

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

nieuwe opgaven

kwaliteitsimpuls

industrieel karakter

inspiratie

**Omgevingskwaliteit
gemeente Almelo**

jaarverslag 2019

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. De adviseurs van Het Oversticht werken aan omgevingskwaliteit. Dat staat voor meer dan welstand of ruimtelijke kwaliteit. Een kwalitatief goed gebouw of goede ruimte heeft immers weinig waarde als de omgeving er niet van kan (mee) genieten. Daarom nemen onze adviseurs ook andere componenten mee in hun adviezen, zoals sociale ontmoeting, natuurinclusiviteit, duurzaamheid en economie.

Kwaliteit ontstaat door er goed over na te denken; door het geven van richtlijnen in beleid en door met elkaar in gesprek te gaan. Het ontstaat door uitdagen, door net dat stapje meer te zetten, door zaken te bekijken vanuit een andere invalshoek.

Voordat wij een advies geven, 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 en nog vele generaties na ons.

Mede namens de stadsbouwmeester,

“Kwaliteit ontstaat door uitdagen, door net dat stapje meer te zetten, door zaken te bekijken vanuit een andere invalshoek”



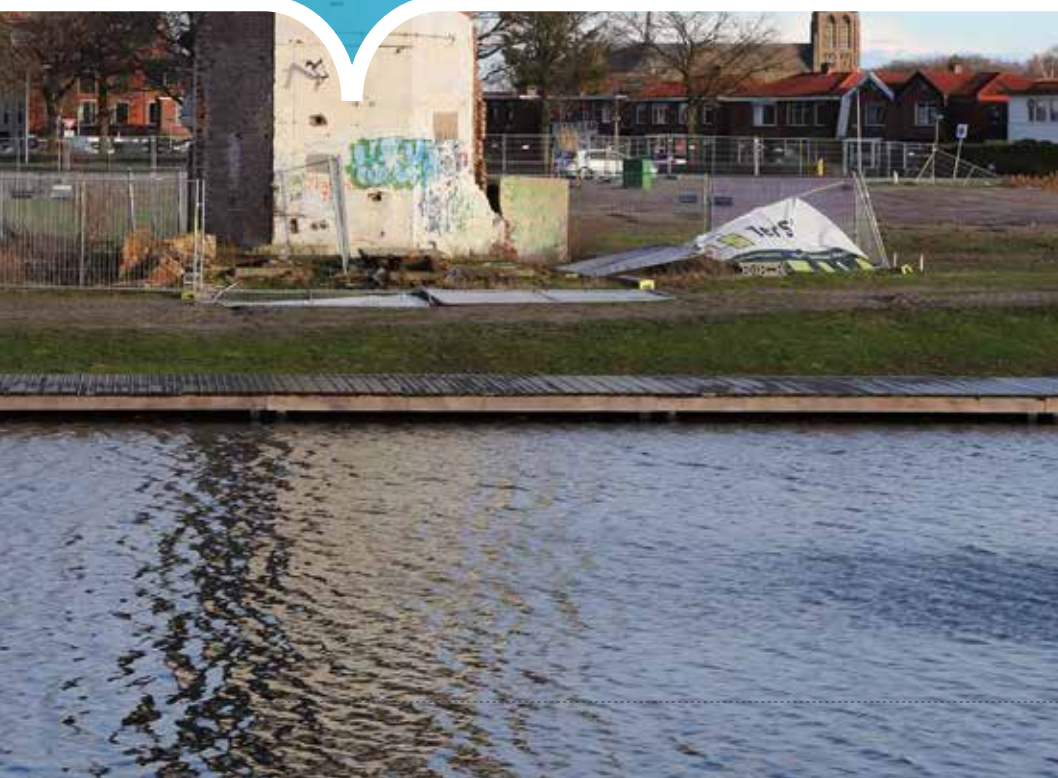
Rik Onderdelinden
Programmaleider Omgevingskwaliteit

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.



Kwaliteitsimpuls voor het centrum



Kwaliteitsimpuls voor het centrum



Investeren in de toekomst

Almelo heeft lef getoond door al tijdens de vorige crisis te investeren in een grondige aanpak van het centrum. Met het bijstellen van het oorspronkelijke masterplan naar een compacter plan en het inzetten van een eigen stedenbouwkundige, kan er goed worden doorgepakt en worden mooie resultaten geboekt. Voorbeelden zijn de bouw van het nieuwe stadhuis en het doortrekken van het kanaal Almelo-De Haandrik naar het centrum. Een stevige ingreep met veel positieve impact.

