Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
	M. Kuipers	23 maart 2021

Onderwerp
Jaarverslag stadsbouwmeester 2020

Geachte raadsleden,

De stadsbouwmeester wil u als gemeenteraad op de hoogte stellen van de ontwikkelingen op het gebied van welstand en de plannen die hij in 2020 als stadsbouwmeester heeft beoordeeld. De stadsbouwmeester is een onafhankelijk adviseur ruimtelijke kwaliteit. Hij beoordeelt of een plan architectonisch of qua uiterlijk past in de omgeving. De belangrijkste punten uit het jaarverslag vermelden wij hieronder. Het verslag is als bijlage bij deze brief gevoegd.

In 2020 heeft Almelo de Omgevingsvisie en de duurzame energieladder opgesteld. De Omgevingsvisie heeft als focus inbreiding: nieuwbouw, revitalisatie en transformatie. De duurzame energie ladder is een beleidsrapport waarin gebieden zijn aangewezen voor grootschalige opwekking van zonne- of windenergie. Zowel de Omgevingsvisie als de duurzame energieladder zijn opgesteld in samenspraak tussen de gemeente, de stadsbouwmeester en inwoners/omwonenden.

Op het XL-businesspark zijn verschillende grote ontwikkelingen van start gegaan. Hierbij kan gedacht worden aan het distributiecentrum Kees Smit, Heylen Warehouse Groep en
VDL Energy Systems. De kaders die het beeldkwaliteitsplan stelt, zorgen voor eenheid, rust en een inpassing in de omgeving.

Er zijn positieve ontwikkelingen waar te nemen in Almelo. Zo wordt de gevel van de woonboulevard gerevitaliseerd, heeft de realisatie van de havenkom geleid tot een kwaliteitsimpuls voor de binnenstad en is er een transitie van de binnenstad om leegstand tegen te gaan.

De stadsbouwmeester van Almelo heeft in totaal 188 plannen behandeld. Van deze plannen werden er 142 direct voorzien van een positief oordeel, 8 plannen kregen een afwijzend oordeel. Verder werden 29 plannen voorzien van een voorlopig positief advies, 9 plannen kregen een voorlopig afwijzend advies. In veel gevallen waar de stadsbouwmeester in eerste instantie een negatief advies heeft afgegeven is er na overleg tussen de stadsbouwmeester en de initiatiefnemers een bouwplan tot stand gekomen waarvoor wel een positief advies kon worden verleend.

In 2020 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



Omgevingskwaliteit gemeente Almelo

jaarverslag 2020

Het Oversticht

Samen maken we de ruimte...

Een goede kwaliteit van de omgeving heeft een positieve invloed op het functioneren van mensen en daarmee op onze samenleving. Daarom staat het maatschappelijk belang bij ons op de eerste plaats. Wij geven antwoord op vragen hoe een inspirerende leefomgeving te creëren en te koesteren. Dit is namelijk van groot belang voor ons allemaal.

Aan de hand van drie programma's die onderling met elkaar verbonden zijn in combinatie met onze integrale benadering, kunnen wij complexe vraagstukken oplossen en relaties en betrokkenen optimaal begeleiden en adviseren. Met veel kennis en ervaring kijken wij objectief en onafhankelijk naar veranderingen in de leefomgeving en leveren wij concrete adviezen zodat iedereen een weloverwogen keuze kan maken. In sommige gevallen is een brede blik nodig, in andere situaties is snelheid en efficiëntie gewenst.

Een goed gesprek op het spreekuur speelt vaak een sleutelrol in het proces van ruimtelijke ontwikkelingen. Dat willen wij dan ook graag blijven inzetten. Ondanks dat het 'coronajaar' het persoonlijk overleg onder druk heeft gezet, hebben we hier mede dankzij de digitale mogelijkheden goed op kunnen anticiperen en onze werkprocessen kunnen voortzetten.

Voordat wij tot een advies komen, kijken we goed naar de identiteit van de omgeving. Het is van belang om hier vooraf consensus over te hebben: waarover hebben we het dan met elkaar? En hoe voeg je waarde toe aan bestaande identiteit?

Vanuit onze betrokkenheid bij en kennis van ruimtelijke én sociale kwaliteit, kijken wij naar de kernkwaliteiten van uw gemeente om te zien hoe nieuwe initiatieven en plannen daar in passen. Zo dragen we samen bij aan een inspirerend ingerichte omgeving voor iedereen nu en nog vele generaties na ons.

