

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Hof van Twente
Afd. Leefomgeving, Team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving
Postbus 54
7470 AB Goor

Zwolle, 8 december 2023

Ons Kenmerk: R31933-2023
Uw Kenmerk: 0000594601
OLO-nummer:
Betreft: bouwen van zes extra appartementen
Adres: Burg de Beaufortplein 6
Inlichtingen bij: Herman Dekkers

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het realiseren van zes appartementen is een aanvulling op een eerdere aanvraag van 26 appartementen welke eerder op 8 september 2023 voor advies is binnengekomen. Dit advies leidde toen tot een positief welstandsadvies, op de toen voorliggende stukken.

Dit huidige advies betreft het ontwerp van het te realiseren appartementengebouw (inclusief de nu voorliggende zes extra appartementen). Totaal 32 appartementen.

Naar aanleiding van een overleg met de initiatiefnemers is het plan voor de 32 appartementen op onderdelen gewijzigd. Dit Welstandsadvies betreft het ingediende ontwerp van 5 december 2023, hierin zijn de voorgenoemde wijzigingen verwerkt.

BELOORDELINGSKADER Het plan is beoordeeld op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het beeldkwaliteitsplan *'Beeldkwaliteitsplan appartementen Markelo'* d.d. 11 februari 2021 en de welstandsnota van de Gemeente Hof van Twente. Hierin zijn de Ruimtelijke uitgangspunten opgenomen voor de nieuwbouw van appartementen aan het Burgemeester de Beaufortplein en de Stationsstraat te Markelo.

Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria van belang:

Verzachting aan het begin van de Stationsstraat, bij Het Wapen van Markelo.

- *Het gebouwdeel aan de Stationsstraat-kant twee lagen met langskap.*
- *Geen uitkragende balkons aan de zijde van de Stationsstraat.*
- *Het belangrijkste: het dorpse karakter is hier extra belangrijk. Dit benadrukken door het karakter van het gebouw aan de Stationsstraat ondergeschikt te houden aan die van Grotestraat (geen concurrentie qua sfeer tussen beide straten).*

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

- *Aan de achterzijde van het gebouw aan de Stationsstraat (Plusmarkt-zijde) is het eventueel wel mogelijk een plat dak te realiseren in plaats van een kap. Aan de voorzijden en zijkant is er een voorkeur voor een kapvorm (zadeldak). Afgeknut schilddak is ook mogelijk indien de kaphelling minimaal 1,5 over verdiepingshoogte naar achteren ligt en de goot onder aan deze kap een normale gootbreedte heeft overeenkomstig de gebouwen in de omgeving en de goot geplaatst wordt op ongeveer vloerhoogte.*
- *De hoek van het gebouw ter plaatse van de aansluiting van de Stationsstraat en het Burgemeester de Beaufortplein moet voorzien zijn van een accent.*
- *Het gebouw moet voorbij de rooilijn van het gebouw aan het Burgemeester Beaufortplein steken met 3 meter conform de mogelijkheden van balkons aan het gebouw langs het Burgemeester de Beaufortplein.*
- *De kap mag niet uit één geheel bestaan, maar dient opgeknipt te zijn in meerdere delen.*

De uitstraling betreffende het appartementencomplex aan de zijde van het Burgemeester de Beaufortplein:

- *Aan deze zijde van het appartementencomplex is het van belang goed aan te sluiten op het dorpse karakter, qua maat, schaal, kleur en ruimtelijk. Bijvoorbeeld door verspringing(en) in de rooilijn.*
- *Grote aandacht voor de ruimtelijke overgang/de sfeer van binnen naar buiten en andersom. Het is belangrijk dat de woningen direct aan het plein zitten en zicht ontstaat tussen binnen en buiten. De overgang van landschappelijk naar gemeenschappelijke buitenruimte moet subtiel zijn.*
- *Aan deze zijde de voordeuren plaatsen helpt mee het dorpse karakter te creëren, tezamen met een semi privé/publieke tuin.*
- *Het creëren van een groene ruimte voor het appartementencomplex zonder dat het echt tuinen worden. Het even gezellig kunnen praten met de burens, de informele sfeer van binnen naar buiten is de bedoeling. We verwachten een natuurlijk overgang tussen de openbare ruimte en de buitenruimte direct rondom het appartementengebouw.*
- *Aan deze zijde van het pand is het mogelijk tot maximaal drie ! bouwlagen te gaan, met een plat dak.*
- *Erfafscheidingen zijn uitgesloten.*

Aan de achterzijde van het appartementencomplex, aan de zijde van de supermarkt Plusmarkt:

- *De uitstraling is hier erg stenig. Bij drie lagen is het zicht op de achterliggende bomen verdwenen. Daarom is het aan deze zijde van belang ook het dorpse karakter te waarborgen.*
- *De gevels aan deze zijde qua hoogte opdelen in twee lagen met een afwijkende derde bouwlaag*

Vier lagen is voor het gehele complex niet mogelijk.

