

externe dimensie
is een uitgave van SAB
nummer 1 | juni 2013

Ruimte voor Maatwerk

Bewonersparticipatie al 50 jaar een begrip	2
Nieuwe geluiden	3
Nieuwbouw Rijnstate	4
Romantiek op het platteland	6
Beheersverordening schudt oubollig imago af	8
Robuuste plannen	9
Werk in uitvoering	10
Ruimte voor...	12

Bewonersparticipatie, al 50 jaar een begrip



Organische stedenbouw en spontane stedelijke planning, waarbij kleinschalige projecten vooral door particulier initiatief worden gerealiseerd, staan volop in de aandacht. Die aandacht is terecht, want bewonersparticipatie, of ook wel community planning, is een uitstekende methode om de bewoners en belanghebbenden direct te betrekken bij de planvorming, om op die manier breed draagvlak en groter (mede) verantwoordelijkheidsgevoel te creëren.

Voor SAB zijn dit echter geen nieuwe begrippen. Integendeel, wij weten niet beter dan dat bewoners of belanghebbenden mogen meedenken over de plannen die we maken. We doen dat niet alleen om draagvlak te creëren. Het heeft voor ons ook een inhoudelijke meerwaarde. We vinden namelijk de betekenis en identiteit van een plek van essentieel belang voor de duurzame invulling van het stedenbouwkundige plan of het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dat betekent ook dat we het van belang vinden om bewoners, als kenners van het gebied, maar ook cultuurhistorische verenigingen, ondernemers, etc. bij de planvorming te betrekken.

Niets is hetzelfde

Het participatieproces stemmen we specifiek af op het project. En omdat ieder project anders is, wordt de participatie door ons ook overal anders georganiseerd. De gekozen strategie is mede afhankelijk van de fase van het project, van de manier waarop participanten in het proces staan en het

uiteindelijke einddoel.

Ook de vraag of participanten over alles kunnen meepraten of niet (er kunnen vooraf al een aantal zaken vastliggen) en of vooraf duidelijk is welke mogelijke bezwaren er zijn, is van belang voor de gekozen invalshoek.

Participatie werkt

Voor de inrichting van het Bleekerijplein in Boekelo, dat tot stand is gekomen samen met de dorpsraad, bewoners en gebruikers van het nieuwe woonwerkgebied van de voormalige textielfabriek, is gekozen voor een benadering in een overlegvorm. Participanten zijn betrokken bij de keuzes die gemaakt moesten worden en hebben een voorkeursmodel gekozen, dat vervolgens is doorontworpen naar een voorlopig en definitief ontwerp. Inmiddels heeft het plan tot groot draagvlak en enthousiasme geleid.

In Tiel hebben we, samen met de gemeente, inwoners en belanghebbenden, de Nota Stadsbeeld opgesteld, een beleidsraamwerk

dat stuurde op de gewenste beeldkwaliteit. Via workshops, een speciaal ontwikkelde website en ateliersessies is gevraagd naar de kennis en ervaring van de Tielenaars met hun stad. Die informatie is gebruikt voor de uiteindelijke welstandsnota. Bewoners hebben ook, ieder voor zich, een “mental map” gemaakt van Tiel. Die tekening geeft aan welke elementen ieder voor zich belangrijk vindt in de eigen omgeving. Alle tekeningen bij elkaar opgeteld vormen een goed beeld van Tiel. Op basis van deze analyse hebben stedenbouwkundigen en beleidsmakers een viertal typeringen van de stad opgesteld, alsmede een gewenst sturingsniveau. De breed gedragen Nota Stadsbeeld vormde daarmee de basis voor de nieuwe welstandsnota.

Eigentijds

Onze ervaring is dat door de bewonersparticipatie betere plannen ontstaan, die breed gedragen worden. Bewonersparticipatie is daarom voor SAB geen hype. We hebben er niet voor niets ruim 50 jaar ervaring mee.

Contactpersoon:
Arjan van der Laan

Inrichtingsplan openbare ruimte

In het DRU Industriepark is de herontwikkeling gestart van het terrein van de voormalige ijzergieterij DRU in Ulft tot een terrein voor cultuur, natuur, evenementen, bedrijvigheid, onderwijs en wonen. De omgeving rondom de Badkuipenfabriek is inmiddels aangelegd. Gebakken klinkers, robuuste stelconplaten en lage beukenhagen bepalen het beeld, dat subtiel refereert aan de oorspronkelijke industriële functie van het gebied. Het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is gemaakt door SAB.

Contactpersoon: Guido Baten



Nieuwe geluiden

Op 1 juli 2012 is het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG 2012) in werking getreden. Dit Reken- en meetvoorschrift schrijft voor hoe akoestische onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Bij een akoestisch onderzoek, dat wordt uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplan dat na 1 juli 2013 als ontwerp ter inzage wordt gelegd, geldt het nieuwe Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Contactpersoon: Johan van der Burg

Kennismiddag Omgevingswet

Op woensdag 12 juni 2013 organiseren Dirkzwager en SAB een kennismiddag, waarvoor wij u graag uitnodigen. Het thema van deze kennismiddag is “de Nieuwe Omgevingswet, lust of last?”.

