

Notitie zienswijzen m.b.t. het toevoegen van 6 appartementen aan een nog te bouwen appartementencomplex op het adres Burgemeester de Beaufortplein in Markelo.

De aanvraag om omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hebben vanaf 14 maart 2024 tot en met 25 april 2024 ter inzage gelegen.

Binnen de terinzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

Ingekomen op 16 april 2024, nummer 658839

Leefomgeving

De toevoeging van 6 appartementen is niet in afspraak met het gestelde in het herbestemmingsplan. Hierin wordt voorzien in maximaal 26 appartementen. Reclamant is van mening dat hierdoor zijn of haar mijn leefomgeving ernstig wordt aangetast. Reclamant wenst dat het College zicht houdt aan haar eigen afspraken zoals gemaakt met alle omwonenden en bedrijven rondom het Beaufortplein. Alle stukken m.b.t. de ingediende bezwaarschriften zijn derhalve ingelast bij deze zienswijze, alsmede de indertijd ingediende zienswijze m.b.t. de herbestemming en de gemaakte afspraken die u met de gemeenteraad en omwonenden heeft gemaakt.

Parkeerbalans en Parkeren eigen terrein

1. Het parkeren moet conform de regels van de “herbestemming Beaufortplein” op onder of boven eigen terrein moet plaatsvinden ook voor deze nieuw toe te voegen 6 appartementen.
2. De toegevoegde “parkeerbalans” is ook getalsmatig niet juist. Het oorspronkelijke gebouw huisvestte bedrijfsmatige activiteiten op de begane grond en “wonen” boven deze bedrijfsmatige activiteiten en deze situatie is al jaren zo. Dus de aannahme dat het gehele BVO van gebouw 2 etages was is onjuist. Het aantal “oude parkeerplekken” is dus feitelijk niet 42 maar 21 voor de bedrijfsactiviteiten en voor de appartementen boven “de kantoor functie” 3 (4-kamer-app. x 1,4 parkeerplek = afgerond 6. Maakt een totaal van 21 en 6 is “27 parkeer-balans-technische parkeerplekken” dit is een forse overschrijding van uw getallen voor de nieuwe situatie zijnde afgerond “36 parkeerplekken” is dus een tekort 9 parkeerplekken. Tel daarbij op dat alle omwonenden en bedrijven ook hun parkeerbalans technisch behoefte hebben. Zie de bezwaarschriften.

Stedenbouwkundige inpassing

Uw College heeft bij monde van de wethouder Meulenkamp aangegeven dat juist aan de zijde van de Stationsstraat een fraai straatbeeld moet ontstaan aansluitend bij de gebouwen het Beaufort, Eungs Schoppe, “het wapen van Markelo” en “Gorking” als referentiepunt met de toevoeging dat juist aan de Stationsstraat de schuine daken prima mogelijk zijn met speciale aandacht voor de “hoeken”. Reclamant eist dat een college zich aan haar eigen afspraak houdt en de rapportage van de stadsarchitect laat bij stellen met de wensen en eisen van het college gehoord de omwonenden.

Peil

Verder is nog steeds niet expliciet vastgelegd dat het peilpunt in/aan de wegkant van de Stationsstraat ligt. Er moet een gelijke maaiveldhoogte komen tov het Wapen van Markelo.

Bouwplaats inrichting

De bouwplaatsinrichting is naar mening van reclamant niet acceptabel. Het zware materiaal en materieel zal het huidige bomenbestand op het Beaufortplein schade kunnen toebrengen aan zowel de kroon alsook aan het wortelgestel. Reclamant acht het noodzakelijk dat er een bouwplaats wordt ingericht om het Beaufortplein met bomen te behouden. Het parkeerterrein t.b.v. de 'Aula met Uitvaarten' en de Plus is boomvrij en is derhalve prima als bouwplaats te gebruiken. Reclamant vraagt zich af waar het personeel van de aannemer gaat parkeren en vraagt daarom voor een nadere onderbouwing. Ook het verkeersplan roept vraagtekens op. Met name over het zwaar verkeer en de bereikbaarheid voor omwonenden tijdens de bouwwerkzaamheden.

Geluidsmaatregelen

Reclamant vreest voor ernstige geluidsoverlast die tijdens de bouw en na realisatie en wil daarom dat er geluidsmaatregelen getroffen gaan worden aan zijn woning en de andere woningen van het appartementencomplex "Het Beaufort". Deze maatregelen zullen onder andere moeten bestaan uit geluidwerende beglazing met suskasten voor de ventilatie en volledige glazen afscherming van de balkons. De kosten hiervoor worden door reclamant totaal geraamd op € 100.000.

Daarnaast eist reclamant een sloop- en bouwstop totdat bovenstaande maatregelen gerealiseerd zijn.

