

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer

Behandeld door
M. Kuipers

Datum
14 januari 2020

Onderwerp
Jaarverslag 2018 stadsbouwmeester

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 2018 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.

Als bijzondere plannen worden door de stadsbouwmeester onder andere aangehaald de ontwikkeling van het zonnepark Aadijk, de herbestemming van het oude stadhuis en het project centrum binnenstad, kanaalzone.

De stadsbouwmeester van Almelo heeft in het jaar 2018 180 adviesaanvragen behandeld. Van deze aanvragen werden er 125 direct voorzien van een positief oordeel, 40 plannen kregen een afwijzend oordeel. Verder werden 8 plannen voorzien van een voorlopig positief advies, 7 plannen werden voorzien van een voorlopig afwijzend advies.

In veel gevallen waar de stadsbouwmeester in eerste instantie een negatief advies heeft afgegeven is er in overleg tussen de stadsbouwmeester en de initiatiefnemers gekomen tot een bouwplan waarvoor wel een positief advies kon worden verleend.

In 2018 is bij één bouwplan van een bestaande particuliere woning afgeweken van het advies van de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester adviseerde negatief omdat de witte kleur van het bouwwerk niet zou passen binnen de landelijke omgeving met agrarische bebouwing. De villa is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied, maar grenst direct aan een villawijk en een reguliere woonwijk. In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Wij zijn van mening dat de witte kleur van het bouwwerk goed aansluit bij de witte woning die op het erf staat; stedenbouwkundig ontstaat een eenheid.

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

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen



jaarverslag 2018

Omgevingskwaliteit gemeente Almelo

Inhoud

Ruimtelijke kwaliteit bereik je samen	3
Cijfers	4
Zonnepark Aadijk	5
Herbestemming van het oude stadhuis	6
Centrum binnenstad, kanaalzone	7
De waarde van Omgevingskwaliteit	8
- De context van Wel-stand	8
- Omgevingskwaliteit draagt bij aan waardestijging van vastgoed	9
- Gemeentelijke ambities	9
Over Het Oversticht	10



Ruimtelijke kwaliteit bereik je samen

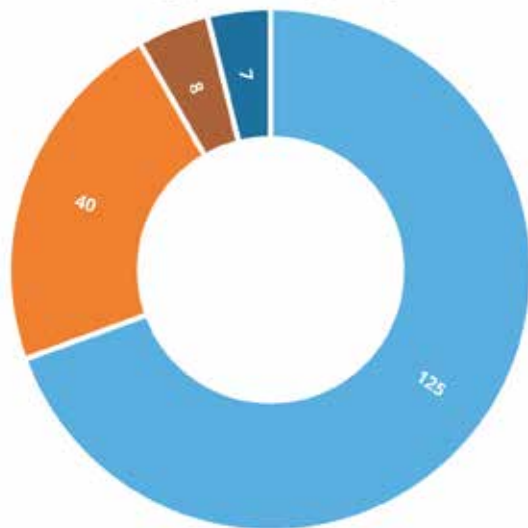
Na het in werking treden van de nieuwe welstandsnota van Almelo in 2017 is in het afgelopen jaar inmiddels ruime ervaring opgedaan met de nieuwe opzet van het welstandsbeleid. Beoogd was om met het nieuwe welstandsbeleid niet langer de nadruk te leggen op behoud van het bestaande en veel meer ruimte te bieden voor vernieuwing. Met het nieuwe welstandsbeleid heeft de gemeente Almelo een flinke stap voorwaarts gemaakt richting de komende Omgevingswet. De nieuwe nota is voor mijn werk als stadsbouwmeester in uw gemeente een maatwerk instrument, waarbij veel beperkende regeltjes zijn ingewisseld voor criteria die gaan over kwaliteit in algemene zin. Daardoor is veel meer ruimte ontstaan om in overleg met de aanvrager tot een plan te komen dat positief bijdraagt aan de omgeving. Veel adviesaanvragen komen weliswaar via het Omgevingsloket op mijn bureau maar het belangrijkste deel van mijn advieswerk gebeurt samen aan tafel, in overleg met de bezoeker. Het jaar 2018 is een jaar geweest met interessante ontwikkelingen op verschillende schaal-niveaus. Dit werd weerspiegeld in het spreekuur. Ik heb aanvragers aan tafel gehad waarmee ik overleg heb gehad over een nieuw te bouwen woning of een verbouwing en daarnaast zijn er gesprekken geweest over een bijzonder groot zonnepanelenveld, de plannen voor herbestemming van het oude stadhuis en een maatwerkopgave voor een terrasoverkapping aan het monumentale portiersgebouwtje van restaurant Kreta. De grote gemene deler in deze gesprekken is het in overleg zoeken naar een juiste oplossing. De oplossing kan liggen in een aanpassing in een ontwerp of een advies over hoe een proces kan worden opgetuigd die leidt tot een goed ontwerp. Het welstandsbeleid biedt ruimte voor veel verschillende ontwerpopvattingen en biedt daarmee ook veel ruimte in het overleg, waarbij de ruimtelijke kwaliteit altijd als uitgangspunt dient.



