



Ter Apel | herontwikkeling Molenplein

concept advies

concept versie 1.0
25 mei 2020



bron: beeldbank Groningen



initiatief	3
vraagstelling	3
leeswijzer	4
relevante ontwikkelingen	4
ruimtelijke en cultuurhistorische analyse	5
visie op de opgave	8
ontwerponderzoek - massa studie 1	9
ontwerponderzoek - massa studie 2	11
ontwerponderzoek - massa studie 3	13
voorkeursmodel	15
stedenbouwkundig kader	17
architectonische doelen	18
aanbevelingen	20
bijlage	21



bron: initiatiefnemer



Initiatief

Op de Rabobanklocatie heeft gemeente enkele jaren geleden besloten planologisch medewerking te willen verlenen aan de sloop van het kantoor (uit de bouwperiode 1975-1985) en nieuwbouw van een LIDL supermarket. Deze supermarket is op dit moment gevestigd aan de andere kant van het centrum op de hoek van De Kruier met de Nederveen Cappelstraat. In een eerder stadium van planvorming ging het alleen over de verplaatsing en vergroting van de supermarket naar het plangebied en de herinrichting van het Molenplein met extra parkeerplaatsen inclusief verplaatsing van de centrumhaltes naar de kop van de supermarket aan de Heemker Akkerstraat (hoogwaardig openbaar vervoer hub). Maar omdat de herinrichting van het Molenplein de financiële kaders van de gemeente overschrijdt, is de initiatiefnemers een bijdrage voor de herinrichting gevraagd. De marktpartijen zijn hiertoe bereid in ruil voor bouwrechten bovenop de supermarket. Door de gemeente is op basis van onder andere woonbeleid bepaald dat maximaal 20 appartementen op de supermarket zijn toegestaan.

Vraagstelling

De gemeente Westerwolde heeft Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau ingeschakeld voor ondersteuning op het vlak van stedenbouw en architectuur om te adviseren over de bouw van de nieuwe supermarket (LIDL) met appartementen aan het Molenplein.

Omdat omgevingskwaliteit ontstaat door een integrale benadering en door de bestaande omgeving (ruimtelijk en sociaal) bij initiatieven als vertrekpunt te nemen worden in het advies ook uitstapjes gemaakt naar het centrum als geheel, de openbare ruimte en het proces inclusief de in onze ogen benodigde instrumenten.



bron: gemeente Westerwolde

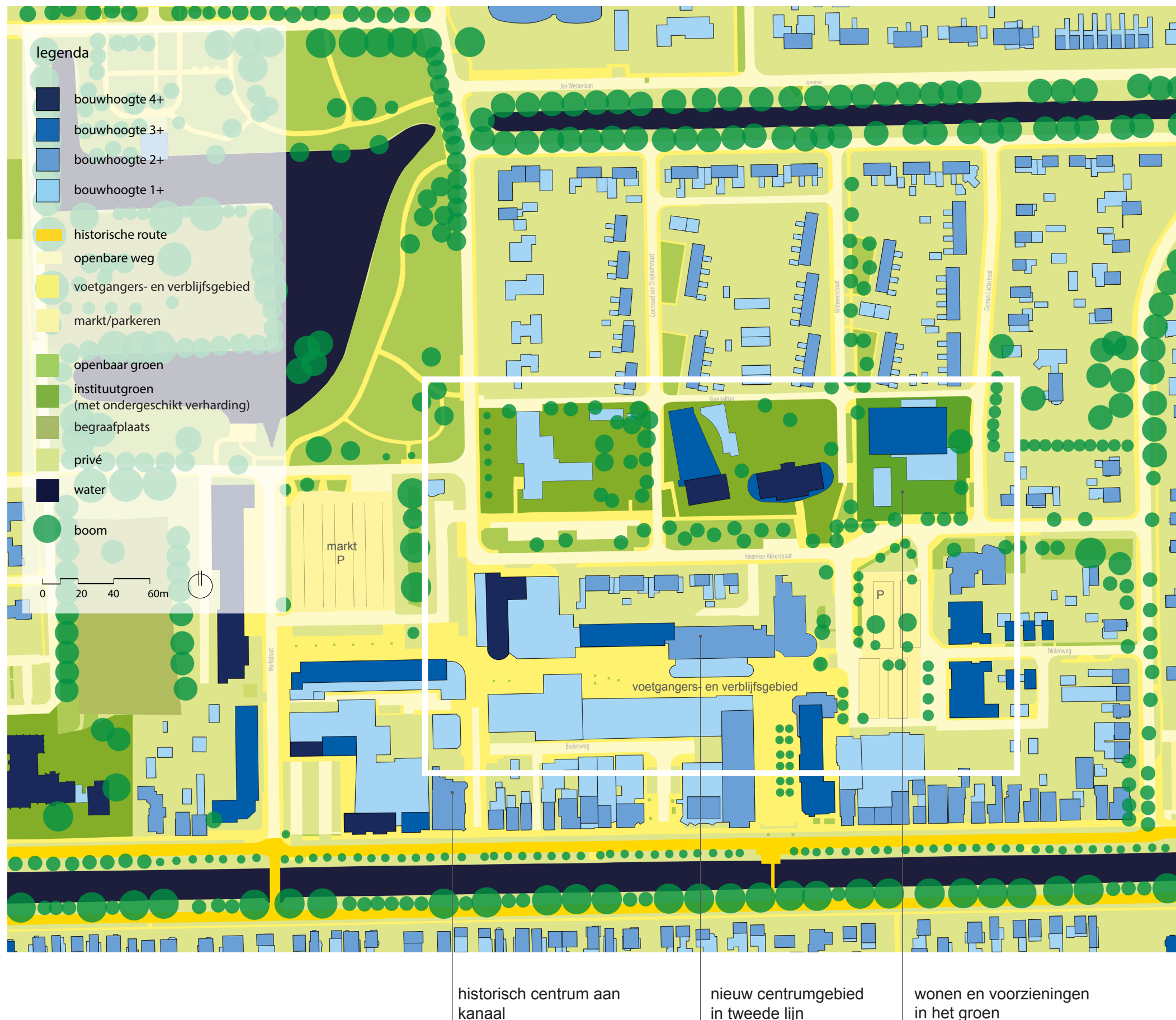
Leeswijzer

Om antwoord te kunnen geven op bovengenoemde vraag wordt eerst de relevante ontwikkelingen beschreven. Ten tweede is de bestaande omgeving ruimtelijk en cultuurhistorisch geanalyseerd aan de hand van kaarten. Op basis hiervan is ten derde een visie op de opgave geformuleerd. Ten vierde is omwille van de stedenbouwkundige inpassing in 3D ontwerponderzoek gedaan naar welke bouwmassa op welke plek gewenst is. De uitkomsten van de massa studies zijn ten vijfde beschreven in het stedenbouwkundig kader. Ten zesde zijn voor het initiatief de architectonische doelen geformuleerd. Dit geeft flexibiliteit bij de uitwerking voor de initiatiefnemers. Tot slot zijn enkele aanbevelingen gedaan voor het vervolgproces.

De massa studies kennen ieder een andere ruimtelijke invalshoek en representeren geen wensbeelden maar zijn alleen bedoeld om de ruimtelijke effecten te bestuderen en een inschatting te maken van het aantal appartementen (met een maximum van 20 stuks en een begane grond van 5 meter hoog).

Relevante ontwikkelingen

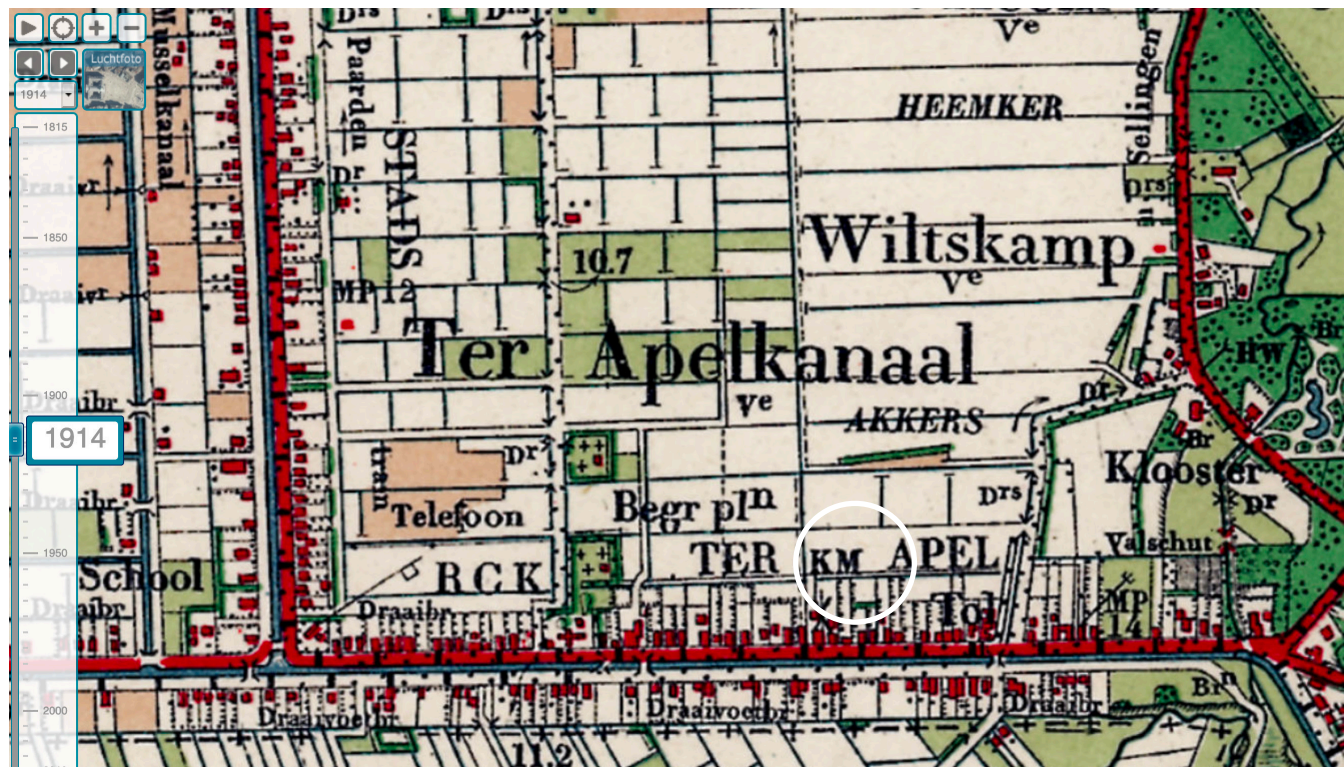
Naast de in de vorige pagina beschreven initiatieven is er nog een ontwikkeling relevant. Er wordt nagedacht over herschikking van de jeugdsoos en uitbreiding van de sporthal die zijn gevestigd aan de noordkant van het Molenplein. Wij adviseren deze ontwikkeling bij de planvorming te betrekken zodat een aantrekkelijk en goed functionerend gebied met toekomstwaarde ontstaat. Aandachtspunt bij deze gebiedsontwikkeling is dat de verschillende onderdelen niet afhankelijk van elkaar worden gemaakt zodat de vaart in de planvorming en (de uitvoering kan worden gehouden.



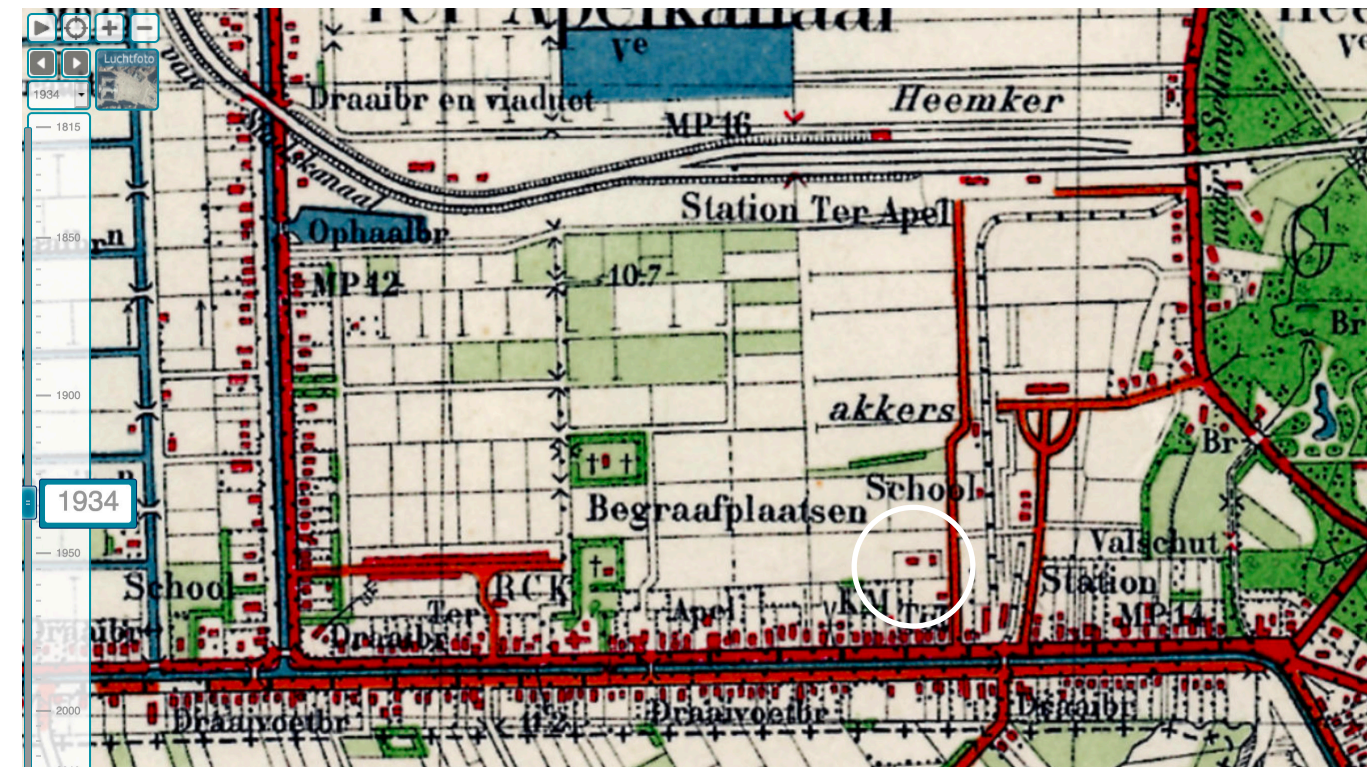
Het centrum van Ter Apel is relatief jong en bestaat uit drie deelgebieden met ieder zijn eigen unieke kenmerken. Het gaat om

- 1.) het historische centrum langs het kanaal
- 2.) het nieuwe centrum in de tweede lijn en
- 3.) wonen en voorzieningen in het groen.

