

Project: Appartementengebouw Markelo
Van: Maartje van den Berg
Datum: 11 februari 2021
Onze referentie: WR 1811

Beeldkwaliteitsplan appartementen Markelo

Inleiding

Voor de Countus locatie aan het Burgemeester de Beaufortplein te Markelo vindt een ontwikkeling plaats om nieuwbouw van appartementen te realiseren. Voor de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de bestaande beeldkwaliteit aanwezig in het plangebied en wordt zorg gedragen voor de versterking van de kwaliteiten van deze locatie.

Samenvatting

- Transformatie van utilitair naar wonen -> van zakelijk naar menselijk!
- Aandacht voor kleinschalig karakter kenmerkend voor Markelo.
- Beeldkwaliteit van de Beaufortplein versterken door maken van goede pleinwand.
- Dakvorm (plat) sluit aan op de kwaliteit van aanwezige pleinwand aan oostzijde (het Stroaten).
- Omliggende bebouwing verdraagt met gemak een extra laag.
- Kleinschalig karakter Markelo borgen door maken van 2 aparte bouwblokken. Deze zorgen voor de gewenste verticalisering en voor extra openheid/verbinding van het Burgemeester de Beaufortplein noord met zuid.
- Opknippen volume in twee verschillende blokken met eigen entrees
- Grote aandacht voor de ruimtelijke overgang /sfeer van binnen naar buiten en andersom. Het creëren van een groene ruimte voor het appartementencomplex zonder dat het echt tuinen worden. Tuinen en buitenruimten zorgen voor contact en dorpse uitstraling.
- Uitkragende balkons aan zijde de Beaufortplein enkel boven privaat groen
- Balkons vallen terug ten opzichte van de rooilijn van de westelijk gelegen straat (verlengde deel van de Beaufortplein)

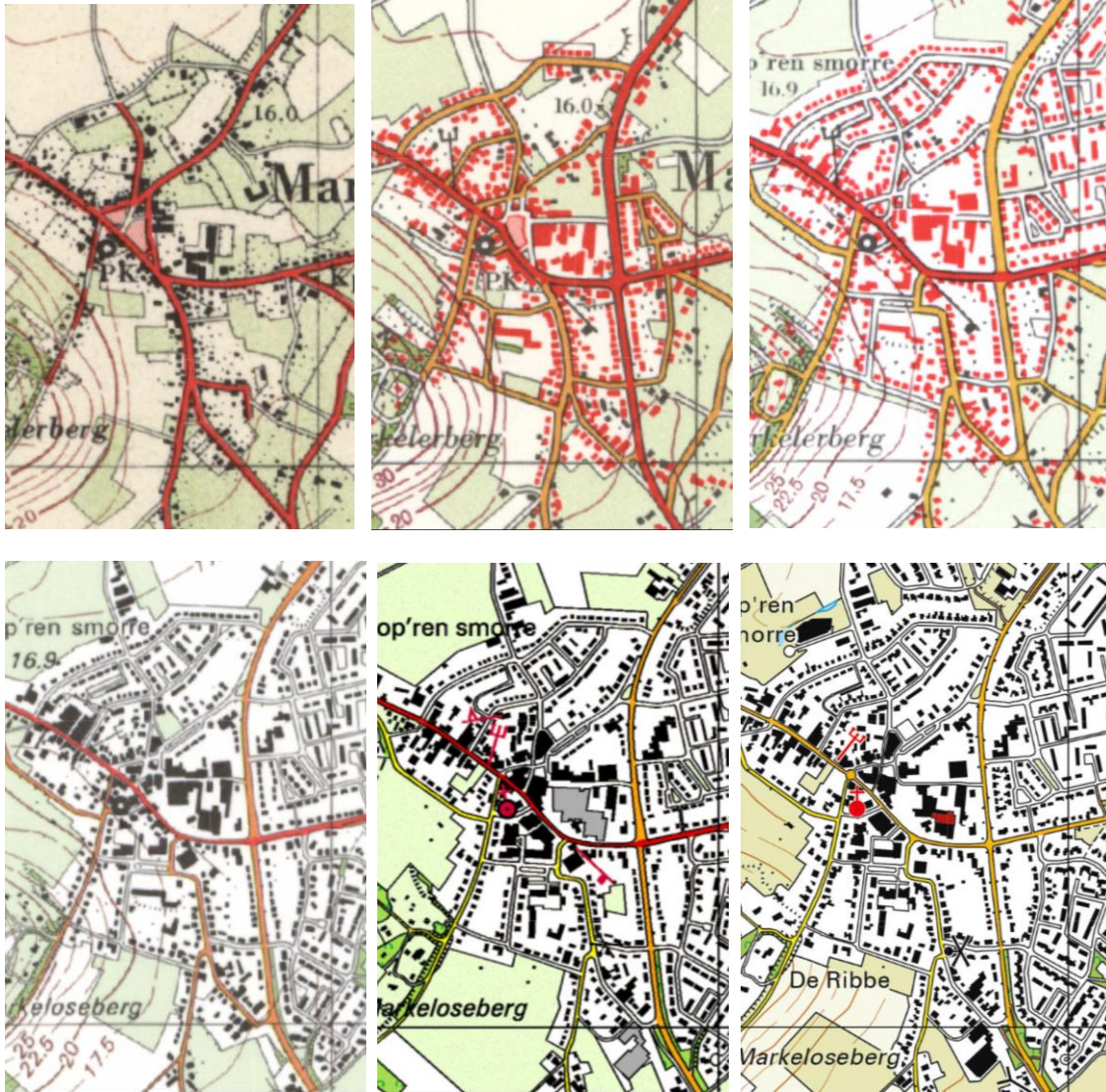
Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aansluitend bij het centrum in Markelo. Het betreft de locatie waar nu de bebouwing van Countus pand is gesitueerd. De locatie is gelegen aan het Burgemeester de Beaufortplein. Het betreft de percelen 6 en 10 t/m 11. Aan de voorzijde (zuid) kenmerkt het plan gebied zich door hoogteverschillen en een statige beplanting met een hoge monumentale boomstructuur. Het bestaande gebouw stamt uit de jaren '70 en bestaat uit twee lagen en een kelder. Het bevindt zich tussen twee parkeerzones (B. de Beaufortplein noord en zuid). Het gebouw laat zich omringen door verschillende gebouwen. Direct aangrenzend het Wapen van Markelo en vlak in de buurt de bibliotheek, het cultureel centrum, verschillende kantoren en dienstverlenende instanties. Het plein vraagt om een meer vriendelijke invulling waarbij ook de sociale controle in de avonduren is gewaarborgd, dit zowel aan de noord als de zuidkant. Door de situering van tuinen en balkons kan het aanzien van het gebouw verzacht en menselijker worden gemaakt.

