

Postadres: Postbus 24,
9410 AA Beilen
Telefoon: (0593) 53 92 22
E-mail: gemeente@middendrenthe.nl
Internet: www.middendrenthe.nl

Bezoekadressen:

Beilen: Raadhuisplein 1
ma, di, vr 8.30 – 12.00 uur
wo 8.30 – 16.00 uur
do 8.30 – 20.00 uur
Smilde: Hoofdweg 24
ma, do 8.30 – 12.00 uur
Westerbork: B.G. van Weezelplein 10
di 8.30 – 12.00 uur

Raadscommissie Ruimte en Groen

Datum: 26 augustus 2014
Behandeld door: mevrouw R. Ipema
Zaaknummer: 286621 Pincode:
Onderwerp: Zandhoeklaan 7-9 te Westerbork

Uw brief van:
Uw kenmerk: /
Bijlagen:
Verzonden op:

Geachte leden van de Raadscommissie Ruimte en Groen,

In de raadsvergadering van 5 juni 2014 is een motie van Gemeentebelangen Midden-Drenthe aan de orde geweest met betrekking tot het bouwplan voor de percelen Zandhoeklaan 7-9 in Westerbork. De motie is, nadat wethouder Dolfing had toegezegd dat het onderwerp geagendeerd zal worden voor de vergadering van uw commissie in september 2014, met 2 stemmen voor en 21 stemmen tegen verworpen. Middels deze brief geven wij u informatie over dit plan, zodat u hierover opiniërend met elkaar in gesprek kunt gaan. De volgende onderwerpen komen aan de orde:

- Structuurvisie
- Uitgangspunten planvorming
- Huidig plan

Structuurvisie

De locatie Zandhoeklaan 7-9 in Westerbork is als inbreidingslocatie opgenomen in de “Structuurvisie Westerbork”, die door de gemeenteraad in 2009 is vastgesteld en in gezamenlijkheid met de inwoners van Westerbork is opgesteld. De passage uit de structuurvisie die betrekking heeft op deze locatie is als bijlage bij deze brief gevoegd.

De structuurvisie geeft een voorbeeldverkaveling voor twee kleinschalige, vrijstaande appartementencomplexen die gezamenlijk ruimte bieden aan tien appartementen. De gebouwen moeten zich voegen in het straatbeeld van de bestaande bebouwing langs de Zandhoeklaan. Uitgangspunt is, dat de bestaande waardevolle bomen aan de westzijde behouden blijven en het parkeren achter de bebouwing plaatsvindt.

Daarnaast biedt de structuurvisie ruimte voor uitbreiding van het plangebied. Hiermee wordt het perceel Zandhoeklaan 13 bedoeld. Als daar sprake van is, mogen er geen grote, massale volumes met dezelfde architectuur ontstaan. Per gebouw moet een verschillende architectonische uitstraling uitgangspunt zijn. De ontwikkelaar (Kontour Vastgoed BV, hierna Kontour) heeft ervoor gekozen om het perceel Zandhoeklaan 13 (nummer 11 bestaat niet) niet te verwerven. Dit perceel is derhalve niet aan het plangebied toegevoegd.

Uitgangspunten planvorming

De planvorming heeft altijd in nauw overleg tussen Kontour, de architect en de gemeente plaatsgevonden. Bij deze planvorming is de structuurvisie uiteraard het uitgangspunt geweest: kleinschalige gebouwen die ruimte bieden aan ongeveer tien appartementen en die zich voegen in het straatbeeld. Behoud van het groengebied in de bocht van de Zandhoeklaan is hierbij van belang. Het plan dient zich op dit gebied te oriënteren en moet deze hoek versterken. Het dient als het ware een markering te worden van het begin van het centrum. In stedenbouwkundig opzicht is het gewenst dat het gebouw reageert op het pand van Wooncentrum Dobben en het Oude Gemeentehuis.

