

Aan het college van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Apeldoorn

### Advies Commissie Omgevingskwaliteit

**Betreft**

woningen en appartementen

**Adres**

Molenstraat-centrum ong, naast nr  
264  
7321 BE Apeldoorn

**Commissieleden**

nj jw dw sch gj

**Vergaderdatum**

20-06-2024

**Datum Advies**

26-06-2024

**Status**

vooroverleg

**Nummer****Ons nummer**

APE24-0365-1

### Planopzet

Als een van de eerste concreet uitgewerkte plannen in de herontwikkeling van het Veldhuisgebied zal er aan de Molenstraat-Centrum een appartementengebouw worden ontwikkeld met woningen in het goedkope prijssegment. Het plan wordt gekenmerkt door een elflaagse, iets verdraaide toren en een lager bouwdeel van vier lagen dat de straat volgt. De commissie is gedurende het planproces meermalen geconsulteerd over deze ontwikkeling, onder meer over de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet en het beeldkwaliteitsplan. Inmiddels is het plan in het kader van een conceptaanvraag verder uitgewerkt en tijdens de openbare commissievergadering van 20 juni jl. besproken met vertegenwoordigers van de ontwerpende bureaus MIX en MAAK, de ontwikkelaar OMA en de gemeente Apeldoorn.

### Toetsingskader

Het beoordelingskader voor dit bouwplan wordt gevormd door de gemeentelijke welstandsnota 'Aantrekkelijk Apeldoorn', waarbij de gebiedsdoelstellingen zijn te vinden in deelgebied 'Binnenstad'. Meegewogen in de beoordeling is tevens het voor deze ontwikkeling vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan Molenstraat Centrum Locatie'. Kernwoorden daarin zijn: benadrukking vrijstaande volumes, geleding in plint, midden en boven beëindiging, rijkheid in detail, genuanceerd kleur- en materiaalgebruik en een expressief vormgegeven overgang van publieke naar private ruimte.

### Beoordeling

Het plan is met veel zorg uitgewerkt tot een gelaagd ontwerp met veel zeggingskracht en uitstraling. Hoewel het hoge bouwdeel (mede naar aanleiding van onze eerdere advisering) een wat minder klassieke uitstraling heeft gekregen dan het BKP voorschrijft, is hierdoor de samenhang met de laagbouw aanzienlijk toegenomen, waardoor het gehele complex nu meer ervaren wordt als één architectonische familie. Ook de maaiveldinrichting (met verwijzingen naar het industriële verleden van het Veldhuisgebied) en het ontwerp van de transparante plint en de toegangshekken dragen bij aan het verzorgde beeld. De commissie kan derhalve met waardering positief adviseren op het plan. Meegegeven wordt dat de (nog te ontwerpen) fietsenstallingen passend zullen moeten zijn in de sfeer en uitstraling van het gebied, waarbij wordt geadviseerd om rekening te houden met fietsen in afwijkende maten, zoals bakfietsen. Ook wordt geadviseerd om (zo mogelijk) de wadi niet groter en dieper uit te voeren dan nu getekend, en om aandacht te besteden aan het goed inregelen van het toekomstige beheer van het terrein.

### Conclusie

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Namens de Commissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Apeldoorn



ir. G.J. Jonkhout  
adviseur ruimtelijke kwaliteit

