

Naam: A.J.M. te Plate
Datum: 07 februari 2022
Team/teamonderdeel: Programma Binnenstad

Collegevoorstel

Onderwerp	Stedenbouwkundige Uitgangspunten Grotestraat Zuid 'Oude Veemarkt'
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 16 februari 2022
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Voor de gebiedsontwikkeling Grotestraat Zuid, beter bekend als 'de Oude Veemarkt', zijn nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Het college heeft deze stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld. Aan de hand hiervan kunnen concrete initiatieven en (bouw-)plannen tot ontwikkeling komen.

Voorgesteld besluit

1. De Stedenbouwkundige Uitgangspunten bebouwing locatie Grotestraat Zuid ('Oude Veemarkt') vast te stellen (Intern - 80925).

Inleiding

De kruising Grotestraat Zuid, Bornerbroeksestraat en Bornsestraat, beter bekend als 'de Oude Veemarkt', kent een rijke geschiedenis. Het is een zichtlocatie, een locatie met van oudsher aanzien. In de huidige toestand heeft het gebied niet de uitstraling die past bij de ambities van Almelo. Een kwaliteitsverbetering, een herontwikkeling van deze locatie, is dan ook gewenst waardoor het gebied zich ontplooit als de zuidelijke toegangspoort die bezoekers uitnodigt en aantrekt het winkelgebied van Almelo te bezoeken.

Beoogd effect

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is daarom een aantal ruimtelijke ingrepen gewenst. Ingrepen die middels de Stedenbouwkundige Uitgangspunten gerealiseerd worden.

Argumenten voor

1.1 Aansluiting bij de Omgevingsvisie

De Stedenbouwkundige Uitgangspunten sluiten aan bij de doelstellingen zoals geformuleerd in onder andere de Woonvisie Almelo 2020 – 2030 en de Omgevingsvisie. Volgens de contouren van stedelijk wonen wordt ook ingezet op grondgebonden woningen.

1.2 Vitale en aantrekkelijke binnenstad creëren

De Stedenbouwkundige Uitgangspunten verbeteren de uitstraling van de entree naar de binnenstad. De nieuwbouw is onderscheidend waarbij kwaliteit wordt verkozen vóór kwantiteit. Er is sprake van variatie in typen en architectuur.

1.3 Passend in de directe omgeving

De Stedenbouwkundige Uitgangspunten zijn gebaseerd op een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving.

1.4 Duurzaam en klimaatadaptief

De nieuwbouw geschiedt duurzaam en circulair waarbij gebruik wordt gemaakt van duurzame oplossingen. Nieuwbouw wordt klimaatbestendig ingericht om de gevolgen van klimaatveranderingen tegen te gaan.

1.5 Participatie eigenaren

De ruimtelijke verkenning is zorgvuldig opgesteld, met aandacht voor en participatie door belanghebbenden in het gebied.

1.6 Consistentie

Eigenaren zijn bereid het gebied als één grote eenheid te ontwikkelen.

1.7 Behoud van groen

Bestaande bomen worden behouden en uitgebreid. Een prettig en groen leefklimaat wordt gerealiseerd.

Kanttelingen

1.1 Er is in dit plan geen ruimte voor sociale woningbouw, zorgwoningen of zorgwonen

Het realiseren van sociale woningbouw, zorgwoningen, zorgwonen en/of een combinatie hiervan is niet van toepassing in het plangebied. Sociale woningbouw sluit niet aan bij de (middel-)lange termijn doelstellingen uit de Woonvisie. In de Woonvisie en concept-prestatieafspraken tussen gemeente en woningstichtingen wordt gestreefd naar een betere regionale verdeling en een daling van het aantal sociale (huur-)woningen in Almelo. In de Stedenbouwkundige Uitgangspunten wordt ingezet op huur-/ en koopwoningen in het midden en hoger segment.

1.2 Maximalisatie van de bouw mogelijkheden

Een aantal eigenaren heeft in een eerder stadium aangegeven ruimere bouw mogelijkheden te wensen en meer woningen/appartementen te willen realiseren.

1.3 Afnemende participatie eigenaren

De geformuleerde Stedenbouwkundige Uitgangspunten kunnen door eigenaren als belemmerend ervaren worden met betrekking tot de door hun gewenste ontwikkeling van het plangebied. Dit kan van invloed zijn op de (gezamenlijke) participatie van eigenaren.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan het vaststellen van de Stedenbouwkundige Uitgangspunten zijn geen kosten of opbrengsten verbonden.

Op basis van de Stedenbouwkundige Uitgangspunten kunnen concrete initiatieven en (bouw-)plannen tot ontwikkeling komen. De gebiedsontwikkeling wordt aan de eigenaren in het gebied overgelaten. Indien de gemeente medewerking verleent aan deze plannen, zullen de verdere gemeentelijke (plan-) en ontwikkelingskosten in het kader van het gemeentelijke kostenverhaal op de initiatiefnemers verhaald worden.

Uitvoering

Na het collegebesluit wordt het overleg met de betrokken eigenaren vervolgd. Het is aan de eigenaren om initiatieven en bouwplannen ter beoordeling in te dienen.

Bijlagen

- Stedenbouwkundige Uitgangspunten Grotestraat Zuid, 'Oude Veemarkt' (Intern - 80925).
-

Procesinformatie

Intern overleg

De Stedenbouwkundige Uitgangspunten zijn ambtelijk met inhoudsdeskundigen en de Programmamanager Binnenstad afgestemd. Het collegevoorstel en de Stedenbouwkundige Uitgangspunten zijn besproken in de Stuurgroep Fysiek van 24 januari 2022.

Afstemming met portefeuillehouder

De portefeuillehouder stemt in met de inhoud van dit collegevoorstel.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Reguliere persconferentie.