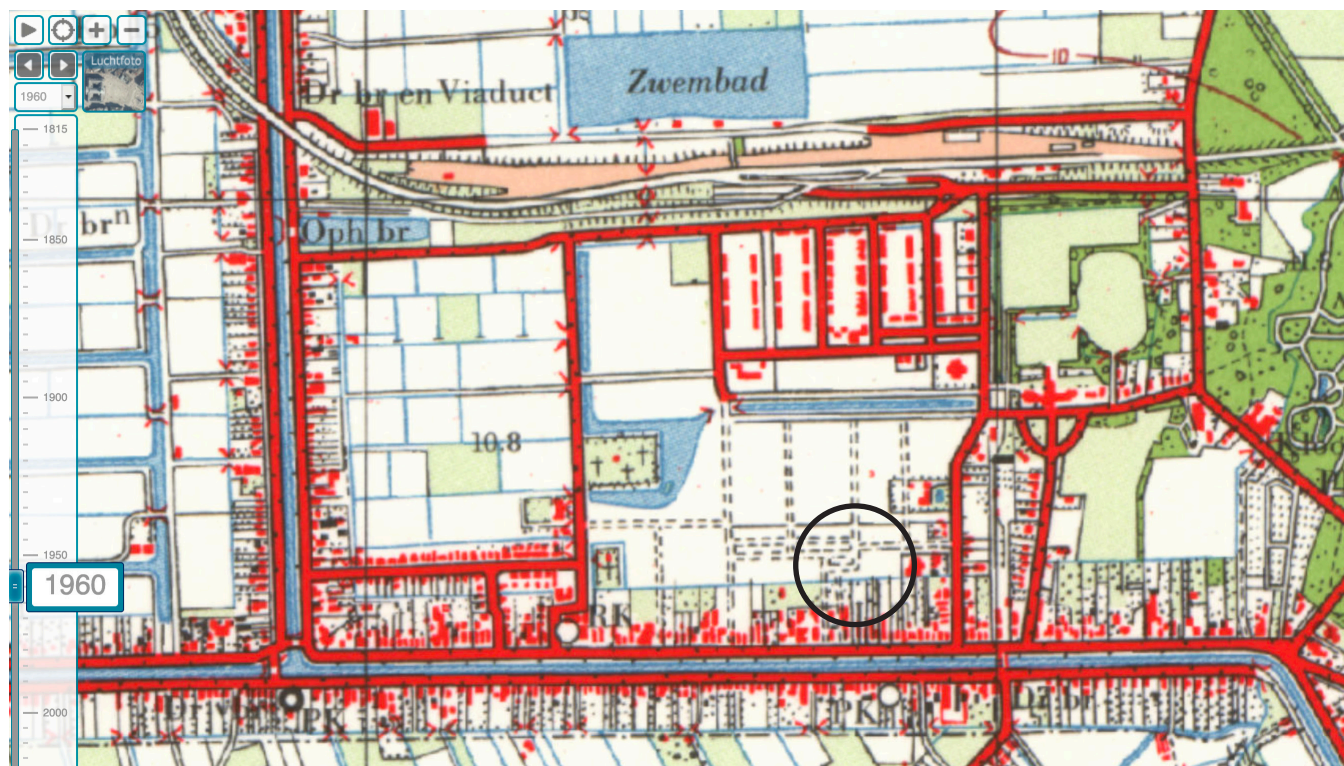
Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'nieuwe centrum in de tweede lijn'. Kenmerkend voor dit deelgebied zijn de grotere maat en schaal van gebouwen, een bouwhoogte van 2-4 bouwlagen, een platte afdekking van de hoofdvorm en tot slot zijn de gebouwen vormgegeven op basis van één architectonisch idee mét schaal verkleinende architectonische middelen en uitgevoerd in traditionele materialen. Aandachtspunt bij de stedenbouwkundige inpassing vormen de overgangen naar de bestaande bebouwing aan de Heemker Akkerstraat en het voetgangers- en verblijfsgebied bij De Kuier.



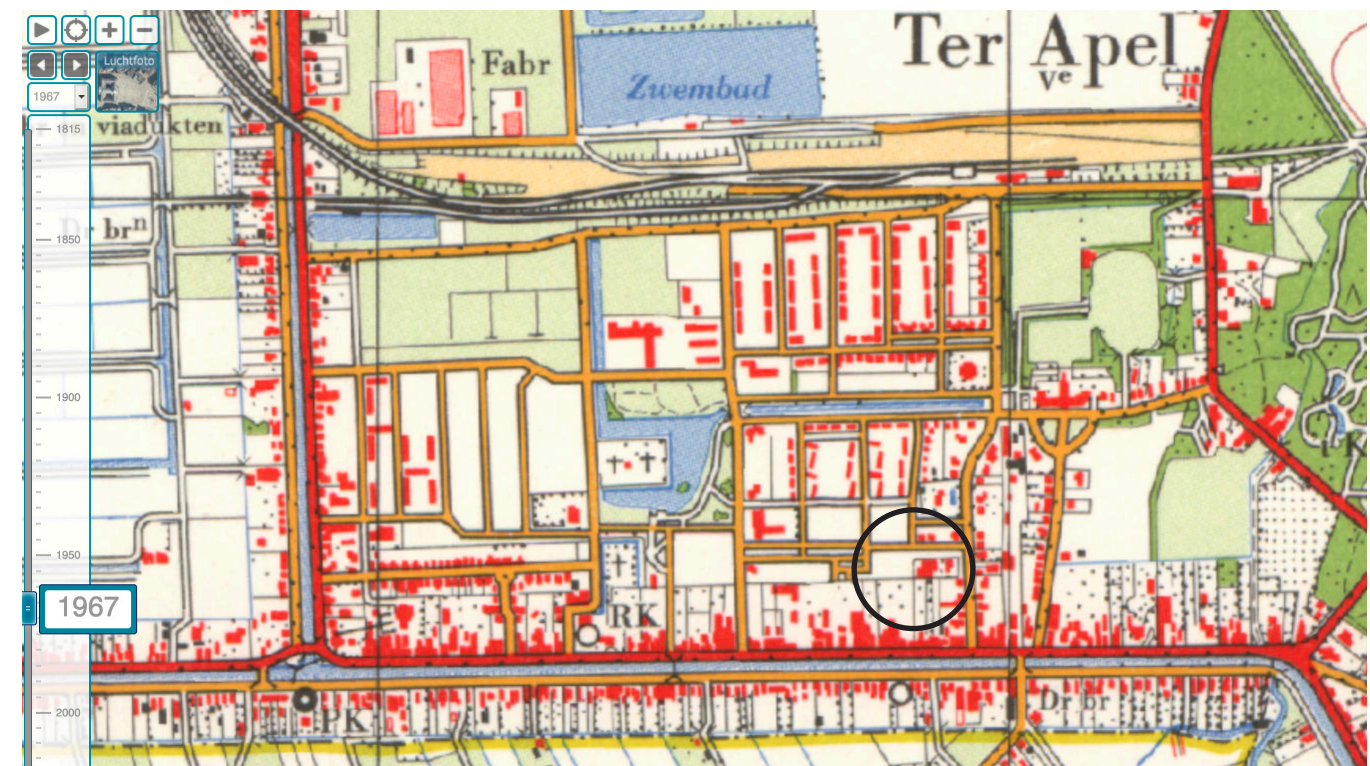
kanaal met aan weerszijden bebouwing en de molen



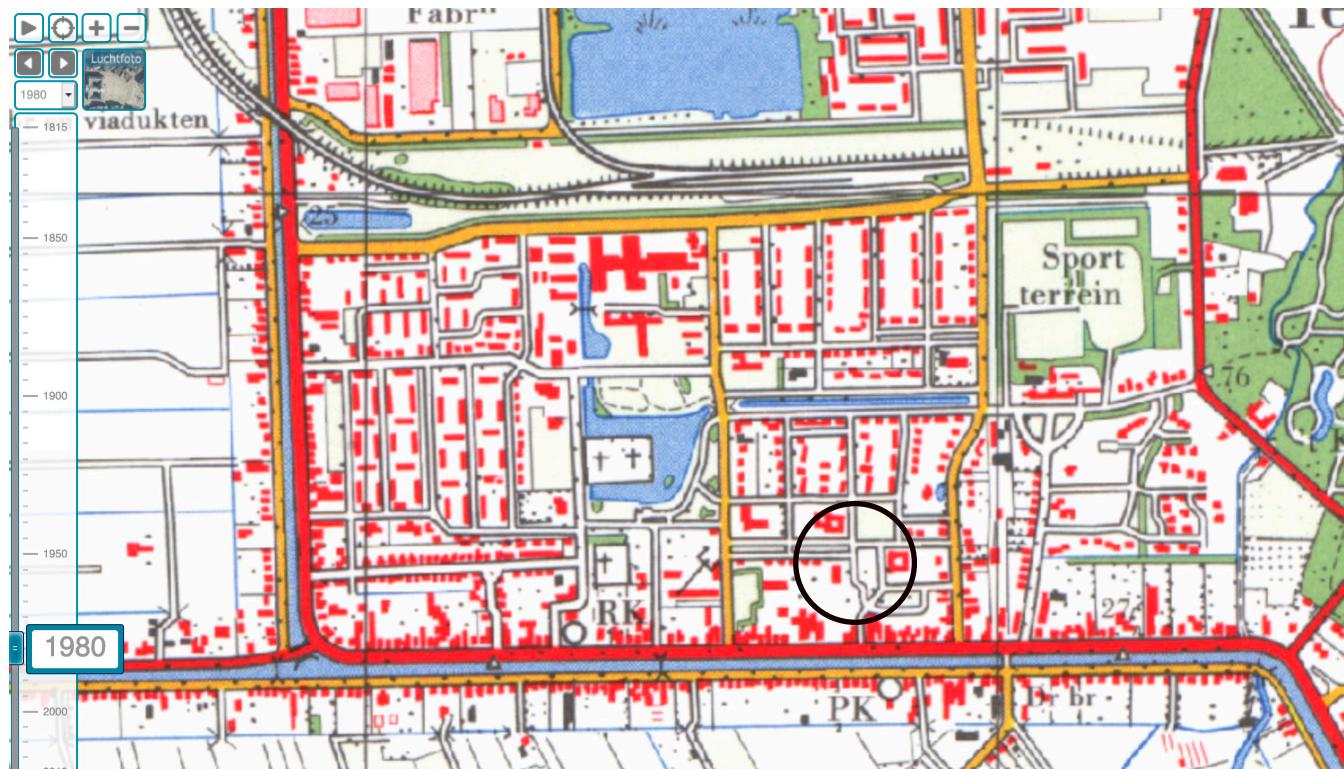
aanleg spoor en station, opening 1924, molen is nog vermeld op de kaart



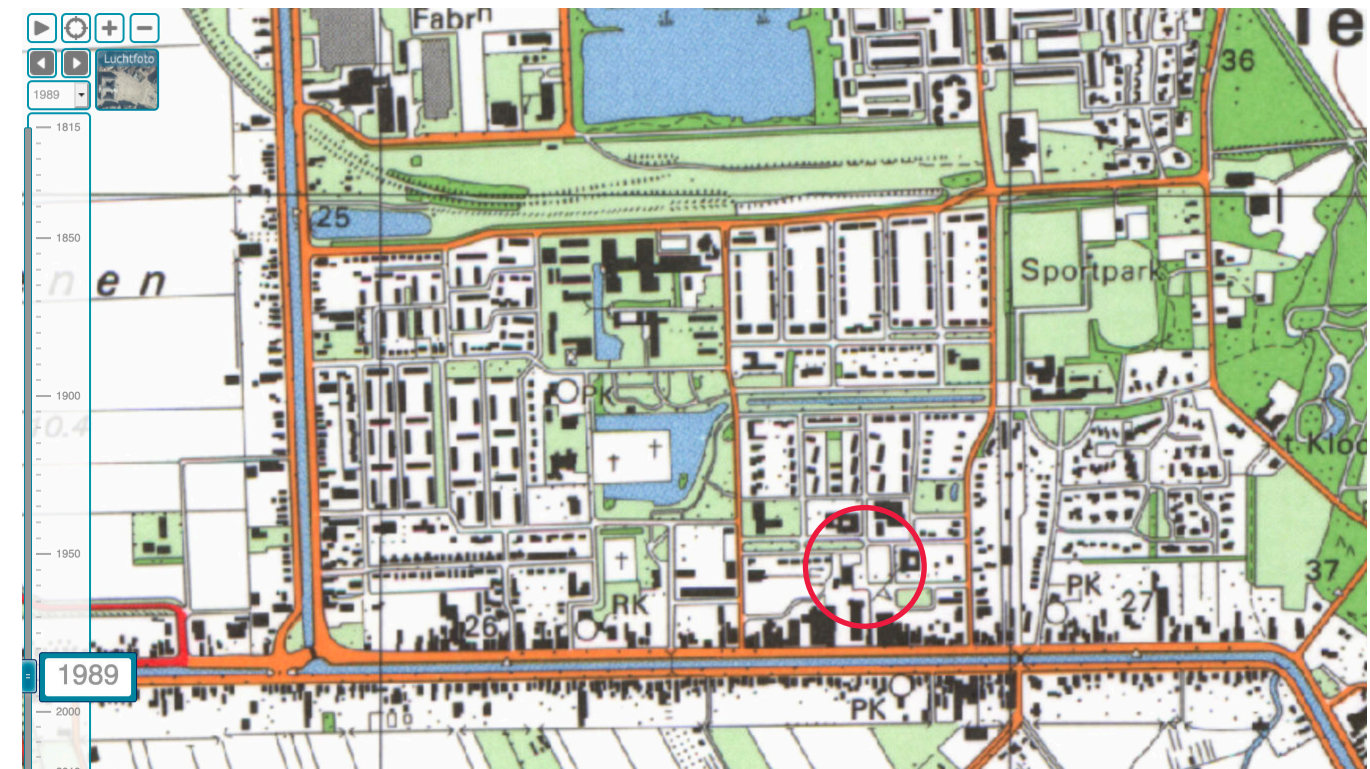
start verkaveling en bebouwing gebied tussen kanaal en station, molen is niet meer getekend



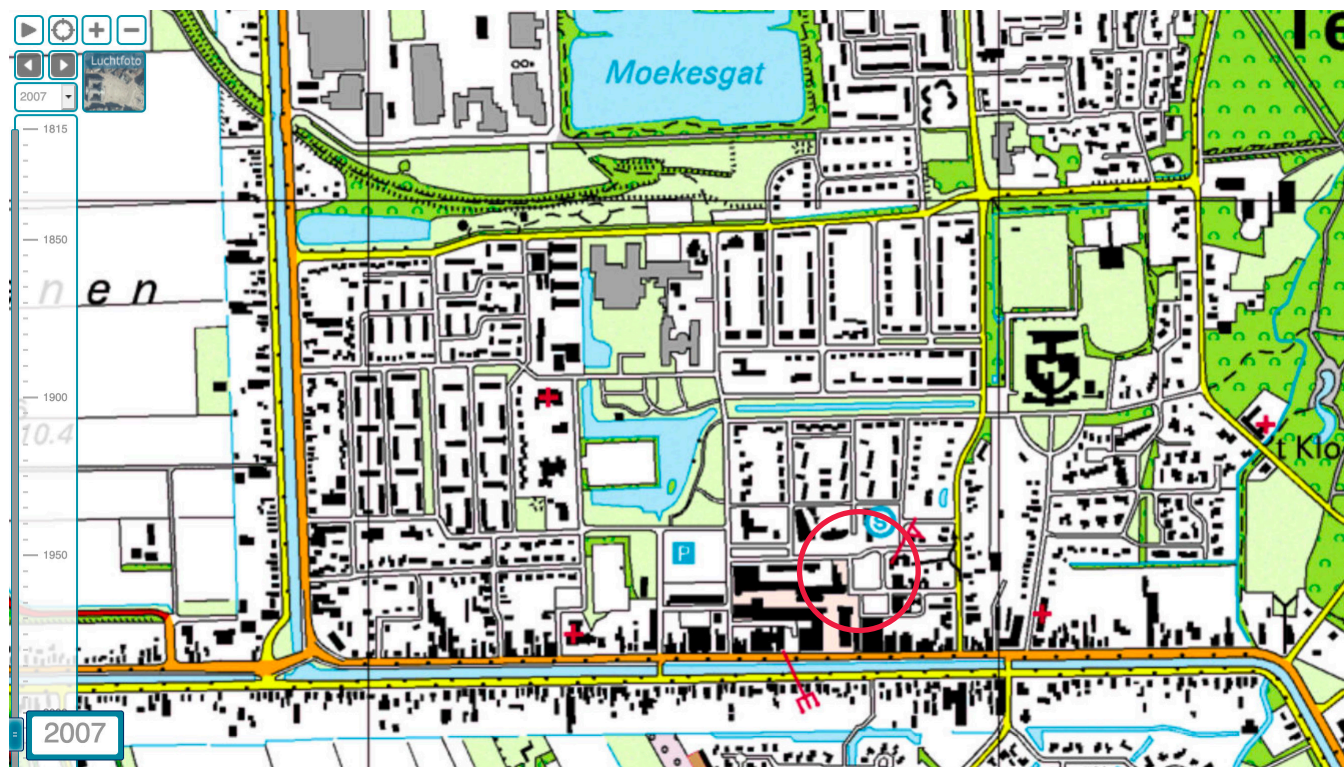
invulling gebied tussen kanaal en station, eerste grootschalige gebouwen



sluiting spoortransport 1972, start centrum in tweede lijn met toevoeging meer grootschalige gebouwen



structuur met drie lijnen: kanaal met oud centrum, modern centrum tweede lijn, voorzieningen in het groen



huidige situatie van het moderne centrum sinds 2007



Anticiperend op de Omgevingswet (inwerkingtreding 1 januari 2022) waarin gezondheid, veiligheid en omgevingskwaliteit centraal staan en iedereen een zorgplicht heeft voor de fysieke leefomgeving is het vertrekpunt dat de initiatieven een positieve bijdrage leveren aan de omgevingskwaliteit. Dit geldt voor de nieuwbouw en de herinrichting van het Molenplein.