Gebouw in twee delen:

- *De ontwikkeling opdelen in twee volumes. Eén deel aan de Stationsstraat en één deel aan het Burgemeester de Beaufortplein.*
- *De twee delen afzonderlijk vormgeven.*

Gevels:

- *Geen strakke architectuur, maar dorpse architectuur.*
- *De gevels verticaal parceleren aan de zijde van de Burgemeester de Beaufortplein en de Stationsstraat.*
- *Gevels laten oriënteren op de omgeving en geen blinde gevels toepassen.*
- *Uitkragende balkons aan de zijde van de Burgemeester de Beaufortplein mogelijk, met behoud van dorpse karakter. Geen uitkragende balkons mogelijk aan de Stationsstraat.*
- *De gevels zonder kap niet in één daklijn beëindigen. Detail en parcelering zijn wenselijk om het dorpse karakter te benadrukken.*
- *Traditionele architectuur niet leidend. Eigentijdse architectuur mits dorps is mogelijk.*
- *Bescheiden vormgeving van de kozijnopeningen en de kozijnindelingen om dorpse sfeer op te roepen.*

Materiaal en kleurstelling:

- *Warme rode/bruine baksteen, passend bij het dorpse karakter van Markelo.*
- *Deels houten geveldelen mogelijk (bijvoorbeeld de derde laag aan de zijde van de Plusmarkt).*
- *De gevels terughoudend vormgeven om kleinschalig karakter van het gebouw te benadrukken.*
- *Natuursteen in de gevels is mogelijk, mits ondergeschikt en alleen als de dorpse architectuur hiermee wordt versterkt.*
- *Keramische dakpannen: antraciet en niet glimmend*
- *Traditionele kleurstelling is leidend.*

Utiliteit:

- *Privé standplaats vuilniscontainers, indien per woning noodzakelijk, integreren in de vormgeving van de gebouwen en buitenruimten.*
- *Installaties niet ontsierend zichtbaar vanaf straatniveau in gevel en dak.*
- *Liftofbouwen qua vormgeving ondergeschikt houden aan het dorpse karakter van de omgeving. Geen verticale accenten door liftschachten.*

Entrees aan de zijde van het Burgemeester de Beaufortplein:

- *Entrees aan de pleinzijde om parkeerdruk aan zijde Plusmarkt te ontzien.*

BEVINDINGEN Dit advies betreft het totaal ontwerp van het te realiseren appartementengebouw, inclusief de nu voorliggende zes extra appartementen. Door het nu voorliggende ontwerp is er sprake van een appartementengebouw met 32 appartementen: ontwerp d.d. 5 december 2023.

Het voorliggende ontwerp heeft platte daken. Dit sluit aan op de onderliggende uitgangspunten van het geldende beeldkwaliteitsplan. Hoewel twee criteria in dit beeldkwaliteitsplan er op duiden dat een langskap hier het uitgangspunt is, komt deze kapvorm niet voor in de onderbouwing van het beeldkwaliteitsplan. Wel staat in het beeldkwaliteitsplan dat de dakvorm (plat) aansluit op de kwaliteit van de aanwezige pleinvand aan de oostzijde (Het Stroaten) en dat er bij drie bouwlagen, over de gehele lengte van de Stationsstraat, een deel van deze derde bouwlaag in een langskap moet worden ondergebracht. De bouwkundige volumes zijn met zorg aan de bovenzijde beëindigd. Dit ook in relatie met het belendende pand (het Wapen van Markelo) en de tussenliggende steeg. Een derde bouwlaag zou hier moeten worden verzacht met een kapvorm. Deze derde bouwlaag heeft het voorliggende ontwerp niet gekregen. Een langskap is dan ook niet vereist. Hiermee voldoet het ontwerp aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