Er zijn op dit moment tientallen wetten en honderden regelingen voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Deze hebben allemaal hun eigen uitgangspunten, procedures en vereisten. De wetgeving moet volgens het kabinet eenvoudiger.

Tijdens onze kennismiddag wordt stil gestaan bij de vraag of de doelstellingen van het kabinet worden gehaald met de Omgevingswet. Hoe zijn de beleidsvoornemens vertaald in de Omgevingswet? Wat verandert er in de praktijk bij structuurvisies en bestemmingsplannen? Zorgt de wet inderdaad voor verlichting in procedures en onderzoeksverplichting? Hoe ziet de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk er in de toekomst uit?

Aanmelden voor deze kennismiddag kan via e-mail info@sab.nl.

Aan deelname zijn geen kosten verbonden. Wel is het aantal personen dat de bijeenkomst kan bijwonen, beperkt tot 2 per organisatie. De bijeenkomst vindt plaats in het kantoor van Dirkzwager, Velperweg 1 te Arnhem. Na aanmelding ontvangt u een routebeschrijving en verdere informatie over de middag.

Maatwerk past ons prima

Goede en flexibele plannen maken, die precies passen op een bepaalde plek... het klinkt eenvoudig, maar dat is het niet.

Plannen moeten ruimte bieden voor veranderingen in de toekomst die nu nog niet zijn voorzien. Bijvoorbeeld ten aanzien van de nadere invulling van functies, het type woningen dat wordt gebouwd of het aantal woningen. Die flexibiliteit is noodzakelijk, zeker nu, want niemand weet wat de marktvraag over een jaar is, laat staan dat we weten hoe het er over vijf jaar voor staat.

Dat betekent dat iedere plek om een eigen, specifieke oplossing vraagt. Niet een oplossing die je ergens kunt knippen en vervolgens elders kunt plakken. Wij leveren maatwerk, zowel in de stad als in het buitengebied. Onze plannen zijn daarom nergens hetzelfde.

In deze XTD hebben we daar een aantal interessante voorbeelden van. Zo zijn wij ingeschakeld als adviseur voor de nieuwbouw van het ziekenhuis Rijnstate in Arnhem, waar een omvangrijke uitbreiding gepland is. Iets heel anders, maar ook interessant, is onze studie in Twente, waar we hebben aangegeven hoe je door het toestaan van economische ontwikkelingen in het buitengebied het landschap kunt verbeteren.

Maatwerk, het is wat deze tijd vraagt. En prettig voor u, dat maatwerk past ons prima.

Mariël Gerritsen
Commercieel directeur SAB



Nieuwbouw Rijnstate Arnhem

Ontzorgen van zorg

Het ziekenhuis Rijnstate in Arnhem is na jarenlange groei van patiënten-aantallen te krap. Het zal de komende jaren fors moeten uitbreiden en dat is geen gemakkelijke klus. Er komt nogal wat bij kijken en de oplossingen zijn zo specifiek, dat maatwerk noodzakelijk is. SAB kreeg de opdracht om het bestemmingsplan te maken, de vereiste onderzoeken te doen, en om te adviseren over de exploitatieovereenkomst die met de gemeente in het kader van de Wet ruimtelijke ordening moest worden afgesloten.

“Het is een eer om aan dit project te werken. Waar vind je nou een ziekenhuis in zo’n prachtige groene omgeving? Tegelijkertijd is dat gegeven een beperkende factor, want de uitbreiding van het ziekenhuis mag uiteraard niet ten koste gaan van het groen”. Aan het woord is Marc Koster, Manager Vastgoed van Rijnstate, en enthousiaste leider van het nieuwbouwproject. Hij is in gesprek met SAB’s Mariël Gerritsen, die als adviseur heeft gewerkt aan dit project en zich onder andere heeft beziggehouden met de exploitatieovereenkomst.

Maatwerk

“Het ziekenhuis wordt met circa 10.000 m² uitgebreid. Dat heeft consequenties voor bestaande bebouwing op ons terrein, maar ook voor het aantal parkeerplaatsen en de verkeersontsluiting. Tegelijkertijd hebben we rekening te houden met een aangrenzende woonwijk. En wat het groen betreft, ik heb het me eerder nooit zo gerealiseerd, maar je kunt bestaande bomen niet maar zo even wegdenken. Het duurt bijna een generatie voordat ze weer zo groot zijn zoals sommige van de huidige bomen, dus even een paar bomen kappen en nieuwe planten is iets om goed over na te denken”.

