

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
		T. Meulman	2 juli 2024

Onderwerp
Jaarverslag stadsbouwmeester 2023

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 is werkzaam bij Het Oversticht.

De stadsbouwmeester heeft het jaarverslag 2023 opgesteld. Met dit verslag informeert de stadsbouwmeester u over de ontwikkelingen op het gebied van welstand en de plannen die hij in 2023 heeft beoordeeld. De belangrijkste punten uit het jaarverslag vermelden wij hieronder.

Versterking stedelijke ontwikkeling

De stadsbouwmeester geeft aan dat de revitalisatie van oude winkelstraten, zoals de Grotestraat, gestaag doorloopt. Dit valt vooral terug te zien in de transformatie van winkels naar woningen op de begane grond. Aandachtspunt hierbij is de gevelsubsidie en een blijvende goede afstemming tussen de disciplines vergunningen, welstand en handhaving. Daarnaast stelt de stadsbouwmeester vast dat het impulsgebied Groot Gravenkwartier (mede door de stijgende bouwkosten, complexe bouwopgaven en het grote aantal betrokken partijen) minder soepel verloopt dan gepland.

Op het Indiëterrein zijn grote stappen gemaakt. Aanvragen voor de laatste gebouwen zijn goedgekeurd, waaronder "De Bruid van Indië." Het project rond de Stoftoren heeft meerdere keren stilgelegen, maar heeft uiteindelijk tot een haalbaar en betaalbaar plan geleid. De ontwikkeling van de Spoorzone begint meer vorm te krijgen. Er wordt veel aandacht besteed aan water, groen en biodiversiteit. De stadsbouwmeester is regelmatig en vroeg in het proces uitgenodigd om mee te denken. Dit zorgt voor een efficiënter proces.

Oog voor duurzaam bouwen

De nieuwbouw van het gezichtsbepalende houten gebouw van de Pinkstergemeente De Banier (en dertig huurwoningen) kan worden gezien als mooi recent voorbeeld van duurzaam bouwen. In 2023 werd de transformatie van het oude stadshuis naar het Stadshuis afgerond. De nieuwe bewoners hebben inmiddels hun intrek genomen. Een aanwinst voor de gemeente Almelo.

In 2023 was er een opvallende toename in het aantal aanvragen voor verduurzaming van monumenten. Denk hierbij aan zonnepanelen en warmtepompen. Het proces van beoordeling en goedkeuring verliep soms minder efficiënt dan gepland. Aanvragen voor verduurzaming kwamen meerdere keren direct bij de stadsbouwmeester terecht, terwijl dit bij de secretaris van de monumentencommissie hoort te landen. Dit is een verbeterpunt voor 2024.

Samen werken aan ruimtelijke kwaliteit

Voor Businesspark XL zijn verschillende aanvragen voor bedrijfspanden geweest. In overleg met de stadsbouwmeester heeft Timberland een eenvoudiger ontwerp voor een hoogbouwmagazijn ingediend, dat zorgt voor minder impact op de omgeving. Daarnaast is de stadsbouwmeester betrokken geweest bij het project rond Frankenhuis Recycling en de nieuwbouw van uraniumverrijkingsfabriek Urenco.

De stadsbouwmeester merkt op dat Almelo zich nog meer kan profileren als waterstad. Het water biedt kansen voor toerisme en recreatie. Daarnaast wordt aangegeven dat goed terrassenbeleid van belang is voor een aantrekkelijk centrum. Hier valt nog winst op te behalen. Het is wenselijk om in dit kader heldere beleidskaders te formuleren voor een meer samenhangende stedelijke ontwikkeling en een hogere ruimtelijke kwaliteit.

Beoordeling van plannen door de stadsbouwmeester

In totaal zijn er 187 plannen behandeld door de stadsbouwmeester in 2023. Hiervan zijn er 145 plannen direct van positief advies voorzien. 3 plannen zijn van een afwijzend advies voorzien. 38 plannen zijn van een voorlopig positief advies voorzien. 1 plan is voorzien van een voorlopig afwijzend advies. Plannen in de categorie "afwijzend advies" voldeden niet aan de toetsingskaders van het welstandsbeleid van de gemeente. Deze plannen worden achteraf zoveel mogelijk met de initiatiefnemer besproken. Een groot deel hiervan leidt na overleg en bijstelling alsnog tot een positief advies.

In 2023 is niet afgeweken van het welstandsadvies van de stadsbouwmeester. Evenmin is overgegaan tot het opleggen van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom vanwege strijd met de welstandseisen.

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

J. Dijkstra

R.T.A. Korteland

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

Van winkelen naar wonen

Duurzaam bouwen

**Omgevingskwaliteit
gemeente Almelo**

Jaarverslag 2023

 **Het Oversticht**

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...

2023 was een dynamisch jaar met veel grote en kleine projecten die bij onze adviseurs zijn langgekomen. Tegelijkertijd werkten gemeenten en partners hard om klaar te zijn voor de Omgevingswet. Tijdens mijn bezoeken aan gemeenten viel op dat veel zaken die nieuw leken in de Omgevingswet, eigenlijk al jarenlang worden toegepast. We willen nu verder bouwen op succesvolle onderdelen van onze advisering die al bijna honderd jaar bestaat.

