

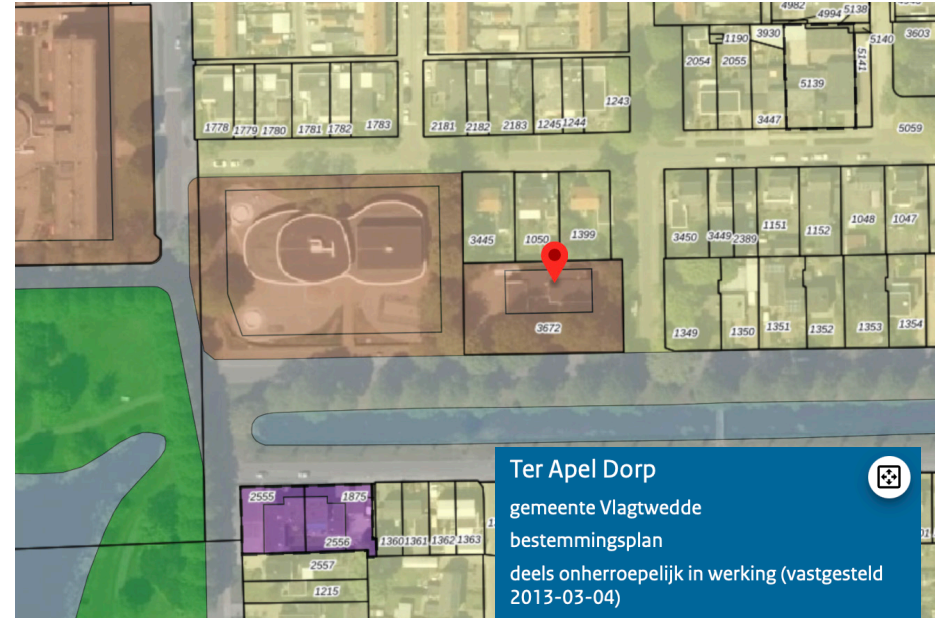


Kavelpaspoort Ter Apel, Jan Westerlaan 1

Plangebied en kader



straatnamenkaart met perceel



uitsnede bestemmingsplan



Uitsnede kwaliteitskaart Ter Apel met plangebied

Zie voor meer informatie *Kwaliteitskaarten Westerwolde* (westerwolde.nl) en *Dorpen in Groningen*. (libau.nl)

Ligging plangebied

De Jan Westerlaan is gelegen op kleine afstand van het winkelgebied van Ter Apel, in een van de naoorlogse uitbreidingswijken. Richting het oosten loopt de Jan Westerlaan door in de Vijverstraat, die zich ook aan de zuidzijde van het water bevindt. Dit water structureert de woonwijk en draagt bij aan het vriendelijke en groene karakter van de wijk. Ten westen van de locatie bevindt zich OSB De Vlinder.

Aanleiding

De gemeente Westerwolde is eigenaar van dit perceel. Het verenigingsgebouw op deze plek is buiten gebruik geraakt waardoor de gemeente herontwikkeling met woningebouw overweegt.

De nieuwe te ontwikkelen woningen zullen aansluiten bij de recent in kaart gebrachte woonbehoefde die de gemeente ook in haar adentum op haar woonvisie heeft benoemd. Er is vraag naar betaalbare levensloopbestendige (sociale) huurwoningen.

Planologisch kader

Bestemmingsplan Vlagtwedde (2013)

In het bestemmingsplan heeft het perceel aan de Jan Westerlaan 1 de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Voor een herontwikkeling van deze locatie met een aantal (huur)woningen is een wijziging van het bestemmingplan nodig. Voor meer informatie wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Welstandsnota

Voor het perceel is de welstandsnota van de voormalige gemeente Vlagtwedde van kracht. Deze nota is door de gemeenteraad vastgesteld. Dit kavelpaspoort, dat ook wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, vult bovengenoemde welstandsnota voor een initiatief op dit perceel aan.