Stroomleverancier

Mariël concludeert dat de communicatie met belanghebbenden goed is verlopen. “Er is niet één zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend, dat is werkelijk uniek, zeker bij een dergelijk groot en ingrijpend plan”.



Mariël Gerritsen en Marc Koster

Marc denkt dat dit niet alleen komt door de kwaliteit van het bestemmingsplan, maar ook door het communicatietraject dat gevoerd is met omwonenden. “Vanaf het begin hebben we veel tijd gestoken in het betrekken van de wijkraad bij de plannen die we hadden. En dat heeft veel opgeleverd. Tijdens de diverse overlegondes hebben bewoners veel punten ingebracht, waar we mee aan de slag zijn gegaan. Ook zaken die helemaal niet direct met de bouwplannen te maken hebben. Omwonenden hebben bijvoorbeeld soms last van de lichtuitstraling die een ziekenhuis ’s avonds heeft. Wij hebben gekeken waar verlichting verminderd kan worden, of waar we met bewegingsdetectiesystemen kunnen werken. Dat betekent minder lichtoverlast voor omwonenden, en een lagere energierekening voor het ziekenhuis.

En op dit moment zijn we aan het onderzoeken of we zonnepanelen kunnen plaatsen op het dak van het ziekenhuis, om stroom te kunnen leveren aan de woonwijk. Dan hoeft daar niet iedere particulier een eigen paneel te plaatsen, maar gebeurt dat centraal op het ziekenhuis”.

Kostenverhaal

SAB heeft Rijnstate geadviseerd over het ruimtelijk planproces en de exploitatieovereenkomst. Marc is daar positief over. “Als ik achteraf naar het doorlopen traject kijk, ben ik erg tevreden met het werk dat Mariël en Klaas van Haaften namens SAB hebben verricht en met name met de wijze waarop wij zijn ontzorgd. De inhoudelijke advisering heeft me enorm geholpen, zeker op onderdelen die voor mij ook wat minder bekend waren. Mariël is

specialist op het gebied van ruimtelijke ordening, een onderwerp waar een ziekenhuis niet dagelijks mee te maken heeft. Rijnstate had behoefte aan een adviseur met veel ervaring in de ruimtelijke ordening en met kennis van exploitatieovereenkomsten. Bovendien moest die adviseur af en toe stevige discussies durven aan te gaan met de gemeente. Zo’n stevige discussie is noodzakelijk. Bij een dergelijke ingrijpende ontwikkeling heeft de gemeente niet op alle punten een gelijkwegend belang. Een voorbeeld is de verkeersontsluiting van het ziekenhuis. Moeten de kosten voor het aanpassen van een bestaande openbare weg, waar nu ook al verkeersproblemen bestaan, voor rekening van de gemeente of van het ziekenhuis komen? Dat soort zaken moet je goed afstemmen en vastleggen in een exploitatieovereenkomst.

Daarnaast pleegt de gemeente via de overeenkomst kostenverhaal en daarbij gaat het om veel geld. Onderhandeling en de discussie scherp houden is Mariël wel toevertrouwd. Een onafhankelijk en ervaren adviseur als SAB kan in zo’n proces een belangrijke rol spelen.”

“Al met al vond ik het een prachtig proces en ik heb me in die drie jaar geen moment verveld. En ik heb maar van één ding spijt, en dat is dat ik geen dagboek heb bijgehouden. Ik had nu graag nog eens terug willen lezen hoe veel er in die afgelopen jaren is gebeurd, en op welke manier de verschillende keuzes, die nu succesvol hebben uitgepakt, destijds zijn gemaakt.”

Romantiek op het platteland

Economische ontwikkelingen en investeringen in het landschap gaan hand in hand



Krimp, varkensflats, klompenroutes, boogstallen, recreatie en Boer zoekt Vrouw: het platteland staat volop in de belangstelling. Er is sprake van een voortdurende ontwikkeling. Zowel de landbouw als de veeteelt is bezig aan een vernieuwingsslag die leidt tot grotere gebouwen en opvallende bebouwingsvormen. Maar ook het ontwikkelen van eigentijdse functies op voormalige boerenerven heeft een ruimtelijke impact. Aan de ene kant houden die ontwikkelingen het platteland leefbaar, aan de andere kant moet voorkomen worden dat de ontwikkelingen de kwaliteit van het landschap aantasten. Want die kwaliteit heeft naast een cultuurhistorische- en natuurwaarde ook een economische waarde, in de vorm van recreatie en wonen.