De verscheidenheid aan commissies en bouwmeesters in steden en dorpen van Overijssel is uniek in Nederland. Dit is ontstaan door te luisteren naar de wensen van onze regio's. Deze geschiedenis vormt de basis voor de nieuwe gemeentelijke adviescommissie.

De afgelopen tijd hebben we achter de schermen hard gewerkt aan de digitale overstap voor onze dienstverlening.

Met de komst van de Omgevingswet staan we aan het begin van grote veranderingen. Het omgevingsplan waar het welstandsbeleid straks onderdeel van uitmaakt, is helemaal nieuw.

Het biedt ruimte voor groen, biodiversiteit, natuurinclusief bouwen, flexibel bouwen, gezondheid en lokale identiteit. De veelheid aan kansen kan het complex maken. Ondanks deze complexiteit is dit beleid hard nodig om de kwaliteit van onze omgeving een impuls te geven.

Het is belangrijk om terug te kijken naar oude cultuurhistorische waarden en te bedenken wat onze gemeenten uniek maakt. Een concreet voorbeeld hoe deze waarden een rol gaan spelen is de omgeving van monumenten.

In het omgevingsplan kan hier meer gerichtere regelgeving voor worden ontwikkeld. Welke nieuwe uitdagingen zijn er en hoe geven we vorm aan beleid op het gebied van omgevingskwaliteit? Het omgevingsplan is hiervoor het instrument. We denken dat we ondanks de complexiteit de nieuwe puzzel goed kunnen leggen door voort te bouwen op bekende principes.

We moedigen u aan om stappen te zetten en denken graag mee. We hopen dat dit verslag u helpt bij het formuleren van goede ambities en het maken van de juiste keuzes voor een omgeving waar iedereen zich thuis voelt.

‘Kwalitatief bouwen mét behoud van de eigen identiteit moet altijd centraal staan bij ingrepen in onze leefomgeving’



Rik Onderdelinden
Programmaleider Omgevingskwaliteit

Versterking stedelijke ontwikkeling



‘Het is prettig dat bij de Spoorzone de rol van de stadsbouwmeester als ‘meedenker’ wordt benut’

Revitalisatie en herbestemming

De revitalisatie van oude winkelstraten, zoals de Grotestraat, liep ook in 2023 gestaag door, met name in de transformatie van winkels naar woningen op de begane grond. Hoewel het gebied zichtbaar verbetert, is het belangrijk om aandacht te houden voor de gevelsubsidie. De geleverde kwaliteit komt niet altijd overeen met de ingediende tekeningen. Om het gewenste ambitieniveau te behalen, blijft een goede afstemming nodig tussen de afdeling vergunningen, welstand en handhaving.

Het impulsgebied Groot Gravenkwartier kent meerdere uitdagingen, zoals ondergronds parkeren, het realiseren van voldoende wooncomfort en stijgende kosten. Het proces verloopt hierdoor, en vanwege het grote aantal betrokken partijen, minder soepel dan gehoopt.

Het voormalige textielindustrieterrein, beter bekend als het Indiëterrein, heeft het afgelopen jaar belangrijke ontwikkelingen doorgemaakt. Aanvragen voor de laatste gebouwen op het terrein, waaronder het opvallende ‘De Bruid van Indië’, zijn dit jaar goedgekeurd. Plannen voor de naastgelegen Stoftoren moesten meerdere keren worden gewijzigd op advies van de monumentencommissie en stedenbouw. Uiteindelijk is er een haalbaar en betaalbaar plan goedgekeurd.

Ook voor woonarken op het Indiëterrein is goedkeuring verleend. Hierbij is samen met de stedenbouwer intensief gestuurd op onder meer materialisatie, detaillering en afstanden tussen de verschillende woonarken.

Ontwikkeling Spoorzone

De ontwikkeling van de Spoorzone begint steeds meer vorm te krijgen. Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld voor de komende vijftien jaar, waarbij er veel aandacht is besteed aan de toepassing van water en groen voor zowel recreatiemogelijkheden als het stimuleren van de biodiversiteit. De stadsbouwmeester is enkele keren uitgenodigd om mee te denken over toekomstige ontwikkelingen, onder meer over de landelijke inpassing van nieuwe gebouwen, wooncapaciteit, woonkwaliteit en mobiliteit. Het is prettig dat bij deze ontwikkeling de rol van de stadsbouwmeester als ‘meedenker’ wordt benut. De ervaring is dat hoe eerder de stadsbouwmeester wordt betrokken bij ontwikkelingen, hoe efficiënter het uiteindelijke proces van bouwaanvragen verloopt.

Versterking stedelijke ontwikkeling



Oog voor duurzaam bouwen



Duurzaam bouwen

Een noemenswaardig project is de nieuwbouw van Pinkerstergemeente De Banier. Het wordt een gezichtsbepalend houten kerkgebouw met daarnaast dertig huurwoningen. De aanvraag is behandeld bij de Omgevingstafel Almelo. Een prettige werkwijze, waarbij alle betrokkenen oplossingsgericht de aanvraag behandelden en de initiatiefnemers snel duidelijkheid kregen over de haalbaarheid van het project. Een ander mooi voorbeeld van houtbouw is het nieuwe gerechtsgebouw in Almelo waarvan de bouw in 2024 start. Het Rijksvastgoedbedrijf stelt hiermee als overheidsorganisatie een goed voorbeeld als het gaat om duurzame bouw.