In het afgelopen jaar is een vruchtbaar overleg geweest met een afvaardiging van de gemeenteraad over het nieuwe welstandsbeleid en de effecten daarvan in de uitvoering. Uit het overleg zijn voor mij twee belangrijke punten naar voren gekomen: de wenselijkheid om de afstemming met de adviesaanvragers (de medewerkers van de afdeling vergunningen) te intensiveren en het opnieuw instellen van het gevelfonds voor de binnenstad. Inmiddels behandel ik structureel de adviesaanvragen in samenwerking met de betrokken vergunningverleners en heb ik aansluitend overleg met de stedenbouwkundig ontwerpers. Ten aanzien van het gevelfonds heb ik inmiddels begrepen dat een evaluatie van het afgelopen traject gaat plaatsvinden ter voorbereiding van de heropstart van het fonds.

Robin Veenink, Stadsbouwmeester

Cijfers



Legenda

In totaal zijn er 180 plannen behandeld in 2018. Daarvan zijn er:

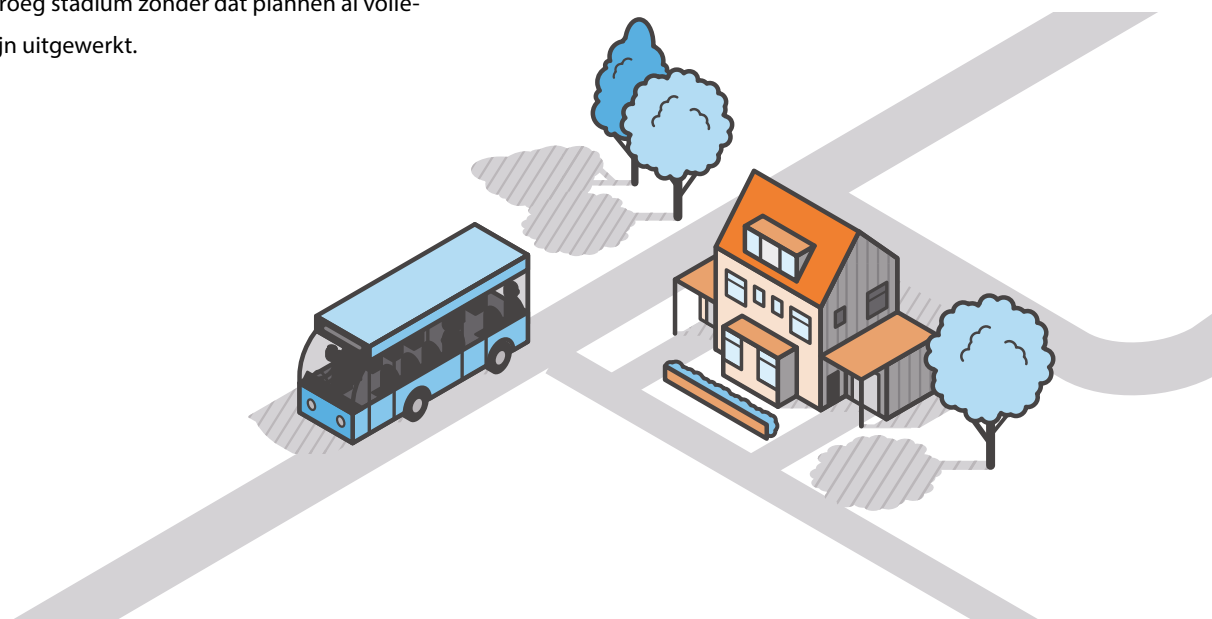
- 125 plannen direct van een positief advies voorzien
- 40 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 8 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 7 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien

Toelichting bij de cijfers

In Almelo werkt Robin Veenink als stadsbouwmeester. De binnengekomen plannen worden dagelijks beoordeeld via het Omgevingsloket. Tweewekelijks is er op de maandag een gemeentebezoek voor reguliere bouwplannen met spreekuur waar ook uitgebreid met initiatiefnemers en ontwerpers overlegd wordt. Voor bijzondere ontwikkelingen wordt maatwerk geleverd. Hiervoor worden extra overleggen, bezoeken ter plekke of schetssessies gepland.