De nieuwe supermarkt versterkt het centrum van Ter Apel mits de locatie die LIDL achterlaat ook weer een betekenisvolle functie krijgt. Daarnaast heeft de beoogde menging van detailhandel en wonen op de nieuwe locatie een aantal voordelen. Het leidt onder meer tot extra klandizie voor de ondernemers en zorgt ervoor dat het centrum ook na sluitingstijd van de voorzieningen gebruikt wordt en dat draagt bij aan een veilig gevoel. En door de beoogde verdichting ontstaan ook gunstige condities voor ongedwongen ontmoetingen. Dit is belangrijk omdat één op de tien Nederlanders zich eenzaam voelt en dit doet afbreuk aan onze gezondheid. Voorts dragen verdichting en dubbel ruimtegebruik ertoe bij dat er geen of in ieder geval minder landschap opgeofferd hoeft te worden aan woningbouw. Tot slot is het belangrijk dat de nieuwbouw stedenbouwkundig aansluit bij de kenmerken van het deelgebied 'centrum in de tweede lijn' (zie vorige paragraaf).

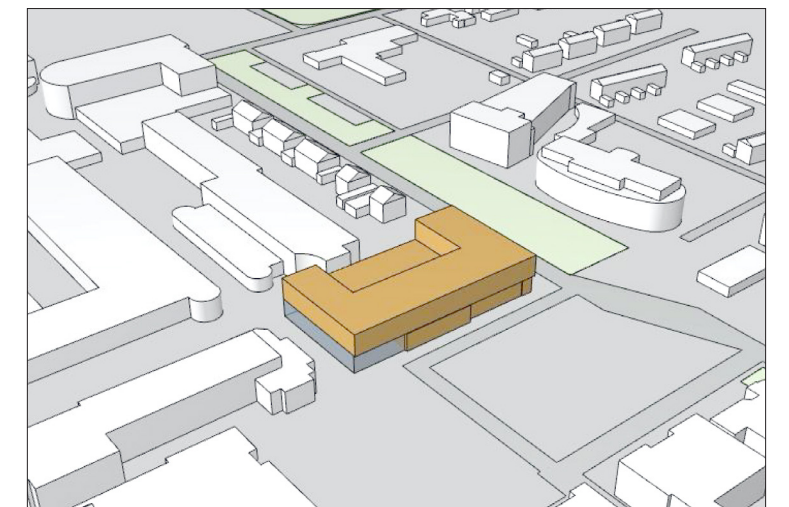
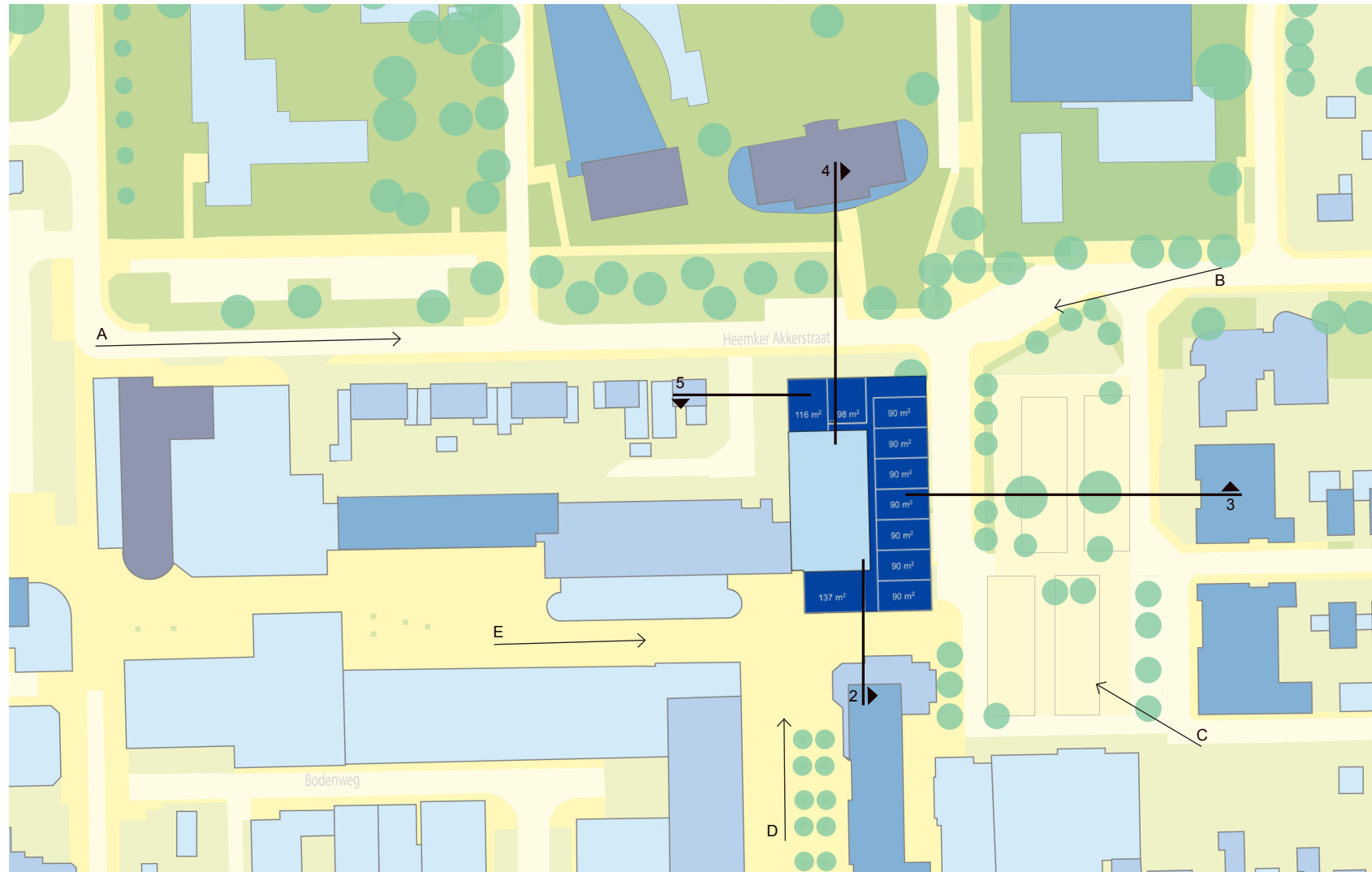
De tweede opgave betreft de herinrichting van (een deel van) het Molenplein. De auto neemt sinds de ontwikkeling van het centrum in de jaren '60 van de vorige eeuw in toenemende mate een dominante positie in de inrichting. Deze dominante positie komt mede voort uit het feit dat de auto per persoon veel ruimte neemt: een geparkeerde auto vraagt een oppervlak

van 30m² terwijl er vaak maar één persoon in een auto zit en auto's gemiddeld nog geen uur per etmaal gebruikt worden. Door de streekfunctie van het centrum van Ter Apel zal de auto ook in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid een factor van belang blijven, maar het is meer dan aannemelijk dat de dominante rol door maatschappelijke ontwikkeling en de opkomst van de elektrische fiets en andere vormen van duurzame mobiliteit, autonoom rijden, deelconcepten et cetera is uitgespeeld. Een Molenplein, zoals weergegeven in de tekeningen van de initiatiefnemers en hun architect, met alleen ruimte voor parkeren houdt geen rekening met deze ontwikkelingen en geeft geen uitdrukking aan de eerste alinea genoemde zorgplicht.

Er dient gezocht te worden naar een balans tussen verharding en groen met bomen waardoor het plein aantrekkelijk is voor zittende en nieuwe bewoners en gebruikers. Boombepanting en groen zijn belangrijke inrichtingselementen om de gewenste positieve bijdrage aan de omgeving te laten leveren. Bomen hebben namelijk veel (maatschappelijke) voordelen. Door de opslag van CO₂ dragen ze bij aan het beperken van het broeikaseffect, door schaduw helpen ze hittestress te voorkomen, door het verdampen van water blijft wateroverlast tijdens hoosbuien beperkt, door bomen ontstaat een gezonde leefomgeving en door bomen neemt de attractiviteit en economische waarde van vastgoed toe.

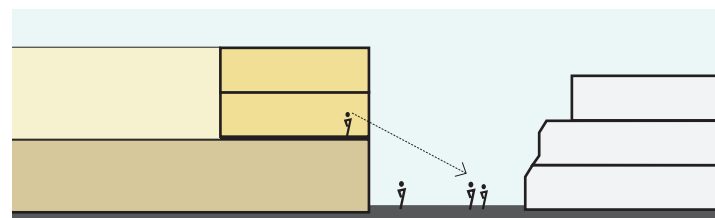
Tot slot is het belangrijk dat bij de herinrichting rekening wordt gehouden met de vergrijzing. Dit vraagt om een obstakelvrije inrichting die goed toegankelijk is voor ouderen.

ontwerponderzoek massa studie 1

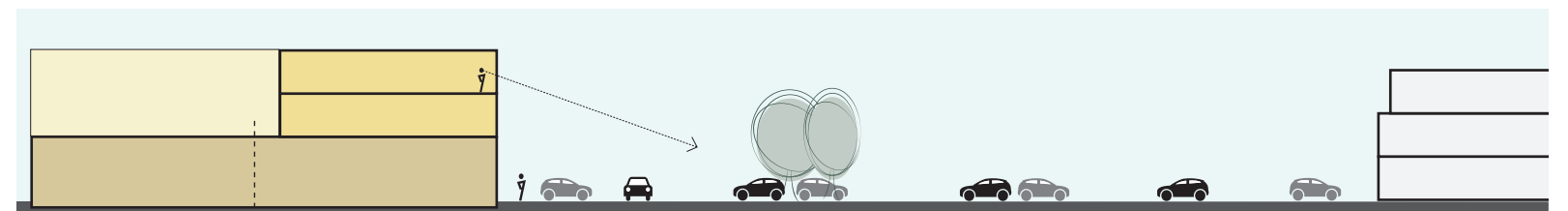


U-vorm volume (plint plus 2 lagen)

- appartementen gelijk verdeeld
- benutten uitzicht langs de winkelpassage, het Molenplein en de Heemker Akkerstraat met het groen

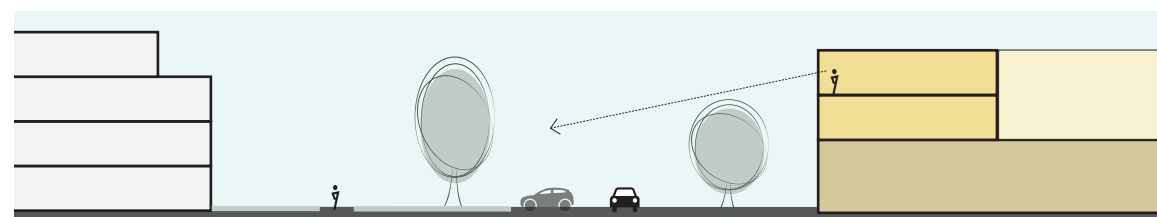


profiel 2

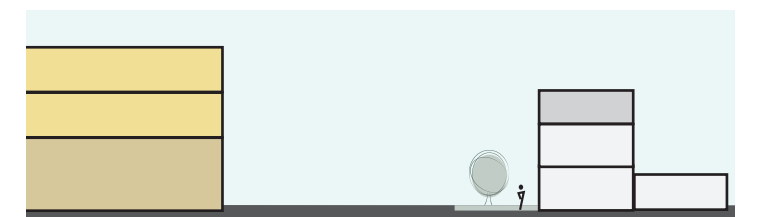


profiel 3

pleinwand bestaand



profiel 4



profiel 5

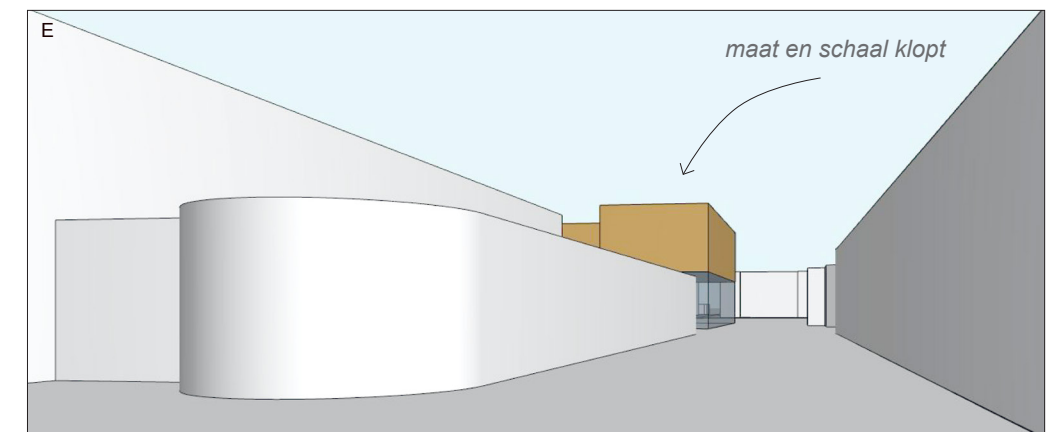
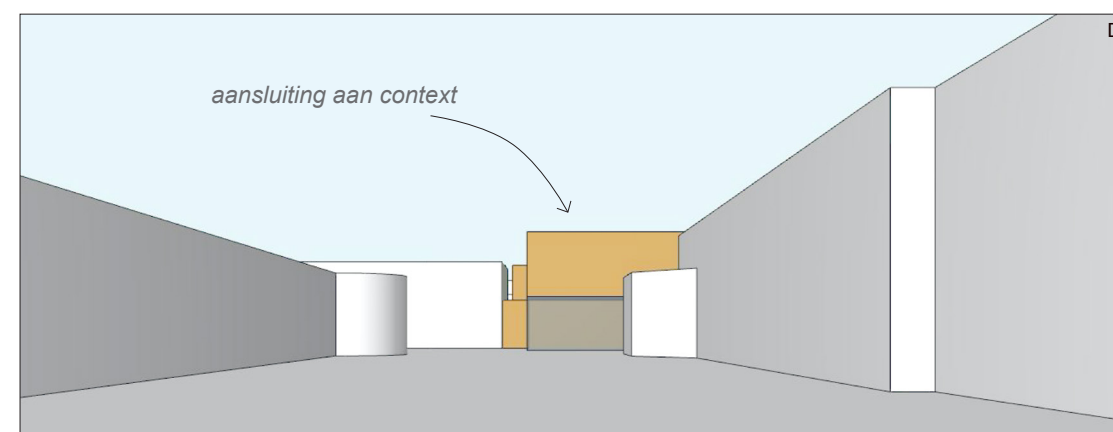
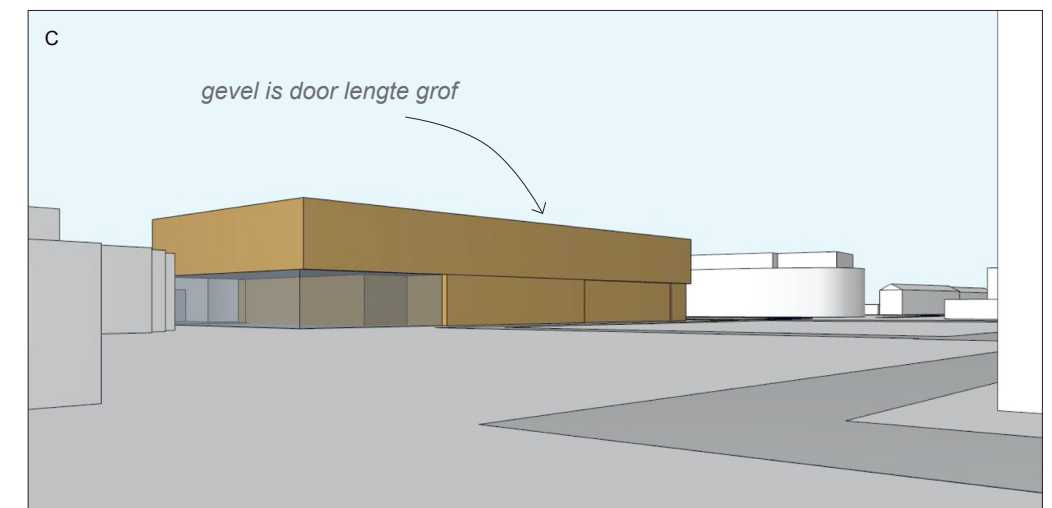
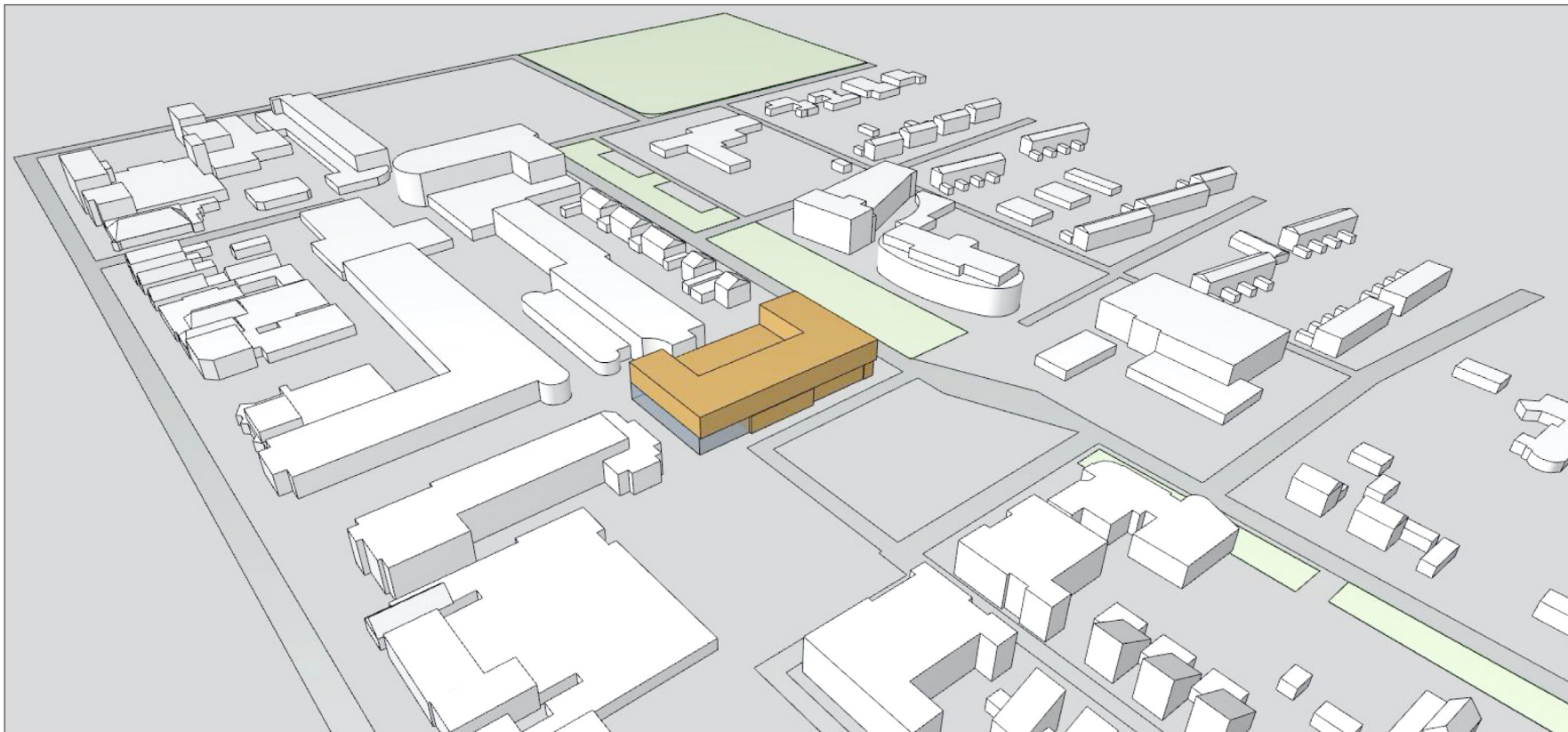
ontwerponderzoek massa studie 1