De gemeente is opdrachtgever van Sportpark Almelo, een duurzaam sportcomplex met meerdere sporthallen en zwembaden. Het architectenteam heeft zich voor het ontwerp laten inspireren door Twents vakwerk, dat subtiel is terug te zien in de gevel. Het plan kent een goede landschappelijke inpassing, de bouw start in 2024.

‘Het Stadhuis is een aanwinst voor Almelo’

Een project van de lange adem dat in 2023 is afgerond, was de transformatie van het stadhuis naar het Stadshuis, waarbij volop hergebruikte constructies en materialen zijn toegepast. Mede door corona en de mogelijke aanwijzing van het pand tot monument, liep het traject vertraging op. Inmiddels hebben de nieuwe bewoners hun intrek genomen in hun woning en mag het Stadshuis een aanwinst genoemd worden voor Almelo.

Verduurzaming monumenten

Er was vorig jaar een opvallende toename in het aantal aanvragen voor verduurzaming van monumenten. Veel eigenaren hebben vragen over het plaatsen van zonnepanelen of de toepassing van warmtepompen. Aanvragen voor monumenten worden behandeld door de secretaris van de monumentencommissie die hierover regelmatig overleg voert met de stadsbouwmeester. Het is meerdere keren voorgekomen dat een aanvraag direct bij de stadsbouwmeester terecht kwam in plaats van bij de secretaris van de monumentencommissie. Het is van belang dat aanvragen voor monumenten worden doorgezet naar de juiste afdeling, zodat het proces van beoordeling en goedkeuring efficiënt verloopt.



Samen werken aan ruimtelijke kwaliteit

Bedrijfspanden

Voor bedrijvenpark XL zijn diverse aanvragen geweest. Hoogbouwmagazijn Timberland diende na de goedgekeurde ontwerp-aanvraag een eenvoudiger ontwerp in, dat in overleg met de stadsbouwmeester opnieuw is aangepast om meer recht te doen aan de impact van de locatie.

Een bijzonder ontwerp kwam van Frankenhuis recycling, dat in lijn van de bedrijfsvoering voor de gevelbeplating gebruikmaakt van hergebruikte platen en/of restmateriaal. Een ander bijzonder project was de nieuwbouw van uraniumverrijkingsfabriek Urenco. De bouwaanvragen verliepen via de provincie of het Rijk. Welstand is in de laatste fase betrokken om de plannen te toetsen aan de welstandseisen van de gemeente. Hierover is in de vergunningfase meerdere keren geadviseerd.

Kansen voor de gemeente

Almelo is de enige stad in Twente die je met recht een waterstad kunt noemen. Hoewel de Aa niet overal zichtbaar is, is hij inmiddels in grote delen van de stad voelbaar en gemarkeerd. Het water biedt kansen voor de stad als het gaat om recreatie en toerisme. Kansen die de gemeente ziet en mee aan de slag gaat. Voor een aantrekkelijk centrum is ook een goed terrassenbeleid van groot belang. Hier valt nog winst te behalen, ook voor de leefbaarheid in brede zin. Het is in dit kader wenselijk om heldere beleidskaders te formuleren voor een meer samenhangende stedelijke ontwikkeling en een hogere ruimtelijke kwaliteit.

‘Voor een aantrekkelijk centrum is een goed terrassenbeleid van groot belang’

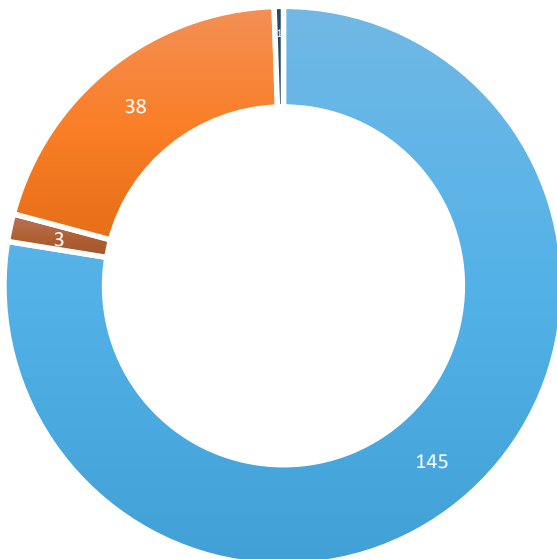


Facts & Figures

De kleuren in het onderstaande diagram geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2023. Alle plannen die wij ontvangen, toetsen wij aan het 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 187 plannen behandeld in 2023. Daarvan zijn er:

- 145 plannen direct van een positief advies voorzien
- 3 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 38 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

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83

Postbus 531

8000 AM Zwolle

038 - 421 32 57

info@hetoversticht.nl

www.hetoversticht.nl

