

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
1	541091	R.B.J. Maathuis	29 maart 2022

Onderwerp
Jaarverslag stadsbouwmeester 2021

Geachte leden van de raad,

De stadsbouwmeester is een onafhankelijk adviseur ruimtelijke kwaliteit. Hij beoordeelt of een plan architectonisch of qua uiterlijk past in de omgeving. Het kader voor deze beoordeling is de door uw Raad vastgestelde welstandsnota.

De stadsbouwmeester heeft het jaarverslag 2021 opgesteld. Met dit verslag informeert de stadsbouwmeester u over de ontwikkelingen op het gebied van welstand en de plannen die hij in 2021 heeft beoordeeld. De belangrijkste punten uit het jaarverslag vermelden wij hieronder.

In Almelo vinden verschillende transformaties plaats waarbij de verblijfskwaliteit stijgt door een goede transformatievisie. Een grootschalig transformatiegebied met een hoog ambitieniveau is Indië. Op dit voormalige textielcomplex van Ten Cate worden enkele honderden woningen gerealiseerd en krijgen oude gebouwen een nieuwe bestemming. De stadsbouwmeester geeft aan dat Almelo zich bewust is van haar geschiedenis en tegelijkertijd voldoende beleidsruimte biedt om een nieuwe, eigentijdse invulling te geven aan dit cultuurhistorische stadsdeel.

Op het Indiëterrein heeft een bouwer vanuit eigen initiatief natuurinclusieve bouwelementen toegevoegd in één van de woontorens, zoals vleermuiskasten en gierzwaluwstenen. De stadsbouwmeester vermeldt dat de gemeente natuurinclusief bouwen actiever kan stimuleren. Wij onderzoeken de mogelijkheden om natuurinclusief bouwen te verankeren in beleid.

De stadsbouwmeester van Almelo heeft in 2021 in totaal 188 plannen behandeld. Van deze plannen werden er 152 direct voorzien van een positief advies, 4 plannen kregen een afwijzend advies. Verder werden 31 plannen voorzien van een voorlopig positief advies, 1 plan kreeg een voorlopig afwijzend advies. De plannen in de categorie afwijzend advies voldeden niet aan de toetsingskaders van het welstandsbeleid. Deze plannen bespreekt de stadsbouwmeester achteraf zoveel mogelijk met de initiatiefnemer. Een groot deel van deze plannen krijgt na dit overleg en bijstelling alsnog een positief advies.

In 2021 is niet afgeweken van het advies van de stadsbouwmeester.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen

**Samen maken
we de ruimte...**

Goede verblijfskwaliteit

Mooi wonen

Duurzame initiatieven

Eigentijdse invulling

**Omgevingskwaliteit
gemeente Almelo**

Jaarverslag 2021

Over kansen zien voor de omgeving

*Ruimte geven
aan nieuwe
ontwikkelingen
in de gemeente Almelo*



In dit jaarverslag reflecteren wij op een aantal trends en ontwikkelingen in uw gemeente. We geven u informatie over het functioneren van uw beleid in de praktijk en doen suggesties waar we ons samen kunnen inzetten voor een prettige leefomgeving.

Samen maken we de ruimte...

Een prettige omgeving is belangrijk voor iedereen. Nu we al geruime tijd te maken hebben met corona en meer moeten thuiswerken, zijn we ons in veel gevallen nog bewuster van onze dagelijkse leefomgeving. De fijne werkplek is voor veel mensen verschoven van binnenstad of bedrijventerrein naar de thuisomgeving en de pauzewandeling is het lokale ommetje geworden. Waar we ook zijn, onze omgeving drukt een belangrijk stempel op hoe plezierig we wonen, werken en recreëren.

De lockdowns en de maatregelen zorgden allerminst voor een rustig jaar. We zagen vooral een verschuiving in de manier van werken. Het fysiek vergaderen nam sterk af en het online vergaderen werd grotendeels de norm. Wat blijft is het belang van een goed gesprek in de beginfase van ruimtelijke plannen. Of het nu om een stedenbouwkundige ontwikkeling gaat of om een eenvoudige aanbouw, de menselijke maat staat bij onze adviseurs voorop.

Via digitale spreekuren of coronaproof locatiebezoeken hebben wij ons ook dit jaar ingezet voor een prettige leefomgeving waarin iedereen zich thuis voelt. Daarnaast constateren we dat de gedwongen digitalisering in sommige gevallen ook veel tijdswinst oplevert.

Naast de dagelijkse advisering ben ik met veel gemeenten in gesprek geweest over de komst van de gemeentelijke adviescommissie in het kader van de Omgevingswet. We constateerden dat zaken als integraal werken en vroegtijdig vooroverleg al behoorlijk in het DNA van gemeenten en initiatiefnemers zit. Tegelijkertijd zien we ruimte voor verbetering. Het afgelopen jaar hebben wij daarom flink geïnvesteerd in het werven van nieuwe commissieleden, secretarissen en stadsbouwmeesters met een breder profiel. Duurzame stedenbouw en architectuur zijn samen met biobased en natuurinclusief bouwen belangrijke nieuwe expertises.