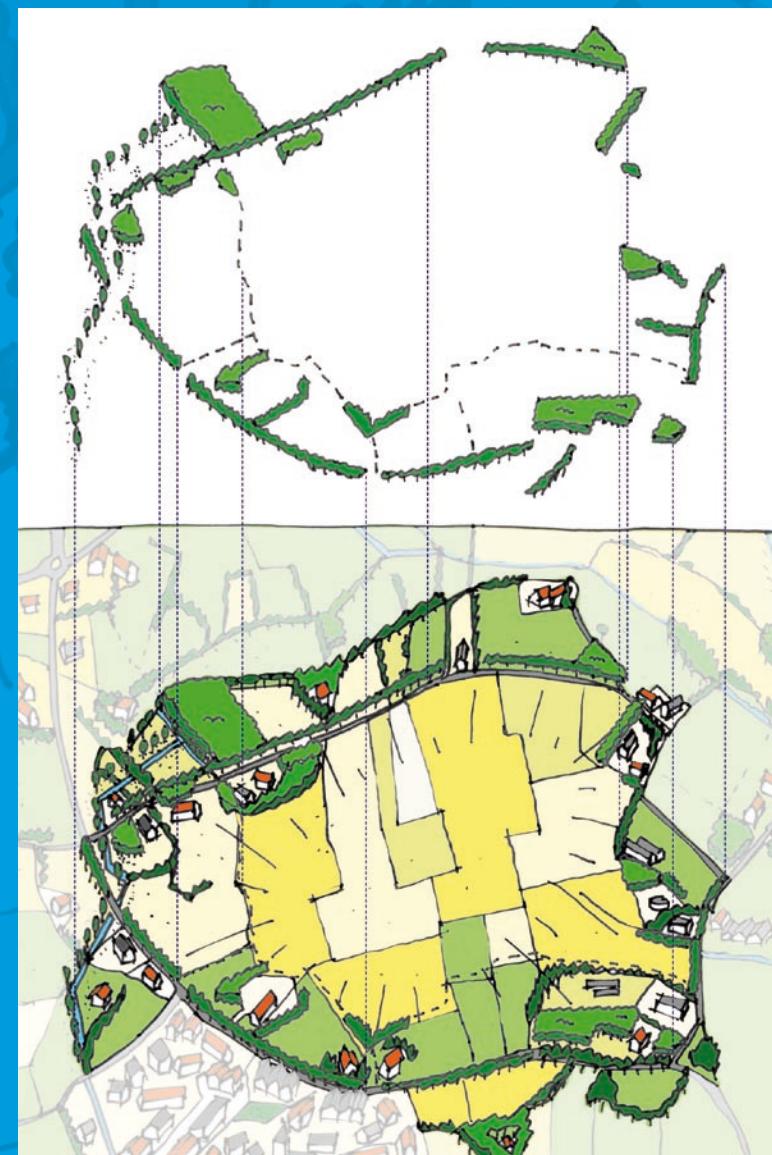
Veel provincies willen graag sturen op nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, door ze onder voorwaarden mogelijk te maken, mits er, naast de investering in de ontwikkeling zelf, geïnvesteerd wordt in de omgevingskwaliteit. De aantasting en het verlies van landschappelijke en ecologische waarden dient op die manier voorkomen of gecompenseerd te worden.

Helder en theoretisch

Om dat te bereiken zijn inspirerende provinciale beleidsnota's opgesteld, zoals de "Catalogus gebiedskenmerken" in Overijssel, het "Limburgs Kwaliteitsmenu" en de Brabantse

"Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap".

Het zijn heldere kaders op hoofdlijnen waarin de verschillende ambities voor de kwaliteit van het landelijke gebied en de bebouwing zijn vastgelegd. Aan de gemeenten wordt overgelaten hoe die investeringen moeten plaatsvinden en op welke plek. Het lokale beleid wordt op verschillende manieren uitgewerkt. Soms wordt gekozen voor een beeldkwaliteitsplan, soms voor een landschapsontwikkelingsplan, een structuurvisie of een kwaliteitskader. Dat is de theorie, maar in de praktijk blijkt het lastig



kiezen. Iedere keuze heeft zijn eigen voordelen en nadelen. De oplossing is maatwerk en kan dus per gemeente verschillen.

Slim en praktisch

In de gemeenten Tubbergen en Dinkelland is gekozen voor een praktische benadering, een kadernota die voor de burgers te begrijpen én te hanteren is. Een nota bovendien die leuk is om te lezen en die mensen enthousiast moet maken voor de waarde van het buitengebied en hen vervolgens moet verleiden tot het bouwen van kwaliteit en het investeren in het landschap.

De kadernota komt er daarom uit te zien als beeldkwaliteitsplan voor het landschap. Door middel van kaarten, schetsen en foto's wordt aangegeven wat de kenmerken en kwaliteiten zijn van de locatie. Vervolgens worden praktische bouwstenen en streefbeelden opgesteld die richtinggevend en sturend zijn voor de manier waarop de ruimtelijke kwaliteitsimpuls in het landschap gerealiseerd moet worden.