voordelen studie 1:

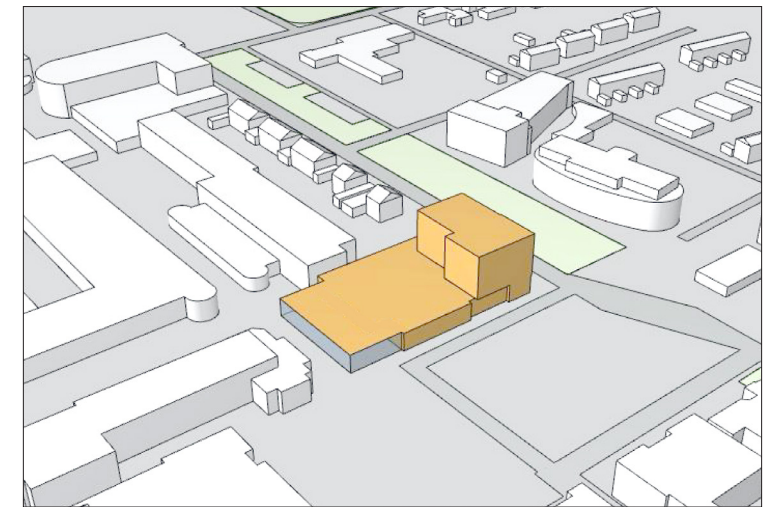
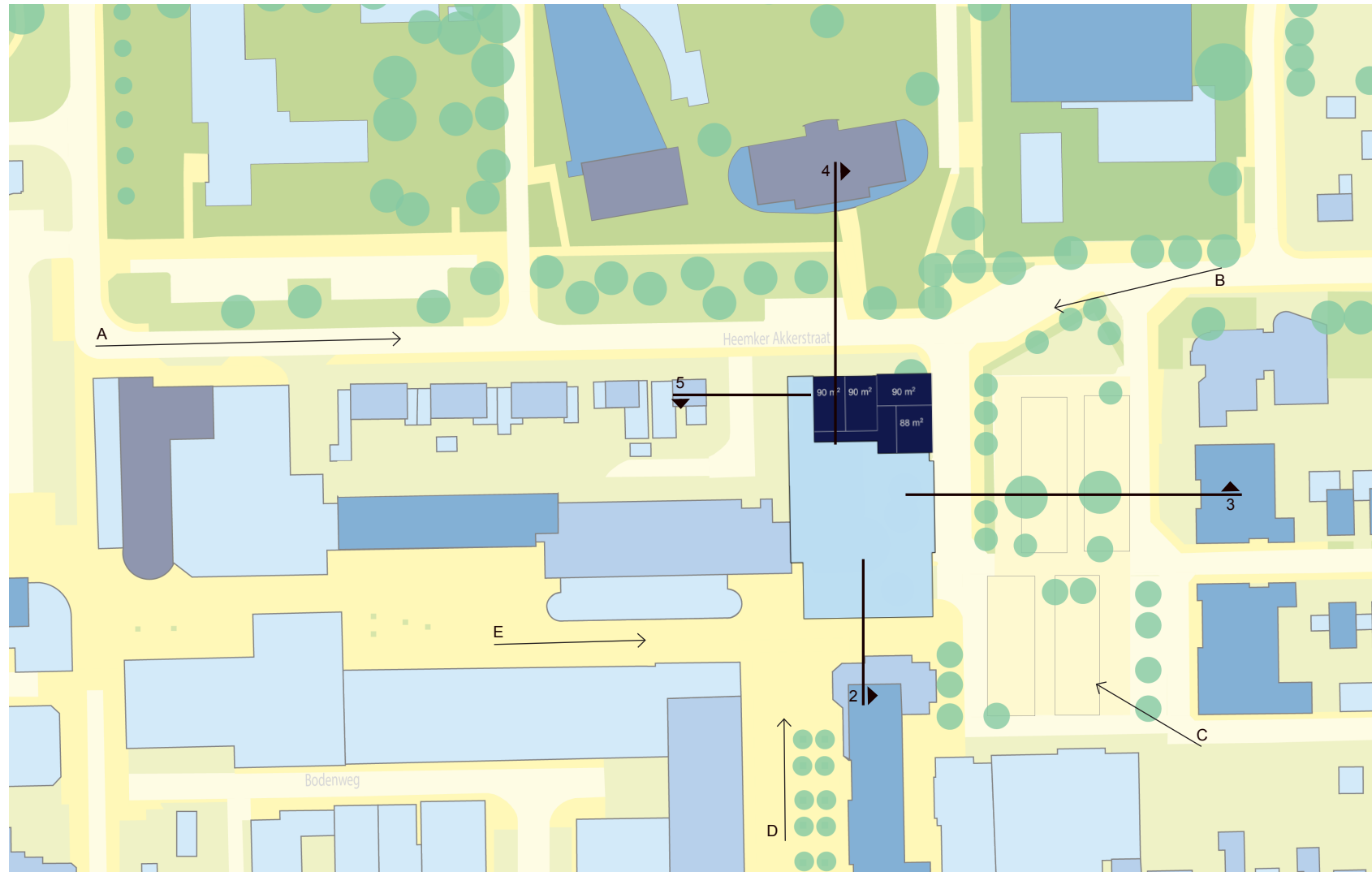
- massa en daarmee kans op maken van voorkant aan drie zijden, driezijdig gebouw
- bouwhoogte sluit aan bij maat en schaal centrum

nadelen studie 1:

- (te) lange gevel aan Molenplein

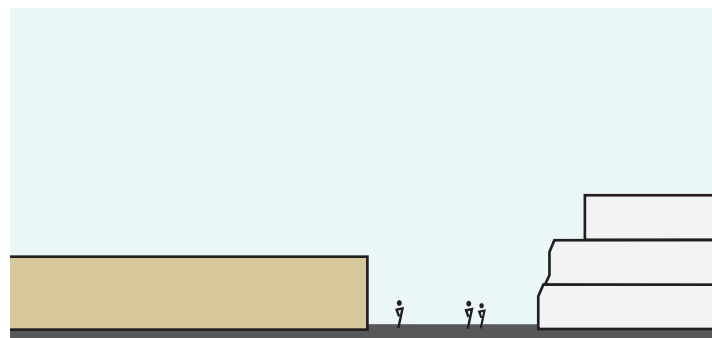


ontwerponderzoek massa studie 2

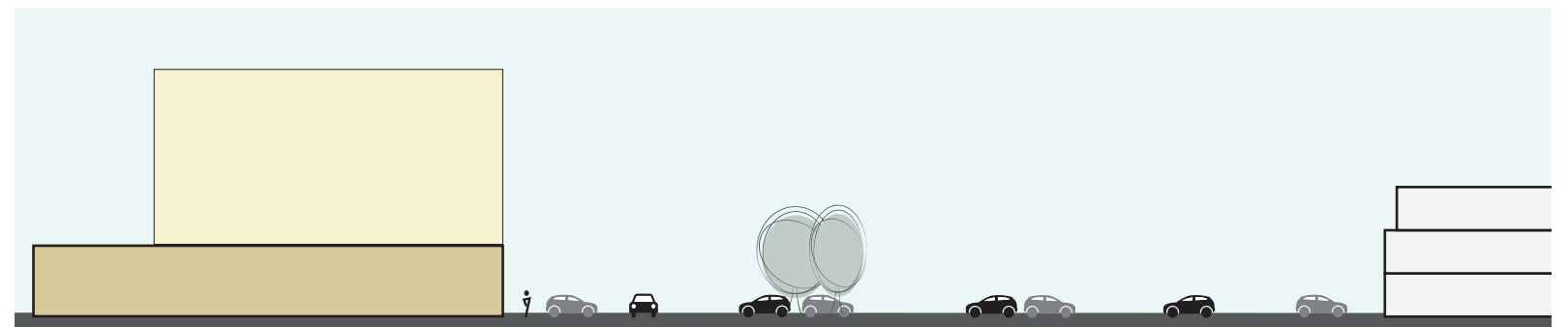


compact volume (plint plus 4 lagen)

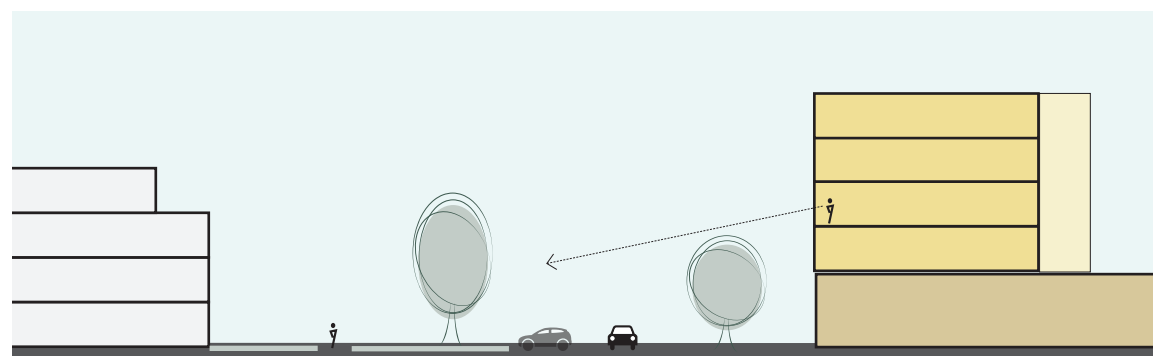
- accent op de hoek Molenplein/Heemker Akkerstraat
- uitzicht op het groen Heemker Akkerstraat en Molenplein
- gevelbreedte vergelijkbaar met die van de gebouwen aan de overkant van het Molenplein