Maak gebruik van de brede expertise van onze adviseurs op het gebied van architectuur, stedenbouw, erfgoed en duurzaamheid. Zij zetten zich graag in voor de mooiste leefomgeving in uw gemeente!

‘Maak gebruik van de brede expertise van onze adviseurs op het gebied van architectuur, stedenbouw, erfgoed en duurzaamheid. Zij zetten zich graag in voor de mooiste leefomgeving in uw gemeente!’



Rik Onderdelinden
Programmaleider Omgevingskwaliteit

Snel handelen aan de omgevingstafel

Omgevingstafel

Relatief nieuw in de gemeente is het werken met de intaketafel en de omgevingstafel. Initiatieven die niet of niet helemaal binnen het Omgevingsplan passen, worden aan de intaketafel getoetst op kansrijkheid. Als een project kans van slagen heeft, vindt er een verdiepingsslag plaats aan de omgevingstafel. Een goede voorzitter die iedereen aan het woord laat en de tijd bewaakt, blijkt in dit traject heel wenselijk. Net als een 'besliser' die aan het eind van de bijeenkomst de conclusie benoemt zodat voor iedereen, maar vooral voor de initiatiefnemer, weet wat de vervolgstappen zijn.

Een groot voordeel van de omgevingstafel is dat de consequenties van een advies van de ene ketenpartner meteen duidelijk worden voor een andere, waardoor er snel gehandeld kan worden. Zo heeft een advies van de Veiligheidsregio ten aanzien van de ontwikkeling van een kantoorgebouw tot appartementencomplex tot gevolg dat er zaken moeten veranderen aan het uiterlijk van het pand. Welstand kan daar direct aan de tafel op reageren en over adviseren.

In het kader van het huidige werkproces en de gewenste snelheid is er momenteel niet voor gekozen, om plannen voorafgaand aan de intaketafel voor te bespreken in een informele setting. Het is het overwegen waard om dit wel te doen.

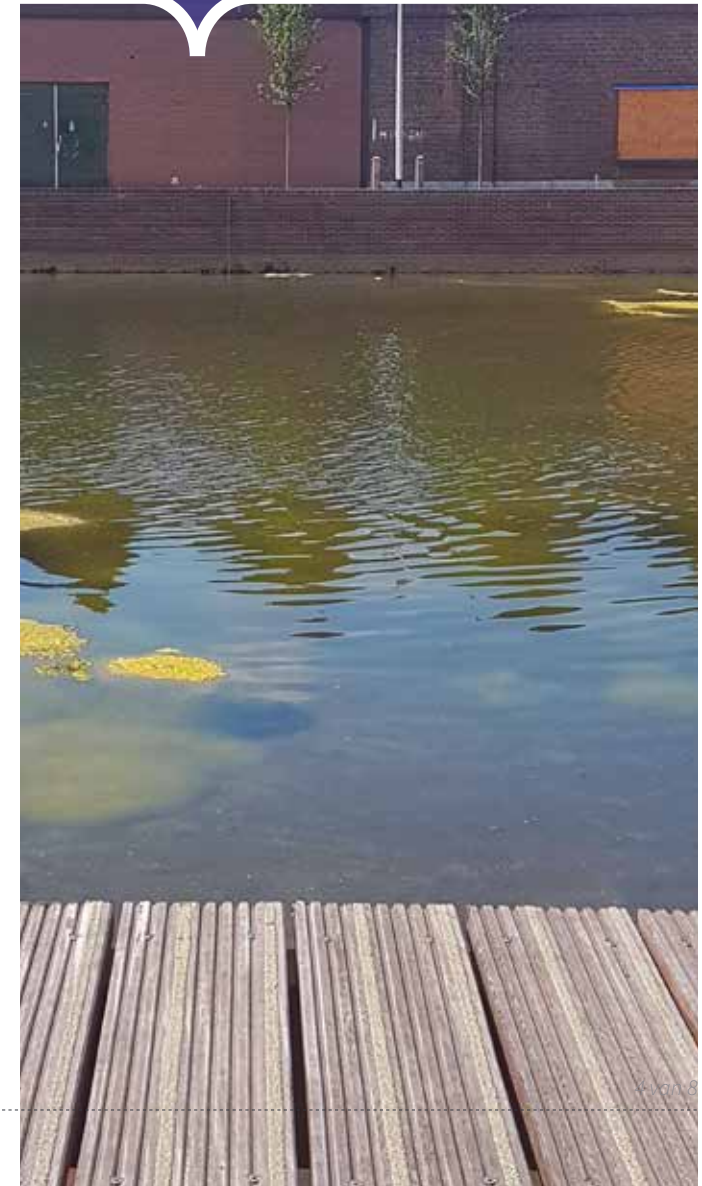
Relatief kleine aanpassingen die tijdens een informele voorbespreking met bijvoorbeeld de stadsbouwmeester of stedenbouwkundige worden voorgesteld, vergroten de kansrijkheid bij de intaketafel. Dat zorgt voor alle betrokkenen voor een efficiënter proces.

