

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever: Acantus Veendam

projectnummer: P000192

Aan: F. de Groot

Van: W. Douwsma

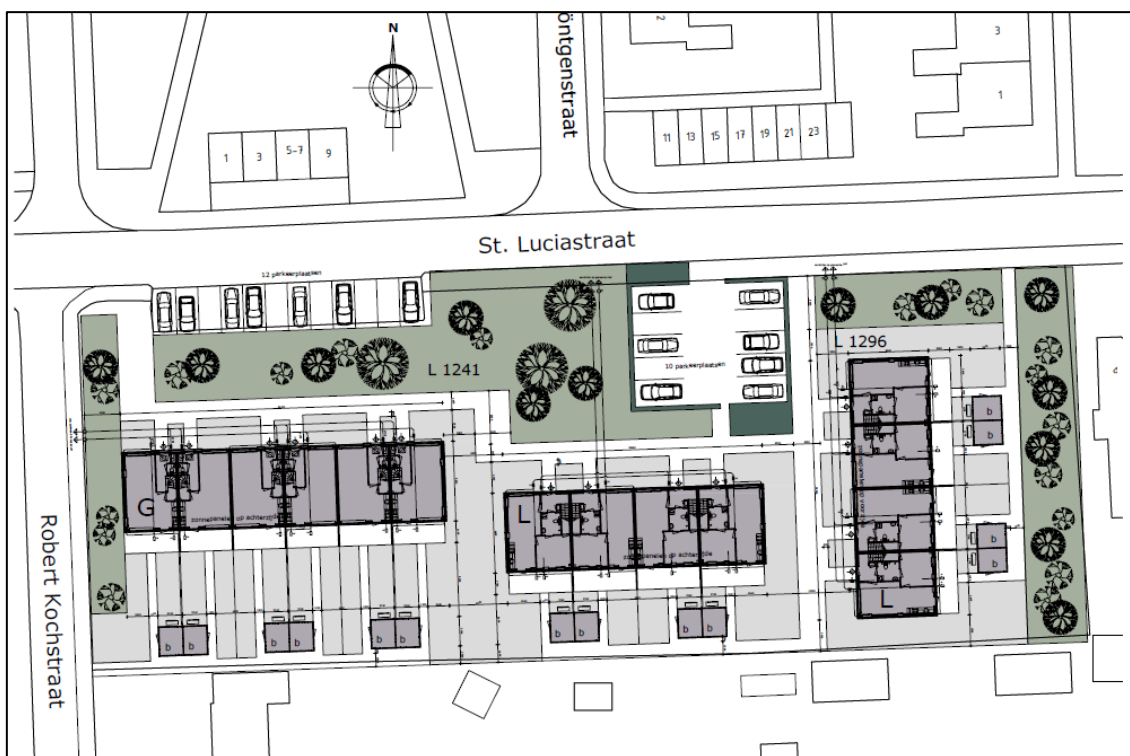
Onderwerp: Stedenbouwkundige motivering inpassing 14 woningen aan de St. Luciastraat te Ter Apel

Datum: 16-03-2021

Aanleiding en leeswijzer

Voor de percelen Sint Luciastraat 1, 2 en 4 in Ter Apel is door HJK Architecten een plan ontwikkeld voor de bouw van drie blokken rijenwoningen (zie figuur 1). Voor het planvoornemen moet worden voorzien in een stedenbouwkundige onderbouwing/motivering. Voorliggend memo voorziet hierin.

Als eerste wordt in het memo ingegaan op de planvorming. Vervolgens is de huidige situatie beschreven om daarmee de context van het planvoornemen te schetsen. Op basis van deze analyse is gemotiveerd waarom voorliggend plan stedenbouwkundig passend is in de omgeving.