"Wij kijken naar de kernkwaliteiten van uw gemeente om te zien hoe nieuwe initiatieven en plannen daar zo goed mogelijk op aansluiten"



Rik Onderdelinden
Programmaleider Omgevingskwaliteit

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 om kansen te benutten en verdere stappen te zetten.

Nieuwbouw, revitalisatie en transformatie



Een meerwaarde voor de stad





Omgevingsvisie

In 2020 heeft Almelo de omgevingsvisie opgesteld, met als focus inbreiding: nieuwbouw, revitalisatie en transformatie. Als stadsbouwmeester heb ik verschillende avonden bijgewoond waarbij inwoners van de gemeente konden meedenken over deze omgevingsvisie. Dat was leuk én waardevol. Ten eerste omdat het de mogelijkheid bood om complexe trajecten waar initiatiefnemers mee te maken kunnen krijgen uit te leggen. Ten tweede omdat het de mogelijkheid bood om mensen out-of-the-box te laten denken door wat proefballonnetjes op te laten. Hoe ziet de boerenlocatie van de toekomst eruit? Kan het zijn dat het maisveld straks wordt omgetoverd tot een solarpark? Maken de tankwagens met melk straks plaats voor tanks met waterstofgas? Tegelijkertijd zijn bijeenkomsten als dit voor zowel stedenbouwkundigenen als de stadsbouwmeester van toegevoegde waarde omdat je er hoort wat mensen belangrijk vinden in hun leefomgeving en wat hun wensen en verwachtingen zijn.

Duurzaamheid

Dit jaar heeft Almelo ook de duurzame energieladder opgesteld, een beleidsrapport waarin gebieden zijn aangewezen voor grootschalige opwekking van zonne- of windenergie. Solar Energy Works gaat een tweede zonnepark aanleggen tussen de A35, het Twentekanaal en de Leemslagenplas. Er zijn verschillende sessies geweest tussen Solar Energy Works, de gemeente, de stadsbouwmeester en omwonenden. Deze hebben geresulteerd in een mooie landschappelijke en ecologische inpassing met bovendien de mogelijkheid om te recreëren. Een meerwaarde voor de stad.

“Bewoners meenemen in het proces is essentieel voor het creëren van draagvlak”

XL Businesspark







Samen invulling geven aan ruimtelijke ambities

XL Businesspark

Ook dit jaar zijn weer verschillende grote ontwikkelingen op het XL Businesspark van start gegaan, zoals voor distributiecentrum Kees Smit, Heylen Warehouse Groep en VDL Energy Systems. Het is mooi om te zien dat Almelo het aandurft om ruimte te bieden aan een logistieke hub met de onvermijdelijke 'grote dozen', die vanwege hun contrast met het landschap niet door iedereen even zeer worden gewaardeerd. De kaders die het beeldkwaliteitsplan stelt - eenvoudige lijnen, nadruk op 'het grote gebaar'- zorgen voor eenheid, rust en een inpassing in de omgeving. De architect van de Heylen Warehouse Groep heeft deze criteria beter opgepakt dan je vooraf had kunnen wensen. Aan de landschapszijde is boven de laaddocs een bijzondere houten verdieping toegevoegd met onder meer vergaderruimtes en de kantine. Door het ontwerp en materiaalkeuze past dit goed in het landschap. VDL Energy Systems had aanvankelijk een te gedetailleerd ontwerp gemaakt. In samenspraak met de opdrachtgever is het plan teruggebracht tot een eenvoudiger ontwerp, dat voldoet aan ieders wensen, aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan en bovendien een verlaging van de bouwkosten opleverde.