Herstructurering / revitalisatie

In navolging van de omgevingsvisie die in 2020 is opgesteld, werkt Almelo aan de strategische uitvoeringsagenda en daaropvolgend aan de ruimtelijke programmering. De focus ligt daarin op gebieden die in aanmerking komen voor herstructurering/revitalisering. Er lijkt voldoende capaciteit om de woonopgave te realiseren in binnenstedelijke gebieden. Een mooi voorbeeld daarvan is de herontwikkeling van het Indië-terrein, waar zowel nieuwbouw als transformatie plaatsvindt.

De stadsbouwmeester wordt door de stedenbouwers in een vroeg stadium betrokken bij plan- en visievorming van ontwikkelingen in de gemeente. De informele en laagdrempelige overleggen worden door beide kanten zeer gewaardeerd en zorgen in veel gevallen voor een efficiënter proces met een positieve uitkomst.

'Er lijkt voldoende capaciteit om de woonopgave te realiseren in binnenstedelijke gebieden'



Een betere verblijfskwaliteit door een goede transformatievisie



Transformatie en inbreiding

In Almelo vinden verschillende transformaties plaats waarbij de verblijfskwaliteit stijgt door een goede transformatievisie. Dat geldt bijvoorbeeld voor de Grotestraat waarbij winkelruimtes plaatsmaken voor woningen. Een succesvol instrument voor een impuls aan de binnenstad blijkt nog steeds de gevelsubsidie. Veel grote winkelpuien zijn dankzij die subsidie weer teruggebracht naar een meer passende schaal die beter aansluit bij het huidige gebruik.

Een grootschalig transformatiegebied met een hoog ambitieniveau is Indië, waarbij op een oud textielcomplex van Ten Cate enkele honderden woningen worden gerealiseerd en oude gebouwen een nieuwe bestemming krijgen. In het planvormingsproces zijn goede gesprekken geweest met de ontwikkelaar en architect om te zorgen voor een goede ruimtelijke inpassing. De stoftoren op ditzelfde terrein symboliseert het textielverleden van Almelo. De toren heeft een gemeentelijke monumentenstatus, maar verkeert al enkele jaren in verloederde staat. De stoftoren wordt door twee initiatiefnemers herontwikkeld tot een locatie voor wonen en werken en moet samen met het luxe appartementencomplex De bruid van Indië, een eyecatcher worden in het gebied.

De ‘spirit’ van de stad is duidelijk zichtbaar in dit voormalige textielgebied. Almelo is zich bewust van haar geschiedenis en biedt tegelijkertijd voldoende beleidsruimte om een nieuwe, eigentijdse invulling te geven aan dit cultuurhistorische stadsdeel.

Ook in de dorpen Bornerbroek en Aadorp vinden verschillende ontwikkelingen plaats, waarbij goed gekeken wordt naar behoefte van het dorp. Zo moet een nieuw jongerencomplex in Bornerbroek bijdragen aan het vitaal houden van de kern.

*‘De ‘spirit’ van de stad is duidelijk
zichtbaar in het voormalige
textielgebied’*



Ambitieuze plannen op het gebied van energietransitie

Duurzaamheid

Almelo heeft ambitieuze plannen op het gebied van energietransitie. De wijk Aalderinkshoek vormt een pilotproject waarbij 650 woningen van het (aard) gas afgaan en verwarmd worden door water van de rioolwaterzuivering en restwarmte van beschuitfabriek Bolletje. Duurzame initiatieven zijn ook zichtbaar in andere delen van de stad. Op het Indiëterrein heeft een bouwer vanuit eigen initiatief natuurinclusieve bouwelementen toegevoegd in een van de woontorens, zoals vleermuiskasten en gierzwaluwstenen. De gemeente zou natuurinclusief bouwen actiever kunnen stimuleren door hier een bepaalde wederkerigheid tegenover te zetten. Te denken valt aan een korting op de gemeentelijke bouwvergunningsleges die oploopt naarmate plannen hoger scoren op de ladder van duurzaamheid en natuurinclusiviteit.

Samen met de gemeenten Tubbergen, Twenterand en de provincie Overijssel gaat Almelo de mogelijkheden onderzoeken om windmolens te plaatsen in het gebied op de grens van de drie gemeenten. Daarbij wordt ook gekeken naar nieuwe landschappelijke inrichting van het gebied met bijvoorbeeld extra mogelijkheden voor recreatie.

