

# XTD

externe dimensie  
is een uitgave van SAB  
nummer 2 | april 2012

Welstand in ontwikkeling	2
Masterclass provincie Overijssel	3
Landschappelijke inpassing in de praktijk, bijzondere ontwikkeling in het Overijsselse Den Ham	4
Aandacht voor cultuurhistorie	6
Sturen op kwaliteit	8
Heeft welstand toekomst?	9
Wonen en werken in de Etalage	10
Ruimte voor....	12



# Minder regels, meer kwaliteit



## Welstand in ontwikkeling



Op 1 januari 2013 wordt het welstandsbeleid aangepast. Naast deze beleidswijziging verandert het maatschappelijke en politieke draagvlak voor welstand in rap tempo. Welke impact heeft dit op de toekomst van de ruimtelijke kwaliteit in ons land?

Negen jaar geleden werd de nieuwe Woningwet van kracht waarin een aantal drastische wijzigingen ten aanzien van het welstandsbeleid werden doorgevoerd. De wetwijziging was een antwoord op de heersende onvrede over de welstandsadviesing die door veel mensen als onvoorspelbaar en willekeurig werd ervaren. De overheid ontwikkelde daarom een meer transparant, toetsbaar en openbaar welstandsbeleid. Vanaf dat moment was een welstandsnota verplicht, met daarin zo concreet mogelijke criteria. Met de welstandsnota als objectief toetsingskader, wist iedereen waar hij of zij aan toe was. Daarnaast werden zittingen openbaar en konden burgers deelnemen in de welstandscommissie.

### Welstand nieuwe stijl

De destijds opgestelde "nieuwe" welstandsnota's zijn inmiddels niet zo nieuw meer. Nu veel nota's geactualiseerd moeten worden, blijkt dat in veel gemeenten de tijd rijp is voor een evaluatie van het welstandsbeleid. Dit wordt mede versterkt door de beleidswijziging die in 2013 wordt doorgevoerd. De toetsing aan redelijke eisen van welstand hoeft vanaf dat moment niet meer door een welstandscommissie, ook een ambtenaar mag

plannen aan welstandscriteria toetsen.

### Minder regels

Een meer ingrijpende verandering is de huidige maatschappelijke en politieke ontwikkeling. Er ontstaat een steeds groter spanningsveld tussen kwaliteitsbewaking enerzijds en persoonlijke vrijheid anderzijds. Als gevolg van deze ontwikkelingen is de regelgeving aangepast of versoepeld. Maar ook het simpelweg afschaffen van welstandsbeleid en/of beeldkwaliteitsbeleid is op diverse plekken actueel. De vraag is of deze ontwikkeling invloed zal hebben op de toekomstige kwaliteit van de gebouwde omgeving.

### Meer kwaliteit

Bij SAB zijn we dagelijks bezig met ruimtelijke kwaliteit. Bouwen en inrichten is niet iets tijdelijks, daar moet je jaren mee vooruit kunnen. Het gaat dan niet alleen over de architectuur, maar ook over het afstemmen van stedenbouw, landschap, architectuur en openbare ruimte op elkaar en op de omgeving. Dat vraagt om een zorgvuldige benadering. Het is voor ons dan ook niet de vraag of er gestuurd moet worden op kwaliteit, maar hoe.

### Nieuwe kansen

Wij zien kansen voor een andere vormgeving van het kwaliteitsbeleid. Een nieuwe, modernere manier, zowel qua inhoud als qua proces. Door bijvoorbeeld de burgers meer te betrekken bij het welstandsbeleid en een welstandsnota te schrijven in "normale mensentaal". Of door bewoners vooraf mee te geven wat van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit en hun enthousiast te maken daarvoor, zodat er achteraf veel minder bijgestuurd hoeft te worden. Dat scheelt veel discussie, en niet onbelangrijk, het bespaart veel tijd en geld.

### Bestemmingsplan

Hierin is ook een rol weggelegd voor bestemmingsplannen. Omdat aspecten die door een bestemmingsplan worden toegelaten, niet door het welstandsbeleid mogen worden tegengehouden, is afstemming tussen beide kaders essentieel. De actuele beheersgerichte bestemmingsplannen, die onder druk van de nieuwe Wro met steeds krappere budgetten tot stand zijn gekomen, missen door hun uniformiteit soms het noodzakelijke maatwerk. Denk hierbij aan een beschermende planologische regeling en een goede beschrijving van de kwaliteiten in de toelichting zodat bij een eventueel verzoek om afwijking in het bestemmingsplan terug te vinden welke waarden niet verloren mogen gaan.

### Meedenken

Het kwaliteitsbeleid is in beweging. Soms worden kwaliteitskaders afgeschaft, soms worden ze anders vormgegeven. Wat zijn de kansen voor toekomstig kwaliteitsbeleid, en hoe krijgen we dat voor elkaar? In de kennismiddag van 31 mei a.s. geven wij hier onze visie op.