De appartementen worden gerealiseerd in gekoppelde bouwkundige volumes. Eén volume aan de Stationsstraat, één volume aan het Burgemeester de Beaufortplein. En, één volume dat beide gebouwdelen koppelt, daartussenin. De gevels van deze bouwdelen worden elk afzonderlijk verticaal opgedeeld. Zo lijkt het dat elk grote volume opgedeeld is in meerdere kleinere volumes. De gevelwand aan de Stationsstraat kent aan die zijde geen uitkragende balkons. Dit sluit aan op het geldende welstandsbeleid. Uitkragende balkons zijn aan de Stationsstraat ruimtelijk niet gewenst. De noodzakelijke buitenruimten zijn onderdeel van de architectuur geworden, door ze op te nemen in een extra houten gevel voor het pand. Deze deels houten gevel of op hout gelijkende gevel en de gevel erachter reageren in hoogte op het bouwkundige volume van het pand 'Wapen van Markelo'. Er is geen sprake van een concurrerende sfeer/architectuur tussen de twee hiervoor genoemde panden. De houten gevels of de op hout gelijkende gevels zijn daarbij als mogelijkheid aangegeven in het geldende beeldkwaliteitsplan voor deze bouwlocatie. De gevel aan de Stationsstraat krijgt door deze ingrepen een levendig en kleinschalig aanzien. Hiermee voldoet het ontwerp aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

De hoek van het bouwdeel ter plaatse van de aansluiting van Stationsstraat – Burgemeester de Beaufortplein (drie lagen hoog) is middels een verticaal entree-accent aan de pleinkant vormgegeven. Dit bouwdeel steekt nadrukkelijk uit ten opzichte van het bouwdeel aan het Burgemeester de Beaufortplein.

Dit visueel gelede bouwvolume, dat ook een gevel heeft aan de Stationsstraat, wordt in twee kleuren metselwerk (traditioneel rood) en met verspringende gevelopeningen vormgegeven, hierdoor wordt het dorpse karakter versterkt.

De gevel van dit hiervoor genoemde gebouwdeel dat gericht is op de Grotestraat krijgt schaal en maat door onder andere een afwijkende rode kleurstelling van het metselwerk en de hoogte van deze gevel en door de ramen in deze gevel. De gevel wordt deels aan het zicht onttrokken door het bouwvolume langs de Stationsstraat.

Het betreft hier geen traditionele architectuur, maar een eigentijdse architectuur die toch dorps overkomt. Hiermee voldoet het plan, binnen de mogelijkheden van het beeldkwaliteitsplan, aan de eis voor aandacht voor het kleinschalig karakter van Markelo.

De gevel van het bouwdeel aan het Burgemeester de Beaufortplein (zuidzijde) kent een verticale gevelritmiek met wisselende uitkragende balkons en voordeuren. Geen strakke architectuur, maar met een kleinschalig dorpskarakter. Blinde gevels zijn niet ontworpen. Alle gevels zijn gericht op het gebied rond om de bouwdelen. De appartementen worden uitgevoerd in materialen en (traditionele) kleuren die al aanwezig zijn in het plangebied. Zo wordt voor het metselwerk gekozen voor een warme rode/bruine baksteen met lichte en donkere nuances en verticale houten gevelinvulling passend bij het dorpse karakter van Markelo. De raamkozijnen in de gemetselde gevels zijn terugliggend geplaatst om de rijkheid van de gevel te accentueren. De pleinzijde krijgt door deze ingrepen een levendig aanzien. De gevelwand in drie lagen hoog volgt de richting van het plein en maakt op deze wijze een goede en solide pleinwand.

De gevels zijn zonder kap en worden niet in één daklijn beëindigen. Er is detail en er is parcelering in de gevels om het dorpse karakter te benadrukken. De pleinwand voldoet hiermee aan de eis in het beeldkwaliteitsplan.

Dakvorm (plat) sluit aan op de kwaliteit van aanwezige pleinwand aan oostzijde (het Stroaten) en aan de westzijde de voormalige bibliotheek. Kleinschalig karakter Markelo wordt in het ontwerp geborgd door het maken van een aantal aparte bouwdelen binnen één architectuur, maar met elk een eigen vormgeving en situering. Deze zorgen voor de gewenste verticalisering en kleinschaligheid.