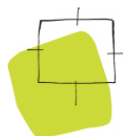
Figuur 1. Situatieschets planvoornemen (Bron: HJK Architecten)

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Vaart NZ 50, 9401 GN Assen T 0592 316 206

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



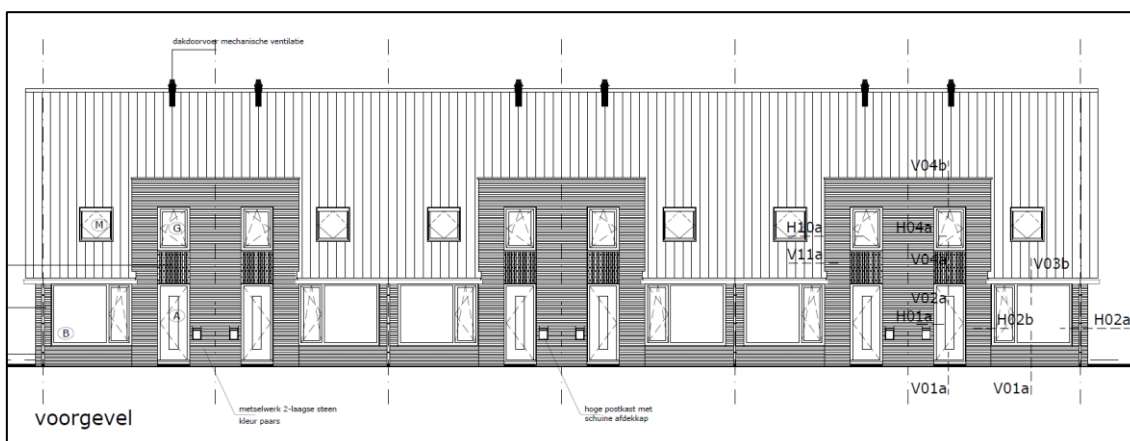
Planvorming

Het planvoornemen bestaat uit de bouw van drie blokken rijenwoningen (zie figuur 1). Het meeste westelijke blok wordt ingevuld met 6 gezinswoningen. De andere twee blokken worden ingevuld met 4 levensloopbestendige woningen per blok. Het plan voorziet in 22 parkeerplaatsen en de nodige groenvoorzieningen.

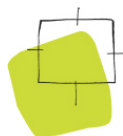
De zones voor beplanting zijn samen met de gemeente bepaald. Langs de Sint Luciastraat wordt in de meest oostelijke groenzone een vijftal bomen gehandhaafd. De groenstrook langs de oostzijde van het plangebied wordt overgedragen aan de naastgelegen bewoners en toegevoegd aan de tuin bij de vrijstaande woning. Langs de zuidrand van het plangebied wordt de aanwezige beplanting gesnoeid, zodat een nette begrenzing ontstaat. Het is de bedoeling de achtererfgrens van het perceel zo vast te stellen dat er geen noodzaak tot correctie bestaat voor de achterliggende burens (op sommige plaatsen is de afscheiding/bebouwing iets over de grens gebouwd).