Qua bouwhoogte verdraagt de stedenbouwkundige situatie een derde bouwlaag. Aan de voorzijde (zuid) is er veel ruimte. De ruimte wordt geflankeerd door veel groen. Zowel aan de voor als achterzijde is veel afstand tot naburige bebouwing. Het gegeven dat de huidige bebouwing een geringe bouwlaaghoogte heeft samen met de verschillende aanwezige niveauverschillen in het terrein maken dat het toevoegen van een extra bouwlaag gemakkelijk visueel kan worden opgenomen in het geheel van bebouwing rondom het Burgermeester de Beaufortplein.

Historie

Bij bestudering van oude topografische kaarten is goed te zien dat het perceel van het burgemeester de Beaufortplein een oude basis heeft. Op de kaart van 1960 is de contour al goed te zien. Door de jaren zie je de kern van Markelo verdichten. Rond het centrum en het de Beaufortplein zien we een wat grotere korrel qua bouwvolumes verschijnen. De oude structuur van het perceel blijft af te lezen.



Afbeeldingen topotijdreis: respectievelijk 1969, 1970, 1980, 1990, 2000, 2019



Huidige verkaveling met een groot winkelhaak-achtig volume en een besloten parkeerplein aan de noordzijde.
De knik van de Stationsstraat wordt ruimtelijk matig begeleidt.

Het bestaande gebouw is veelvuldig verbouwd ten gevolge van de wisselende eisen van de verschillende gebruikers. Daardoor is het aanzien van het gebouw versnipperd en komt het rommelig over. Ook de nu aanwezige utilitaire uitstraling doet de beeldkwaliteit van het Burgemeester de Beaufortplein geen goed.



Burgemeester de Beaufortplein noord



Oostgevel aan de Stationsstraat



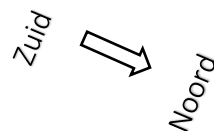
Burgemeester de Beaufortplein zuid



Steeg tussen pand 1-3a en Countuspand



Plangebied:
Voorkeur kap (zadeldak).