Klaas van Haften, Arjan van der Laan, Bram Nieuwenhuis

## Masterclass provincie Overijssel

Ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en duurzaamheid zijn de rode draden in de omgevingsvisie en in de bestuurlijke strategie van de provincie Overijssel. Om een actueel beeld te krijgen van de invloed van ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en duurzaamheid in de praktijk van stedelijke gebiedsontwikkeling, heeft de provincie Overijssel drie interne masterclasses georganiseerd. Stedenbouwkundige Martin Dubbeling van SAB heeft in een van deze masterclasses een pleidooi gehouden voor het maken van visies voor de lange termijn op basis van gedegen onderzoek. De omgevingsvisie van de provincie Overijssel is hier een prachtig voorbeeld van. Ook gemeenten kunnen ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en duurzaamheid het best borgen door het opstellen van een goed onderbouwde structuurvisie.

Wilt u meer weten over de praktijk van duurzame stedelijke gebiedsontwikkeling? Neem dan contact op met Martin Dubbeling (SAB).

## Kennismiddag



Op donderdag 31 mei 2012 organiseert SAB een kennismiddag over de toekomst van het welstandsbeleid.

Op welke nieuwe, innovatieve manieren kan de overheid blijven sturen op kwaliteit voor stedelijk gebied en landelijk gebied, ondanks bezuinigingen en deregulering? Of hebben we die sturing niet meer nodig? En welke juridische consequenties heeft het welstandsbeleid? Dat, en nog veel meer, komt tijdens de kennismiddag aan de orde. Sprekers zijn Flip ten Cate (Federatie welstand), Barbara van Dijk en Arjan van der Laan (SAB) en Jasper Molenaar (Dirkzwager). Aanmelden voor deze kennismiddag kan door een e-mail met uw naam en adresgegevens te sturen naar [info@sab.nl](mailto:info@sab.nl).

## Waterspeelplaats in gebruik



Op 22 maart 2012 (Wereldwaterdag) is de waterspeelplaats op het DRU Industriepark in Ulft officieel in gebruik genomen. Deze waterspeelplaats is op initiatief van de gemeente Oude IJsselstreek ontworpen door landschapsarchitect Guido Baten van SAB.

# Kaasschaven aan kwaliteit?

We hebben met zijn allen minder te besteden, maar we willen niet dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Dit lijken twee tegenstrijdige uitgangspunten. Of toch niet?

In het huidige economische tijdsbeeld komen ruimtelijke ontwikkelingen steeds moeilijker tot stand. Afnemende vraag, dalende opbrengsten en een stijging van de kosten, leiden ertoe dat budgetten onder druk komen te staan en plannen worden uitgesteld. Termen als "kaasschaven", "prioriteiten stellen" en "heroriëntatie" geven al snel kleur aan de richting waarin de bezuinigingen gezocht moeten worden.

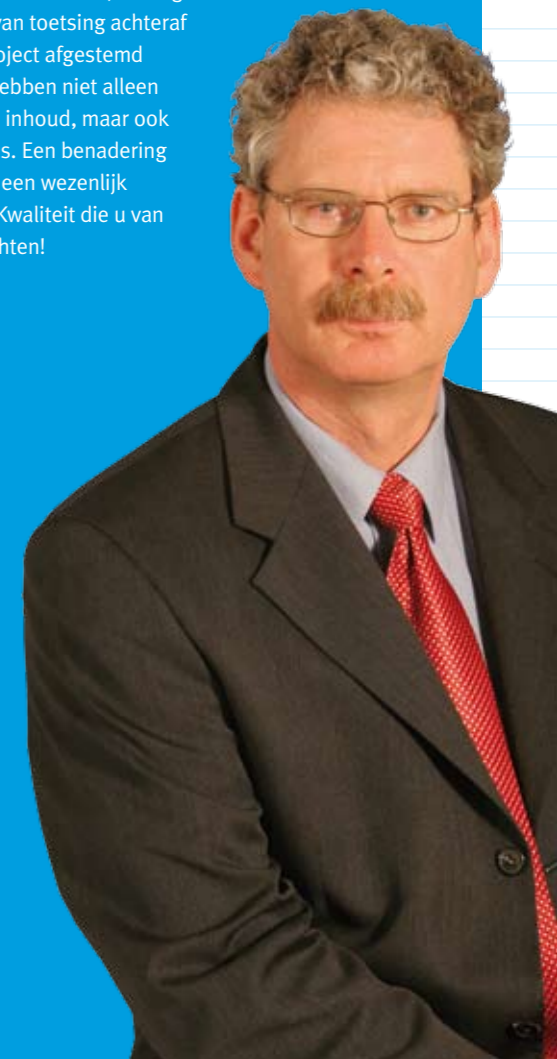
Zijn deze termen ook op de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving van toepassing? Accepteren we de houding van "het mag ook best een onsje minder zijn" of heeft kwaliteit nog steeds prioriteit?

Bij SAB zijn we daar helder in. We blijven hoge eisen stellen. Naar onze mening terecht, het overgrote deel van de objecten waar we met z'n allen aan werken moet vaak meerdere generaties mee.

Maar we zijn ook realistisch en sluiten onze ogen niet voor de huidige situatie. Die vraagt om een andere, vernieuwende benadering. Termen als flexibele inrichting, faseringsmogelijkheden, maatschappelijke betrokkenheid, deregulering, duurzaamheid, sturing vooraf in plaats van toetsing achteraf en een op het project afgestemd ambitieniveau, hebben niet alleen betrekking op de inhoud, maar ook op het planproces. Een benadering waarbij kwaliteit een wezenlijk onderdeel blijft. Kwaliteit die u van SAB mag verwachten!