Ook een positieve ontwikkeling is de (her)oprichting van het gevefonds. Hiermee worden pandeigenaren met een financiële bijdrage gestimuleerd om hun gevel op te knappen of in de oude staat te herstellen. Het centrum wordt daarmee aantrekkelijker voor bewoners, bezoekers én gebruikers.

“Het doortrekken van het kanaal naar het centrum: een stevige ingreep met veel positieve impact”

Samen invulling geven aan ruimtelijke ambities



Samen invulling geven aan ruimtelijke ambities

Verbeteringen

Misschien wel het meest wezenlijke onderdeel van het centrumvernieuwingsplan in 2019, is het uitvoeren van de havenkom. In voorgaande jaarverslagen stond de begeleiding van de ontwikkeling vanuit welstand centraal. Met het daadwerkelijk realiseren van de plannen, kreeg ik als stadsbouwmeester ook de mogelijkheid om mijn rol vanuit een andere invalshoek in te vullen. Op initiatief van de stedenbouwkundige van de gemeente Almelo, die betrokken is geweest bij de ontwikkelingen in het centrum, hebben wij verschillende keren ter plekke de ontwikkelingen bekeken. We zagen kleine punten waarop we liever meer grip hadden gehad. Maar over het algemeen zagen we hoeveel verbetering de nieuwe invullingen hebben opgeleverd. De wandelingen waren tegelijkertijd een goede aanleiding om diverse nieuwe opgaven in de binnenstad te bekijken. De ruimtelijke context van deze opgaven tekent zich in de realiteit steeds scherper af. De nauwe banden tussen de afdeling stedenbouw en de stadsbouwmeester biedt gelegenheid samen in een vroeg stadium van planontwikkeling te beoordelen hoe met welstand invulling kan worden gegeven aan het realiseren van ruimtelijke ambities.

“Tijdens de rondwandelingen zagen we hoeveel verbetering de nieuwe invullingen hebben opgeleverd”



Samen plannen ontwikkelen



Samen plannen ontwikkelen



Positieve resultaten

Vanuit eigen ervaring én vanuit een wens van de raad, is de samenwerking tussen mij als stadsbouwmeester en de afdeling vergunningen geïntensiveerd. Eens in de twee weken werk ik op locatie bij de gemeente en neem samen met een ambtenaar van de afdeling vergunningen de aanvragen door, zodat we deze ook direct op strategisch niveau kunnen toetsen. Aanvragers van wie de aanvraag niet voldoet, worden uitgenodigd om hun plannen door te spreken. Op deze manier kunnen zij wijzigingen aanbrengen, waardoor het plan alsnog van een positief advies kan worden voorzien. Ook is er een tweewekelijks spreekuur waar initiatiefnemers op eigen initiatief hun plannen in een vroeg stadium kunnen voorleggen. Hiervan is in 2019 volop gebruikgemaakt.

Dat dit loont, zien we terug in de daling van het aantal negatieve adviezen van 40 in 2018 naar 16 in 2019. Ook zorgt goed overleg voor meer draagkracht, zoals ook al eerder bleek bij de transformatie van het oude stadhuis. Doordat alle belanghebbende partijen betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van het plan, is de weg vrij voor realisatie van de herontwikkeling van deze locatie tot een woongebouw met een deels culturele functie.

“We zien dat het loont om initiatiefnemers in een vroeg stadium te betrekken”