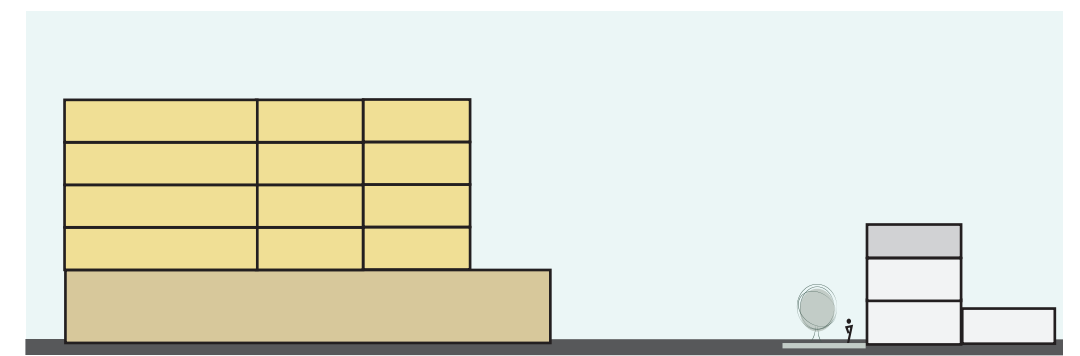
profiel 2



profiel 3



profiel 4



profiel 5

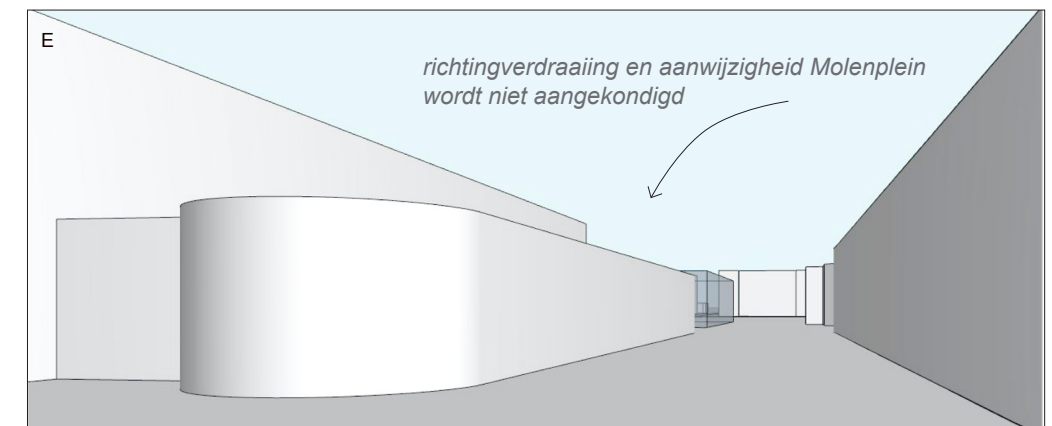
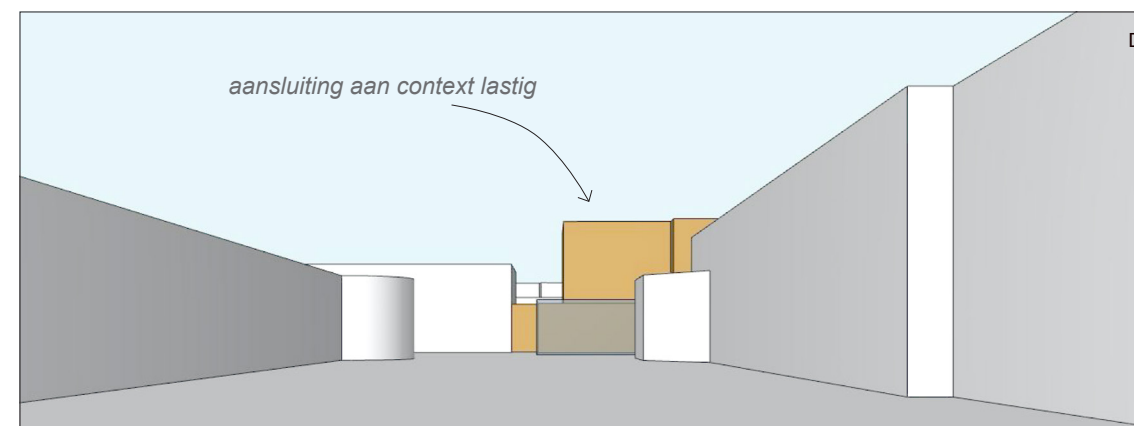
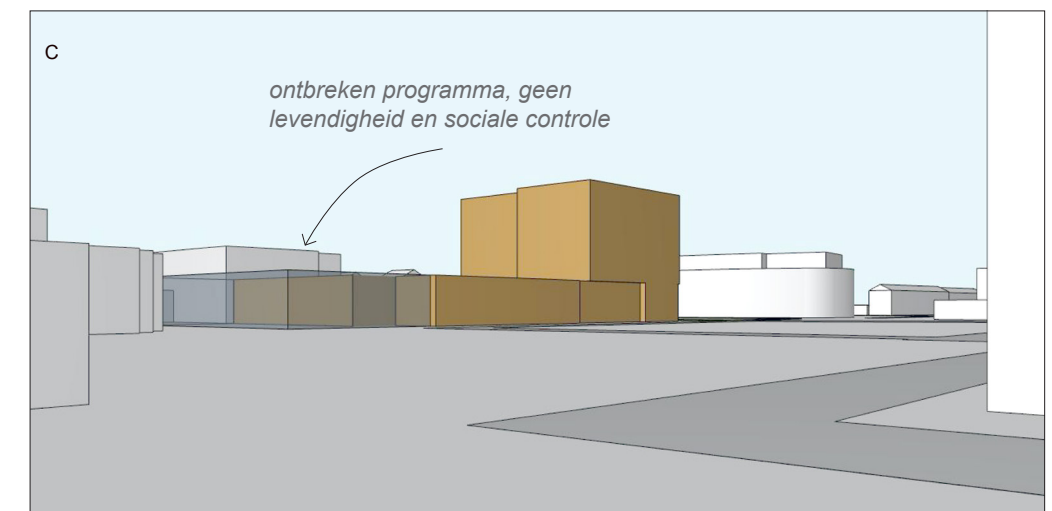
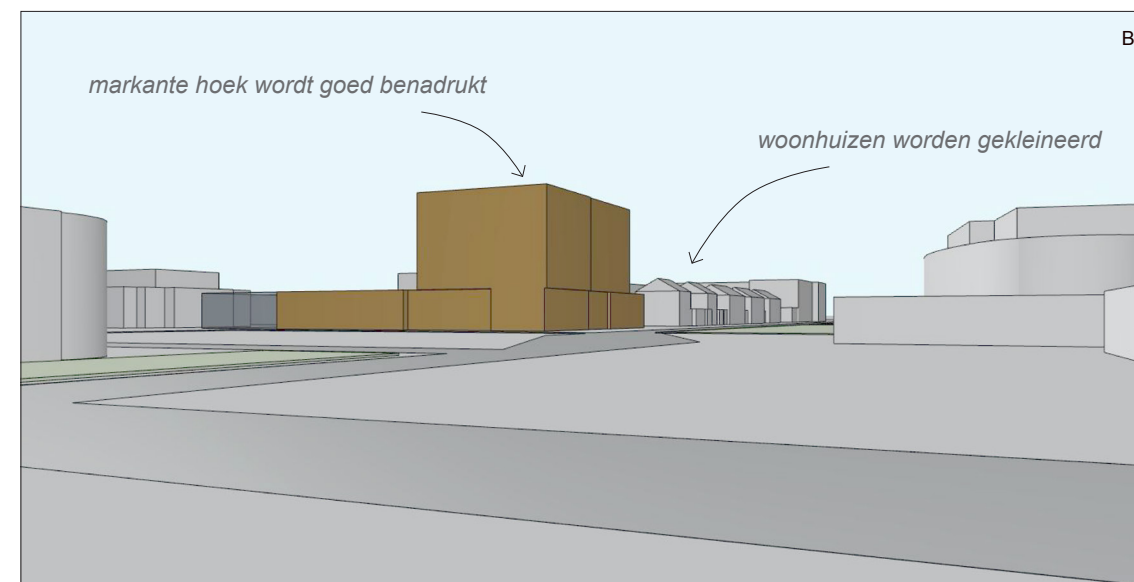
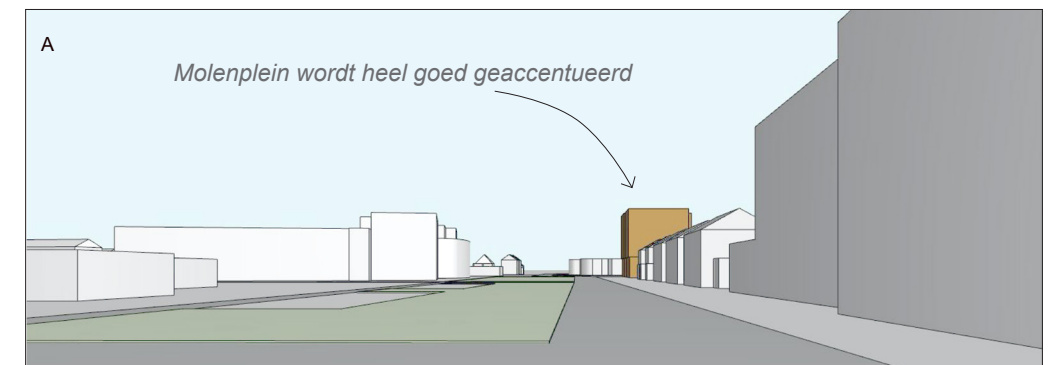
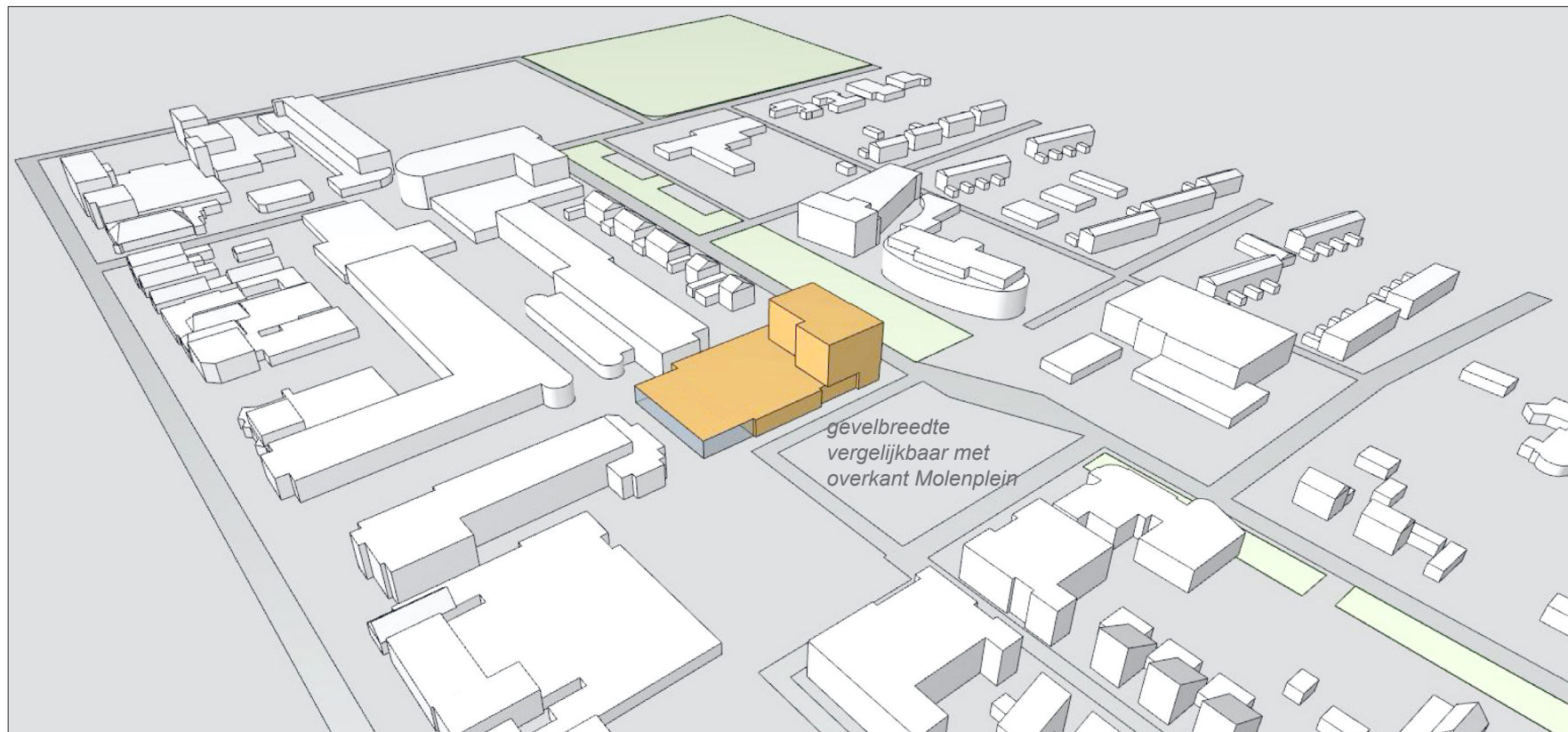
ontwerponderzoek massa studie 2

voordelen studie 2:

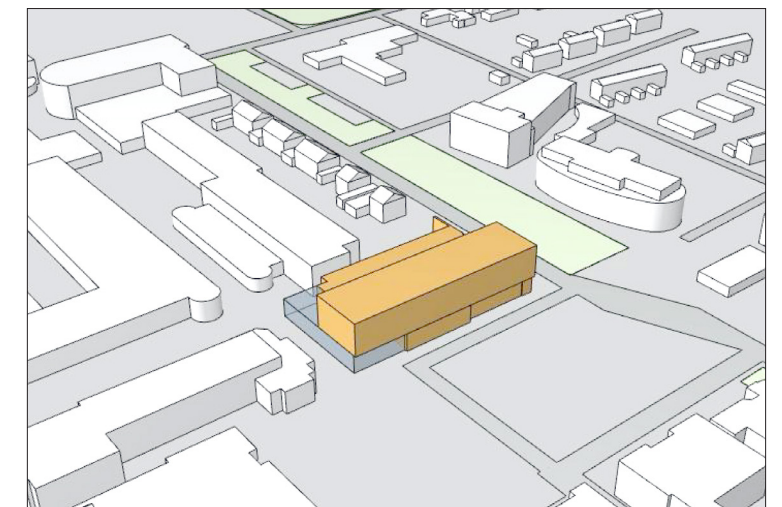
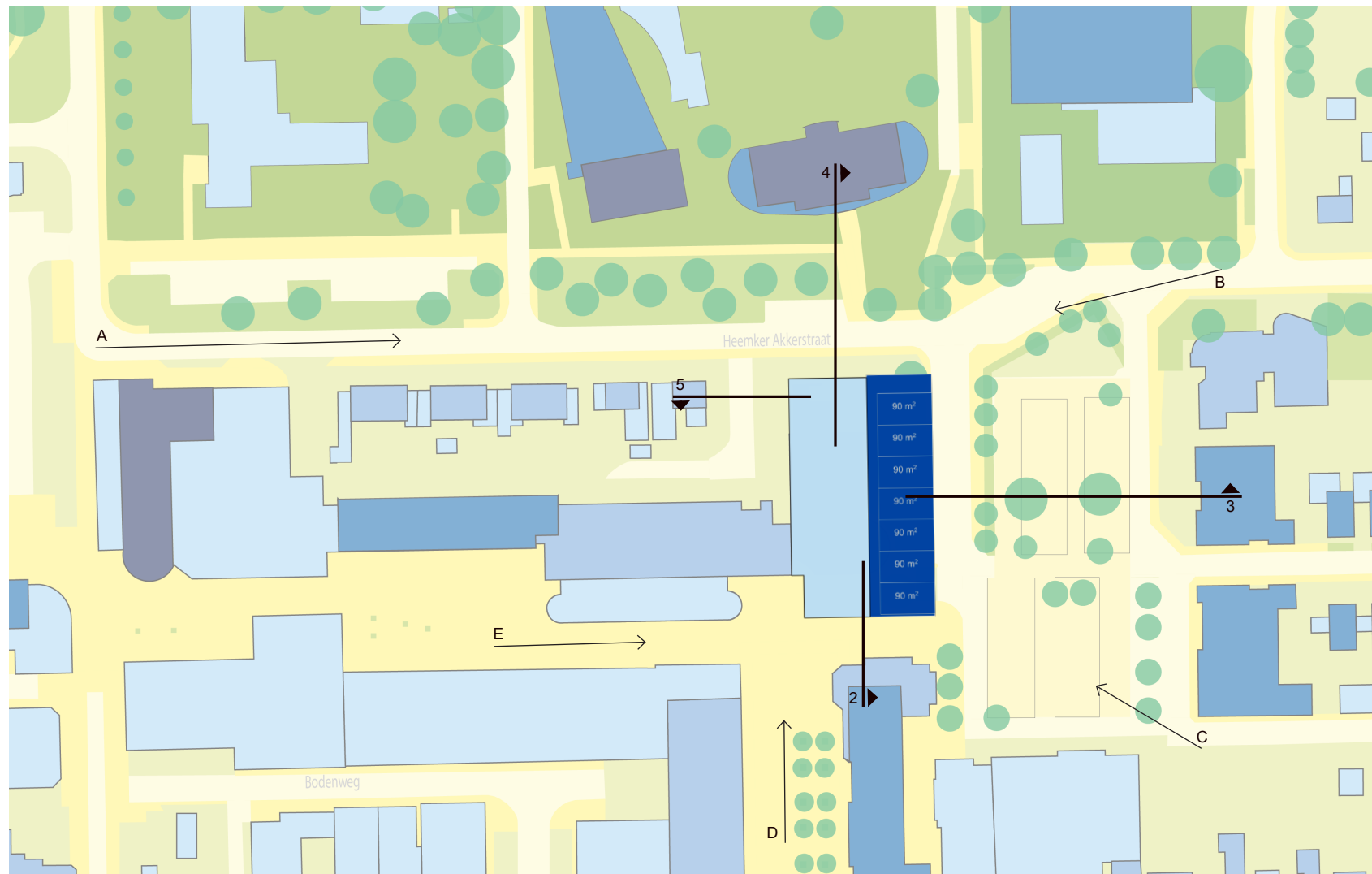
- markante hoek Molenplein wordt heel goed geaccentueerd
- in hoogte bovengeschildt gebouw waardoor de hoogte naar de rand van het centrum afloopt

nadelen studie 2:

- ontbreken programma en massa richting passage en zuidelijk deel Molenplein
- bouwhoogte maakt aansluiting aan grondgebonden woningen lastig