Meedenkers en doeners

Maar met een inspirerende nota alleen bereik je nog niet het gewenste draagvlak. Daarvoor is meer nodig. We zijn ervan overtuigd dat er pas echt een breed gedragen beleid ontstaat als bewoners enthousiast kunnen meewerken aan het tot stand komen ervan. Niet door één of twee keer een presentatie te houden op een informatieavond, maar actief, door samen het gebied in te gaan, werksessies te houden waaraan iedereen mee doet en mee schetst, na te denken over het ambitieniveau en te discussiëren over hoe het beleid in de praktijk uitgevoerd kan worden en uiteindelijk ook zal uitpakken.

De nota is leuk om te lezen en maakt mensen enthousiast voor de waarde van het buitengebied

Praktijk ervaring

Inmiddels heeft SAB niet alleen veel ervaring opgedaan met het opstellen van gemeentelijke landschapsontwikkelingsplannen en (beeld) kwaliteitsplannen voor het buitengebied, we

Voor de uitbreiding van de campings is de onderliggende landschappelijke structuur het uitgangspunt. Daarnaast worden onder andere bestaande houtwallen hersteld en versterkt, worden nieuwe houtwallen aangelegd, worden ontbrekende schakels in laanstructuren aangevuld, wordt bos gecompenseerd en wordt beplanting die de beek begeleidt, hersteld.



hebben er ook praktijkervaring mee. Zo zijn we op dit moment bezig met de planvorming voor de uitbreiding van twee verschillende campings. Beide campings hebben uitbreidingsplannen die niet passen in het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat ze aanvullende kwaliteitsprestaties moeten leveren in het landschap. De studie die SAB doet naar de uitbreidingsmogelijkheden is gebaseerd op het gemeentelijke kwaliteitskader dat door SAB is opgesteld en geeft inzicht in de wijze waarop de extra kwaliteitsinvestering in de omgeving kan worden uitgevoerd. Op deze manier valt de uitbreiding van de campings mooi samen met de ontwikkeling van het landschap, in plaats van dat het landschap er door wordt aangetast. En dat is ook weer gunstig voor de kampeers, die mede vanwege de mooie omgeving kiezen voor deze regio.

Onze ervaring is dan ook dat economische ontwikkeling en investering in de landschapskwaliteit in veel gevallen een prima combinatie vormen.

Contactpersoon: Barbara van Dijk

Beheersverordening schudt oubollig imago af

Saai juridisch instrument blijkt hip en zinvol

De beheersverordening is een relatief nieuwe planvorm, bedoeld voor gebieden waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Dat lijkt niet erg spannend. Maar niets is minder waar, er is veel variatie mogelijk. Het toepassen van deze verordening vereist maatwerk.

De beheersverordening is bedoeld als alternatief voor het conserverende bestemmingsplan, voor die delen van de gemeente waar sprake is van een geringe ruimtelijke dynamiek. In tegenstelling tot het bestemmingsplan heeft de wetgever ten aanzien van de vorm van de beheersverordening niets voorgeschreven. Dat biedt de gemeente dus veel mogelijkheden om daar een eigen en per geval specifieke invulling aan te geven.

Begrijpelijk

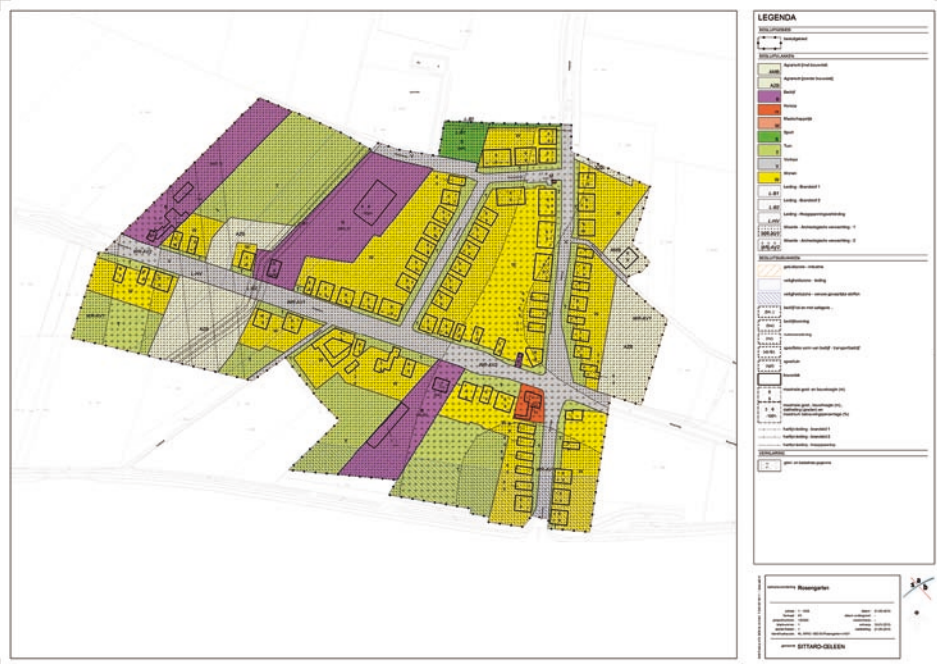
Een logische keuze is de beheerverordening te laten lijken op een bestemmingsplan. Dus met een verbeelding, regels en een toelichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestemmingen. En dan het liefst met gebruikmaking van de landelijk voorgeschreven standaarden voor bestemmingsplannen. Dat is wel zo duidelijk naar de burgers. Als overall binnen de gemeente de ruimtelijke plannen er hetzelfde uitzien, begrijpt de burger het beter.