In de 'Samenvatting' op blad 1 van het geldende beeldkwaliteitsplan wordt er gesproken over extra openheid/verbinding tussen het Burgemeester de Beaufortplein noord en zuid. Verder in de tekst wordt hier niet meer naar verwezen of wordt hier nader op ingegaan. Het belang van deze doorgang wordt niet onderbouwd (daarnaast is deze doorgang niet opgenomen in het voor deze locatie opgestelde bestemmingsplan). De benoemde openheid/verbinding wordt in de 'Criteria' van het beeldkwaliteitsplan niet gevraagd. Bij de welstandsbeoordelingen zijn de 'Criteria' in het geldende Beeldkwaliteitsplan maatgevend en is de samenvatting geen toetsingsgrond. Om deze reden heb ik getoetst aan de op bladzijde 9 van het beeldkwaliteitsplan vastgestelde 'Criteria'. Overeenkomstig deze 'Criteria' is er in het voorliggende ontwerp sprake van een gebouw in meerdere bouwdelen.

De bouwdelen zijn zelfstandig gesitueerd en tegen elkaar aangebouwd. Met name de kop van het gebouw hoek Stationsstraat – Burgemeester de Beaufortplein manifesteert zich aan de pleinzuidzijde. Een solide pleinwand is gevraagd. Hiermee voldoet het plan aan het gewenste stedenbouwkundige beeld verwoord in het beeldkwaliteitsplan. Het (totale) bouwvolume langs het Burgemeester de Beaufortplein is opgeknipt in twee verschillende bouwdelen met eigen entrees. Er is een hoofdentree en er zijn eigen entrees voor de woningen op de begane grond. Voordeuren aan de zijde van het Beaufortplein helpen mee om de sociale structuur en het dorpse karakter te versterken.

De entrees aan de pleinzijde zijn ook gerealiseerd om parkeerdruk aan de zijde van de Plusmarkt te ontzien. Verder zijn er individuele vormgegeven uitkragende balkons aan de zijde van het Beaufortplein. Deze zijn enkel boven privaat groen ontworpen. Hiermee voldoet het ontwerp aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

Verder is er grote aandacht besteed aan de ruimtelijke overgang/sfeer van binnen naar buiten en andersom. Het creëren van een groene omzoomde ruimte voor het appartementencomplex zonder dat het echt tuinen worden. 'Tuinen' en buitenruimten zorgen voor contact en dorpse uitstraling. Collectieve buitenruimten nodigen uit tot het maken van een praatje en versterken bovendien de sociale cohesie. Erfafscheidingen op maaiveld zijn er niet. De vormgeving van het gebouw en de groene ruimten zijn ook zodanig ontworpen dat erfafscheidingen, ook op den duur, niet worden geplaatst.

De achterzijden van het appartementencomplex zijn zorgvuldig vormgegeven, waarbij er toch een dorpse sfeer is ontstaan. De verticale gevelindeling van de hogere gebouwdelen refereert aan een kleinschalige architectuur, die ook aan de pleinzijde is toegepast. De derde bouwlaag verspringt in hoogte om dit te benadrukken. Graag wil ik hierbij aangeven dat er hierdoor nadrukkelijk sprake is van een afwijkende derde bouwlaag. Eén en ander voldoet ook aan de referentiebeelden in het beeldkwaliteitsplan.

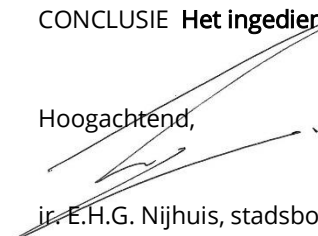
De installaties worden opgenomen in de architectuur of zijn niet op de randen van het dak geplaatst.

Er wordt binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan gestreefd naar een 'dorpse architectuur' voor dit plangebied. Deze gewenste 'dorpse architectuur' wordt niet nader omschreven in het voorliggende beeldkwaliteitsplan. Alleen in de referentiebeelden wordt hier naar verwezen. Het voorliggende ontwerp sluit aan op het gewenste beeld welke als referentiebeelden zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Gezien de voorgaande bevindingen ben ik van mening dat het voorliggende plan in overeenstemming is met de opgestelde welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan.

CONCLUSIE Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Hoogachtend,



ir. E.H.G. Nijhuis, stadsbouwmeester