Stedenbouwkundige kenmerken

De eerste bewoning van Ter Apel heeft bij het klooster en langs de uitvalswegen vanuit dit klooster plaatsgevonden. Vervolgens is einde van de 19de eeuw het kanaal voor de veenontginning aangelegd. De locatie is gelegen in het deel van Ter Apel dat qua landschappelijke structuur hoort bij het veenkoloniaal kanaaldorp. Hier is men eerst direct langs het kanaal gaan ontwikkelen.

Direct na de Tweede Wereldoorlog groeide Ter Apel vervolgens fors door en is het gebied tussen het Ter Apelkanaal en de voormalige S.T.A.R.-spoorlijn bebouwd. De verkaveling is, passend bij de naoorlogse stedenbouw, pragmatisch. Voor karakter en kwaliteit zorgen in deze uitlegwijken de 'restruimten' die vaak groen en/of met water zijn ingevuld. Achter de Willibrorduskerk werd een park met forse vijver aangelegd. Het ten zuiden van de locatie gelegen water legt hiermee een link. Ook voor maatschappelijke functies is in deze 'restruimten' een plek in het groen gereserveerd.

De stedenbouwkundige strook waarvan de locatie onderdeel uitmaakt heeft een heel diverse bebouwing: van de basisschool met daarnaast een (tijdelijk) bijgebouw, over het verenigingsgebouw dat buiten gebruik is geraakt,

Analyse



massakaart met perceel

vervolgens 2-onder-1-kapwoningen met twee bouwlagen en een platte afdekking, een korte rij met drie woningen en op het einde een rij van zeven woningen. De bebouwing staat in een rooilijnzone en heeft door gevelsprongen een zekere kleinschaligheid. De bebouwing aan de zuidzijde van de stedenbouwkundige strook heeft doorgaans een platte afdekking. Aan de noordzijde, aan de Bentlagestraat, zijn de woningen afgedekt met een flauwe kap.



bebouwing Vijverstraat (tegenover locatie)



Jan Westerlaan (en Vijverstraat) met links de hoek van het plangebied



linker deel bestaand gebouw met daarachter parkeren en school



12 parkeerplaatsen (in gebruik door school)



grote bomen op het perceel; achter wonig van twee lagen met flauw kap



OBS De Vlinder

Ambities en spelregels

Waardering en ambitie

De locatie heeft een sociale betekenis voor de wijk; het verenigingsgebouw was een schakel tussen het wonen en de maatschappelijke functie in de vorm van de basisschool. Daarnaast is deze gelegen op een prominente plek direct naast het schoolgebouw met zijn expressieve kleuren, aan het water en een belangrijke oost-westverbinding binnen de woonwijk.

Verder heeft de plek ook een belangrijke rol voor de groene uitstraling van de wijk. In de bestaande situatie ligt er een riant grasveld voor het gebouw met daarin een aantal grote bomen. Naast voor een groene uitstraling zorgen deze ook voor schaduw en bevorderen deze de biodiversiteit.

Een nieuwe ontwikkeling op deze plek mag aan de prominente ligging geen afbreuk doen en zal enigszins aansluiting moeten zoeken bij de vriendelijke uitstraling van de school. Daarnaast is behoud van de grote bomen en het groene karakter aan de voorzijde een belangrijk uitgangspunt. Dit uitgangspunt geldt niet alleen voor de nieuwe woningen, maar ook voor de te behouden en toe te voegen parkeerplaatsen.

Het ambitieniveau voor een nieuwe ontwikkeling op deze plek is daarom minimaal gemiddeld.

Spelregels

Bebouwing in omgeving

- Er is plek voor maximaal 4 grondgebonden (levensloopbestendige), geschakelde woningen.
- Het bouwvolume wordt uitgelijnd met de buurtbebouwing (zie tekening).
- De woningen worden ontsloten vanuit de Jan Westerlaan.
- De woning op de hoek met de Hinrick van Den Berghestraat krijgt een overhoekse uitstraling en (uit)zicht op de kruising en de brug over het water. Een verbijzondering / hoekaccent behoort tot de mogelijkheden.
- De woning naast het te behouden / herstellen parkeren krijgt voor sociale controle (uit)zicht hierop.