Vorm

Een hele andere vorm is echter ook denkbaar. Bijvoorbeeld een verordening bestaande uit een kaart met het besluitgebied en daarbij niet veel meer dan de regel dat uitsluitend het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing is toegestaan. Wel moet dan uit een inventarisatie blijken wat dat bestaande gebruik en die bestaande bebouwing is.

Een andere variant is om in de regels bij het besluitgebied simpelweg te verwijzen naar een bijlage met daarin het voorheen geldende bestemmingsplan. Er was immers niets veranderd sinds de vaststelling van dat vigerende bestemmingsplan.

Zelf hebben we ook ervaring opgedaan met een volledig vormvrije variant. Wel gebaseerd op de bestemmingsplanvorm, maar veel vrijer ingevuld. Dit geeft veel mogelijkheden om specifieke zaken te regelen. Bijvoorbeeld leegstaande gebouwen of tijdelijke toestemmingen. In de laag-dynamische



gebieden of restgebieden binnen de gemeente, waar beheersverordeningen meestal worden gebruikt, is hiervan vaak sprake.

Maatwerk

Duidelijk mag zijn dat de keuze voor een vorm afhankelijk is van de specifieke omstandigheden. Is sprake van een braakliggend, gemakkelijk te inventariseren gebied of een zeer gemengde woonwijk?

Bestaat de wens om uit te gaan van de feitelijk bestaande situatie of de planologisch-juridisch bestaande situatie? Of een combinatie daarvan? Hoe oud is het vigerende bestemmingsplan? Hoeveel actuele digitale informatie is er voorhanden? Hoe gedetailleerd kan er worden geïnventariseerd? Hoe groot is het budget? Hoe krap is de planning? De uitkomst van deze analyse bepaalt de keuze voor een maatwerkoplossing.

De vormvrije variant geeft veel mogelijkheden om specifieke zaken te regelen

Een interessante mogelijkheid in dit verband is het gebruiken van een beheersverordening ter overbrugging naar een nieuw bestemmingsplan. Voor een korte periode van bijvoorbeeld een paar jaar. Voor gebieden waar nu geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, maar over enkele jaren wel. De sanctie die staat op het niet op tijd herzien van bestemmingsplannen, namelijk het niet kunnen invorderen van leges, kan hiermee worden voorkomen.

Imago

Een andere wettelijk voorgeschreven deadline is 1 juli 2013. Gemeenten moeten voor die datum al hun bestemmingplannen geactualiseerd en digitaal raadpleegbaar op internet hebben staan. Om die datum te halen worden nu veel restgebieden voorzien van een beheersverordening. De beheersverordening wordt daarom wel gezien als een tijdelijk lapmiddel. Maar dat imago doet geen recht aan de mogelijkheden die het instrument biedt.

Vrijheid

SAB heeft de nodige ervaring opgedaan met het opstellen van beheersverordeningen. En ook met het maken van keuzes in de vorm en de aanpak. Maatwerk-beheersverordeningen zijn mogelijk. En doordat een beheersverordening niet alleen vormvrij maar ook procedurevrij is, is ook het tijd- en dus kostenvoordeel niet te onderschatten, ook na 1 juli 2013.

Contactpersoon: **Edwin Harleman**

XTD Opinie



Robuuste plannen

De tijd van het alomvattende ‘Masterplan’ is voorbij. Zeker als het gaat om complexe gebiedsontwikkelingen kun je niet meer met een stedenbouwkundig eindplan werken. Of met een te gedetailleerd bestemmingsplan. Plannen veranderen immers continu.

Flexibiliteit is dan ook een voorwaarde. Maar hoe combineer je flexibiliteit met kwaliteit? Dit vraagt om een andere manier van werken. Je moet rekening houden met een onzekere toekomst en een langere ontwikkelingsduur. Een andere manier van plannen maken dus, maar ook zeker een andere invulling van het opdrachtgeverschap.

Wij maken plannen met een een robuust kader, die voldoende flexibel zijn om veranderingen op te nemen. We houden vooraf rekening met eigendomsverhoudingen en faseringsmogelijkheden. Een steeds belangrijker deel van ons werk bestaat uit het vooraf doorvragen en meedenken over de manier waarop de opdrachtgever het gebied wil ontwikkelen. Wij maken zo ruimte voor maatwerk.