Tijdens de verkenning van de uitgangspunten werd al vrij snel duidelijk dat hetgeen in de structuurvisie staat, feitelijk niet gerealiseerd kan worden. Als er twee gebouwen worden gerealiseerd met elk ruimte voor vijf appartementen, betekent dit dat er gebouwd wordt in drie bouwlagen. Aangezien een geheel platte afdekking ter plaatse niet passend is, komt hier ook een kap op. Dit zou het volgende straatbeeld opleveren:

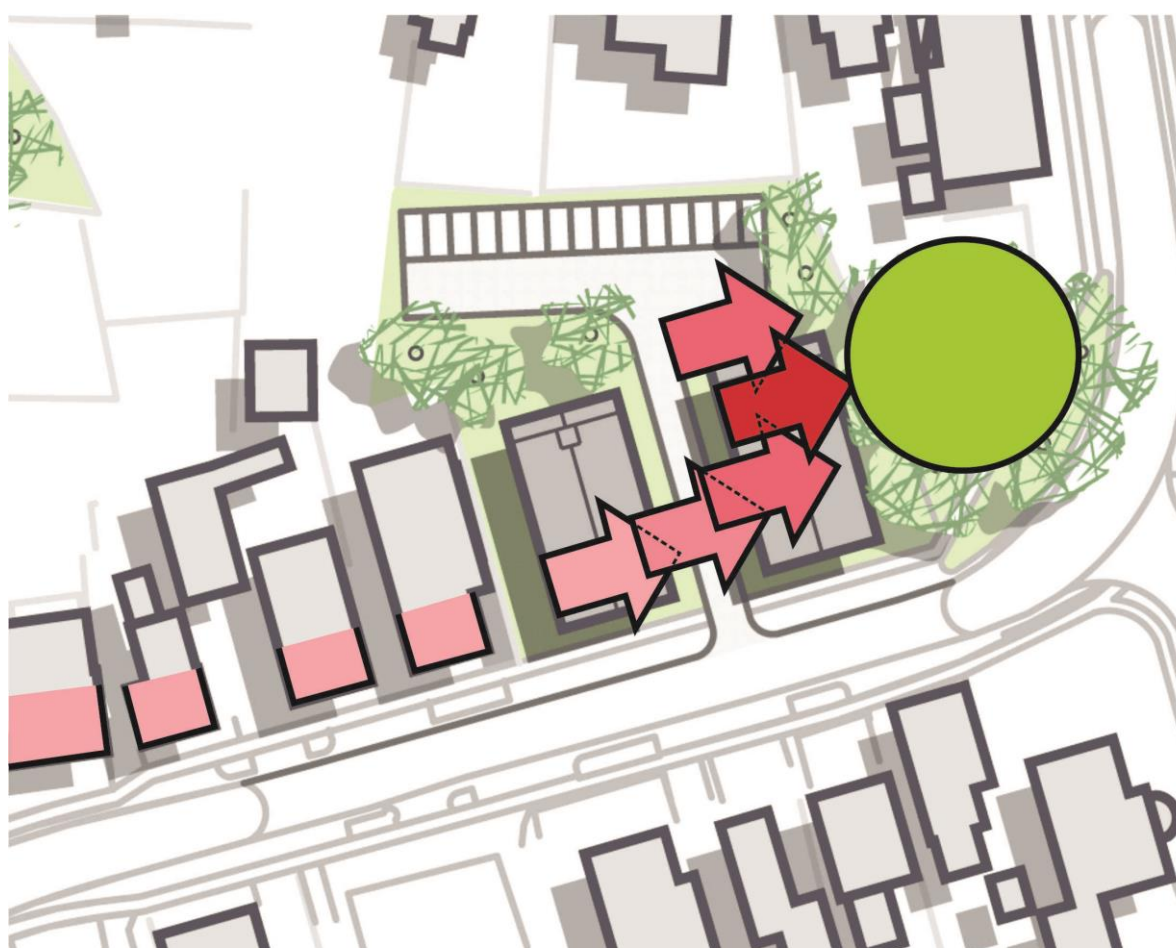
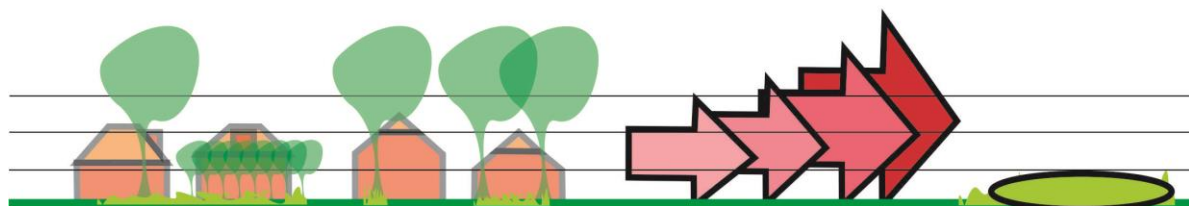