- o Afgeknot 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.
- o Ook is er de mogelijkheid de kap verder te verlengen. N.a.v. de gesprekken met de indieners van de zienswijzen zijn criteria punt 1.e aangepast en criteriapunt 1.g toegevoegd. Zie pagina 9.

Ontwikkeling

Er is sprake van bebouwing die zowel functioneel als visueel gedateerd is. Sloop van het bestaande kantoorgebouw en nieuwbouw van appartementen leidt tot verbetering in de bestaande architectuur. Nieuwbouw tot wonen is passend op deze locatie in de kern. Voorzieningen liggen op korte afstand van de locatie.

De appartementen worden, om zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de bestaande bebouwing, uitgevoerd in materialen 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 terug liggend geplaatst om de rijkheid van de gevel te accentueren. De pleinzijde krijgt door deze ingrepen een levendig aanzien.

Analyse

1. Situering/ bouwvlak
2. Massa/ hoogte/ dakvorm
3. Gevels
4. Buitenruimte/ balkons
5. Materiaalgebruik, kleur en detaillering

1 Situering/ Bouwvlak

Om een betere aansluiting bij het dorpskarakter van Markelo te bewerkstelligen is aandacht voor maat, schaal en kleur belangrijk. Ruimtelijk kan het dorpse karakter worden bereikt door de rooilijn te laten verspringen. Het karakter/ historie van het Beaufortplein/directe omgeving kent echter ook haar eigen kwaliteit en mag niet ondergeschikt worden. Hiervoor is de plek te bepalend en te sterk van invloed op het plein, zowel aan de noord als de zuidzijde. De ruimtelijke overgang van gebouw naar publieke ruimte is van belang. De woningen kunnen direct aan het plein worden gesitueerd. Voordeuren aan deze ruimte helpen mee om de sociale structuur en het dorpse karakter te versterken. Collectieve buitenruimten nodigen uit tot het maken van een praatje en versterken bovendien de sociale cohesie. Balkons vallen terug ten opzichte van de rooilijn van de westelijke gelegen straat (verlengde deel van de Beaufortplein).

Het parkeerterrein aan de achterzijde kent een steenachtige uitstraling. Door de gevels aan deze zijde qua hoogte op te delen in twee lagen met een afwijkende derde bouwlaag kan het dorpse karakter worden gewaarborgd.

De appartementen op begane grond worden voorzien van een buitenruimte van circa 3 meter diep.

De balkons dienen zo veel mogelijk op de zonzijde georiënteerd te worden. Hierdoor wordt optimaal gebruik gemaakt van de 'natuurlijke' kwaliteiten. Erfafscheidingen op maaiveld worden vermeden. De vormgeving is ook zodanig zijn, dat erfafscheidingen ook op den duur niet gaat ontstaan.

De bestaande parkeerplaatsen rondom het gebouw zijn voornamelijk bedoeld voor parkeren voor de bewoners. De aantallen parkeerplaatsen voldoen aan de gestelde eisen van de Gemeente.

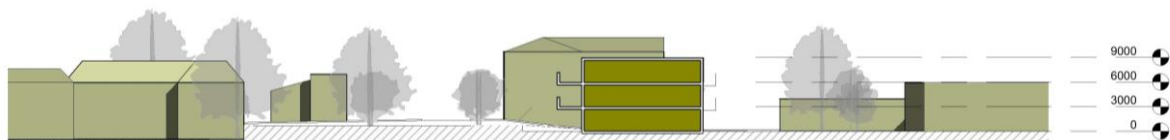


Pleinwanden en terugliggende volumes

2 Massa, hoogte en dakvorm

Om aan te sluiten bij het kleinschalige karakter van de randen van Markelo wordt het volume opgedeeld in twee massa's. Daarnaast sluit de ontwikkeling ook aan bij de maat aan schaal zoals we die zien aan de Grotestraat/ Goorseweg. Zoals blijkt uit de analyse van de verschillende profielen verdraagt de locatie een massaopbouw van een extra laag. Het burgermeester de Beaufortplein kent verschillende niveaus. De voorgestelde ontwikkeling ligt op een lagere gelegen peil dan het westelijk gedeelte van de Beaufort plein (de westelijk gelegen straat). Daarnaast ligt het bouwvlak ook terug ten opzichte van de rooilijn van het westelijk gelegen gedeelte van de Beaufortplein (de straat).