GEVELBEELD WONINGEN

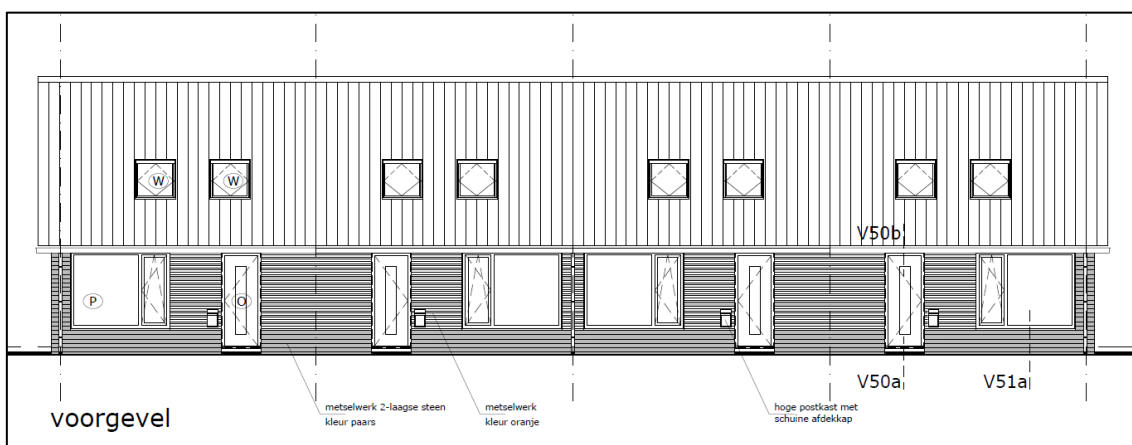
De te bouwen gezinswoningen hebben een asymmetrische hoofdvorm met een lage goot (een verdieping) aan de straatzijde en een hoge goot (twee verdiepingen) aan de achtertuinzijde (zie figuur 2). De kapvorm is hierdoor een asymmetrisch zadeldak. In de voorgevel bepalen drie dakopbouwen van twee bouwlagen met een plat dak het beeld. Deze dakopbouwen markeren tevens de entrees van de woningen. Door de toegepaste lage goot aan de straatzijde ontstaat samenhang met de levensloopbestendige woningen.



Figuur 2 .Voorgevel gezinswoningen (Bron: HJK Architecten)



De levensloopbestendige woningen hebben een hoofdvorm van een bouwlaag met een zadeldak (zie figuur 3). De gezinswoningen en de levensloopbestendige woningen worden voor wat betreft de materialisering, het kleurgebruik en de detaillering, gelijk uitgevoerd. De gevels worden uitgevoerd in oranjerood genuanceerd metselwerk met paars genuanceerde plinten en speklagen. De dakbedekking bestaat uit antraciete dakpannen. Dakranden, goten en kozijn worden wit uitgevoerd, ramen en deur worden staalblauw van kleur.



Figuur 3 .Voorgevel levensloopbestendige woningen (Bron: HJK Architecten)

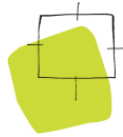
Huidige situatie

BESTAANDE INVULLING PLANGEBIED

Het plangebied ligt op de hoek van de Robert Kochstraat en de Sint Luciastraat. In de bestaande situatie is het perceel onbebouwd (zie figuur 4). De inrichting bestaat overwegend uit gras en opgaande beplanting langs enkele perceelsranden. Langs de Sint Luciastraat zijn 12 parkeerplaatsen aanwezig.



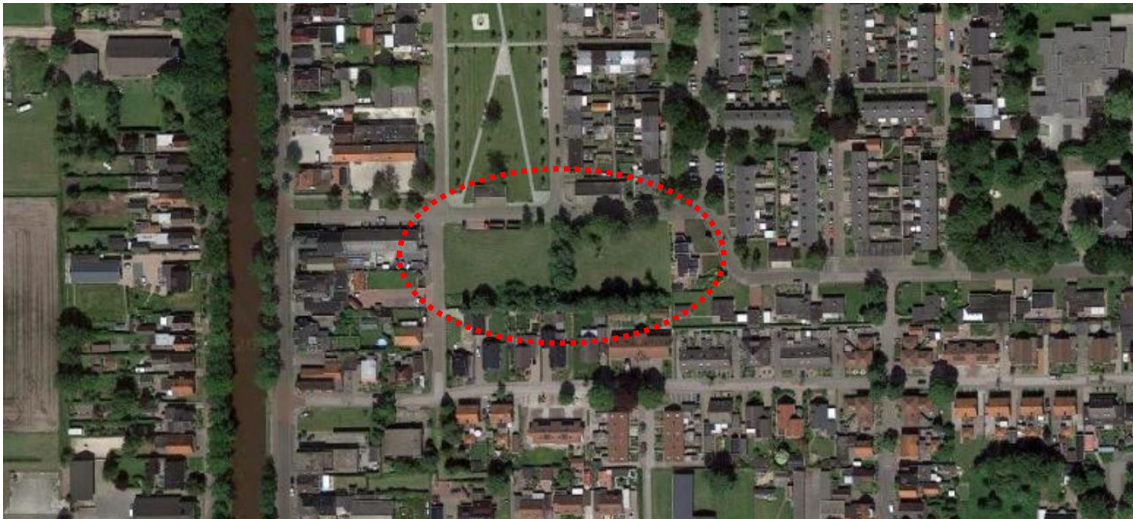
Figuur4. Bestaande situatie plangebied gezien vanaf het kruispunt (Bron: Google Maps)