In de grafiek zijn het aantal behandelde plannen weergegeven, waarvan een deel eerst een vooroverleg aanvraagt. Dit heeft als voordeel dat er al een beoordeling kan plaatsvinden in een vroeg stadium zonder dat plannen al volledig zijn uitgewerkt.

Veel plannen krijgen vervolgens een positief advies in het vergunningstraject. Een deel van de adviezen is in eerste instantie afwijzend, omdat het niet aan het gemeentelijk beleid voldoet. Deze adviezen worden altijd besproken, veelal tijdens het spreekuur of telefonisch. Een groot deel van de plannen kunnen na dit overleg alsnog positief afgedaan worden.



Zonnepark Aadijk

Regelmatig vindt overleg plaats met ontwerpers van de afdeling stedenbouw. In een vroegtijdig stadium is zo mijn inbreng gevraagd bij de ontwikkeling van een grootschalig veld met zonnepanelen langs de Aadijk.

Bij dit vraagstuk heb ik deels een rol op mij genomen in het adviseren over de vormgeving van het veld en voor een deel heb ik geadviseerd in het proces dat mij nodig leek om tot een goede landschappelijke inpassing te komen. De eerste stap was het bijeenbrengen van specialisten op het vlak van landschapsontwerp. In deze eerste bijeenkomst konden ruimtelijke aandachtspunten en randvoorwaarden in kaart worden gebracht. In de daarop volgende sessies zijn alle betrokkenen in gezamenlijk overleg geweest, waarbij steeds verder naar een optimale balans tussen haalbaarheid en ruimtelijke kwaliteit toe is gewerkt. Dit was een vrij intensief traject waarbij alle betrokkenen zeer bereidwillig en met positieve energie samen hebben gewerkt aan een goed plan.



Zonnepark Aadijk principeschets



Zonnepark Aadijk Impressie (Feddes/Olthof Landschapsarchitecten)

Herbestemming van het oude stadhuis

Het oude stadhuis wordt herbestemd tot woongebouw. Op de voorgenomen herbestemming ligt een pro forma bezwaar vanuit de erfgoedvereniging Heemschut en het Cuypersgenootschap in verband met het gegeven dat het stadhuis niet is aangewezen als monument.

De betrokken ontwikkelaar kwam samen met de projectleider van de gemeente bij mij in het spreekuur met de vraag of het zinvol zou zijn om een beeldkwaliteitplan op te stellen, om zo mogelijke bezwaren weg te nemen. Ik heb aangegeven dat het naar mij idee zinvoller zou zij om de erfgoedvereniging Heemschut en het Cuypersgenootschap juist mee te nemen in een gezamenlijk proces naar het ontwerp. Enerzijds kregen beide partijen inbreng in de planvorming en anderzijds ontstond zo commitment in plaats van weerstand. De afspraak was als volgt: de erfgoedvereniging Heemschut en het Cuypersgenootschap kregen een adviserende rol naar mij als stadsbouwmeester en de waardestelling van Het Oversticht zou worden gehanteerd als gemeenschappelijk kader. De ontwerpopgave lag in goede handen bij het bureau Diederendirrix architecten.

Na een zorgvuldige analyse en een veelbelovende eerste ruimtelijke opzet kon het plan stap voor stap, met inbreng van de erfgoedvereniging Heemschut en het Cuypersgenootschap, een gedragen plan worden ontwikkeld waarbij de bijdrage van beide heeft bijgedragen aan een plan waarbij alle karakteristieke waarden van het pand bewaard zijn gebleven.



Centrum binnenstad, kanaalzone

Het doortrekken van het kanaal naar de binnenstad is samen met de transformatie van het Marktplaats en het aangrenzende Centrumplein in volle gang.

