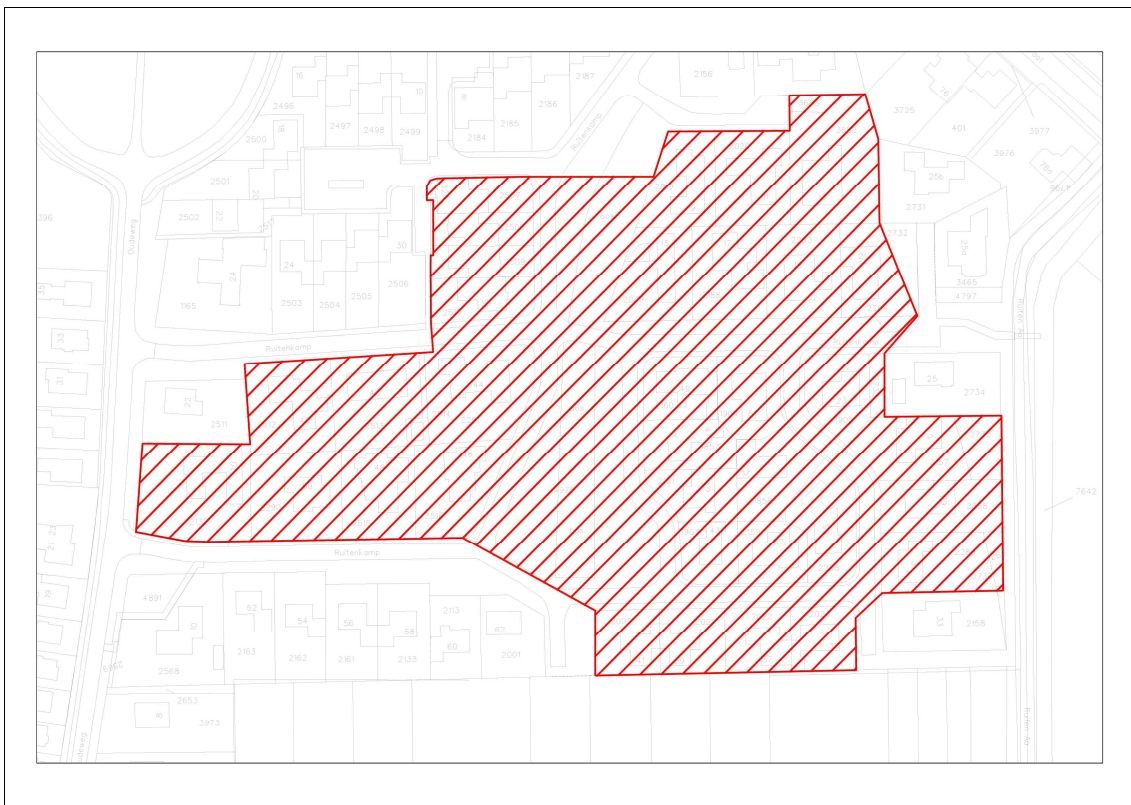


Gemeente Vlagtwedde

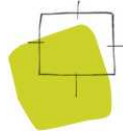
Stedenbouwkundig advies Ruitenkamp - Ter Apel

De Ruitenkamp is een uitbreiding van Ter Apel uit het begin van de jaren zeventig. Bungalows, vrijstaand of geschakeld, liggen veelal verscholen in weelderig groen. Het groene karakter van het buurtje heeft meerdere oorzaken. Zo zijn oude kavelbeplantingen opgenomen in de nieuwe stedenbouwkundige structuur van het buurtje, blijft verharding in de straten beperkt tot de rijloper voor het verkeer en is de bebouwing voor het overgrote deel beperkt tot één bouwlaag, waardoor bomen er bovenuit toornen. Deze bijzondere ordening van bebouwing en groen heeft een bijzondere woonkwaliteit opgeleverd.