CONTEXT

De groene ruimte en de opgaande beplanting zijn een kwaliteit van het gebied. De groene ruimte vormt in de huidige situatie een schakel tussen de groene ruimte aan de Robert Kochstraat/Röntgenstraat en de groene ruimte aan de Dominee Fleischerstraat.

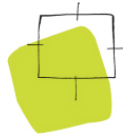
Het grote groene gebied ten noorden van het plangebied (evenwijdig aan de Robert Kochstraat en de Röntgenstraat) is een kwaliteit voor het woongebied als geheel. Een blokje met parkeerboxen staat (helaas) tussen het plangebied en het groene gebied. Overigens grenst het plangebied aan de noordzijde aan twee (bakstenen) parkeerboxen, waardoor er geen woningen op dit deel van de weg zijn georiënteerd.



Figuur 5. Context plangebied (Bron: Google Maps)

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van percelen aan de Viaductstraat. Oudere bedrijfsmatige bebouwing, verharding en een voormalig schoolgebouw bepalen het beeld. De hoofdvorm van de bedrijfsbebouwing is een (royale) bouwlaag met een zadeldak. De nokrichting is haaks op de Robert Kochstraat. Rode baksteen en antraciete en oranje dakpannen bepalen het kleurbeeld. Op dit deel van de Robert Kochstraat zijn geen woningen georiënteerd.

Meer naar het noorden zijn er twee-onder-een-kapwoningen op de Robert Kochstraat georiënteerd. De woningen staan in een verspringende rooilijn. De hoofdvorm van deze woningen is twee bouwlaagen met een zadeldak en de nokrichting is evenwijdig aan de weg. Gele baksteen en antraciete dakpannen zijn de hoofdmaterialen.



Meer naar het noordoosten ligt een gebied met overwegend rijenwoningen met een hoofdvorm van twee bouwlagen met een flauw hellend dak. De blokken rijenwoning verspringen iets ten opzichte van elkaar. De gevels zijn uitgevoerd in gele baksteen, de daken zijn afgedekt met bitumen. Door de flauwe dakhelling is het dak vanaf maaiveld slechts beperkt ervaarbaar.

Aan de westzijde grenst het perceel aan een vrijstaande woning met een samengestelde massaopbouw bestaande uit volumes van een en twee bouwlagen met een plat dak of kap. De woning heeft gevels uitgevoerd in stucwerk en hout in een lichte kleurstelling. Deze vrijstaande woning vormt de eerste van een rij plat afgedekte vrijstaande bungalows. De bungalows staan ongeveer in een rechte rooilijn, maar kennen wel duidelijke verspringingen in de massaopbouw. De woningen kennen een redelijke vrije groene setting. Deze woningen zijn uitgevoerd in rood metselwerk met stevige (witte) dakranden. Ten noorden van deze bungalows is sprake van een groot gebied met rijenwoningen. Deze woningen hebben een kenmerkende opdeling in de gevel met en bruine bakstenen onderlaag en een witgeschilderde bakstenen op de verdieping.

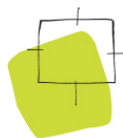
De zuidzijde van het plangebied grenst aan achtererven van individueel ontwikkelde vrijstaande woningen en een klein appartementengebouw aan de Koningstraat. Beplanting vormt in de huidige situatie de begrenzing. De vrijstaande woningen hebben een hoofdvorm van een bouwlaag met een kap haaks op de weg. Het appartementengebouw heeft een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de weg. Het kleur- en materiaalbeeld in deze straat is divers, maar overwegend traditioneel. Rode tot roodbruine baksteen en antraciete en oranje dakpannen overheersen.