Aan het begin van het traject verzeen de blauw licht gevende hameitoren van de Egbert Gorterbrug en bij het gereed komen van de havenkom strijken drie grote ijsvogels als kunstwerk neer. Inmiddels is het kanaal al tot aan restaurant Kreta uitgegraven en is er een begin gemaakt aan het resterende deel met de havenkom. De nieuwbouw aan de havenkom en het centrumplein is inmiddels gereed. Bovenop de winkels op de begane grond is op de eerste verdieping een parkeerdek aangelegd waarboven zich appartementen bevinden. In de begeleiding is veel energie geïnvesteerd in het zo goed mogelijk integreren van de bouwlaag met parkeren in de gevels van het gebouw. Dat is een moeilijke opgave en achteraf blijft dat ook zichtbaar in het eindresultaat. Desalniettemin staat er nu een blok met kloelke gevels aan de havenkom en met stadspandgevels aan het centrumplein, waarbij met mooie materialen en afwisseling in de gevels een sterk verbeterd nieuw gezicht is gegeven aan deze publieke ruimtes van Almelo.



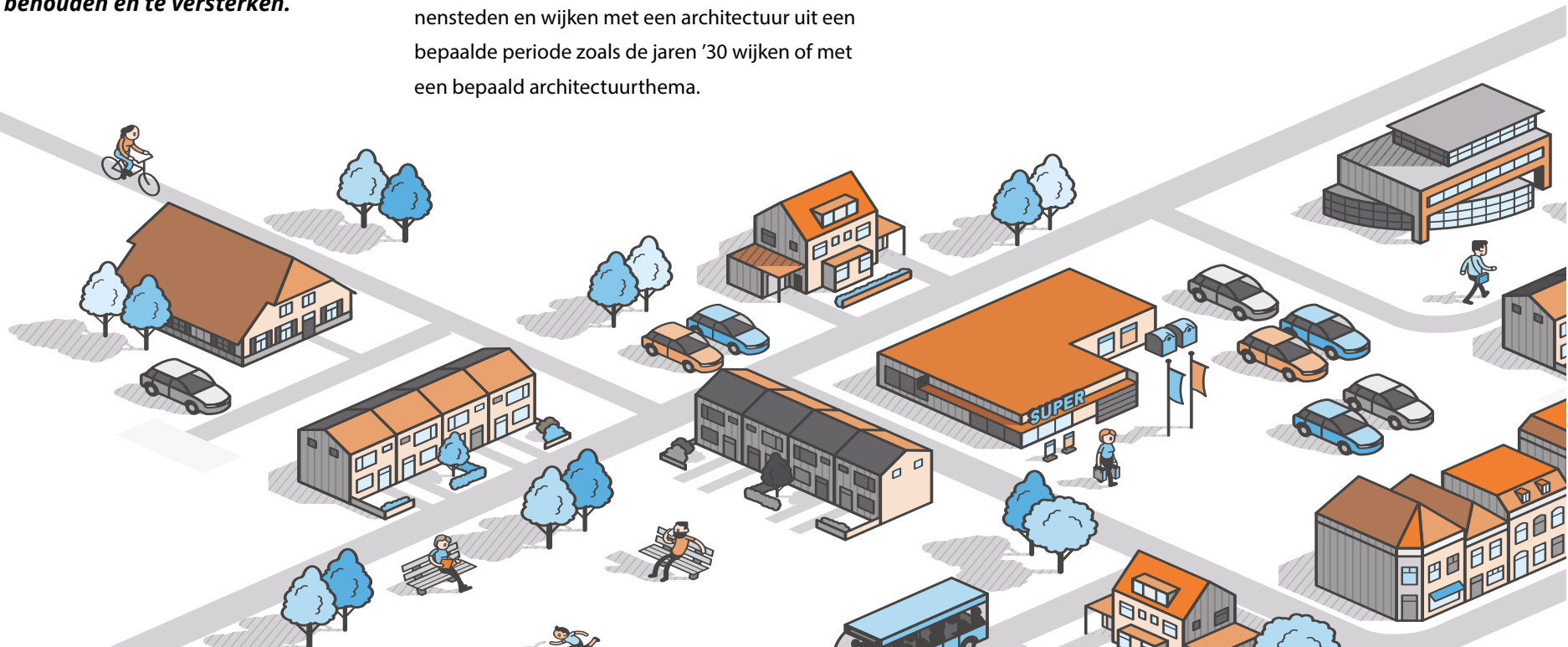
De waarde van Omgevingskwaliteit

Het werk van Het Oversticht wordt vaak geassocieerd met termen als 'mooi' en 'lelijk', want smaken verschillen nu eenmaal. En waarom kan een oplossing op de ene locatie wel en op een andere locatie niet? Dat heeft vooral te maken met de context (omgeving van een gebouw) en met de ambitie van de gemeente. Daarvoor is er welstandsbeleid ontwikkeld. Het doel van deze advisering is om de omgevingskwaliteit van onze woon- en werkomgeving te behouden en te versterken.