Veel leesplezier,

Ruud van Noord  
Directeur SAB





# Bijzondere ontwikkeling in Overijsselse Den Ham

Nieuw bedrijfsgebouw zorgvuldig ingepast

In het Overijsselse dorp Den Ham vindt een bijzondere ontwikkeling plaats. Het familiebedrijf Roelofs, bekend van advies en ontwerp bij infrastructuurprojecten, wegenbouw, zandwinning en planontwikkeling en met circa 230 werknemers de grootste werkgever in het dorp, zal na 50 jaar aanwezigheid in het centrum van Den Ham, verhuizen naar de rand van het dorp. Arend Ringenier en Gerard Schenkel (respectievelijk Directeur en Manager Planontwikkeling bij Roelofs) kijken terug op deze opgave, samen met de stedenbouwkundigen Herman Dasselaar (gemeente Twenterand) en Arjan van der Laan en landschapsarchitect Marjo van Lierop (beiden van SAB).

“Het idee om te verhuizen ontstond in 2004”, vertelt Arend Ringenier. “Toen is Roelofs in gesprek gegaan met de gemeente over de mogelijkheden voor uitbreiding of verplaatsing, vanwege de sterke groei van het bedrijf. Aanvankelijk is gekozen voor uitbreiding op de huidige locatie. Maar eigenlijk had de gemeente toen al een voorkeur voor bedrijfsverplaatsing om zo een nieuwe inbreidingslocatie vrij te spelen. Twee hectare midden in het dorp, uitermate geschikt voor woningbouw en centrumvoorziening. Toen in 2009 het benodigde bestemmingsplan gereed was en de bouwvergunning verleend, bleek dat er aan de rand van Den Ham een locatie te verwerven was. Een opvallende plek, bij de entree van het dorp en in een waardevolle omgeving. De locatie ligt op de grens van een kleinschalig essenlandschap en een beekdallandschap. Ondanks dat de ruimte niet bepaald een plek waar je eenvoudig een kantoor van formaat met bedrijfsgebouwen kunt realiseren”.

## Uitdaging

Maar dat vormde voor Roelofs geen beletsel, eerder een uitdaging. Gerard Schenkel geeft aan dat het plan een meerwaarde moest krijgen voor het dorp, en een uitstraling die bij deze markante plek past. “We hebben een hele sterke betrokkenheid bij het dorp, vertrekken naar een ander dorp is geen optie. Daarom



SAB in gesprek met Roelofs en de gemeente Twenterand, van links naar rechts: Arjan van der Laan,

Marjo van Lierop, Gerard Schenkel, Arend Ringenier en Herman Dasselaar.

hebben we samen met de gemeente, en in onderling vertrouwen, nagedacht over de mogelijkheden van een bedrijfsverplaatsing naar deze plek. De landschappelijke inpassing was bij ons geen punt van discussie, bij een plan op deze plek is dat een randvoorwaarde. Het bood ook de mogelijkheid een uniek gebouw neer te zetten, een herkenningspunt. Hoewel functionaliteit uiteraard ook een vereiste is”.

Dat was voor de gemeente precies de reden om SAB er bij te halen. “De locatie is te mooi en is uniek voor een standaard kantoorterrein”, volgens Herman Dasselaar. “Om die kwaliteit goed te kunnen combineren met de realiteit hebben we SAB ingeschakeld. Want zowel de kwaliteit van de plek, als de programmatische wensen van Roelofs zijn van groot belang”.

## Eigentijds

SAB heeft beeldkwaliteitscriteria opgesteld voor de locatie en heeft richting gegeven aan de discussie. “We zijn uitgegaan van de specifieke kenmerken van het gebied en directe omgeving”, aldus Arjan van der Laan.

## “breed gedragen enthousiasme om tot iets goeds te komen”

“Dit betekent voor het kantoorgebouw dat het een eigentijds raakvlak heeft met de traditionele hoofdvorm van een boerderij, en dat de bedrijfsbebouwing qua situering en uitstraling doet denken aan schuren en bijgebouwen op een boerenerf”. Dit past weer prima in het plaatje van Roelofs, dat een functionele scheiding voor ogen had tussen kantoor en overige

bedrijfsruimte. “Architect Harry Klunder van het architecten-buro I.A.A. te Enschede heeft dit thema verwerkt in een schitterend ontwerp”, zegt Herman Dasselaar enthousiast.

Toen de architectuur en de situering van het gebouw waren vastgelegd, heeft Marjo van Lierop de inrichting van het perceel verder uitgewerkt. “Uitgangspunt voor het ontwerp van de buitenruimte was het omliggende landschap, de relatie tussen bedrijventerrein en het landschap en de interne relatie op het terrein tussen kantoor en bedrijfsgebouwen. De verschillen in landschapstypen komen terug in de buitenruimte bij het kantoor in de vorm van een essenlandschap en bij de bedrijfsgebouwen in de vorm van een beekdallandschap”.

