

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	23 mei 2023

Onderwerp
Jaarverslag stadsbouwmeester 2022

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 2022 opgesteld. Met dit verslag informeert de stadsbouwmeester u over de ontwikkelingen op het gebied van welstand en de plannen die hij in 2022 heeft beoordeeld. De belangrijkste punten uit het jaarverslag vermelden wij hieronder.

Werken aan een krachtig centrum

De stadsbouwmeester geeft aan dat de druk op de openbare ruimte in het centrum van Almelo vraagt om heldere regels bij het gebruik ervan. Dit is met name van belang voor ondernemers en handhavers. Het Oversticht denkt mee over een verbeterde terrassenvisie. Samen met het puienbeleid en de herbestemming van enkele gezichtsbepalende gebouwen leidt dit tot een krachtiger centrum. Een kenmerkende herbestemming is het ING-kantoor in de Wierdensestraat. Dit kantoor wordt omgebouwd tot een appartementencomplex met enkele kantoorfaciliteiten. Het gebouw wordt aan de buitenkant op een genuanceerde wijze getransformeerd van een zakelijke uitstraling naar een woon-uitstraling. De stadsbouwmeester heeft geadviseerd om groen toe te passen. Dat resulteert onder meer in een natuurlijke gevel, die deels organisch is begroeid.

Toevoegen van kwaliteit door verdichting in het Groot Gravenkwartier

Vergroening speelt ook een rol bij de herbestemming en inbreiding op het Groot Gravenkwartier. Winkels aan de Grotestraat worden herbestemd tot woningen, waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Een deel van de tuinen, ruimte voor opslagplaatsen en achtertuinen van de winkels worden gebruikt voor de bouw van nieuwe woningen aan de Hagengracht. De stadsbouwmeester heeft meegedacht over de criteria van deze ontwikkeling, waarbij de gemeente heeft aangegeven dat een groen straatbeeld, inclusief geveltuinen, wenselijk is. De stadsbouwmeester beschouwt deze ontwikkeling als voorbeeld van een kwalitatief hoogwaardige verdichting. Er is een goede balans tussen aantallen woningen en wooncomfort door voldoende ruimte en groen te realiseren.

Water biedt kansen voor onze gemeente

De 'verkenning Stad en Water, Twente 2075' werd eind 2022 gepresenteerd in het Stadhuis van Almelo. Deze verkenning geeft een vergezicht op de klimaatadaptieve stad van 2075 in Twente. Een vergezicht dat nu al actueel is voor de inrichting van de steden. Almelo heeft een unieke ligging als het gaat om water. Een waterrijke invulling van stad en ommeland is noodzakelijk om te kunnen inspelen op de heftige neerslag die steeds vaker voorkomt. Tegelijkertijd biedt het water grote kansen voor de stad als het gaat om recreatie en toerisme en daarmee voor een aantrekkelijk centrum.

Beoordeling van plannen door de stadsbouwmeester

De stadsbouwmeester geeft initiatiefnemers maatwerkadvies voor installaties ten behoeve van de energietransitie en aanbevelingen voor klimaatrobust bouwen en ontwikkelen. Versterking en ondersteuning hiervan is mogelijk door het opnemen van aanvullende criteria in het vigerende beleid.

De stadsbouwmeester van Almelo heeft in 2022 in totaal 176 plannen behandeld. Van deze plannen werden er 145 direct voorzien van een positief advies, 2 plannen kregen een afwijzend advies. Verder werden 29 plannen voorzien van een voorlopig positief advies. Er zijn geen plannen voorzien van 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 2022 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,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen

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

Duurzame initiatieven

Aantrekkelijk centrum

Klimaatbestendig ontwikkelen

**Omgevingskwaliteit
gemeente Almelo**

Hoogwaardige verdichting

Jaarverslag 2022



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...

Onze leefomgeving verandert continu. Een gezonde en sociale leefomgeving is onmisbaar, juist in tijden van grote ruimtelijke transities.

Wonen, mobiliteit, energie, klimaat en natuur. Slechts enkele onderwerpen die de komende jaren overal voor ingrijpende (ruimtelijke) veranderingen zorgen. Hoe zorg je ervoor dat er desondanks een goede balans blijft bestaan, of juist opnieuw ontstaat, tussen een fysieke, gezonde en sociale leefomgeving?