Doelgroep

De initiatiefnemer heeft tot op heden nog geen gesprekken gevoerd met omwonenden over mogelijke zienswijzen. Hierdoor voelt reclamant zich genoodzaakt om een zienswijze in te dienen. Ouderen uit Markelo wachten volgens reclamant op een koopappartement omdat ze niet in aanmerking komen voor sociale huur. Sociale huurappartementen zijn niet conform de structuurvisie van Markelo en het bestemmingsplan.

gedetailleerde tekening

Reclamant vraagt om gedetailleerde tekeningen waarop het peil, goothoogte, nokhoogte en rooilijn conform de afspraken aan de Stationsstraat zijn ingetekend. Ook de maatvoering van het gebouw t.o.v. de bomenrij aan het "Beaufortplein" en de omliggende gebouwen.

Gemeentelijke reactie op zienswijze 1

Leefomgeving

Er is sprake van een woongebouw dat stedenbouwkundig passend wordt geacht in deze omgeving, hetgeen ook nader wordt onderbouwd in de plantoelichting. Bij de opzet van het plan is uitvoerig naar de omgeving gekeken en er is naar ons oordeel sprake van een ruimtelijk oplossing die niet leidt tot aantasting van het woongenot van de omliggende percelen. In dit soort situaties kan een eigenaar van een perceel niet uitgaan van het recht van blijvend uitzicht en is het een normaal maatschappelijk risico dat er in de directe omgeving (gewijzigde) bebouwing kan komen. Reclamant gaat verder niet in op de inhoud van de 'afspraken'. Hierdoor is het niet mogelijk om hierop in te gaan. De afspraken die zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan blijven onverkort van kracht. Met deze aanvraag wordt alleen afgeweken voor de aantal wooneenheden. De bouwmassa van het appartementencomplex met 32 appartementen is passend binnen de regels van het bestemmingsplan. Er is daarom ook geen sprake van een toename van schaduwwerking ten opzichte van de maximale invulling van de bouwmogelijkheden uit het onderliggende bestemmingsplan.

Parkeerbalans en Parkeren eigen terrein

Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan 'Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11' is er op basis van de 'Parkeernormen gemeente Hof van Twente' een berekening uitgevoerd naar het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen.

Uit deze berekening blijkt dat voor de mogelijkheden die het genoemde bestemmingsplan biedt, er in de openbare ruimte plek is 37 parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Dit aantal is destijds afgezet tegen de situatie onder het oude, te vervangen, bestemmingsplan. Hieruit bleek dat de parkeerdruk in de openbare ruimte onder het nieuwe bestemmingsplan aanzienlijk afneemt.

Voor het bouwplan met 32 huurappartementen is het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen opnieuw berekend op basis van de bijlage 1 van de planregels 'Parkeernormen gemeente Hof van Twente'. Het oorspronkelijke plan voorzag in de bouw van 26 koopappartementen, waarvan 3 in het dure segment, 18 in het midden segment en 5 in het goedkope segment, dit resulteert in een parkeerbehoefte van:

Functie	Aantal woningen	Norm stedelijke zone: centrum	benodigd aantal parkeerplaatsen
koop duur	3	1,6	4,8
koop midden	18	1,4	25,2
koop goedkoop	5	1,3	6,5
		Totaal	36,5

Hieruit blijkt dat er een parkeernorm van 37 parkeerplaatsen nodig was. Thans is er sprake van huurappartementen met een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per appartement. Hieruit blijkt dat voor het bouwplan er $(32 \times 1,1 = 35,2)$ 36 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. De parkeerdruk voor dit bouwplan is (1 parkeerplaats) kleiner dan het aantal dat in het oorspronkelijke bouwplan.

Stedenbouwkundige inpassing

Wij hebben het bouwplan ter advisering voorgelegd bij de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester heeft voor het bouwplan op 8 december 2023 een gunstig advies uitgebracht. De stadsbouwmeester heeft het plan getoetst aan het '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. De stadsbouwmeester heeft hierbij het volgende overwogen:

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 pleinwand 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.

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.

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn van mening dat het plan voor realiseren van 32 appartementen passend is in het dorpse karakter van de kern Markelo. Waarbij gekeken is naar de schaal en omvang in relatie tot de bebouwing in de directe omgeving. Het bouwplan voldoet daarom aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.

Bouwplaats inrichting

Indien feitelijke bouwactiviteiten leiden tot mogelijke schade (anders dan waardevermindering) is dit een kwestie van aansprakelijkheid en schadevergoedingsplicht op grond van het burgerlijk recht. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor mogelijke schade en hij is verplicht de schade zoveel mogelijk te beperken. De gemeente Hof van Twente zal ook toezicht houden en directie voeren over bijv. het realiseren van de openbare ruimte. Wij maken als gemeente (eigenaar van de grond in de openbare ruimte) afspraken met de initiatiefnemer over het tijdelijke gebruik van de gronden. Daarbij wordt rekening gehouden met het veilig kunnen gebruiken van de weg tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. Mocht er alsnog onverhoopt schade ontstaan is dat een private kwestie van schadeverhaal.

De bouwwerkzaamheden zullen tijdelijk ongetwijfeld hinder gaan veroorzaken. Denk aan (vracht)verkeer, geluid van bouwwerkzaamheden, opslag van bouw materiaal enz. Dit is overigens ook het geval bij de bouw van de 26 appartementen, die hier volgens het bestemmingsplan toegestaan zijn.