## Enthousiasme

Bij Roelofs overheerst de trots. Gerard Schenkel geeft aan dat hij bijzonder blij is met het ontwerp. Arend Ringenier vindt dat dit plan laat zien dat kwaliteit niet alleen ontstaat door de architectuur van de bebouwing, maar ook door de inrichting van de buitenruimte. “Beide versterken de landschappelijke inpassing, en ik ben van mening dat zowel de gemeente, SAB en de architect hierin een hele goede rol hebben vervuld. Er was begrip voor elkaar en vertrouwen en een breed gedragen enthousiasme om tot iets goeds te komen. Alleen dan kun je een uniek plan als dit realiseren”.



# Aandacht voor cultuurhistorie

*Beeldkwaliteitplannen voor beschermde stads- en dorpsgezichten in Steenwijkerland*

Het beschermen van cultuurhistorische elementen in onze leefomgeving is van groot belang. Dit vormt immers de huidige ruimtelijke weergave van de historische ontwikkeling van onze steden, dorpen en landschappen. In de ruimtelijke ordening komt daar gelukkig steeds meer aandacht voor, bijvoorbeeld in de gemeente Steenwijkerland. Daar stellen we beeldkwaliteitplannen op voor de vijf beschermde stads- en dorpsgezichten. Een verslag van een inspirerend project.



## Rijke cultuurhistorie

De status van een beschermd stads- of dorpsgezicht wordt niet zomaar vergeven, maar is voorbehouden aan gebieden met specifieke, cultuurhistorische ruimtelijke kwaliteiten. De gemeente Steenwijkerland mag zich gelukkig prijzen met maar liefst drie beschermde dorpsgezichten en twee beschermde stadsgezichten. Een extra kwaliteit daarbij is de diversiteit van die beschermde gebieden. Het adellijijke Vollenhove, met zijn Havezaten en statige woonhuizen, heeft een heel ander karakter dan het compacte handelsstadje Blokzijl, met zijn nauwe straatjes, fraaie havenfront en gevarieerde straatwanden. Deze beide stadsgezichten vertonen op hun beurt weer een heel ander beeld dan de drie waterstreekdorpen Jonen, Dwarsgracht en Giethoorn met hun historische boerderijen aan groene, autovrije grachten.

Alle redenen om deze gebieden goed te beschermen. Het siert de gemeente Steenwijkerland dat zij de op handen zijnde actualisatie van de bestemmingsplannen voor de kernen aangrijpt om nog eens zorgvuldig naar de beschermde stads- en dorpsgezichten te kijken. Door eerst beeldkwaliteitplannen voor deze gebieden op te stellen, wordt goed geanalyseerd wat de cultuurhistorische waarden zijn en hoe we deze in het nieuwe bestemmingsplan het best kunnen beschermen.

## Strategie

Om de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten zo goed mogelijk te beschermen, heeft SAB samen met de gemeente een gedegen inventarisatie van het betreffende stads- of dorpsgezicht gemaakt. Wandelingen door het

gebied met een monumentdeskundige, leden van de historische vereniging en ambtenaren van de gemeente, vormden belangrijke input voor die inventarisatie. Vervolgens heeft een onderzoek naar de historische ontwikkeling van de stad of het dorp samen met een analyse van de huidige afleesbaarheid, geleid tot een onderverdeling in deelgebieden. Per deelgebied bevat het beeldkwaliteitplan een nadere analyse op lager schaalniveau, waarbij niet alleen de bebouwing aan de orde komt, maar ook de stedenbouwkundige structuren en de openbare ruimte.

De analyse mondt uit in een definitie van de kwaliteiten en aandachtspunten per deelgebied. Op basis daarvan heeft SAB samen met de gemeente een strategie gekozen: “behouden en versterken” voor gebieden die belangrijk zijn voor de historische ontwikkeling of “flexibel” voor gebieden die een minder belangrijke rol spelen. De gekozen strategie bepaalt vervolgens de inhoud en de mate van gedetailleerdheid van de uiteindelijke beeldkwaliteitscriteria. Bij “behouden en versterken” gelden uitgebreide en strenge criteria, bij de strategie “flexibel” zijn de criteria globaler van aard. Voor beide strategieën geldt dat de criteria niet alleen ingaan op bebouwingsaspecten, maar ook op de structuur en inrichting van de openbare ruimte. Laatst genoemde aspecten zijn minstens zo belangrijk voor de afleesbaarheid van de historische ontwikkeling van de omgeving.

## Nuttig instrument

De beeldkwaliteitplannen voor Vollenhove, Blokzijl, Giethoorn, Dwarsgracht en Jonen hebben op dit moment nog een conceptstatus. De definitieve plannen vormen uiteindelijk een belangrijke bron van input voor het nieuwe bestemmingsplan en de welstandsnota. Met deze beeldkwaliteitplannen is dan ook een product ontwikkeld dat op basis van cultuurhistorische kwaliteitscriteria voor toekomstige initiatieven definieert, die vertaald kunnen worden naar het formelere gemeentelijk beleid. Een nuttig instrument in deze tijd waarin de beleidsmatige aandacht voor cultuurhistorie toeneemt!

Contactpersoon: Krijn Lodewijks





# Sturen op kwaliteit

## Plan MER en Structuurvisie Lingemeren, gemeente Buren

Het creëren van een nieuw, aantrekkelijk Lingelandschap ten noorden van Echteld, in de gemeente Buren, is het uitgangspunt van een structuurvisie die SAB heeft opgesteld.