Bebouwing

- In dit kavelpaspoort zijn de uitgangspunten voor levensloopbestendige woningen geformuleerd. We gaan uit van een voetprint van circa 7,2 op 9,0 m.
- De bouwmassa bestaat uit een bouwlaag met een kap of (gedeeltelijk) twee bouwlagen met platte afdekking. Er is ruimte voor onderzoek naar een setback om het woonprogramma op de verdieping in omvang passend te maken bij de levensloopbestendige typologie.
- De woningen worden in een rij van 4 woningen met in het midden een sprongetje ter onderbreking van de voorgevellengte geplaatst.

Uitwerking bebouwing

- De woningen hebben voor de bevordering van de leefbaarheid minimaal op de begane grond een open karakter richting de (semi) openbare ruimte.
- In het materiaalgebruik in de omgeving overheersen lichte kleuren. De nieuwe woningen sluiten hierop aan. Denkbaar is metselwerk in geeltinten of licht bruin. Andere duurzame gevelmaterialen zoals hout zijn denkbaar. Een uitzondering hiervan zijn grootschalige plaatmaterialen omdat deze niet bij de functie wonen passen. De dakbedekking kan bij toepassen van zonnepanelen in antraciet (hoogglans pannen zijn niet mogelijk) worden uitgevoerd. Gevelopeningen met een donkere grafiek zijn denkbaar. Grote witte oppervlakken zijn in het aanzicht niet gewenst.
- Er is aandacht voor een detaillering passend bij de prominente plek in de wijk.

Parkeren

- Parkeren zal voor de levensloopbestendige woningen op kleine afstand moeten worden opgelost.
- De gemeente heeft aangegeven dat een parkeernorm van 1,5 voor dit type woningen geldt.
- Het al aanwezige parkeerterrein ook in de toekomst tot aan de Jan Westerlaan door laten lopen en hier extra parkeerplekken (eventueel in dubbelgebruik met de school) te realiseren is niet wenselijk gezien dit het groene karakter aantast. Daarom is in dit kavelpaspoort ervoor gekozen om een parkeerplek direct voor de woningen een plek te geven en alleen het bezoekersparkeren met het parkeren van de school te combineren.

Duurzaamheid

- Toegepaste bouwmaterialen zijn bij voorkeur hernieuwbaar en hebben een over de hele levenscyclus gemeten lage milieubelasting.
- De bebouwing levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en de inrichting van het perceel wordt zo min mogelijk verhard. De beplanting is zo veel mogelijk streekeigen.
- Installaties (zonnepanelen, warmtepompen et cetera) worden geïntegreerd in de architectuur en of zoveel als mogelijk inpandig opgenomen.

Proces

We bevelen aan om in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming in vooroverleg te treden met de adviseurs van de gemeentelijke adviescommissie voor omgevingskwaliteit. De ervaring leert dat dit leidt tot een snel en soepel vergunningentraject.

Spelregels



legenda

woningen



behoud bestaande bomen



uitlijnen bebouwing met buren



hoekaccent / overhoekse uitstraling



voordeuren aan de Jan Westerlaan



sprong in het midden van de rij



parkeren op eigen terrein



streekeigen hagen langs voor- en zijtuinen



nieuwe streekeigen bomen met onderbeplanting voor privacy



pad naar bergingen en achtertuinen

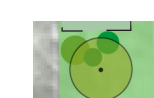
parkeerterrein



inrichting indien mogelijk met grasbetonstenen om wateroverlast te voorkomen



parkeervakken (per twee) inkaderen met lage beplanting



ruimte voor nieuwe, streekeigen bomen



plek geschikt voor een bankje

schaal 1 op 500



Referenties



1. Voorbeeld zonnepanelen op donkere dakbedekking
2. Voorbeeld hoekraam
3. Voorbeeld voortuin met streekeigen hagen en beplanting die biodiversiteit bevordert
4. Voorbeeld licht gevelmateriaal
5. Voorbeeld groene, klimaatadaptieve inrichting parkeren

NB Voorbeeldfoto's dienen ter inspiratie op de omschreven onderdelen.