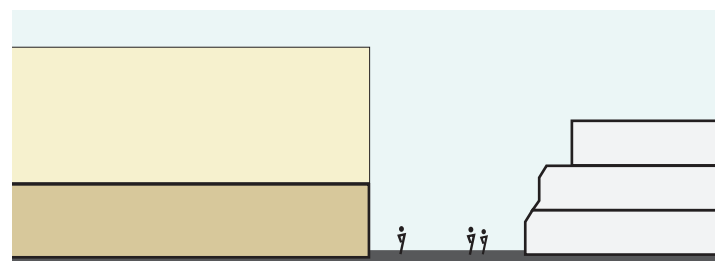


ontwerponderzoek massa studie 3

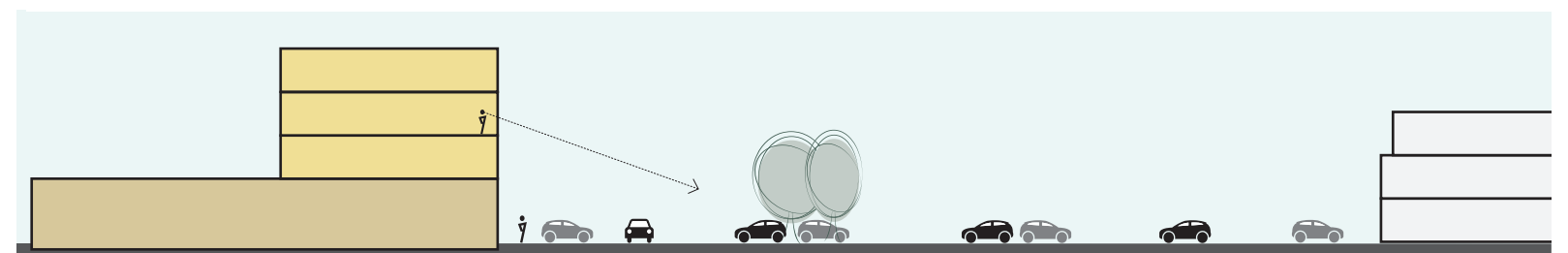


I-vom volume (plint plus 3 lagen)

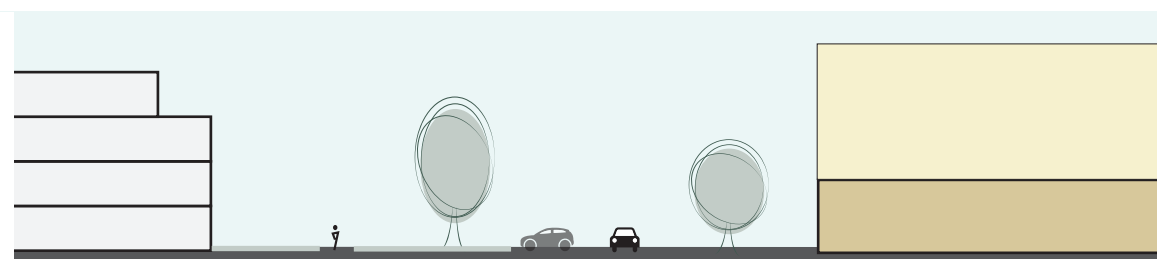
- massa aan en uitzicht op het Molenplein



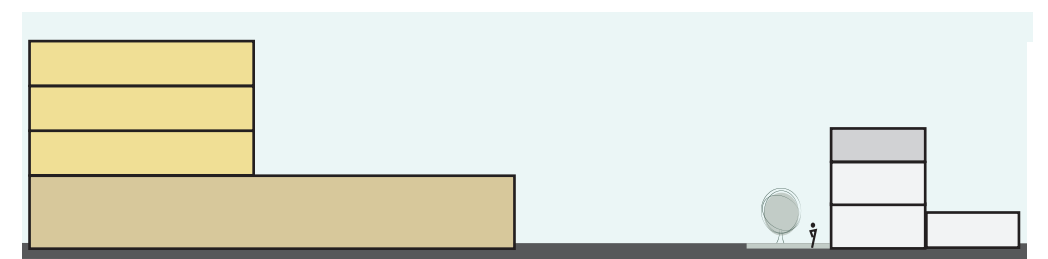
profiel 2



profiel 3



profiel 4



profiel 5

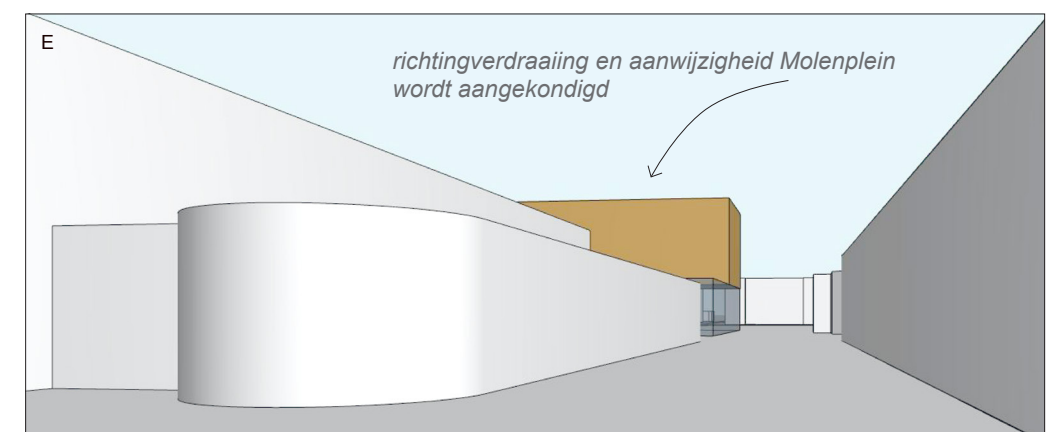
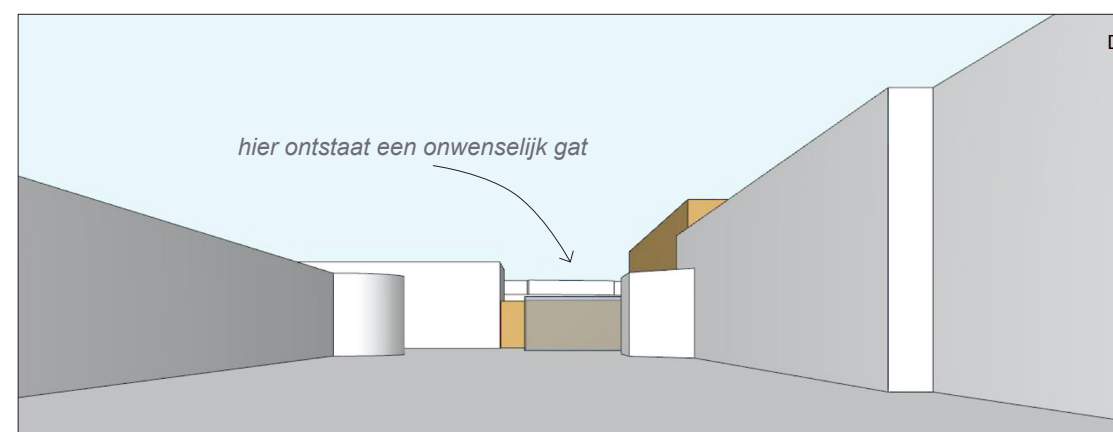
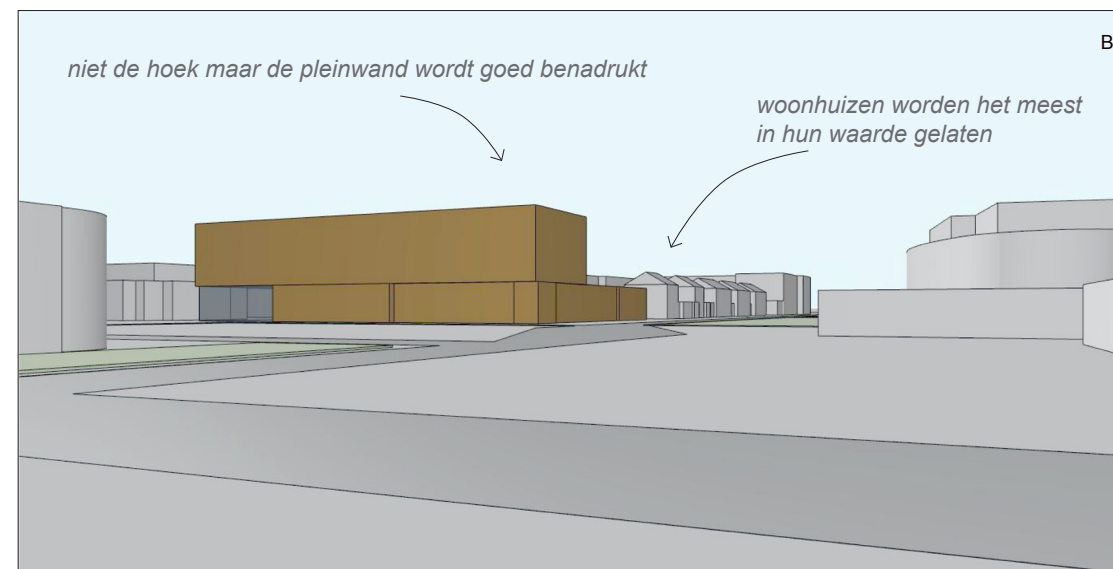
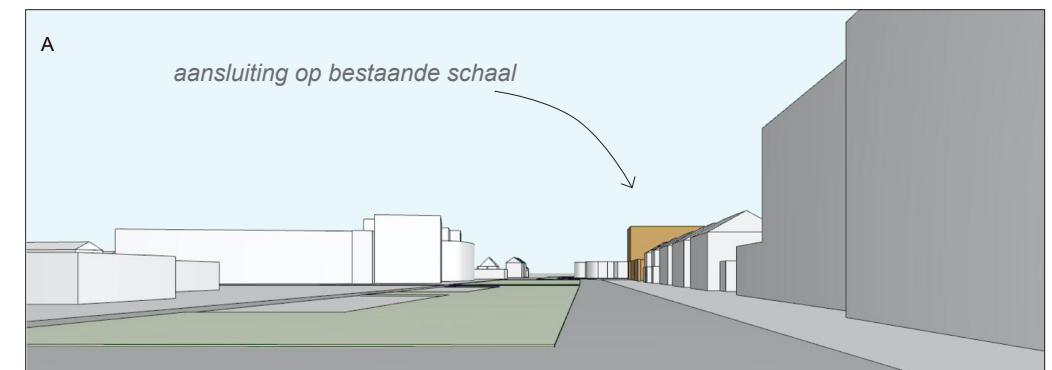
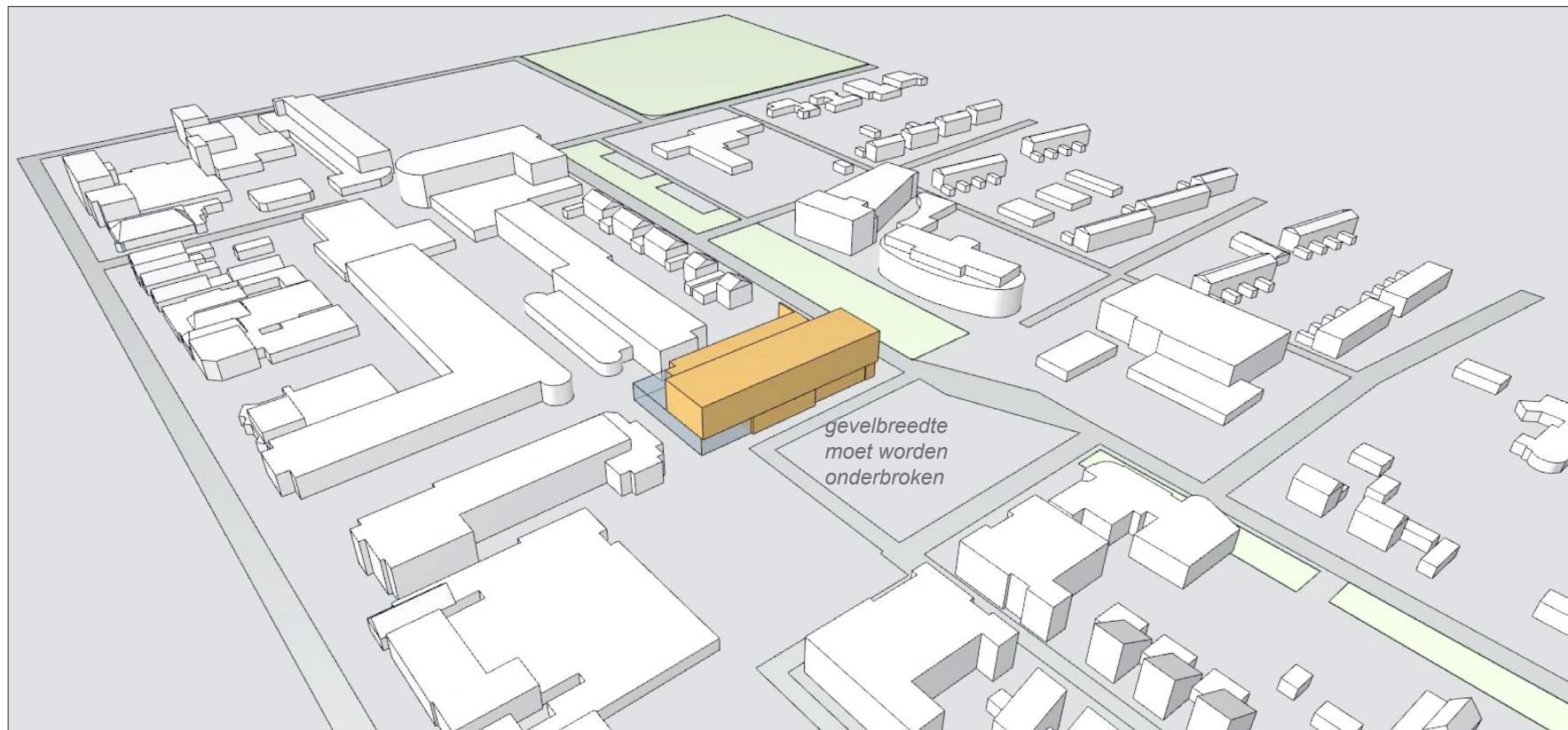
ontwerponderzoek massa studie 3