We willen voldoende duurzame en betaalbare woningen, overstappen op duurzame opwekking van energie en de omslag maken naar kringlooplandbouw met een gezonde en diverse natuur. Op een klein oppervlak moet veel gebeuren. Dit vraagt om de juiste keuzes, een eerlijke verdeling van de ruimte en een goede onderlinge afstemming om de kwaliteit van de leefomgeving ook voor volgende generaties te behouden.

Er is meer dan ooit behoefte aan een heldere visie. Kwalitatief bouwen mét behoud van de eigen identiteit zou altijd centraal moeten staan bij ingrepen in onze leefomgeving.

Dat betekent voor nu en de nabije toekomst dat we naast het creëren van een flink aantal woningen, oog moeten blijven houden voor de lokale maat, schaal en cultuur. We gaan voor een toekomst waarin we investeren in het behoud en de ontwikkeling van ons erfgoed, zorgen voor perspectief voor het landelijk gebied, en natuurinclusief (en biobased) bouwen een vanzelfsprekend onderdeel is van de ruimtelijke ordening.

Wij zijn een groot voorstander van nieuwe ontwikkelingen. Denk bijvoorbeeld aan het toepassen van innovatieve materialen, het plaatsen van zonnepanelen op erven of het toevoegen van duurzame installaties, maar zijn ons ook bewust van de ruimtelijke impact daarvan. Diverse ontwikkelingen van de laatste jaren vragen om beleidsaanpassingen op onder meer het gebied van klimaatadaptatie en waterhuishouding. Verankering van aanvullende specifieke criteria in het beleid zorgen ervoor dat plannen in de toekomst beter kunnen worden beoordeeld.

Gebruik onze adviseurs als klankbord voor veranderingen in de leefomgeving die met respect voor de lokale cultuur moeten worden doorgevoerd. Onze adviseurs leveren maatwerk en sluiten met hun advies aan op deze cultuur, zodat elke inwoner kan blijven genieten van een omgeving waarin hij of zij zich thuis voelt. We gaan graag het gesprek aan over hoe wij hier gezamenlijk, in uw gemeente handen en voeten aan kunnen geven.

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



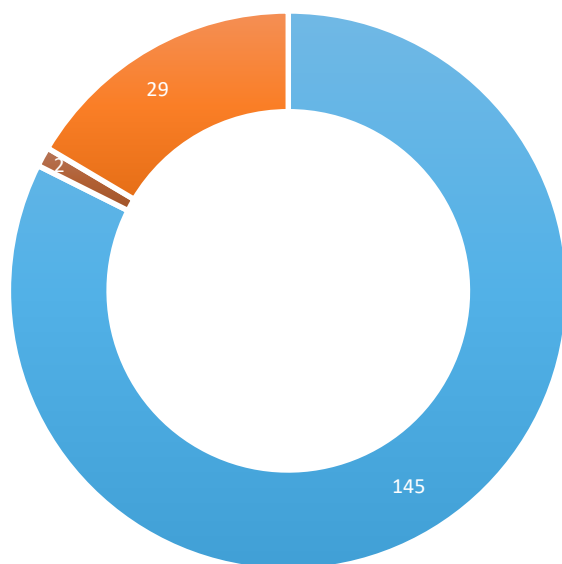
Rik Onderdelinden
Programmaleider Omgevingskwaliteit

Facts & Figures

De kleuren in het onderstaande diagram geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2022. 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 176 plannen behandeld in 2022. Daarvan zijn er:

- 145 plannen direct van een positief advies voorzien
- 2 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 29 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 0 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien

“Het werkgeluk zit hem in de momenten waarop ik in vooroverleg invloed kan uitoefenen op de kwaliteit van een project.”



Rob Klein Goldewijk
stadsbouwmeester

Werken aan een krachtig centrum



‘De spreekuren zijn een belangrijk middel om het aantal direct positieve beoordelingen te vergroten’



Natuurinclusief bouwen en vergroening

Optimale ruimtelijke kwaliteit

Het werk van de stadsbouwmeester behelst in veruit de meeste gevallen het toetsen van ingediende plannen aan de welstandscriteria. Tijdens spreekuren kunnen initiafnemers hun plan indienen en aanbevelingen krijgen om het plan beter te laten aansluiten op criteria van de welstandsnota. De spreekuren zijn een belangrijk middel om het aantal direct positieve beoordelingen te vergroten. Ook bij grotere ontwikkelingen denkt de stadsbouwmeester graag in een vroegtijdig stadium mee met de afdeling stedenbouw om zo met elkaar te werken aan een optimale ruimtelijke kwaliteit.