De motor achter deze gebiedsontwikkeling is de zandwinning op twee locaties tussen de reeds bestaande plassen. Dit gebeurt door Dekker Van de Kamp, een bedrijf dat zich richt op onder meer zandwinning en het ontwikkelen van landschappen.

### Landschappelijk raamwerk

Het water vormt het verbindende element in de gebiedsontwikkeling. De nieuwe- en de bestaande plassen zorgen ervoor dat een groot aaneengesloten waterrijk gebied ontstaat met grote recreatieve, landschappelijke en natuurlijke potenties. De structuurvisie vormt een kader voor het ontwikkelen van een samenhangend landschappelijk raamwerk bestaande uit onder andere landgoederen en buitenplaatsen, bebouwde erven, hoogstamboomgaarden en natuurzones. Binnen het landschappelijk raamwerk is ruimte voor diverse vormen van (dag)recreatie, maar

ook voor landschappelijk wonen, werken en maatschappelijke functies. De functies zijn flexibel in te zetten en uitwisselbaar in het gehele gebied. Met de gemeente is afgesproken om ter onderbouwing van de structuurvisie een plan- m.e.r.<sup>1</sup> te doorlopen. Het plan MER<sup>2</sup> is ook door SAB begeleid.

### Plan-m.e.r.

De essentie van een plan-m.e.r. is dat het milieu - in de breedste zin van het woord - een volwaardige plaats krijgt bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Een plan-m.e.r. brengt op systematische wijze de gevolgen voor het milieu in beeld.

Het plan-m.e.r. is gestart voordat verdere uitgangspunten vast stonden, met uitzondering van de locatie van de zandwinning. Dit betekent dat de uitkomsten van het plan-m.e.r. ook daadwerkelijk medebepalend zijn voor de

inhoud van de structuurvisie.

De eerste stap binnen het plan-m.e.r. is het opstellen van de notitie "reikwijdte en detailniveau", waarin is aangegeven wat het onderzoeksveld en de onderzoeksbreedte is van de milieubeoordeling.

### Alternatieven

In het plan MER zijn vervolgens "redelijke alternatieven" voor de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. In overleg met de gemeente heeft de initiatiefnemer gekozen voor alternatieven die verschillen in de mate waarin de "rode functies" (wonen, werken e.d.) in het gebied tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. Indien minder opbrengst-genererende functies tot ontwikkeling komen, zijn ook minder middelen beschikbaar voor investeringen in natuur- en landschapsontwikkeling.

Tezamen met de voorgenomen ontwikkeling zijn de alternatieven voor een groot aantal milieuaspecten nader onderzocht, wat de basis vormt voor de beoordeling ten opzichte van de referentiesituatie (de "nul-situatie": het plangebied blijft zoals het is omdat er geen besluiten zijn genomen voor andere ontwikkelingen).

De onderzochte aspecten betreffen niet alleen de "echte, harde milieuaspecten", zoals bodem, geluid en lucht, maar ook bijvoorbeeld landschap, cultuurhistorie en archeologie. In dat opzicht biedt het m.e.r. inzicht in de gevolgen van de ontwikkelingen die de ruimtelijke kwaliteit betreffen. De beoordeling van de voorgenomen ontwikkeling en de alternatieven ten opzichte van de referentiesituatie heeft geleid tot een voorkeursalternatief. Dit voorkeursalternatief is de basis voor de inhoud van de structuurvisie. Uit het plan-m.e.r. kwam naar voren dat er sprake moet zijn van een evenwichtige balans tussen bebouwing en landschappelijke elementen. Het te ontwikkelen Lingelandschap moet ruimte bieden aan een diversiteit van



rode functies. De bebouwing en functies passen dan qua maat en schaal in het landschap en domineren niet ten opzichte van de groene structuren. De randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het nieuwe Lingelandschap worden vastgelegd in de structuurvisie. Hiermee kan vanaf het begin van nieuwe initiatieven sturing worden gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit van de voorgenomen ontwikkelingen. Vervolgens kunnen die concreet worden vastgelegd in een beeldkwaliteitplan.

<sup>1</sup>m.e.r.: milieueffectrapportage; procedure die wordt doorlopen.

<sup>2</sup>MER: milieueffectrapport; weergave van de uitkomsten van de procedure in een rapportage.

Contactpersonen: Lettie Vaatstra en Barbara van Dijk

# XTD Opinie



## Heeft welstand toekomst?

De verwarring rondom welstand is nog altijd groot. Niet zo lang geleden sprak het ene ministerie over tegengaan van verrommeling in onze steden en buitengebieden. Andere ministeries gingen gelijktijdig de strijd aan tegen regelzucht en betutteling. Zij stelden welstand niet langer verplicht en zo werd deze wet aangepast. Een deel van de bouwactiviteiten werd aan de achterzijden vergunningsvrij gesteld. Hierdoor ontstonden allerlei rommelige bouwsels, zichtbaar vanuit het buitengebied en de openbare ruimte. Maar dit deed er kennelijk niet toe. "Regels waren er om af te schaffen" en welstand was een eenvoudige prooi. Iedereen kende wel wat verhalen bij de open haard over achterkamertjes en willekeur. Dat er ook veel goed ging en dat veel andere landen met jaloezie naar het Nederlandse welstandsbeleid keken, deed er niet toe. De welstandsregels in België bijvoorbeeld zijn inmiddels zo aangescherpt, dat het begrip "Belgische toestanden" tot verwarring leidt.