+



Doorsnede de Beaufortfortplein naar westelijke richting. Hier is duidelijk te zien dat het volume terugliggend is ten opzichte het westelijk gelegen gedeelte van de burgemeester de Beaufortplein. Tevens zie je goed dat het peil van de voorgestelde ontwikkeling lager gelegen is dan het westelijk gelegen gedeelte.

De hier aangegeven hoogte is indicatief. De maximale bouwhoogte is 10 meter, de liftschaft, zijnde een ondergeschikt bouwdeel, mag hier maximaal 1 meter bovenuit komen. Ook is er de mogelijkheid de kap verder te verlengen. N.a.v. de gesprekken met de indieners van de zienswijzen zijn criteria punt 1.e aangepast en criteriapunt 1.g toegevoegd. Zie pagina 9.

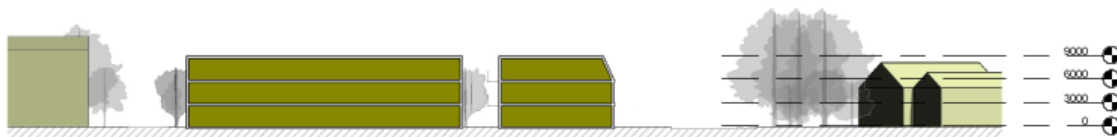
Om de ruimtelijke kwaliteit van het de Beaufortplein te versterken stellen we een solide pleinwand voor ter flankering van het bestaande groen. Aan de oostzijde wordt het plein mooi stevig beëindigd door het gebouw de Straoten. Een soortgelijke pleinwand stellen we ook voor deze ontwikkeling voor met als voorwaarde dat het volume wel verticaal geled dient te worden om de kleinschaligheid te waarborgen en beter aan te sluiten bij het dorpskarakter.



Doorsnede de Beaufortplein massa en hoogte

De hier aangegeven hoogte is indicatief. De maximale bouwhoogte is 10 meter, de liftschacht, zijnde een ondergeschikt bouwdeel, mag hier maximaal 1 meter bovenuit komen.

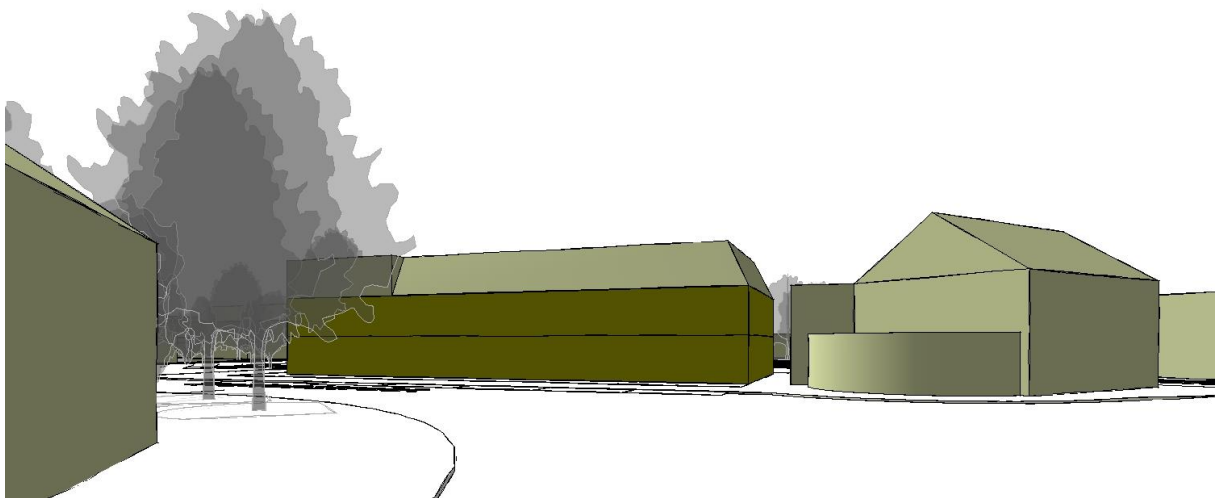
Om het statige karakter van het B.de Beaufortplein te benadrukken is een wat formelere beëindiging van de verschillende volumes gewenst. We denken aan het gedeeltelijk verhogen van de dakrand om gewenste parcellering kracht bij te zetten. De voorgestelde bouwhoogte van het appartementencomplex bedraagt 3 lagen (excl. de dakopbouw lift). Liftopbouwen qua vormgeving ondergeschikt ontwerpen en verticale accenten door liftschachten vermijden. De bouwmassa wordt geïntegreerd binnen 2 bouwvolumen. De ritmiek van dakvormen rond het de Beaufortplein, waarbij een wisselend beeld van langskappen (geen puntdak) en platte daken zorgen voor een samenspel van diverse horizontale dak beëindigingen. Er is een voorkeur voor een kap (zadeldak). Een afgeknot 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 balkons zijn onderdeel van de strakke architectuur en worden uitgevoerd met een glazen of verticale balustrade.