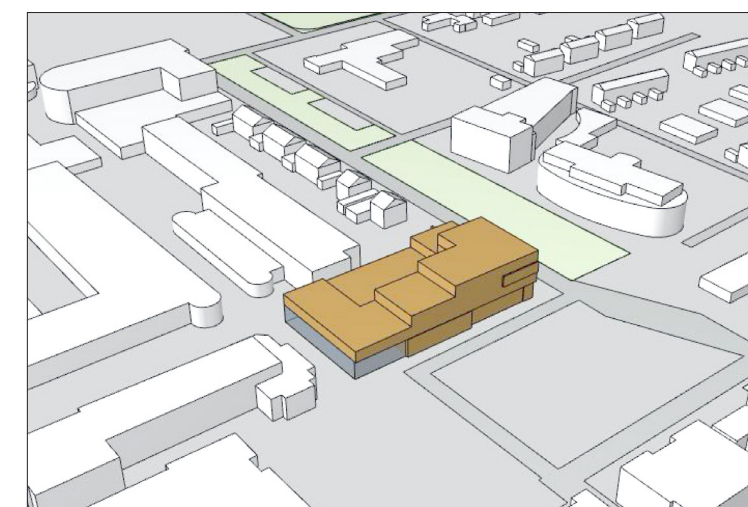
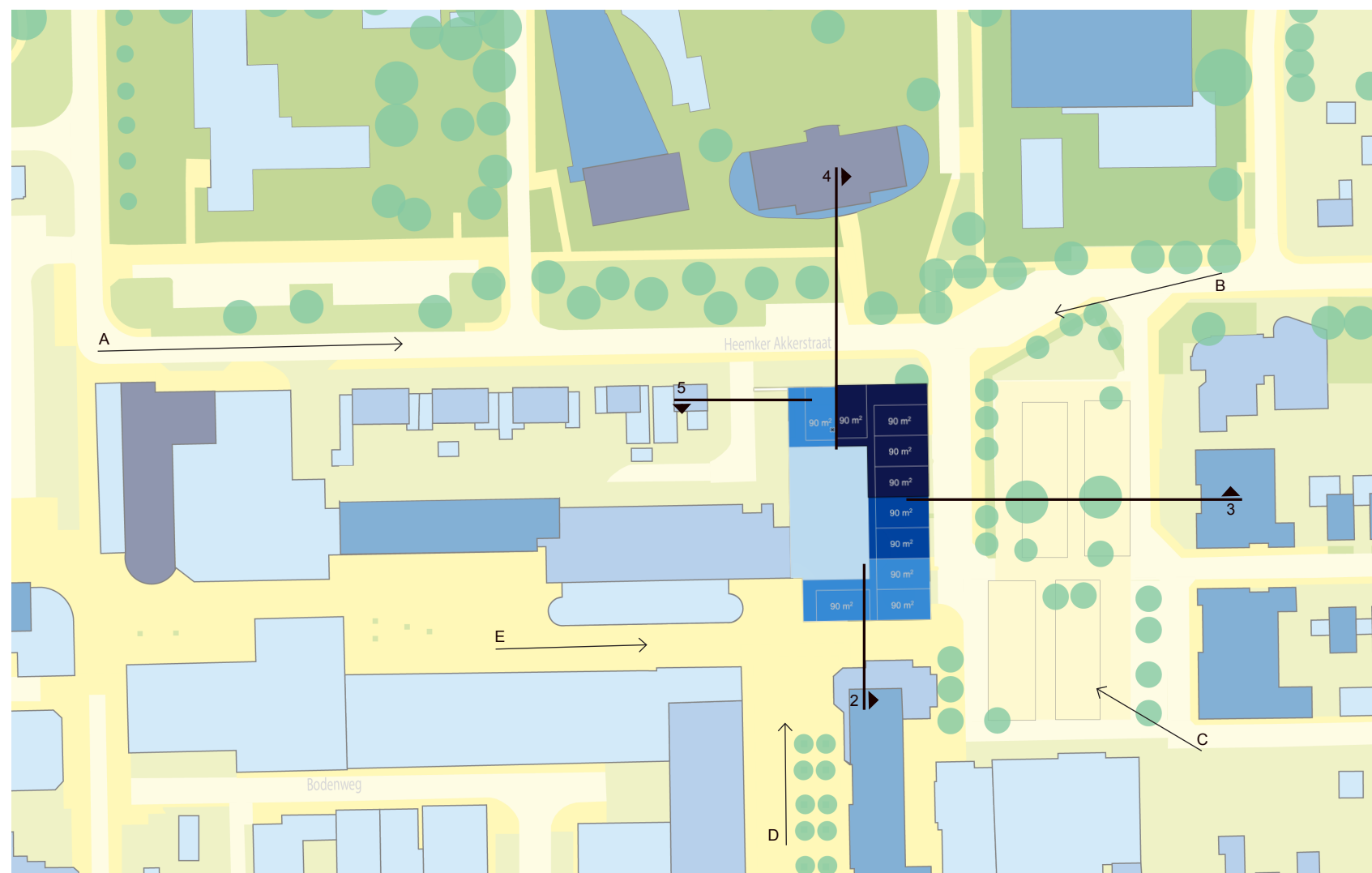
voordelen studie 3:

- heldere beëindiging Molenplein
- 'boekensteun' - tegenhanger appartementengebouw aan westkant bouwblok
- aansluiting op schaal woongebouw overkant Heemker Akkerstraat

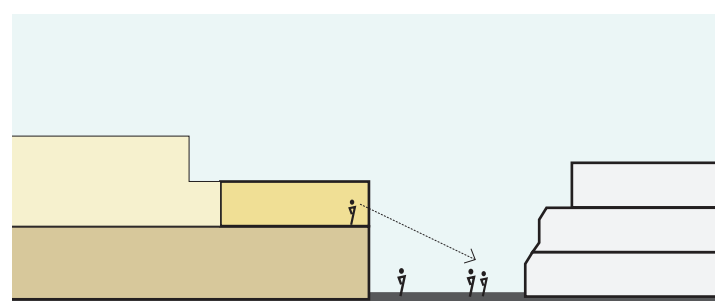
nadelen studie 3:

- introductie van 5 bouwlagen, dat is te veel
- overgang naar grondgebonden woningen (profiel 5) wordt nog lastiger
- te weinig massa zuidelijk deel Molenplein, ruimte wordt onvoldoende ingekaderd

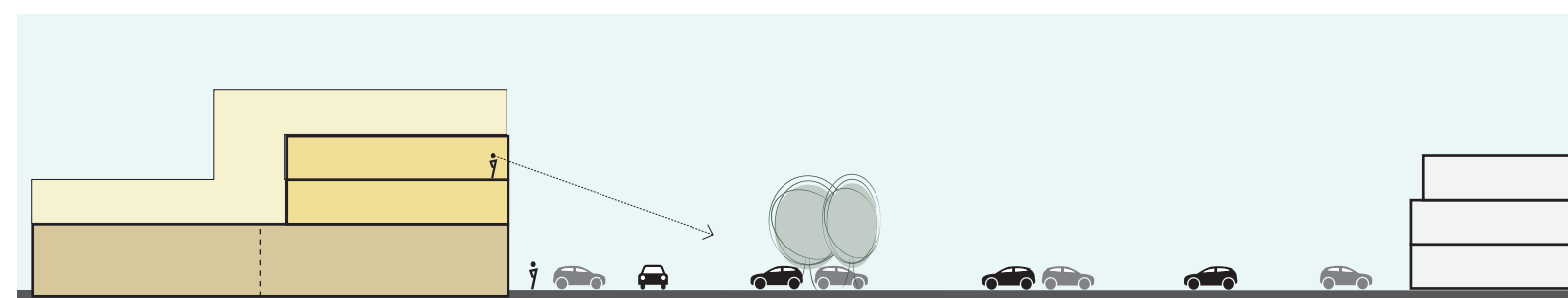




terrasvolume (plint plus max 3 lagen)

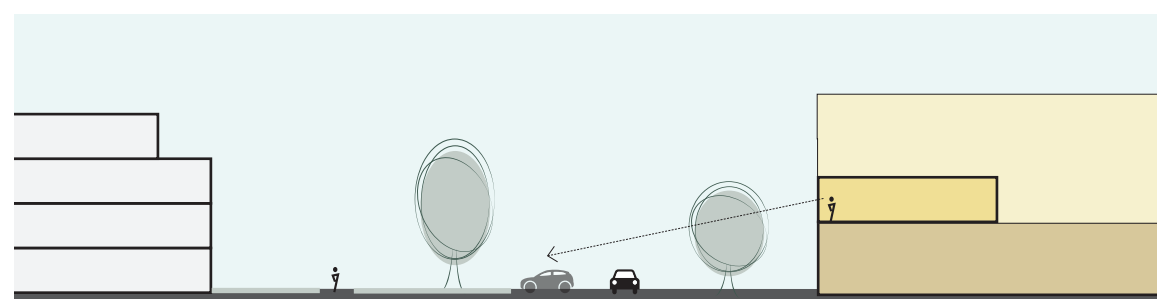


profiel 2

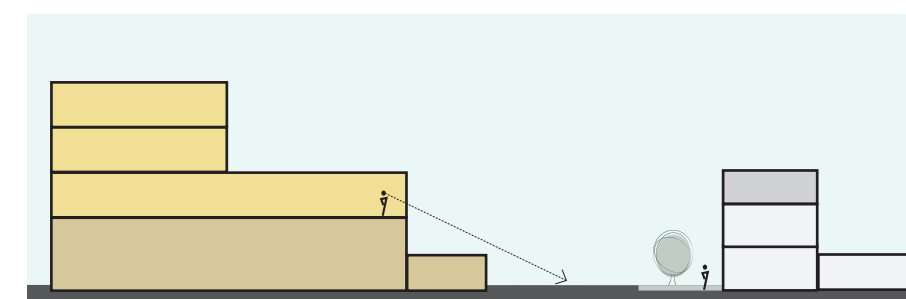


profiel 3

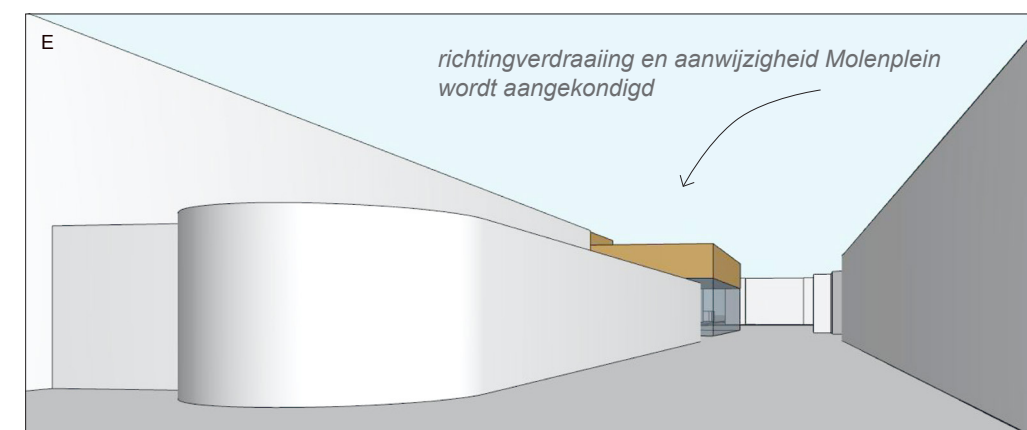
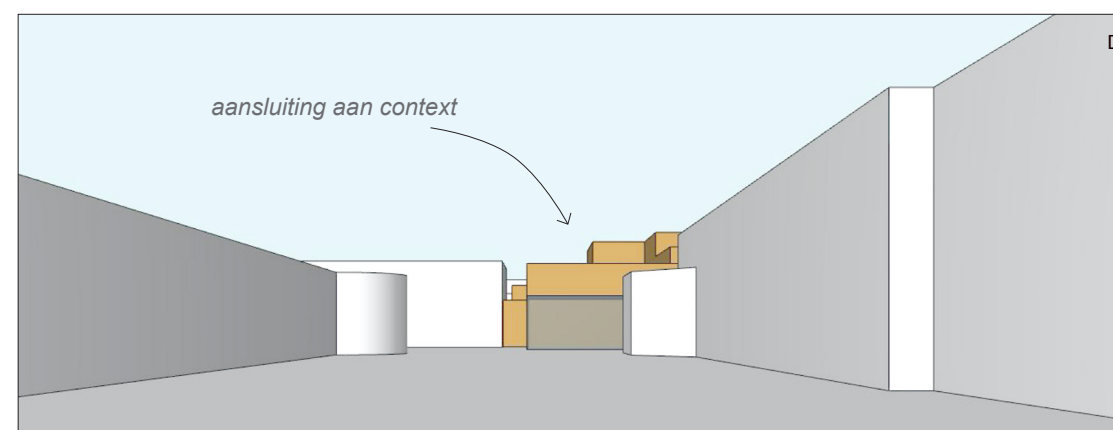
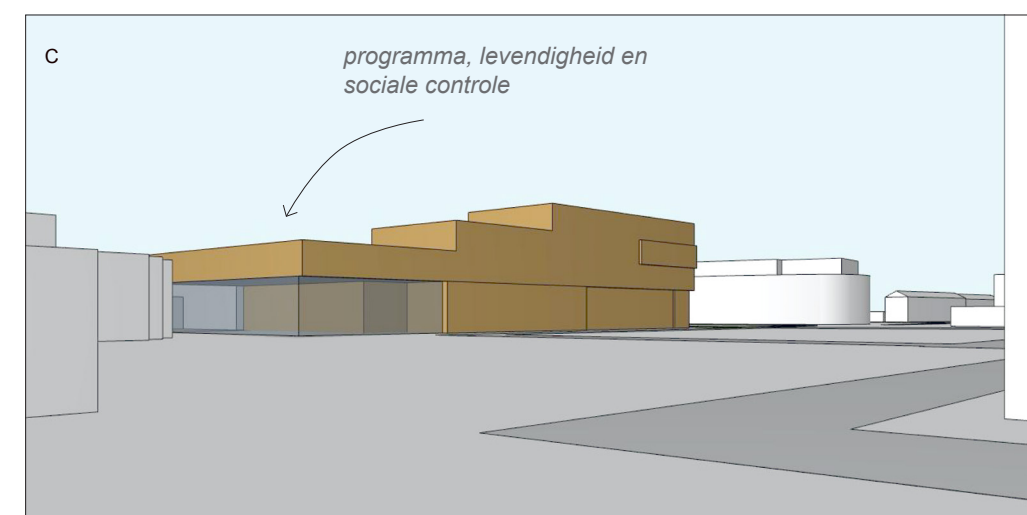
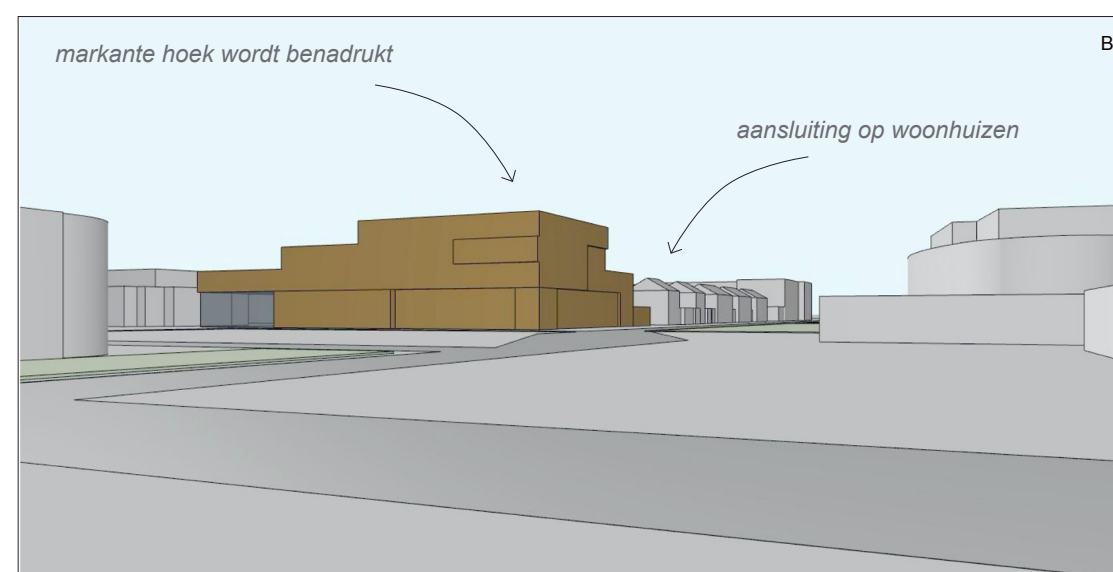
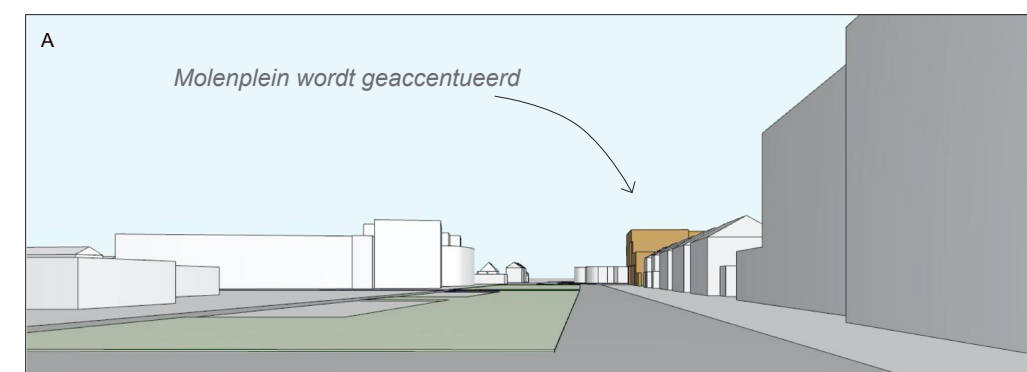
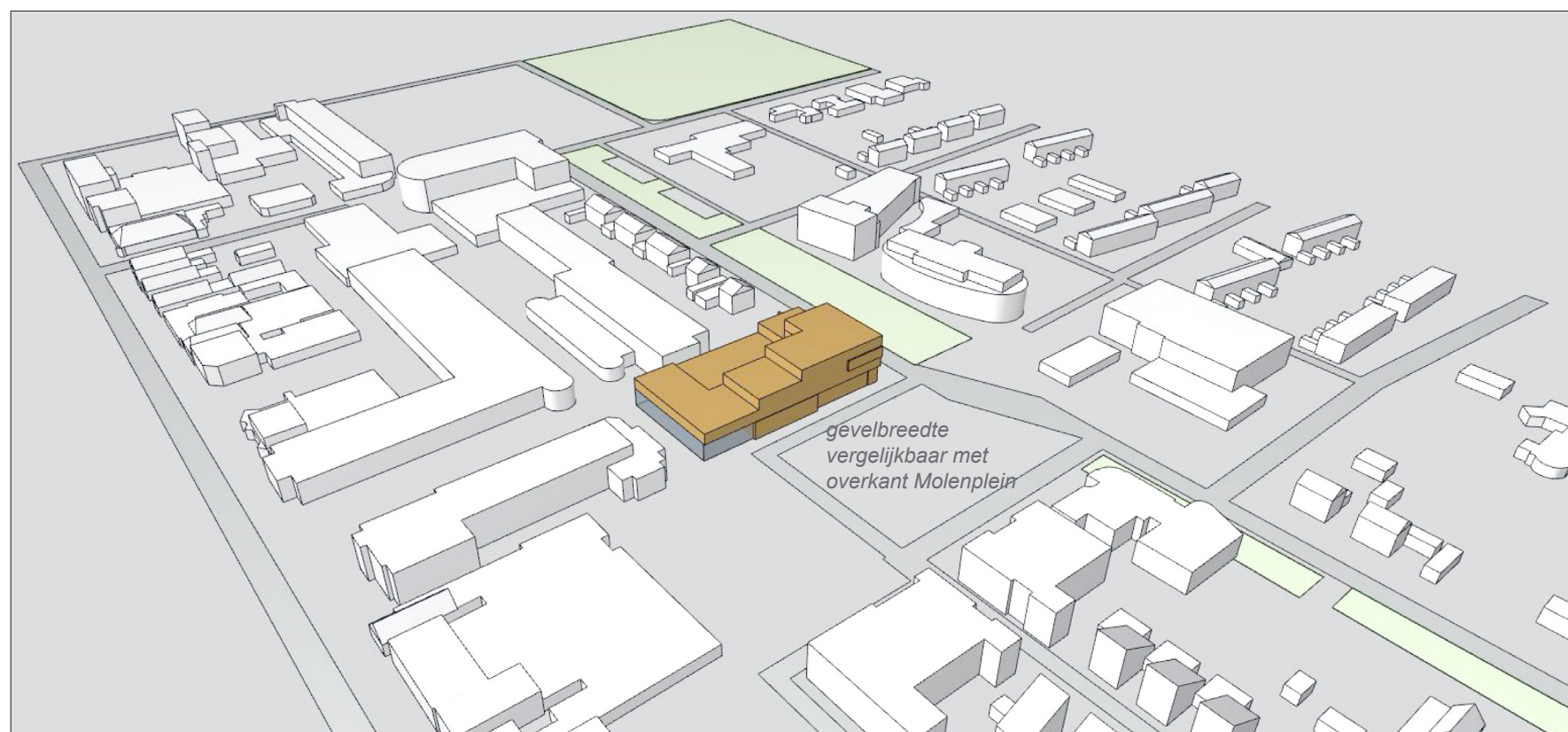
pleinwand bestaand