Geluidsmaatregelen

Het Bouwbesluit stelt in hoofdstuk 8 regels voor bouw- en sloopwerkzaamheden. Daarbij wordt gekeken naar de veiligheid in de omgeving maar ook naar geluidhinder. Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd op werk- en zaterdag tussen 07:00 uur en 19:00 uur. De gemiddelde dagwaarde van het geluid mag niet meer bedragen dan:

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Dit zijn daggemiddelden. Er kan sprake zijn van piekmomenten. Deze kunnen tijdelijk voor overlast zorgen, maar dat is inherent aan het bouwen en slopen binnen een bebouwde kom.

Het Bouwbesluit bevat regels ter voorkoming van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens de uitvoering van bouw-, renovatie- en sloopwerkzaamheden. De uitvoering van deze werkzaamheden moet zodanig zijn dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid en bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Om daaraan te voldoen zijn in het Bouwbesluit regels opgenomen ten aanzien van veiligheid van de omgeving, het hebben van een veiligheidsplan, geluidhinder, trillingshinder, stofhinder en grondwaterstand. Ondanks dat wet- en regelgeving wordt nageleefd zijn belanghebbenden niet altijd gevrijwaard van het ervaren van overlast. Dat bijvoorbeeld de wettelijke geluidnormen niet worden overschreden wil per definitie niet zeggen dat bewoners geen geluidhinder ervaren. Het is niet uit te sluiten dat er geluid hoorbaar zal zijn dat wordt veroorzaakt door de sloop en bouwwerkzaamheden. Maar het is eveneens een gegeven dat zich in of nabij een woonomgeving ontwikkelingen kunnen voordoen die men persoonlijk als 'minder prettig' of 'niet wenselijk' ervaart. Dit is inherent aan het wonen in een binnenstedelijk gebied.

Doelgroep

Er is sprake van toenemende krapte op de woningmarkt in Hof van Twente. De afgelopen tien jaar zijn er weinig woningen gerealiseerd in de gemeente. De woningvraag is groot en de woningmarkt in Hof van Twente is krap. Tot en met 2030 is er in de gemeente een woningbehoefte van ongeveer 675 tot 730 woningen. Deze aantallen zijn niet in beton gegoten en vormen een leidraad voor de woningbouwplannen. De woningbehoefte in Hof van Twente is gebaseerd op de huishoudensprognose Primos2020 en houdt daarnaast rekening met een aanvullende woningvraag. Binnen de groei van de huishouden in de afgelopen jaren is te zien dat Hof van Twente meer mensen aantrekt vanuit andere gemeenten dan het aantal waarmee in de prognose rekening werd gehouden. Met de aanvullende woningvraag wordt hier rekening mee gehouden. Daarnaast wordt een latente lokale inhaalvraag geconstateerd: een deel van de woningbehoefte uit het verleden is nog niet gerealiseerd door de achterblijvende woningbouw binnen Hof van Twente. Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van 32 sociale huurwoningen. Per saldo wordt als gevolg van het voornemen de bestaande woningvoorraad van Markelo en de gemeente Hof van Twente uitgebreid met 6 sociale huurwoningen die geschikt zijn voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Hier is vraag naar in de gemeente Hof van Twente. Hiermee wordt tevens ingespeeld op de verwachte bevolkingsgroei in de gemeente.

Peil

Ingevolge artikel 2.2 van de regels van het bestemmingsplan wordt de bouwhoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De hoogte wordt aldus bepaald door middel van de methode die in het bestemmingsplan is vastgelegd. Ingevolge artikel 2.7 is het peil voor een bouwwerk in een bouwvlak, waar het peil ter plaatse is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - peil': het niveau **tot** 35 cm boven de hoogte van de bij deze aanduiding gelegen aansluitende bestaande openbare weg. Blijkens de voorschriften uit de omgevingsvergunning wordt door de toezichthouder hierop toegezien.

gedetailleerde tekening

Op 27 februari 2024 hebben alle reclamanten tekening 'V00-situatie met maten' ontvangen. Deze tekening is onderdeel van de bezwarenprocedure voor het bouwen van 26 appartementen op hetzelfde adres. De voetprint van het voorliggende plan is identiek aan de voetprint van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van 26 appartementen. Op 13 maart 2024 hebben alle reclamanten een mail ontvangen met de mededeling dat voorliggend plan ter inzage wordt gelegd en bijgevoegd de link naar officiële bekendmakingen. Via deze link kon de reclamant de tekening 'matenplan Doorsnede' met daarop alle peilmaten inzien.

Zienswijze 2

Ingekomen op 20 april 2024, nummer 660523.

Reclamant 2 heeft dezelfde zienswijzen als reclamant 1.

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1.

Zienswijze 3

Ingekomen op 20 april 2024, nummer 660522.

Reclamant 3 heeft dezelfde zienswijzen als reclamant 1.

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1.

Zienswijze 4

Ingekomen op 20 april 2024, nummer 660520..

Reclamant 4 heeft dezelfde zienswijzen als reclamant 1.

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1.

Zienswijze 5

Ingekomen op 16 april 2024, nummer 658838.

Reclamant 5 heeft dezelfde zienswijzen als reclamant 1.

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1.