Doorsnede de stationsstraat massa en hoogte

De hier aangegeven hoogte is indicatief. De maximale bouwhoogte is 10 meter, de liftschacht, zijnde een ondergeschikt bouwdeel, mag hier maximaal 1 meter bovenuit komen. Ook is er de mogelijkheid de kap verder te verlengen. N.a.v. de gesprekken met de indieners van de zienswijzen zijn criteria punt 1.e aangepast en criteriapunt 1.g toegevoegd. Zie pagina 9.

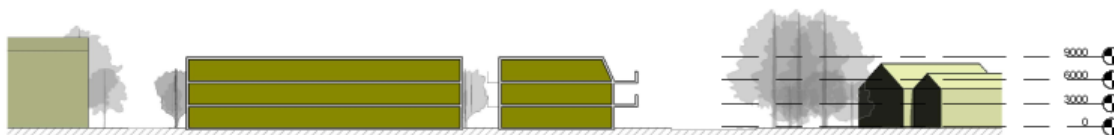
Om het karakter van de Stationsstraat te benadrukken is een met zorg overwogen beëindiging van het volume aan deze zijde gewenst. Dit ook in relatie met het belendende pand (het Wapen van Markelo) en de tussenliggende steeg. We denken hier aan het verzachten van de 3^e laag. Dit ook mede gezien de belangrijke wens om intuïtief 'afslag centrum/ Grotestraat' niet te overstemmen. Uitkragende balkons aan de Stationsstraat zijn ruimtelijk niet gewenst. De buitenruimten aan de Stationsstraat mogen niet overheersen in maat en zijn onderdeel van de architectuur en worden uitgevoerd met een glazen of verticale balustrade. Het gebouwdeel aan de Stationsstraat kent twee lagen met een langskap. Aan de achterzijde is het mogelijk een plat dak te realiseren. Een kopgevel met een platte beëindiging van de kap van het gebouw aan de Stationsstraat is mogelijk aan het de Beaufortplein. Het gebouw kan 3 meter voorbij de rooilijn steken conform de mogelijkheden van de balkons aan het gebouw langs het de Beaufortplein.



Massastudie: verzachten derde laag Stationsstraat

3 Gevels

De gevelindeling is een samenspel van verticale elementen van het bouwblok, reagerend op de bebouwing in de omgeving. Door het toepassen van verticale gevelelementen kan de verticaliteit van de gevel versterkt worden. Om de verticaliteit van het bouwblok te benadrukken, is variatie in gevelopeningen gewenst. De toepassing van ingetogen architectonische accenten, zoals omlijstingen, dakranden en/of subtiële accenten in gevelsteenverband, kunnen de ruimtelijke uitstraling van het bouwblok versterken.



Doorsnede over volume Stationsstraat

De hier aangegeven hoogte is indicatief. De maximale bouwhoogte is 10 meter, de liftschacht, zijnde een ondergeschikt bouwdeel, mag hier maximaal 1 meter bovenuit komen.

De voorgestelde bouwhoogte van het appartementencomplex bedraagt 3 lagen (excl. de dakopbouw lift).

De bouwmasa wordt geïntegreerd binnen 2 bouwvolumen met een plat dak. Het bouwdeel aan de

Stationsstraat krijgt een langskap daar waar de aansluiting op het wapen van Markelo plaats vindt.

De gevelindeling is een samenspel van verticale elementen.

De gevels worden opgetrokken uit natuurlijke materialen en kunnen gecombineerd worden. Het materiaal gebruik is natuursteen, warm rood/bruine steen of hout. Het gebouw dient een verticale uitstraling te krijgen.