De verwarring wordt nog groter nu in de toelichting op het bestemmingsplan paragrafen ten aanzien van cultuurhistorie moeten worden opgenomen. SAB doet dit graag, maar wanneer daar verder geen vervolg aan wordt gegeven in de regels (en dat kan niet) of in het welstandsbeleid (waar steeds meer gemeenten kritisch naar kijken), dan lijkt het meer op windowdressing.

Een onzekere toekomst voor welstand, zo lijkt het. Dit klopt wat mij betreft voor de veel toegepaste oude manier van werken. Met de welstandsnota's is de transparantie vergroot, er zijn immers verifieerbare welstandscriteria. Maar de manier van werken blinkt niet uit in wellevendheid. Nog altijd is er sprake van toetsing achteraf en de eigen welstandsregels worden nog wel eens 'vergeten' of op onnavolgbare wijze geïnterpreteerd. En dat in een tijd waarin juist zoveel kansen bestaan voor welstand. Nog nooit was er zoveel interesse voor lokale cultuur. Boeken over de geschiedenis van de regio, stad, dorp of buurt verschijnen met regelmaat van de klok. De interesse voor vergeten groente en lokale producten wijzen op een toenemende interesse in de eigen geschiedenis. Als rustpunt (of misschien wel verzet) in een wereld met een toenemende informatiedichtheid. Daarom zou de toets achteraf wat mij betreft ingeleverd moeten worden voor een continue verleiding. In het proces van bouwplanbegeleiding bestaat dan alle mogelijkheid kennis in te brengen, interesse te wekken en tenslotte begrip te wekken van wat nu kwaliteit op een specifieke locatie inhoudt.

Wim Lavooij, senior stedenbouwkundige



## Wonen en werken in de Etalage



SAB maakt een visie en een stedenbouwkundig plan voor het woon-werklandschap "Etalage naar de toekomst". Het plangebied is een gedeelte van het huidige bedrijventerrein Hanzeweg in Lochem. Deze ontwikkeling past binnen de doelstelling van de provincie Gelderland ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen. Vanuit dit oogpunt werken de gemeente Lochem en de provincie

Gelderland samen aan het nieuw te ontwikkelen woon-werklandschap.

Op basis van een analyse van de huidige structuur, eigendomsverhoudingen, kwaliteiten en ontsluiting, heeft SAB een visie opgesteld waarin staat aangegeven op welke manier het stedenbouwkundig plan vormgegeven wordt. Die vormgeving kan niet op een gebruikelijke

manier, vanwege het uitgangspunt dat de ontwikkeling flexibel gefaseerd moet kunnen plaatsvinden. Daarom is een robuust kwaliteitskader ontwikkeld waarin een aantal zaken zijn vastgelegd (bijvoorbeeld de "kwaliteitsdragers", de herkenningspunten, de infrastructuur), maar waarbinnen de flexibele en gefaseerde invulling mogelijk is.

Het kwaliteitskader is besproken met toekomstige gebruikers, huidige omliggende bedrijven en bewoners. Op basis van de input van deze gesprekken wordt het kader verder uitgewerkt in een stedenbouwkundige plan. Dit plan is de basis van het nieuw te ontwikkelen unieke woon-werklandschap.

Contactpersonen: Bram Nieuwenhuis en Arjan van der Laan

## Koeien leveren energie



Biogas ontstaat bij vergisting van mest en organische reststoffen in een grote silo. De mest van het vee wordt hierbij gemengd met (rest-)producten van de agrarische bedrijven, zoals gras en maïs. Dit bijmengen wordt 'co-vergisting' genoemd. Met het biogas kan elektriciteit worden geproduceerd. Het rest-product van de vergisting kan als meststof op de akkers worden uitgereden.

De biogasinstallatie wordt gerealiseerd op een locatie nabij de kern Cothen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein "Koelhuis Van Dijk". Hiermee wordt de landschappelijke impact zo klein mogelijk gehouden.