**Meedenken, inspireren
en verbinden**



Meedenken, inspireren en verbinden



Inspiratiesessie Ten Cateterrein

Het vroegtijdig aanhaken van de stadsbouwmeester bij nieuwe ontwikkelingen, heeft verschillende voordelen. Dit is ook terug te zien in de transformatie van het voormalige Ten Cateterrein. Verkavelingsstudies en stratenpatronen van de nieuw te ontwikkelen bouwblokken lieten hier een weinig inspirerend beeld zien, waarbij de industriële referentie niet goed genoeg uit de verf kwam. Samen met de stedenbouwkundige van de gemeente heb ik het initiatief genomen tot een inspiratiesessie met de ontwikkelaar van het terrein en diens stedenbouwkundige. Met elkaar zijn we op zoek gegaan naar het DNA van Almelo en het Ten Cateterrein in het bijzonder. We hebben gezocht naar een andere stedenbouwkundige opzet voor een nieuw te vormen blok, waarbij niet is uitgegaan van standaard straten en huizenblokken, maar naar een duidelijke inhoudelijke link met het industriële verleden. Het beeldkwaliteitsplan bood ruimte om te sturen op sferen, wat heeft geresulteerd in afwisselende gebiedskenmerken die onder meer uitnodigen tot spel en gesprek, en daarmee tot sociale verbinding.

Overleggen in dit prille stadium van komende planontwikkelingen samen met de ontwikkelaar, de stedenbouwkundige van de gemeente en de stadsbouwmeester zijn bepalend voor de toonzetting voor plannen in de toekomst. Daarbij is het behulpzaam om tussentijds te evalueren, zodat er nog op tijd kan worden bijgestuurd.

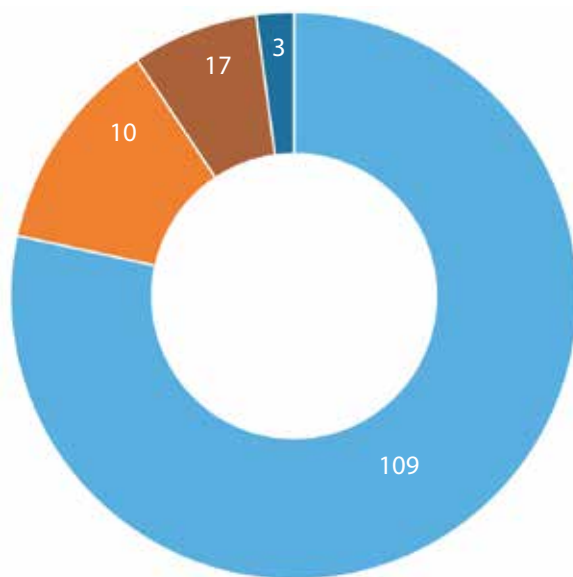
“Het nieuwe plan nodigt uit tot spel en gesprek, en daarmee tot sociale verbinding”

Facts & figures

De vier kleuren in de ondergelegen diagram, geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2019. 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 of tijdens het spreekuur in het gemeentehuis. Het voordeel is dat de commissie kan meedenken en aanvragers tijdig kunnen voorzien van advies. Zo kunnen indieners nog voor de officiële vergunningsaan-



vraag wijzigingen aanbrengen. Dit vergroot de kans op een positief advies. Plannen waarnaar de stadsbouwmeester al in een vroeg stadium heeft 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 u graag een mondelinge toelichting.

Legenda

In totaal zijn er 139 plannen behandeld in 2019. Daarvan zijn er:

- 109 plannen direct van een positief advies voorzien
- 10 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 17 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 3 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien

“De stadsbouwmeester kan meedenken en aanvragers tijdig voorzien van advies”



Robin Veenink
stadsbouwmeester

Laat de omgeving spreken



De invoering van de Omgevingswet betekent veranderingen voor uw gemeente en voor initiatiefnemers binnen uw gemeente. Met de Omgevingswet wil de overheid regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen.

Een mooi streven, tegelijkertijd kan de complexiteit van de nieuwe wet een valkuil voor verandering zijn. Vanuit onze missie om bij te dragen aan een inspirerend ingerichte omgeving voor iedereen en nog vele generaties na ons, lichten we twee aspecten van de nieuwe wet nader toe.



Laat de omgeving spreken

“Wij delen graag onze ervaring en expertise bij de inrichting en uitvoering van de tafel in de gemeente Almelo”

De omgevingstafel

Wie gaat bouwen of verbouwen, krijgt nu vaak te maken met ‘de welstand’. Daaraan gaat een bestemmingsplan-toets vooraf. Met de Omgevingswet wordt dit een ‘integrale’ omgevingsplantoets. Voor complexe plannen adviseert de VNG daarom een omgevingstafel in te richten. Aan deze tafel vinden integrale afwegingen plaats op diverse aspecten van omgevingskwaliteit. Namens Het Oversticht heeft Rik Onderdelinden in de beginfase deelgenomen aan de ontwikkeling van de omgevingstafel van de gemeente Almelo.