Dit kan mede versterkt worden door een bescheiden vormgeving van de kozijnen en kozijnindelingen en plaatsing van verticale ramen. Bij de gevels zonder kap kunnen sprongen in de daklijn het dorpse karakter benadrukken. Traditionele architectuur is niet leidend. Een eigentijdse uitstraling is mogelijk mits het passend is bij het dorpse beeld.

4 Buitenruimte/ balkons

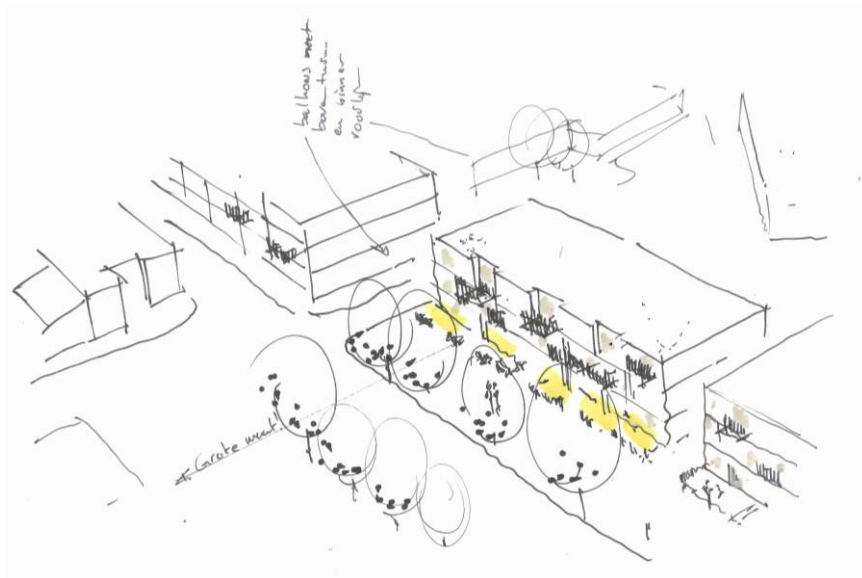
De balkons dienen zo veel mogelijk op de zonzijde georiënteerd te worden. De uitkragende balkons aan het B.de Beaufortplein vallen binnen de rooilijn van de westelijke gelegen verlengde deel van de Beaufortplein. Balkons zijn hier 1,5 meter tot maximaal 3 meter diep en zijn onderdeel van het gebouw door bijvoorbeeld kolommen en/of uitbouw op begane grond. Ook de appartementen op begane grond aan de Beaufortkant worden voorzien van een buitenruimte van circa 3 meter diep, uitvoering vergelijkbaar als aan de Stationsstraat. Er wordt gestreefd naar een subtiële overgang van buitenruimte naar openbaar groen. Uitkragende balkons aan de zijde van de Beaufortplein zijn toegestaan. Aan de zijde van de Stationsstraat niet. De aanwezigheid van de buitenruimten moet passend zijn bij het gebruik en ruimtelijke beleving van het dorp en straatbeeld.



Impressie tuinen en balkons aan pleinzijde

5 Materiaalgebruik, kleur en detaillering

Voor het materiaalgebruik zijn materialen die passend zijn bij de plek én het dorpskarakter versterken bij uitstek geschikt. Een traditionele definiëring qua kleurstelling en het toepassen van materiaal-eigen kleuren liggen voor de hand. Een deels houten geveldelen zijn mogelijk. Materialen dienen op elkaar afgestemd te worden. Een detaillering die het verticale karakter benadrukt dient te worden nagestreefd. Details als balkonafschending, dakrand beëindiging en inpassing kozijnen zorgen voor de gewenste kwaliteit. Natuursteen in de gevels is mogelijk, mits ondergeschikt en alleen als de dorps architectuur hierdoor wordt versterkt.



Voorgesteld volume kent een grote open ruimte aan de voorzijde, tuinen en balkons liggen terug ten opzichte van de rooilijn van het westelijk gedeelte Burgemeester de Beaufortplein

Ruimtelijke uitgangspunten voor nieuwbouw appartementen aan het Burgemeester de Beaufortplein en de Stationsstraat te Markelo.