"De architect heeft de criteria beter opgepakt dan je had kunnen wensen"



Kwaliteitsimpuls



Samen plannen ontwikkelen





Revitalisatie gevel woonboulevard

De woonboulevard in Almelo kampt om verschillende redenen met leegstand. Een van de ingrepen om dat tij te keren, is de revitalisatie van de gevel voor een prettiger en kwalitatief betere uitstraling. Mijn voorganger Robin Veenink heeft hierover de eerste gesprekken gevoerd en ik was blij verrast toen ik de plannen zag. De gevel krijgt een ‘nieuwe huid’ van een aluminium weefsel met een zwarte achtergrond, wat het gebouw een interessante gelaagdheid geeft en zorgt voor een uniforme en ecologische uitstraling. De betrokken partijen snappen heel goed dat je deze kwaliteitsimpuls alleen kunt realiseren wanneer je de hele beleving van een bezoek aan de woonboulevard meeneemt: van parkeerplaats tot gevel en van laad- en losplek tot groen, hier zijn dan ook plannen voor ontwikkeld. De proefgevel is inmiddels goedgekeurd door welstand en de uitvoering is gestart.

“De ‘nieuwe huid’ geeft het gebouw een interessante gelaagdheid en zorgt voor een uniforme en ecologische uitstraling”

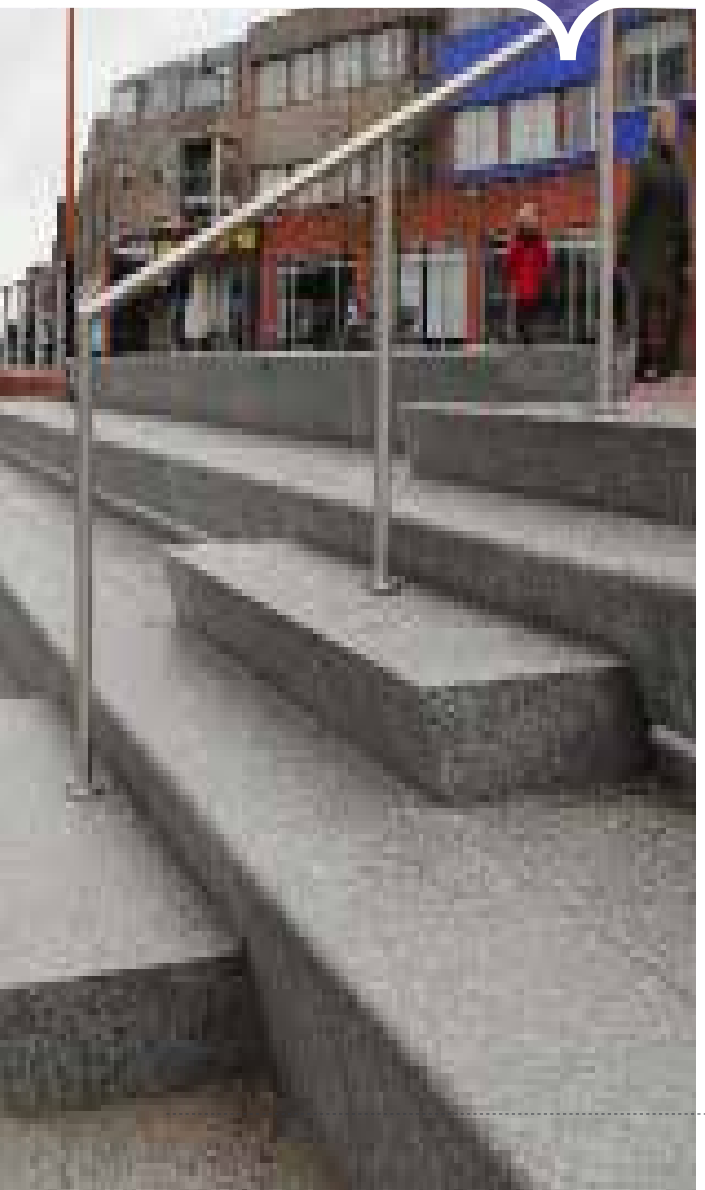
Transformatie binnenstad



Meedenken, inspireren en verbinden







Haven

Het project waarbij het Marktplein met de havenkom weer in ere is hersteld, is dit jaar gerealiseerd en geeft met de grote trappartijen, kademuren en hekwerken een nieuwe impuls aan de binnenstad. Hiermee is het project echter nog niet afgerond. Nu het plein een andere vorm heeft gekregen, is er ook discussie ontstaan over ‘De Trommel’. De eigenaar was van plan om het pand antraciet te schilderen. Op advies van onder meer mij als stadsbouwmeester en landschapsarchitect Wanda Roskam van de gemeente, is uiteindelijk gekozen voor enkele grijze kleuraccenten, waardoor het gebouw een minder massale uitstraling krijgt en beter past binnen de nieuwe ontwikkelingen.