De Gemeentelijke Adviescommissie

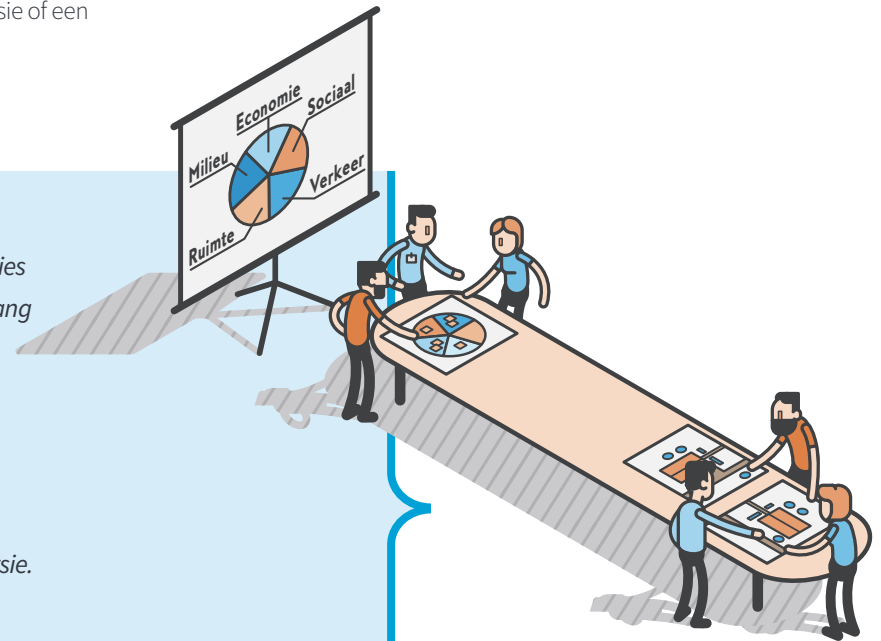
In de loop van 2021 kan uw stadsbouwmeester of monumentencommissie niet meer adviseren vanuit de Woningwet. Met een instellingsbesluit kunt u deze adviseurs wel eenvoudig (her)benoemen om de omgevingskwaliteit in uw gemeente te borgen, maar dan opererend vanuit de Omgevingswet. We spreken dan over de Gemeentelijke Adviescommissie. Vanuit deze nieuwe commissie kunt u nog steeds met een geïntegreerde commissie of een

stadsbouwmeester over welstand en monumenten adviseren. Bovendien is binnen de Omgevingswet meer maatwerk mogelijk.

Wij komen bij u langs om dit met u te bespreken en zullen u desgewenst ondersteunen voor een soepele overgang.



Wij realiseren ons dat cijfers of reflecties in een beknopt jaarverslag als deze lang niet alle nuances van het werkveld weergeven. Wij gaan daarom graag samen met u dieper in op de ontwikkelingen in uw gemeente door middel van een persoonlijk gesprek, een presentatie of een excursie.





Welke impact hebben wij op de omgeving?

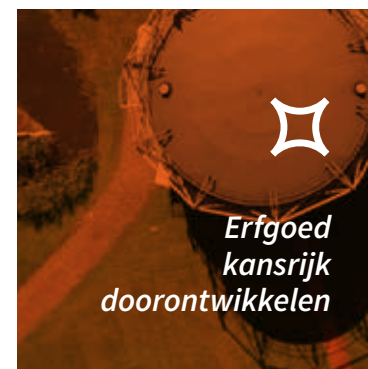
Het Oversticht adviseert en begeleidt bij ontwikkelingen in de leefomgeving. Dat doen wij sinds 1925: onafhankelijk, toekomstgericht en creatief. Met meer dan 40 collega's werken wij vaak in een team van adviseurs aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken. Voor de wensen van vandaag en morgen 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. In drie programma's werken wij aan uiteenlopende projecten in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit. Haakt u aan?



**Omgeving
aantrekkelijk
transformeren**



**Erfgoed
kansrijk
doorontwikkelen**



**Leefomgeving
toekomstbestendig
verduurzamen**