XL Bedrijvenpark

Nieuwe ontwikkelingen vinden voornamelijk plaats op inbreidingslocaties. Een uitzondering is het XL Bedrijvenpark. Een van de initiatiefnemers, een landelijke speler in de logistiek, heeft een afwijkend concept ingediend dat zich volkomen onttrekt aan de geldende criteria vanuit het BKP. Het siert de gemeente dat het open staat voor deze innovatieve ideeën en bereid is maatwerk te leveren. Door in een vroeg stadium met verschillende partijen naar de plannen te kijken en dankzij de positieve een meedenkende houding van de gemeente, wordt hier nu een spraakmakend gebouw neergezet dat dankzij een omvangrijk begroeiingsplan straks een bijzondere plek inneemt op het bedrijvenpark.

‘Het siert de gemeente dat het open staat voor innovatieve ideeën en bereid is maatwerk te leveren’

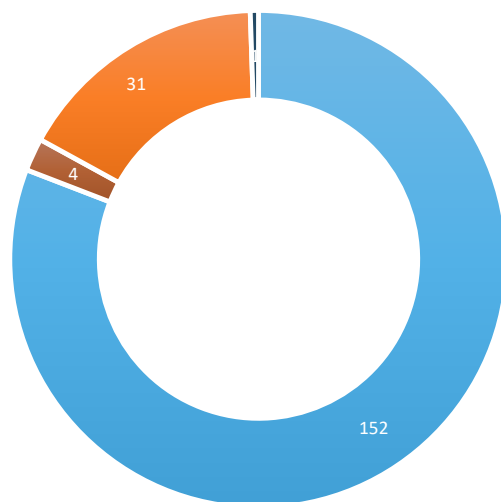


Facts & Figures

De kleuren in het onderstaande diagram geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2021. Alle plannen die wij ontvangen, toetsen wij aan de welstandsbeleid van uw gemeente.

Voordeel van vroegtijdig overleg

Wij stimuleren het om plannen al in een vroeg stadium in te dienen. Dat kan telefonisch, via een online vergadering of tijdens het spreekuur in het gemeentehuis.



Het voordeel is dat de stadsbouwmeester kan meedenken en aanvragers tijdig kan voorzien van advies. Zo kunnen indieners nog voor de officiële vergunningsaanvraag wijzigingen aanbrengen. Dit vergroot de kans op een positief advies. Plannen waar al in een vroeg stadium naar is gekeken, ziet u terug in de categorieën voorlopig positief advies en voorlopig afwijzend advies.

Afwijzend advies

Plannen in de categorie afwijzend advies voldeden niet aan de toetsingskaders van het welstandsbeleid van de gemeente. Deze plannen bespreken wij achteraf zo veel mogelijk met de initiatiefnemer. Een groot deel van de plannen krijgt na dit overleg en bijstelling alsnog een positief advies.

Toelichting

Heeft u vragen over de cijfers? De stadsbouwmeester geeft graag een mondelinge toelichting.

Legenda

In totaal zijn er 188 plannen behandeld in 2021. Daarvan zijn er:

- 152 plannen direct van een positief advies voorzien
- 4 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 31 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 1 plan van een voorlopig afwijzend advies voorzien

‘Het in een vroeg stadium bespreken van de plannen, vergroot de kans op een soepel lopend proces met een positief advies’



Rob Klein Goldewijk
stadsbouwmeester



Welke impact hebben wij op de omgeving?

Het Oversticht adviseert en begeleidt bij ontwikkelingen in de leefomgeving. Dat doen wij sinds 1925: onafhankelijk, toekomstgericht en creatief. Met meer dan 40 collega's werken wij vaak in een team van adviseurs aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken. Voor de wensen van vandaag en morgen betrekken wij u in een open dialoog. Want samen maken we de ruimte!

De focus op drie hoofdlijnen

Hoe ziet het Nederland van de toekomst eruit? Op die vraag kunnen we geen pasklaar antwoord geven, maar we kunnen er wel samen met u aan werken. Aan de hand van drie programma's werken wij aan uiteenlopende projecten in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit. Haakt u aan?

OMGEVINGSKwaliteit



Wij werken aan kwaliteit voor gebouwen en plekken in onze leefomgeving

ERFGOED



Wij zetten erfgoed en cultuurhistorie in voor een inspirerende leefomgeving

DUURZAAMHEID



Wij zorgen voor een gezonde en energieke leefomgeving

Contact

038 - 421 32 57
info@hetoversticht.nl

Bezoekadres

Aan de Stadsmuur 79
8011 VD Zwolle

Postadres

Postbus 531
8000 AM Zwolle