Voor de gemeente Lochem hebben wij een robuust stedenbouwkundig kader ontwikkeld voor de ‘Etalage naar de Toekomst’, een deel van het huidige industriegebied tussen de Berkel en het kanaal. Het doel is het huidige industriegebied te transformeren naar een woon- en werklandschap. Het robuust stedenbouwkundig kader vormt het raamwerk waarbinnen het gebied zich kan ontwikkelen. Basiskwaliteiten worden vastgelegd, de precieze invulling nog niet.

In de gemeente Oude IJsselstreek werken wij al jaren aan het DRU-Industriepark. Een bijzonder project want zeven enorme industriële rijksmonumenten moeten een nieuwe bestemming krijgen. Daarnaast is het zo dat het fabrieksterrein een belangrijke plaats inneemt in de Ulfse gemeenschap. Zowel fysiek als emotioneel. Een opgave van formaat dus. De gemeente heeft zich al die tijd een visionair opdrachtgever getoond. Ze heeft altijd kwaliteit, zowel ruimtelijk als functioneel, voorop gesteld. Ook in moeilijke tijden. Bij elke nieuwe stap worden wij als ontwerpers betrokken waardoor het mogelijk wordt gemaakt maatwerk te leveren. Daarvoor hebben wij grote waardering. Want “maatwerk maken” moet je ook gegund worden!

Bram Nieuwenhuis
stedenbouwkundige

Minder is beter

De gemeente Dronten heeft de bestaande welstandsnota uit 2004 geëvalueerd. Daarbij is niet alleen gekeken naar de werking van de nota zelf, maar ook naar de houding van burgers en deskundigen ten aanzien van de welstand. Dat heeft een goed bruikbaar pakket aan wensen opgeleverd dat als input wordt gebruikt voor de nieuwe welstandsnota, die SAB in nauwe samenwerking met de gemeente heeft opgesteld.

In de nieuwe welstandsnota zijn geen gebiedsgerichte criteria opgenomen. Ongeveer 80% van de bouwplannen is vergunningsvrij of kan eenvoudig door de gemeente getoetst worden op basis van de (vereenvoudigde) sneltoetscriteria. De overige bouwplannen zijn complexer van aard en kunnen onvoldoende getoetst worden op basis van gebiedsgerichte criteria. Daarom worden dergelijke bouwplannen vanaf nu getoetst aan de algemene criteria die worden ondersteund

door de karakterschets uit de gebiedsbeschrijvingen.

Contactpersoon: Jos van der Mark



Minder files op A50

SAB werkt aan de verbetering van de A50 tussen Ewijk en Valburg. We maken een bestemmingsplan ten behoeve van de vertaling van het Tracébesluit voor de verbreding van de A50 voor zover die betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Beuningen. Dit betekent echter niet dat de bestemming 'Verkeer' één op één kan worden opgenomen in het plan. Locaties waar op grond van het Tracébesluit verhardingen ten behoeve van verkeersdoeleinden juist ongewenst zijn, bijvoorbeeld compensatiegebieden voor flora- en fauna, moeten worden voorzien van een passende bestemming. Daarnaast is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de uitmeet- en flexibiliteitsbepalingen van het Tracébesluit.

Contactpersoon: Henrike Francken



Het lijkt op een boerderij



Aan de rand van het dorp Heeten, bij het bestaande zorgcomplex Stevenskamp, wordt een woonzorgboerderij gerealiseerd. Woonzorg Raalte heeft het plan een woonvorm te ontwikkelen voor oudere dementerende mensen die altijd op het platteland bij Heeten hebben gewoond. Het is de bedoeling dat het gebouw en de directe omgeving lijkt op een boerderij/boerenerf. Als de bewoners hun huidige woonomgeving kunnen associëren met de woonomgeving die ze vroeger hadden, dan heeft dat een aantoonbaar positief effect op hun welzijn. Een dergelijke woonvorm is uniek in de regio.

SAB werkt aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het gebouw en de uitgangspunten voor de inrichting van 'het erf'. SAB combineert een goede aansluiting op het aangrenzende agrarische landschap met een bijbehorende inrichting van het erf. Ook zorgen we voor logische wandelroutes in en om het erf. De uitgangspunten vertaalt SAB in een bestemmingsplan, zodat de uitgangspunten ook planologisch goed zijn verankerd.

Contactpersoon: Annemarie Jager

Stikstof niet langer slot

Onder andere voor de gemeente Elburg stelt SAB een bestemmingsplan buitengebied op. Na een zorgvuldige en integrale afweging van belangen is het bestemmingsplan gereed voor de vaststelling.

De Natuurbeschermingswet 1998 speelde echter een dominante rol. Deze wet beschermt Natura 2000-gebieden tegen een 'overdosis' stikstof. In Elburg zou ieder dier dat extra wordt gehouden één teveel zijn, zelfs als de milieuvergunning ruimte biedt. Dit betekent dat agrarische bedrijven volledig op slot zitten en geen uitbreidingsmogelijkheden hebben.



