

POSTADRESPostbus 68
6800 AB Arnhem**VESTIGINGSADRES**Zypendaalseweg 46
6814 CL Arnhem**TELEFOON**

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Apeldoorn

Advies welstand

Betreft nieuwbouw patiowoningen en appartementen	Commissieleden jw sch dw gj	Status regulier
Adres Molecatenlaan - Ugchelseweg ong Ugchelen	Vergaderdatum 07 januari 2021	Nummer d20/023377
	Datum advies 08 januari 2021	Ons nummer APE20-0135-2

Planopzet

In het centrum van Ugchelen lopen momenteel meerdere (woningbouw-)initiatieven, die mogelijk worden gemaakt door het saneren van het tankstation aan de Ugchelseweg. Op de plek van het tankstation wordt onder meer voorzien in de plaatsing van patiowoningen en ter plaatse van de voormalige CODA-bibliotheek (hoek Molecatenlaan – Markendoel) zal een woongebouw met 20 appartementen verrijzen. Een gecombineerde aanvraag hiervoor is in het voorjaar van 2020 (onder mandaat van de commissie) van een goedkeuring voorzien. Mede vanwege bedenkingen vanuit de buurt ten aanzien van het woongebouw op de CODA-locatie verzoekt u om een nadere motivering waarom dit planonderdeel voldoet aan de gemeentelijke welstandskaders. Hiertoe is het plan op 7 januari jl. besproken tijdens een online, besloten vergadering van de Commissie Omgevingskwaliteit.

Toetsingskader

Het beoordelingskader voor dit bouwplan wordt gevormd door de gemeentelijke welstandsnota 'Aantrekkelijk Apeldoorn', waarbij de gebiedsdoelstellingen zijn te vinden in deelgebied 'Ugchelen'. Het welstandsbeleid is gericht op het behoud van de dorpse (lint-)structuren met losse opzet en nabijheid van veel groen. Nieuwbouw dient qua maat en schaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

Meegewogen is tevens de 'Visie dorpscentrum Ugchelen' die in brede samenspraak met alle betrokkenen is ontwikkeld om te kunnen sturen op de ruimtelijke samenhang van deze initiatieven. Deze visie zet erop in om ontwikkelingen qua maat, schaal en beeldkwaliteit zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij het dorpse karakter van Ugchelen. Aan de Molecatenlaan wordt daarbij gestreefd naar een versterking van de centrumfunctie; *"Concentratie van de bebouwing met voorzieningen aan de Ugchelseweg en de Molecatenlaan maakt het dorpscentrum meer 'zichtbaar'. Bebouwing kan op deze plek wat stedelijker zijn met op de uiteinden ruimtelijke accenten."*

In de adviesvraag richting de CRK is door de gemeente aangegeven dat het programma van 20 wooneenheden op de CODA-locatie contractueel is vastgelegd en derhalve als een gegevenheid moet worden gezien.

Beoordeling

Het plandeel op de CODA-locatie is (in een eerdere vorm) eind 2019 besproken door de commissie (zie ons verslag vo2019.22), waarbij destijds fundamentele kanttekeningen werden geformuleerd. Het ontwerp ging uit van één ongedeelde L-vormig gebouw van drie functioneel gelijkwaardige lagen, waarmee een korrelmaat werd geïntroduceerd die de dorpse maat en schaal van Ugchelen aanzienlijk oversteeg. De commissie adviseerde om het plan te laten heroverwegen door uit te gaan van een ontwerp dat past in de visie en in de bebouwingskarakteristiek van Ugchelen.

Naar aanleiding van dit advies is er door de rayonarchitect en gemeentelijk stedenbouwkundige meegedacht over de meest optimale oplossing om het (op zich aanzienlijke) programma hier in te passen. In nauwe samenspraak is een nieuwe ontwerp opzet ontwikkeld, op basis van verticaal geparcelleerde bouwdelen (beukmaat 7,20 m) van 2,5 bouwlagen met zadelkapjes. Binnen de gegevenheid van het vastliggende programma sluit deze opzet in de ogen van de commissie goed aan op het dorpse beeld van Ugchelen. Met name de wijze waarop de verticale parcellering is aangebracht in het beeld van het pand is naar onze mening zeker passend in de bebouwingskarakteristiek van Ugchelen en vertoont in zijn schaal en maat sterke verwantschap met het bestaande winkel/woongebouw op de hoek Ugchelseweg – Molecatenlaan. Het plan maakt een duidelijk front naar de Molecatenlaan, waardoor de uitstraling van deze centrumstraat wordt versterkt. Ook de detaillering, gevelstructuur en kleur- en materiaalkeuze zijn in overeenstemming met het dorpse beeld. Resumerend stelt de commissie dat de vormgeving van dit ontwerp past binnen de uitgangspunten van de welstandsnota en van de dorpsvisie, waarmee het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Handreikingen

Om de inpassing in de dorpse context verder te bevorderen is er door de ontwerper een ontwerpschets vervaardigd op basis van een lichtere geveltint en houten topgevels. Deze variant heeft niet de voorkeur van de commissie, daar het gebouw fletser zal ogen en visueel enigszins uit elkaar zal vallen. Wel ondersteunt de commissie de handreiking van de gemeentelijk stedenbouwkundige, om de gevels van de twee kopblokken anders te materialiseren en om het kopblok aan de Markendoel wat verder naar achteren te schuiven. Met name aan de Markendoel zou een dergelijke aanpassing het dorpse beeld verder kunnen versterken. Wel zal de combinatie van langs- en haaks parkeren langs de Molecatenlaan (zoals zichtbaar op de schets van de stedenbouwkundige) vermeden moeten worden.

De commissie beveelt verder aan om de terreininrichting te benutten om dit plan van meer toegevoegde waarde voor Ugchelen te laten zijn. Gesuggereerd wordt om meer te zoeken naar verbindingen tussen het (nu vrij afgesloten) binnenterrein en de omgeving. Ook wordt een aanzienlijke vergroening van dit binnenterrein aanbevolen, bijvoorbeeld door de parkeerplaatsen uit te voeren in grasstenen en deze niet tegen het gebouw te laten lopen maar te omzomen met een haag. De commissie opteert tevens voor een verdere vergroening van de hoek Molecatenlaan – Markendoel en voor het creëren van een verblijfsplek op deze hoek. Tenslotte doet de commissie de suggestie om ook op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie verdere stappen te zetten.

Conclusie

Het bouwplan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Namens de commissie omgevingskwaliteit,



Ir. G.J. Jonkhout, Adviseur ruimtelijke kwaliteit