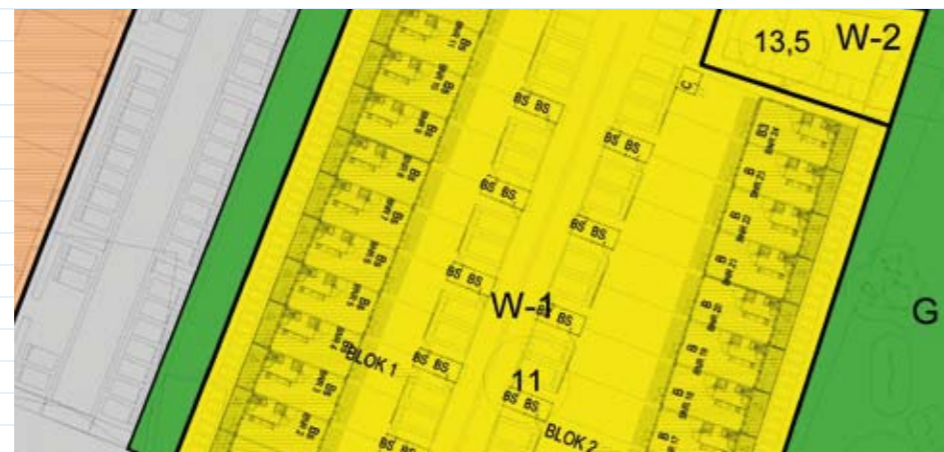
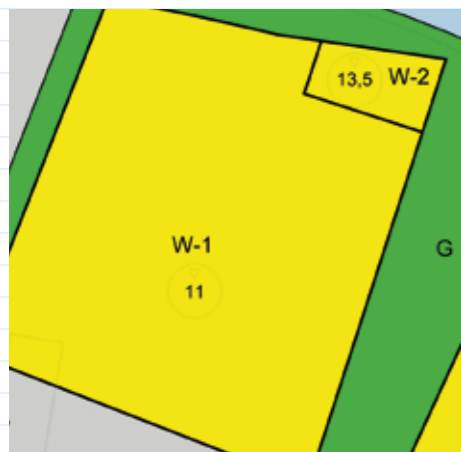
SAB heeft de gemeente geadviseerd op welke wijze de vergistinginstallatie juridisch geregeld kan worden. Vervolgens heeft SAB het bestemmingsplan opgesteld.

Een groep melkveehouderijbedrijven in de provincie Utrecht heeft het initiatief genomen om gezamenlijk een biogasinstallatie te realiseren.

Hiermee kunnen de bedrijven de uitstoot van CO2 en methaan vergaand terugbrengen en klimaatneutraal produceren.

Contactpersoon: Christian Deterink

## Flexibel juridisch regime



De omstandigheden voor gebiedsontwikkeling zijn de afgelopen jaren in rap tempo veranderd. Een opeenvolging van nieuwe wet- en regelgeving en de gevolgen van de vele gedaanten van crisis, noodzaken tot een continue heroverweging van de uitgangspunten en doelstellingen. Planningen en verwachtingen worden bijgesteld. Hiervoor is inzicht noodzakelijk in het tijdsbestek dat gemoeid is met het verkrijgen van de omgevingsvergunningen. Volgens het huidige wettelijke kader zijn er meerdere proceduremogelijkheden. Hierin adviseert SAB haar opdrachtgevers op maat.

Momenteel is SAB betrokken bij gebiedsopgaven waarin het huidige toetsingskader als te "star" wordt ervaren. In het planologisch-juridisch regime is behoefte aan 'flexibiliteit' en 'globaliteit'. SAB redeneert in haar advisering vanuit de verschillende invalshoeken, zoals vanuit de initiatiefnemer, het bevoegd gezag en de belanghebbenden.

SAB verkent de verschillende instrumenten en zet de voor- en nadelen tegen elkaar af. Resultaat is een planologisch-juridisch advies. Het advies is input voor heroverweging van

doelstellingen en plannings van de desbetreffende gebiedsopgaven. SAB werkt onder andere aan een dergelijk vraagstuk in opdracht van woningcorporatie Parteon.

Contactpersoon: Erwin de Bos

## Waterbelang goed geregeld

Sinds enkele jaren geldt de watertoets als vast onderdeel bij het beoordelen van ruimtelijke plannen. Uit een watertoets blijkt welke waterbelangen een rol spelen bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. De gevolgen van een bepaalde ontwikkeling voor de waterhuishouding zijn vaak wel bekend. Maar de wijze waarop waterbelangen in ruimtelijke plannen gewaarborgd moeten worden blijft achter.

Voor Waterschap Veluwe heeft SAB een advies opgesteld waarin is opgenomen op welke manieren het mogelijk is de diverse waterbelangen te verankeren in het bestemmingsplan. Uit dit advies blijkt dat de waterbelangen, afhankelijk van de wijze waarop deze belangen zijn vastgelegd in de wet- en regelgeving, op verschillende manieren in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. Zo zijn er waterbelangen die reeds uitputtend worden beschermd in waterregelgeving, waardoor een aanvullende regeling in het bestemmingsplan



niet wenselijk is. Daarnaast zijn er ook belangen waarvan het juist wenselijk of noodzakelijk is dat deze (mede) worden verankerd in het bestemmingsplan.

Contactpersoon: Jelmer Hasper



# ruimte voor....

In 'ruimte voor....' maakt u kennis met een medewerker van SAB. XTD licht de persoon achter de professional uit, zet achtergrond, ervaring en bijzondere wapenfeiten op een rij.



## Irene Buitenhuis, 36 jaar

werkt sinds september 1998 als planoloog bij SAB in Arnhem. Arnhem is ook de stad waar zij met haar man en zoontje woont. Sinds een jaar in een karakteristiek jaren '30 huis aan de rand van de stad, op een mooie locatie tussen Mariëndaal en de Rijn.

### Rapportcijfer

Toen ik er achter kwam dat ik architect wilde worden, had ik daar niet het juiste vakkenpakket voor. Maar dat verklaart wel mijn interesse in projecten op het raakvlak planologie en stedenbouw. Daar heb ik bij SAB ook veel ervaring in opgedaan.