Afbeelding Ruitenkamp met binnen de rode lijn de betreffende woningen

In het vigerende bestemmingsplan (Uitbreidingsplan in onderdelen voor de kern Ter Apel, partiële herziening 1963, vastgesteld op 14 januari 1964 en goedgekeurd op 9 februari 1965) is het mogelijk om in de Ruitenkamp woningen met twee bouwlagen en kap te bouwen. Bij de uitgifte van de percelen is echter, via een procedure ex artikel 19, lid 1 WRO, geregeld dat de woningen beperkt bleven tot één bouwlaag met plat dak. Het genoemde bestemmingsplan is nooit aangepast op het gegeven dat de woningen beperkt zijn gebleven tot één bouwlaag. Voor Ter Apel wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, het bestemmingsplan Ter Apel dorp. De Ruitenkamp maakt deel uit van dit bestemmingsplan.



Onlangs heeft een bewoner op basis van het vigerende bestemmingsplan uit 1963 een bestaande bungalow gesloopt en vervangen door twee geschakelde tweelaagse woningen. Omwonenden hebben daar protest tegen aangetekend, maar vanwege de vigerende regelgeving moest de vergunning worden verleend. Dit betekent dat in het nieuw op te stellen bestemmingsplan extra aandacht moet uitgaan naar de regels voor deze specifieke buurt. Het is vanwege de ruime regels van het vigerende bestemmingsplan en het precedent van die ene hogere woning niet mogelijk zonder meer vast te houden aan de bestaande bouwhoogte van één bouwlaag. Dit zou de huidige eigenaren onevenredig benadelen. Aan de andere kant moet er voor worden gewaakt dat de karakteristiek van woningen verscholen in het groen niet wordt tenietgedaan doordat er ongebreideld hoger mag worden gebouwd. Dit zal een individuele bewoner meer woonruimte verschaffen, maar afbreuk doen aan de kwaliteit van het collectief.

Voorgesteld wordt om voor deze buurt een aparte bouwaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen met aanvullende bouwregels. Deze aanvullende bouwregels maken het mogelijk om de bestaande woningen te voorzien van een plat afgedekte opbouw met een beperkte afmeting, dan wel een bestaande woning te slopen en te vervangen door een woning met opbouw. Deze aanvullende bouwregels zouden er als volgt uit kunnen zien:

Gebouwen en overkappingen:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:

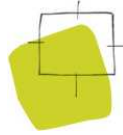
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
het hoofdgebouw bestaat uit één of twee bouwlagen met een platte afdekking;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- de tweede bouwlaag heeft een minimale afstand van 4 m ten opzichte van de voorgevelrooilijn¹;
- de tweede bouwlaag valt samen met de bestaande achtergevelrooilijn, maar bevindt zich op een afstand van minimaal 7 m ten opzichte van de achtererfgrans.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- de aan- en uitbouwen en bijgebouwen hebben een platte afdekking;
- de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping bedraagt niet meer dan 2,5 m.

¹ Voorgevelrooilijn: de denkbeeldige lijn door de naar de weg gekeerde gevel, evenwijdig aan deze weg.



Afwijken van de bouwregels:

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid x, sub x:

tot een afstand van de zijdelingse perceelgrens van 3 m.

Op deze manier blijft het mogelijk de woningen in hoogte substantieel uit te breiden, blijft het groen in de straten dominant ten opzichte van de bebouwing en blijft de inijk in de achtertuinen vanuit de opbouw beperkt.

Uitbreiding van de woningen in hoogte door middel van een opbouw in de vorm van een zadeldak is ook een optie. Om een voldoende groot volume te genereren, is echter een veel grotere opbouw nodig dan bij een plat afgedekte opbouw. Daarom is in vorenstaande tekst gekozen voor het laats-te.

Indien het vorenstaande wordt overgenomen in het bestemmingsplan, is het raadzaam hierover voorafgaand aan de tervisielegging overleg te hebben met belanghebbenden, de bewoners van de Ruitenkamp. Hierdoor is het mogelijk hen te wijzen op de specifieke kwaliteiten van hun woon-omgeving en het collectieve belang dat zij daarin hebben. Daarnaast wordt aan bewoners de mogelijkheid gegeven om mee te denken over de op te stellen regels. Dit zal winst opleveren in het verdere verloop van het besluitvormingstraject rond het bestemmingsplan.

BügelHajema Adviseurs

Bernadette Boumans

Assen, 13 oktober 2010