De criteria:

1. Verzachting aan het begin van de Stationsstraat, bij Het Wapen van Markelo.
 - a. Het gebouwdeel aan de Stationsstraat-kant twee lagen met een langskap.
 - b. Geen uitkragende balkons aan de zijde van de Stationsstraat.
 - c. 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.)
 - d. Aan de achterzijde van het gebouw aan de Stationsstraat (Plusmarkt zijde) is het eventueel wel mogelijk een plat dak te realiseren i.p.v. kap. Aan de voorzijden en zijkant is er een voorkeur voor een kapvorm (zadeldak). Afgeknot 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.
 - e. De hoek van het gebouw ter plaatse van de aansluiting van de Stationsstraat en het Burgemeester de Beaufortplein moet voorzien zijn van een accent.
 - f. 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.
 - g. De kap mag niet uit één geheel bestaan, maar dient opgeknipt te zijn in meerdere delen;
2. De uitstraling betreffende het appartementencomplex aan de zijde van het Burgemeester de Beaufortplein:
 - a. 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.
 - b. 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.
 - c. Aan deze zijde de voordeuren plaatsen helpt mee het dorpse karakter te creëren, tezamen met een semi privé/ publieke tuin.
 - d. 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.
 - e. Aan deze zijde van het pand is het mogelijk tot maximaal 3 bouwlagen te gaan, met een plat dak.
 - f. Erfafscheidingen zijn uitgesloten.
3. Aan de achterzijde van het appartementencomplex, aan de zijde van de supermarkt Plusmarkt:
 - a. 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.
 - b. De gevels aan deze zijde qua hoogte opdelen in 2 lagen met een afwijkende derde bouwlaag.



4. Vier lagen is voor het gehele complex niet mogelijk.
5. Gebouw in twee delen:
 - a. De ontwikkeling opdelen in twee volumes. 1 deel aan de Stationsstraat en 1 deel aan het Burgemeester de Beaufortplein.
 - b. De twee delen afzonderlijk vormgeven.
6. Gevels:
 - a. Geen strakke architectuur, maar dorpse architectuur.
 - b. De gevels verticaal parceleren aan de zijde van de Burgemeester de Beaufortplein en de Stationsstraat.
 - c. Gevels laten oriënteren op de omgeving en geen blinde gevels toepassen.
 - d. Uitkragende balkons aan de zijde van de Burgemeester de Beaufortplein mogelijk, met behoud van dorpse karakter. Geen uitkragende balkons mogelijk aan de Stationsstraat.
 - e. De gevels zonder kap niet in één daklijn beëindigen. Detail en parcelering zijn wenselijk om het dorpse karakter te benadrukken.
 - f. Traditionele architectuur niet leidend. Eigentijdse architectuur mits dorps is mogelijk.
 - g. Bescheiden vormgeving van de kozijnopeningen en de kozijnindelingen om dorpse sfeer op te roepen.
7. Materiaal en kleurstelling:
 - a. Warme rode/bruine baksteen, passend bij het dorpse karakter van Markelo.
 - b. Deels houten geveldelen mogelijk. (bijvoorbeeld de derde laag aan de zijde van de Plusmarkt.
 - c. De gevels terughoudend vormgeven om kleinschalig karakter van het gebouw te benadrukken.
 - d. Natuursteen in de gevels is mogelijk, mits ondergeschikt en alleen als de dorpse architectuur hiermee wordt versterkt.
 - e. Keramische dakpannen: antraciet en niet glimmend
 - f. Traditionele kleurstelling is leidend.
8. Utiliteit:
 - a. Privé standplaats vuilniscontainers, indien per woning noodzakelijk, integreren in de vormgeving van de gebouwen en buitenruimten.
 - b. Installaties niet ontsierend zichtbaar vanaf straatniveau in gevel en dak.
 - c. Liftopbouwen qua vormgeving ondergeschikt houden aan het dorpse karakter van de omgeving. Geen verticale accenten door liftschachten.
9. Entrees aan de zijde van het Burgemeester de Beaufortplein:
 - a. Entrees aan de pleinzijde om parkeerdruk aan zijde Plusmarkt te ontzien.

Referentiebeelden beeldkwaliteitscriteria



Voorbeeld overgang tussen de buitenruimte en openbare ruimte,



Voorbeeld van gevels met verticale ramen en balkons



Voorbeeld van balkon met zwarte verticale balustrade



Voorbeeld van balkon met glazen balustrade



Voorbeelden natuurlijke gevelbekleding