“Een geslaagd voorbeeld van een succesvolle transitie op een inbreidingslocatie”

Transitie binnenstad

Een van de oplossingen om leegstand in Almelo tegen te gaan, is een compacter winkelgebied. De uiteinden van de winkelstraat zijn daarom aangemerkt als transformatiegebied. Een geslaagd voorbeeld van een succesvolle transitie op een inbreidingslocatie, is de plek van de voormalige Intersport aan de Grotestraat. Hier komt een complex met negen appartementen en één grondgebonden woning. De begane grond van het complex is hoger dan gebruikelijk, zodat een multifunctionele invulling van de ruimte - woon- of winkelruimte, kantoor of atelier - mogelijk is. Omdat zo’n afwijkende verdiepingshoogte van invloed is op maat, schaal, ritme en verhouding ten opzichte van de nabijgelegen (historische) panden, is dit voor ontwikkelaars vaak een lastige wens. Het helpt welstand wanneer stedenbouwkundigen hierover al in een vroeg stadium met de ontwikkelaars in gesprek gaan. Dat is in dit geval gebeurd, waardoor het plan vrij snel kon worden goedgekeurd.

Contrast met de natuur



Meedenken, inspireren en verbinden





Wonen op de grens met het landschap

Zoals zoveel gemeenten, kent ook Almelo de rood-voor-roodregeling, waarbij gebouwen met een agrarische functie plaatsmaken voor woningbouw. Vaak geldt als eis de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), die ervoor zorgt dat het nieuwe gebouw goed past, dan wel opgaat, in de omgeving. Voor de bouw van een villa aan de Almelosestraat is voor een andere benadering gekozen. Hier onttrekt groen het gebouw niet aan het zicht, maar vormt de moderne, in het oog springende villa een contrast met de omliggende natuur en legt er zo juist de nadruk op. Het gebouw is een belangrijke kwaliteitsdrager van de ontwikkeling.

“Een in het oog springend ontwerp benadrukt de omliggende natuur”

Facts & Figures

De vier kleuren in het ondergelegen diagram, geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2020. Alle plannen die wij ontvangen, toetsen wij aan de welstandsnota van uw gemeente.

Voordeel van voorlopig advies

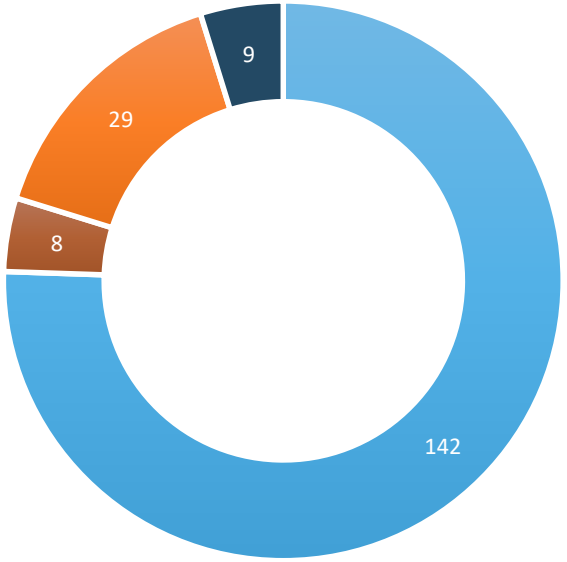
Wij stimuleren het om plannen al in een vroeg stadium in te dienen. Dat kan telefonisch, via een online vergadering of tijdens het spreekuur in het gemeentehuis. Het voordeel is dat de stadsbouwmeester kan meedenken en aanvragers tijdig kunnen voorzien van advies. Zo kunnen indieners nog voor de officiële 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 de welstandsnota 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 2020.
Daarvan zijn er:

- **142 plannen direct van een positief advies voorzien**
- **29 plannen van een voorlopig positief advies voorzien**
- **8 plannen van een afwijzend advies voorzien**
- **9 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien**

"De stadsbouwmeester kan meedenken en aanvragers tijdig voorzien van advies"



Rob Klein Goldewijk
stadsbouwmeester

Laat de omgeving spreken

“Aan de omgevingstafel worden initiatieven besproken, zodat de vergunningsaanvraag binnen de wettelijke termijn van acht weken kan worden afgehandeld”