Op de valreep lijkt het slot op de uitbreiding weg te zijn gehaald. Op 25 april 2013 is de regeling voor stikstof in de Natuurbeschermingswet 1998 gewijzigd.

Omdat de wet niet voldoende duidelijk is, heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage uitleg gevraagd aan het ministerie. Maar voorlopig lijkt een slot niet langer nodig, mits het nieuwe plan niet meer depositie van stikstof veroorzaakt dan het vigerende plan. Er is dus weer ruimte om in het bestemmingsplan flexibel te zijn en het maatwerk aan het milieuspoor over te laten. Elburg kan hiermee vooruit.

Contactpersonen: Wouter Akkerman en Lettie Vaatstra

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.



Jeffrey van Luttikhuisen, 35 jaar

sinds 1 mei 2011 als planoloog in dienst bij SAB. En niet geheel zonder voorkennis, want in 2009 heeft hij ook al even mogen proeven aan het werken bij SAB in verband met de tijdelijke vervanging van een collega. Dat is zo goed bevallen dat hij enkele jaren later met veel plezier in vaste dienst trad.

Klein maar fijn

Na mijn HBO-studie ruimtelijke ordening en planologie in Deventer ben ik gaan werken bij een kleine gemeente in het westen van het land. Een aanrader om bij een kleine gemeente te beginnen, want daar maak je alle facetten en belangen van de ruimtelijke ordening mee. Na 7,5 jaar werken en het afronden van een vervolgstudie ruimtelijke ordening en planologie aan de universiteit van Amsterdam, werd het tijd voor wat nieuws. Via een adviesbureau ben ik vervolgens bij verschillende Gelderse gemeenten werkzaam geweest als projectleider, maar heb ik ook een periode van twee jaar bij de provincie Gelderland gewerkt, als contactpersoon voor een aantal Gelderse gemeenten.

Advieskracht

Ervaring op de verschillende speelvelden van de ruimtelijke ordening is in mijn ogen waardevol, omdat je zo op verschillende (bestuur)niveaus inzicht krijgt in de processen achter de ruimtelijke ordening. Wie heeft welk belang en hoe kun je elkaar daar samen in vinden. Daar ligt ook mijn kracht en ervaring. Ik denk dat in de huidige roerige tijden, waarbij het maken van een goed plan alleen niet meer voldoende is, mijn advieskracht en de kennis van de processen daarachter, van steeds groter belang wordt.

Extra stukje meer

Het werken bij SAB is boeiend. Je krijgt de mogelijkheid om bij verschillende gemeenten, particulieren, ontwikkelaars en gelukkig ook steeds vaker de provincies te adviseren op het gebied van de ruimtelijke ordening. Uiteraard komen onze klanten nog steeds bij ons voor het maken van een goed plan, maar gelukkig weten ze ons ook steeds vaker te vinden om dat extra stukje meer, een adviseur die bruggen kan bouwen en belangen en partijen met elkaar kan verbinden. Kortom, maatwerk kan leveren in de ruimtelijke ordening.

agenda

Donderdag 6 juni 2013

Bijeenkomst van De Noorderstroom over de betekenis van dorpsbosjes voor het landschap en de lokale samenleving

Locatie: Nader te bepalen

Meer informatie:

www.denoorderstroom.nl

woensdag 12 juni 2013

Kennismiddag SAB en Dirkzwager: "de Nieuwe Omgevingswet, lust of last?"

Locatie: Dirkzwager, Velperweg 1 te Arnhem

Meer informatie: www.sab.nl

Vrijdag 21 juni en verder

Urban Trajectories, expositie.

Bewoners en gebruikers van een stad krijgen een rol in het ontwerpproces. Zij tekenen hun eigen stad door middel van de routes die ze elke dag kiezen.

Locatie: Architectuurcentrum

Aorta in Utrecht

Zaterdag/zondag 22/23 juni 2013

Dag van de architectuur

Meer informatie:

www.dagvandearchitectuur.nl



Vrijdag 5 juli 2013

We own the city

Lezing van Tris Kee, over bottom-up initiatieven in Hong Kong

Meer informatie: www.arcam.nl



colofon

XTD is een uitgave van SAB Adviesgroep

redactie Arjan van der Laan,

Mariël Gerritsen, Jurian Heerink

fotografie Rens Plaschek,

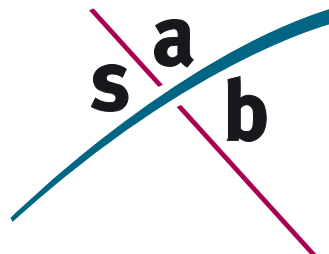
Fotostudio Alain, Arjan van der Laan,

Machiel de Nooijer

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 331b)

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, E 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