Wij zijn van mening dat een dergelijke invulling niet passend is op deze locatie. De bouwhoogte gaat hierbij abrupt over van één tot anderhalve laag met kap naar drie lagen met kap. De gebouwen dringen zich op ongewenste wijze in het straatbeeld. Er is gezocht naar een oplossing en deze is gevonden in het aansluiten bij de bouwhoogte van de bestaande bebouwing langs de Zandhoeklaan.

Dit betekent, dat de bouwhoogte van bebouwing aan de Elper-zijde naar beneden wordt gebracht, zodat deze aansluit bij de bestaande bebouwing. Om toch het beoogde programma van tien appartementen te kunnen realiseren, moet de bouwhoogte langs de Zandhoeklaan vervolgens trapsgewijs oplopen. Om te voorkomen dat deze hoogte als beklemmend wordt ervaren, moet de hoogte steeds meer afstand nemen tot de openbare ruimte. De hoogte neemt als het ware “om de hoek” steeds verder toe. Hierdoor, en door het voorliggende groengebied, dringt het gebouw zich niet op aan de omgeving. Op de volgende pagina wordt dit uitgangspunt in schetsvorm weergegeven.



WENSBEELD : TRAPSGEWIJS OPBOUWEN



OPLOSSING : TRAPSGEWIJS OM DE HOEK OPBOUWEN

Deze uitgangspunten zijn verwoord in een beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan (en daarbij het beeldkwaliteitsplan) is bij deze brief gevoegd.

Huidig plan

Aan de hand van bovenstaande uitgangspunten is door Kontour, in samenspraak met onze dorpsbouwmeester en stedenbouwkundige, gewerkt aan het huidige plan. Bij deze brief is een document gevoegd met impressies van het voorlopig ontwerp.

Het plan houdt vast aan de twee bouwmassa's die in de structuurvisie worden genoemd. Om de gewenste trapsgewijze opbouw te realiseren, is er voor gekozen om de gebouwen van elkaar te laten verschillen in massa. Met twee grondgebonden woningen sluit het plan aan de Elper-zijde aan bij de bestaande bebouwing. Dit worden twee eengezinswoningen van het type 2-onder-1-kap. Dit gebouw loopt in hoogte langzaam op van anderhalve bouwlaag met kap naar twee lagen met kap. Het gebouw met daarin acht appartementen gaat verder met deze bouwhoogte, die verder oploopt in de richting van het centrum. Overhoeks wordt bij de groenzone een accent gemaakt van drie lagen met kap in een duidelijke puntgevel. Deze puntgevel zorgt voor duidelijke oriëntatie op het groengebied en voor het stedenbouwkundige accent dat reageert op onder andere de panden van Wooncentrum Dobben en het Oude Gemeentehuis. Deze puntgevel komt ook terug in de dubbele woning. Onder de puntgevel van het appartementengebouw bevindt zich het penthouse, dat met uitbouwen aan de voor en achterzijde op de derde bouwlaag staat.

De gezinswoningen worden gescheiden van het appartementengebouw door de inrit naar het achter-terrein. Hier zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig, met voor elk appartement een carport. Bergingen voor de appartementen worden in het gebouw gerealiseerd.

In totaliteit biedt het plan ruimte aan acht appartementen en twee grondgebonden woningen. Op de begane grond is het mogelijk om detailhandel of bedrijvigheid te realiseren, als hier vraag naar is. Omdat het plan niet in omvang toe kan nemen, zal dit ten koste gaan van het aantal woningen of appartementen.

Wij gaan er van uit dat u hiermee voldoende informatie heeft over dit plan om als commissie met elkaar in gesprek te gaan. Uiteraard zijn wij bereid om het plan verder toe te lichten als hier behoefte aan is.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

de secretaris,

de burgemeester.