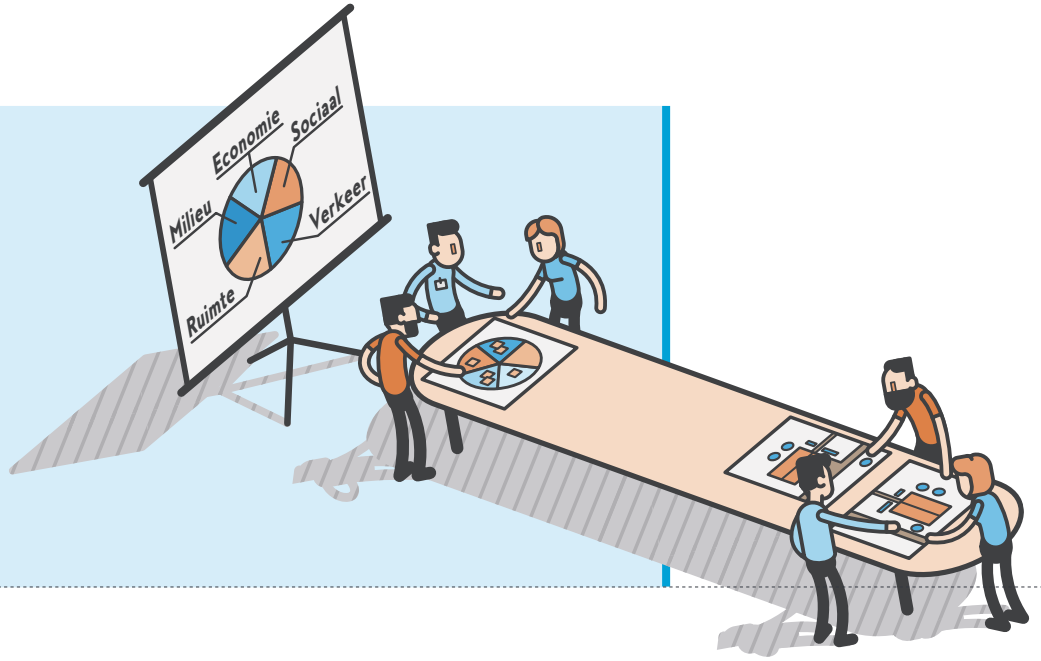
De omgevingstafel

Aan de omgevingstafel bespreken alle betrokkenen en belanghebbenden initiatieven, zodat de vergunningsaanvraag binnen de wettelijke termijn van acht weken kan worden afgehandeld. Voor Het Oversticht, als ketenpartner met betrekking tot welstand, is het belangrijk dat er stedenbouwkundige randvoorwaarden liggen wanneer het plan in strijd is met het bestemmingsplan. Stedenbouwkundigen van de gemeente schuiven dan ook aan bij het welstandsspreekuur. Daarnaast werkt de gemeente aan een stadsvisie, als ruimtelijke verdiepingsslag van de omgevingsvisie.

Omdat aan de omgevingstafel veel partijen aanwezig moeten zijn om het proces zo effectief en efficiënt mogelijk te laten verlopen, kent Almelo ook een intaketafel. Hier kijkt een kleine groep vanuit de gemeente - vertegenwoordigers van de afdeling milieu, verkeer, ruimtelijke ordening en stedenbouw - of een initiatief kansrijk is of niet. Een kansrijk initiatief belandt vervolgens op de omgevingstafel.

Dit jaar heeft de gemeente vele initiatieven al besproken aan de intaketafel. Eén initiatief is als pilotproject besproken aan de omgevingstafel: een nieuwbouwplan voor een luxe appartementencomplex in de binnenstad. Een evaluatie van deze werkwijze moet nog plaatsvinden. De eerste ervaringen leren dat het nog zoeken is naar een goede balans tussen een integrale benadering met veel vertegenwoordigers van ketenpartners en gemeentelijke afdelingen en een efficiënt en doortastend proces.







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

Het Oversticht

Contact
038 - 421 32 57
info@hetoversticht.nl

Bezoekadres
Aan de Stadsmuur 79
8011 VD Zwolle

Postadres
Postbus 531
8000 AM Zwolle