Maar ik vind het ook een uitdaging om via integrale (open) planprocessen de verschillende belangen samen te brengen in een gedragen eindproduct. Met name in deze tijden, waarin keuzes aangaande leefbaarheid en demografische ontwikkelingen aan de orde van de dag zijn, is het belangrijk dat bestuurders, inwoners en andere partijen weten waarom bepaalde keuzes gemaakt zijn. Juist het voortraject, dus voordat het document geschreven wordt, is naar mijn mening belangrijk voor het maken van die keuzes. Waarom behoudt de ene kern wel de sportvoorzieningen en de andere niet. Of waarom gaat een gemeente krimp niet bestrijden, maar juist accepteren en zo ja,

hoe? Voor de structuurvisies voor Oostzaan en Wormerland speelt dit nadrukkelijk.

Ik besef me dat in sommige gevallen een zorgvuldig proces nog belangrijker is dan een eindproduct met een rapportcijfer '9'. Het bieden van maatwerk is dan ook iets wat ik altijd in ogenschouw neem vanaf het begin van een project.

### Vertaling

Ik vind het een uitdaging om verschillende wensen en eisen voor een gebied op een juiste manier te vertalen, bijvoorbeeld in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voor Tiel West, dat niet alleen gaat over beheer van een deel van de stad, maar ook over de herontwikkeling van een aantal grote locaties. De Stationsomgeving is een goed voorbeeld, vanaf het begin af aan hebben we samen met de gemeente de juiste strategie gekozen en deze hebben we tot het einde vastgehouden.

### Nieuwe markt

De markt verandert. We gaan steeds meer terug naar de onderzoeksplanologie van weleer. Dit vind ik een interessante ontwikkeling. Ik ben ervan overtuigd dat SAB met de actuele kennis en de diverse producten, deze 'nieuwe' markt uitstekend kan bedienen.

# agenda

Woensdag 19 april 2012

Symposium "MOMENTUM an impulse for common sense in green architecture".

Locatie: Showroom Arnhem, Kleine Oord Arnhem

Donderdag 26 april 2012

Lezing en rondleiding "De Roombeek in Roombeek", aanmelden via NIROV.

Locatie: Roombeek Enschede

Maandag 21 mei 2012

De Grensverleggende Stad. Debat over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Locatie: LUX Nijmegen

Donderdag 31 mei 2012

Kennismiddag over de toekomst van welstand, georganiseerd door SAB.



Locatie: Dirkzwager Arnhem

Zaterdag en zondag 23 en 24 juni 2012

Dag van de architectuur. Thema: architectuur en voedsel.

Locatie: Verschillende locaties in Nederland ([www.dagvandearchitectuur.nl](http://www.dagvandearchitectuur.nl)).

Maandag 20 augustus 2012 –

vrijdag 24 augustus 2012

Conferentie "The permanent European conference for the study of the rural landscape".

Locatie: Leeuwarden & Terschelling

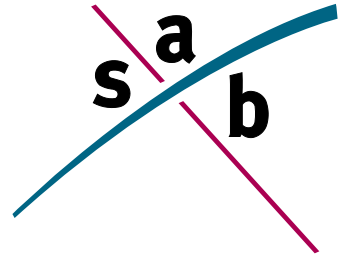
Zaterdag 8 september 2012

Open monumentendag. Thema: Groen van Toen. Stilgestaan wordt bij de rol, het belang en de betekenis van het groen in relatie tot monumenten.

Locaties: verschillende locaties in Nederland ([www.openmonumentendag.nl](http://www.openmonumentendag.nl))

# colofon

XTD is een uitgave van SAB Adviesgroep  
redactie Arjan van der Laan,  
Marjo van Lierop, Mariël Gerritsen,  
Evelien van Norel  
fotografie Rens Plaschek, Hans van Duijn,  
Arjan van der Laan  
realisatie Diep Arnhem  
druk R&H drukkerij Kesteren  
oplage 2000 stuks



SAB Adviesgroep is een onafhankelijk ontwerp- en adviesbureau dat zich richt op vraagstukken met betrekking tot stedenbouw en ruimtelijke ordening. Met haar brede kennis en ervaring wil SAB een bijdrage leveren aan de inrichting van de openbare en private ruimte. Kwaliteit en haalbaarheid staan hierbij voorop. SAB is zich nadrukkelijk bewust van de verantwoordelijkheid die zij draagt bij het inrichten van de ruimte. Vanuit dit bewustzijn streeft SAB ernaar de publieke en private markt in Nederland te voorzien van creatieve ontwerpen en onafhankelijke adviezen, die in elk opzicht realistisch en doordacht zijn. Adviezen waaruit respect blijkt voor natuur, cultuur en leefomgeving.

SAB Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9 (unit 582)  
1018 LL Amsterdam  
T 020 568 29 90

SAB Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

T 026 357 69 11

SAB Eindhoven

Meerkollaan 9

5613 BS Eindhoven

T 040 212 55 75

I [www.sab.nl](http://www.sab.nl), E [info@sab.nl](mailto:info@sab.nl)

De XTD wordt aan relaties van de SAB gezonden. Als u deze niet meer wenst te ontvangen, stuur dan een email naar [info@sab.nl](mailto:info@sab.nl)