CONCLUSIES

De omgeving van het plangebied heeft geen eenduidig karakter. Door de oogharen gezien zijn er echter wel duidelijke overeenkomsten herkenbaar. Meest in het oog springend is dat projectmatige rijenbouw met een hoofdvorm van twee bouwlagen met een (flauwe) kap het beeld ten noorden van de Sint Luciastraat overheerst. Aan de zuidzijde van de Sint Luciasstraat is het bebouwingsbeeld relatief kleinschalig en overheerst een groen beeld langs de weg. Wat opvalt is dat ter plaatse van het plangebied helemaal geen woningen op de weg zijn georiënteerd. De Viaductstraat en de Koningstraat hebben een gevarieerderd, meer individueel bebouwingsbeeld.

Het groene karakter en de forse bomen zijn een kwaliteit van het plangebied. De groene ruimte is een schakel in het grotere geheel.

In het kleurbeeld is een tweedeling herkenbaar in een traditioneel beeld (met (oranje)rood metselwerk en oranje of antraciete dakpannen) en jaren '50-'60 kleurbeeld (met meer gele baksteen en antraciete dakpannen).



Motivering planvorming

Met de realisatie van dit plan ontstaat een sociale en ruimtelijke verbetering voor de omgeving. Een braakliggend terrein wordt ingevuld met woningen, waardoor er woningen op de weg worden georiënteerd. Het anonieme karakter van de plek wordt hiermee weggenomen.

Met de inpassing van de woningen zal een deel van het groene karakter verdwijnen. In het plan is echter zorgvuldig aandacht besteed aan de inpassing van groene elementen. Ook wordt aan de Sint Luciastraat een aantal waardevolle bomen behouden. Het groene karakter wordt hiermee op een nieuwe manier ingezet in de planvorming. Door de inzet van groene elementen wordt de groene verbinding tussen de groene ruimte aan de Robert Kochstraat/Röntgenstraat en de groene ruimte aan de Dominee Fleischerstraat bovendien behouden.

De inpassing van de drie blokken projectmatige ontwikkelde rijenwoningen is passend in de omgeving met overwegend projectmatige rijenbouw. Met de gekozen positionering van de blokken wordt zorgvuldig aangesloten op bestaande elementen/structuren. Er is daarbij een overgang ontworpen van de bedrijfsmatige bebouwing langs de Sint Luciastraat ten westen van het plangebied (met een volume evenwijdig aan de weg), naar de vrijstaande woning(en) ten oosten van het plangebied. Met de gekozen hoofdopzet met verspringingen in de voorgevelrooilijn en forse groene ruimten langs de weg, is een kleinschalige beeld ontworpen dat goed aansluit bij het profiel van het oostelijke deel van de Sint Luciastraat.

De gezinswoningen en de levensloopbestendige woningen zijn in vormgeving en schaal op elkaar afgestemd en vormen een duidelijk geheel. De kleinschalige uitstraling past goed in het straatbeeld van de zuidzijde van de Sint Luciastraat. Gezien de huidige bebouwing aan de Koningstraat is een hogere goothoogte aan de achterzijde ruimtelijk gezien passend.

Het gekozen traditionele kleurbeeld is passend op deze plek. In de zone waarvan het plangebied onderdeel is (Viaductstraat/Robert Kochstraat & Koningstraat) overheerst het traditionele kleurbeeld. Het plan borduurt hier dan ook op een logische wijze op voort.

CONCLUSIE

Samenvattend kan worden gesteld dat met de inpassing van de nieuwe woningen een situatie ontstaat die goed aansluit bij de bestaande omgeving en een kwaliteitsimpuls betekent voor het gebied.

BügelHajema Adviseurs

16 maart 2021