrijke schakel om daadwerkelijke kwaliteit te genereren. Helaas blijkt soms dat als de vergunning eenmaal is verkregen geen uitvoering meer wordt gegeven aan bijvoorbeeld de realisatie van een inrichtings- en beplantingsplan. Het is daarom van belang dat gemeentelijke capaciteit beschikbaar is voor (steekproefsgewijze) controle en indien nodig bestuursrechtelijke maatregelen.

Er is gemeentelijke capaciteit beschikbaar voor (steekproefsgewijze) controle op naleving van afspraken.

7.5 Communicatie over het nieuwe beleid voor ruimtelijke kwaliteit

Het stimuleren van ruimtelijke kwaliteit begint met kennisoverdracht en bewustwording. De gemeente gaat dit doen door:

- het nieuwe beleid en de werkwijze actief bekend maken en uit te dragen (Huis aan Huis, website, mailing naar ontwikkelaars, ontwerpers, architecten, adviseurs)
- het beleggen van een bijeenkomst met ontwikkelaars, architecten, ontwerpers en adviseurs (evt. jaarlijks herhalen).
- de 'gereedchapskist' actief en strategisch te verspreiden
- een vaste column op te nemen in de IJsselberichten met aansprekende voorbeelden
- alle informatie over gebiedskwaliteiten en – waarden en inspirerende voorbeelden te bundelen op de website ('handboek ruimtelijke kwaliteit' samenstellen)

Het spreekt voor zich dat het van belang is om de uitwerking van het gewijzigde beleid te monitoren. Gelet op de effecten is dit na 3 jaar al van belang. Bij de monitoring zullen partijen als ondernemers, landbouworganisaties, architecten, verenigingen van plaatselijk belang en de historische verenigingen betrokken worden.

Beleid en werkwijze voor Ruimtelijke Kwaliteit worden actief gecommuniceerd.

De uitwerking van de nota zal na 3 jaar worden geëvalueerd.

Colofon

Deze nota is opgesteld door de ambtelijke werkgroep ruimtelijke kwaliteit bestaande uit Roelien Dekker, Hans van Vliet, Paul Terhorst en Bodien Bartels. Dank gaat uit naar de klankbordgroep die bestond uit Gerrit Dieperink (PB Wesepe), Lammert Halfwerk (Olster Erfgoed), Henk Jonkman (PB Boerhaar), Marcia Mulder (architect), Rik Onderdelinden (rayonarchitect Het Oversticht), Hans Pohlmann (ondernemer Wijhe), Lydie Rasink (PB Welsum), Gerri Vrielink (PB Wesepe), Wil van Wijk (PB Boskamp) en Hans van Zwolle (PB Herxen). Hoewel LTO en de NVV geen deel uitmaakten van de klankbordgroep danken wij deze organisaties voor hun inbreng.