Maatwerk bij energietransitie

Er is een tendens gaande waarbij steeds meer bewoners kiezen voor duurzame installaties. Een ontwikkeling die een flinke impact kan hebben op de ruimtelijke kwaliteit, maar die tegelijkertijd voorziet in lagere woonkosten en de noodzakelijke transitie naar duurzame opgewekte energie. Dit is een spanningsveld waarbij maatwerk belangrijk is. Goede en tijdige afstemming tussen vergunningverleners en de stadsbouwmeester is hierbij van groot belang.

Klimaatbestendig ontwikkelen

De stadsbouwmeester geeft in het spreekuur aanbevelingen voor klimaatrobuust bouwen en ontwikkelen. Versterking en ondersteuning hiervan door aanvullende criteria op dit gebied in het vigerende beleid is welkom. Tijdens spreekuren adviseert hij initiatiefnemers onder meer over natuurinclusief bouwen en het toepassen van extra groen. Natuurinclusief bouwen en vergroening worden immers steeds belangrijker om wateroverlast in de herfst en winter en hittestress in de zomer tegen te gaan. Er kan op dit gebied nog veel winst behaald worden, bijvoorbeeld door in autoluwe delen in het centrum bestrating te vervangen door bodembedekkers, extra bomen te planten of begroeide groene gevels te realiseren.

Dat de gemeente openstaat voor duurzame initiatieven, blijkt uit de vergunning die is verleend aan een logistieke dienstverlener op XL Businesspark. Het plan kreeg na intensief overleg tussen stedenbouw en welstand groen licht vanwege het innovatieve natuurinclusieve concept. De synergie tussen gebouw en landschap is inmiddels een landelijk voorbeeld voor natuurinclusief bouwen en de landelijke inpassing van logistieke architectuur.



Toevoegen van kwaliteit door herbestemming



Herstructurering en inbreiding

Vergroening speelt ook een rol bij de herbestemming en inbreiding op het Groot Gravenkwartier. Winkels aan de Grotestraat worden herbestemd tot woningen. Een deel van de tuinen, ruimte voor opslagplaatsen en achtertuinen van de winkels worden gebruikt voor de bouw van nieuwe woningen aan de Hagengracht. De stadsbouwmeester heeft meegedacht over de criteria van deze ontwikkeling, waarbij de gemeente heeft aangegeven dat een groen straatbeeld, inclusief geveltuinen, wenselijk is. Het is daarnaast een mooi voorbeeld van een kwalitatief hoogwaardige verdichtingsopgave. Er is een goede balans tussen aantallen woningen en wooncomfort door voldoende ruimte en groen te realiseren.

Krachtig centrum

De druk op de openbare ruimte in het centrum van Almelo vraagt om heldere regels bij het gebruik ervan. Dit is met name van belang voor ondernemers en handhavers. Het Oversticht denkt mee over een verbeterde terrassenvisie. Enkele doelen zijn het mooiste centrum van Twente te hebben, meer uitstraling van de lokale kracht, weerspiegeling van de kwaliteit van de stad en gastvrijheid. Het nieuwe terrassenbeleid zal leiden tot een krachtiger centrum, waar ook aan gewerkt wordt met het puinbeleid en herbestemming van enkele gezichtsbepalende gebouwen.

Een mooi voorbeeld daarvan is het ING-kantoor in de Wierdensestraat, dat wordt omgebouwd tot appartementencomplex met enkele kantoorfaciliteiten. Het gebouw is aan de buitenkant op een genuanceerde wijze getransformeerd van een zakelijke uitstraling naar een woon-uitstraling. Ook hier heeft de stadsbouwmeester geadviseerd om groen toe te passen. Dat heeft onder meer geresulteerd in een deel organisch begroeide, natuurlijke gevel.

Kansen voor de gemeente

Almelo heeft een unieke ligging als het gaat om water, zoals ook blijkt uit de 'verkenning Stad en Water, Twente 2075' die eind 2022 is gepresenteerd in het stadhuis. Een waterrijke invulling van stad en ommeland is noodzakelijk om te kunnen inspelen op de heftige neerslag die steeds vaker voorkomt. Tegelijkertijd biedt het water grote kansen voor de stad als het gaat om recreatie en toerisme en daarmee voor een aantrekkelijk centrum. Het is een goede zaak als Almelo werk maakt van deze opgave op basis van deze watervisie.

'Het Groot Gravenkwartier is een mooi voorbeeld van een kwalitatief hoogwaardige verdichtingsopgave'

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83

Postbus 531

8000 AM Zwolle

038 - 421 32 57

info@hetoversticht.nl

www.hetoversticht.nl