De context van Wel-stand

Wie gaat (ver)bouwen krijgt meestal te maken met 'de welstand'. De term 'welstand' heeft te maken met de vraag of een gebouw WEL staat, in zijn omgeving. Dat het rekening houdt met de (bebouwings)kenmerken van een buurt of wijk. Daarbij is het zeker niet zo dat er een eentonig of saai straatbeeld moet ontstaan. Het gaat om samenhang tussen bepaalde aspecten of een bepaalde stijl. Voorbeelden zijn historische binnensteden en wijken met een architectuur uit een bepaalde periode zoals de jaren '30 wijken of met een bepaald architectuurthema.

Daarnaast gaat het over het 'wel staan' van een bouwwerk op zichzelf. Gebouwen hebben vanuit diverse ontwerpstijlen en tradities een zekere logica: een logische samenhang tussen bijvoorbeeld vorm, detail en materiaal. Kortom welstand en omgevingskwaliteit zijn meer dan een discussie over mooi en lelijk. Het bewaakt en stimuleert architectuur die aansluit op de omgeving en het liefst er nog iets aan toe voegt.





Omgevingskwaliteit draagt bij aan waardestijging van vastgoed

Omgevingskwaliteit is niet vanzelfsprekend. Sterker nog: als je niets doet, verdwijnt ze vanzelf. Het is niet realistisch om mensen en bedrijven met particuliere of private belangen de verantwoordelijkheid te geven over collectieve of publieke belangen. In de omgevingswet krijgen gemeenten een zorgplicht voor de kwaliteit van de woon-, leef- en werkomgeving. Waaronder de taak om te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit: een leefomgeving die veilig, gezond en aantrekkelijk is en dus een positief effect bijdraagt aan de waarde van gebouwen (verloedering leidt tot waardeverlies). Dat leidt tot welzijn van en welvaart voor burgers.

Gemeentelijke ambities

De stadsbouwmeester adviseert, maar de gemeente bepaalt de ambitie. Dat adviseren, gebeurt op basis van een gemeentelijke visie op de kwaliteit, die samen met de bewoners is opgesteld (welstandsnota of beeldkwaliteitsplan) en vervolgens democratisch in de gemeenteraad is vastgesteld. Vanuit het beleid wordt onafhankelijk geadviseerd en de ondergrens bewaakt. Daarnaast wordt de initiatiefnemer uitgedaagd en begeleid om zijn project een extra maatschappelijke meerwaarde te geven, bijvoorbeeld door koppeling aan initiatieven op geheel ander gebied (zoals ecologie of sociale impuls). Welstand en omgevingskwaliteit dragen bij aan een sociale, veilige omgeving en voegen vaak (economische) waarde toe.

Over Het Oversticht

Straten, gebouwen, landschappen. Over alles wat u buiten ziet, is nagedacht. Door generaties voor ons, door uzelf en door specialisten. Zoals die van Het Oversticht: want wij kennen het heden en verleden van uw omgeving.

Het Oversticht adviseert en begeleidt bij ontwikkelingen in de leefomgeving. Dat doen wij sinds 1925: onafhankelijk, toekomstgericht en creatief. Daarbij zetten wij het maatschappelijk belang op de eerste plaats.

Respect voor het verleden en openstaan voor verandering zijn beiden nodig om onze omgeving te laten leven.

Samen met stedenbouwkundigen, erfgoeddeskundigen en (landschaps)architecten werken wij aan thema's zoals de energietransitie, vitaal platteland en aantrekkelijke binnensteden. Voor de wensen van vandaag en morgen betrekken wij u in een open dialoog.

Contact

038 - 421 32 57
info@hetoversticht.nl

Bezoekadres

Aan de Stadsmuur 79
8011 VD Zwolle

Postadres

Postbus 531
8000 AM Zwolle

hetoversticht.nl