profiel 4



profiel 5





1. Heemker Akkerstraat is een belangrijke groene as met daaraan vooral grote bebouwing, hier is in principe een plint met daarop drie bouwlagen mogelijk
2. de grondgebonden woningen aan de Heemker Akkerstraat vragen wel om een zorgvuldige aansluiting van de nieuwbouw in schaal en maat; geen groote open ruimte, maar aansluiting door middel van bijvoorbeeld een muur, hek, bergingen, o.i.d. die de overgang naar de grotere schaal vormen
3. nieuwbouw met drie voorgevels: aan de Heemker Akkerstraat, aan het Molenplein én aan het voetgangersgebied
4. verbijzondering entree appartementen / hoek, hier hoogteaccent, eyecatcher
5. geleding volume: waar het gebouw de openbare ruimte raakt is de maximale lengte zonder sprong kleiner dan 30 meter
6. transparantie richting bibliotheek: door een verdiepingshoogte van de begane grond van 5 meter en een gevel met veel glas blijft de relatie van de bibliotheek met het Molenplein behouden
7. heldere beëindiging gebouw

Kwaliteitsstreven

De plek heeft een grote mate van publieke betekenis. Daarom is een hoog kwaliteitsstreven hier op de plaats.

Visie op samenhang

- samenhang door maat en schaal nieuwbouw
- plat dak
- één gebouw met één architectonisch uitgangspunt
- architectonische bewerking met respect voor menselijke maat
- traditioneel materiaalgebruik met baksteen, glas en hout

Visie op variatie

- kleur gevelmateriaal rood tot bruin (voorkom grote geveldelen met lichte kleuren)
- keuze bouwstijl

Principes

Algemeen

- overtuigend ontwerpidee en daarmee een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de verwachte ontwikkeling daarvan
- de stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en de detaillering zijn consequent uitgevoerd

Context

- aantrekkelijke plint met een maximaal transparant en levendig karakter
- duidelijke entrees
- appartementen dragen middels een uitgekiende plattegrond en positionering van de buitenruimte bij aan de levendigheid en sociale controle
- zorgvuldige ontworpen beëindiging van het gebouw aan de noordwest- en zuidwestzijde
- zorgvuldige overgang van de nieuwbouw richting de bestaande woningen aan de Heemker Akkerstraat (voorkomen storend 'gat')
- beperken van geluidsoverlast (expeditie) en inijk in de achtertuinen van de woningen aan de Heemker Akkerstraat

Gebouw

- één gebouw met een samengestelde hoofdvorm conform de bouwvelop
- plastiek tussen de verschillende gebouwdelen door middel van in- en/of uitspringen
- woninggebonden buitenruimten kunnen worden ingezet voor plastiek gebouw
- gevarieerd gevelbeeld dat de verdiepingsstructuur overstijgt
- gevelvlakken met plastiek en detail

Uitwerking

- één architectonisch uitgangspunt voor het gebouw als geheel
- alzijdig ontwerp, dus ook aandacht voor kopgevels en galerijen
- met uitzondering van het hoogste dak aandacht voor daklandschap als vijfde gevel met bij voorkeur groene daken.
- traditionele materialen (baksteen en hout) in middentoon aardtinten
- fjnschalige detaillering
- grote, gesloten gevelvlakken worden door onderverdeling en materiaalgebruik levendig
- integreren van reclame (losse letters), installaties et cetera in de architectuur
- zonnepanelen zodanig situeren dat deze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte



één gebouw met een samengestelde hoofdvorm en hoekaccent

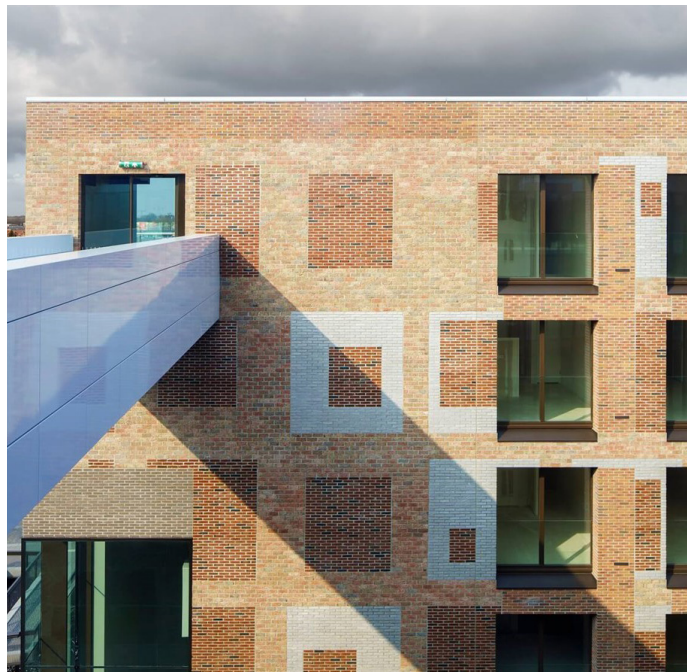


aantrekkelijke plint met veel transparantie



gevelmateriaal van de appartementen komt in de plint terug

grote, gesloten gevelvlakken worden
door inspringingen en / of materiaalgebruik levendig



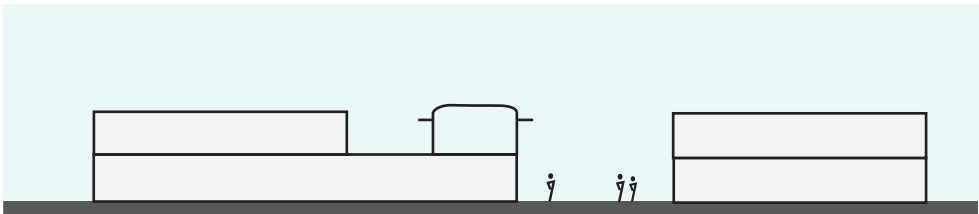
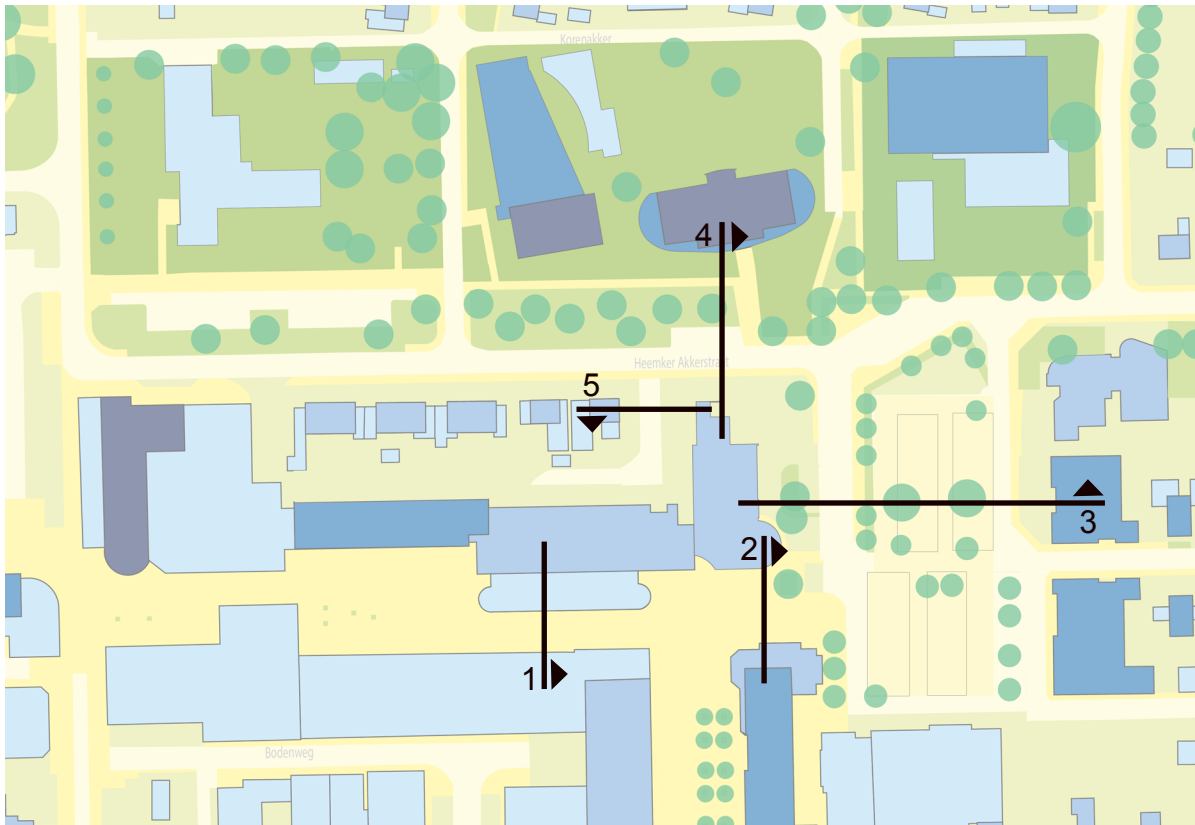
plastiek gebouw, in- en/of uitspringen, fijnschalige detaillering



Deze gebiedsontwikkeling met de LIDL, appartementen, sporthal, jeugdsoos, hoogwaardig openbaar vervoer hub en herinrichting van het Molenplein vraagt om een integrerend stedenbouwkundig plan voor alle planonderdelen. Dit biedt een aantal grote voordelen. Aan de hand van het ontwerp kan de haalbaarheid verder worden verkend, onderzocht worden met stakeholders en andere belanghebbenden in de omgeving hoe de verschillende functies elkaar kunnen versterken zodat gewerkt wordt aan maatschappelijk draagvlak en slim met de schaarse ruimte wordt omgesprongen, de ruimtelijke samenhang worden bewaakt én deelplannen in een soepel proces worden uitgewerkt. Onderdeel van deze uitwerking zijn onder andere de architectonische plannen voor de supermarkt met de appartementen die nu voorliggen maar ook een inrichtingsplan voor de openbare ruimte dat te zijner tijd moet worden opgesteld door een stedenbouwkundige of landschapsarchitect (nader te bepalen). Het voorliggend advies is zo opgezet dat het kan worden meegenomen in het bovengenoemde integrerende stedenbouwkundige plan.

De stedenbouwkundige kaders en de architectonische doelen vormen de basis voor de uitwerking door de initiatiefnemers met hun adviseur. Wij bevelen aan om de rayonarchitect vroegtijdig bij de uitwerking te betrekken. De rayonarchitect hanteert deze notitie ook als beoordelingskader vanuit welstand.

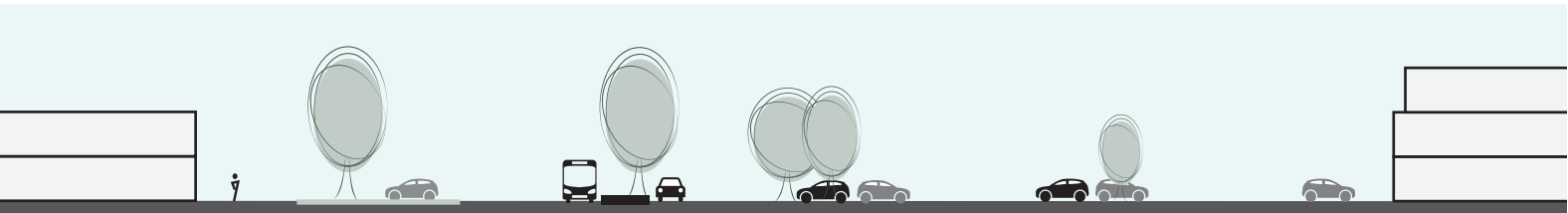
bijlage



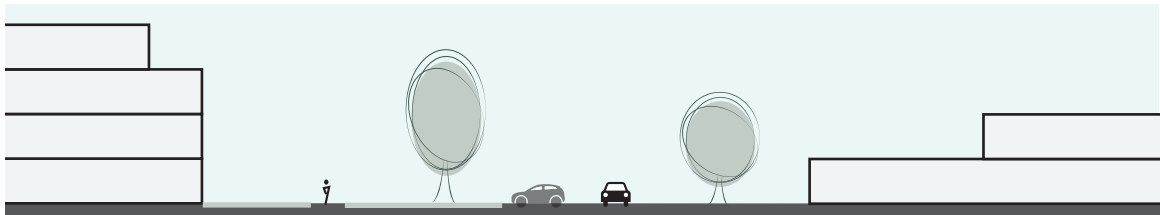
profiel 1



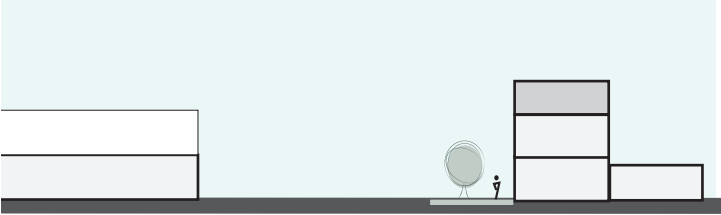
profiel 2



profiel 3



profiel 4



profiel 5