



BügelHajema
Plek voor ideeën

Woningbouw fabrieksterrein De Gloep Exloo

Beeldkwaliteitsplan
29 juni 2020

INHOUD

1.	Inleiding	5
2.	Plangebied	7
3.	Stedenbouwkundig plan	11
4.	Beeldkwaliteitseisen bebouwing	15
5.	Beeldkwaliteitseisen terrein	23
	Colofon	30



PLANGEBIED

INLEIDING

Aanleiding

Voor het Fabrieksterrein De Gloep te Exloo is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Het plan biedt maatwerk voor de plek en voorziet naast een nauwkeurige aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur, in een voor Exloo zeer bijzonder, groen woonmilieu.

Langs de oostrand word aangesloten bij de kwaliteiten en kenmerken van de aangrenzende lintbebouwing en wordt voorzien in enkele nieuwe Exloose dorpse woningen (vrijstaand). Aan de noordrand van het gebied wordt voortgeborduurd op de historie van de plek, door te voorzien in klein complex met appartementen dat in hoofdvorm en architectuur refereert aan de voormalige melkfabriek. Het grootste deel van het terrein wordt ingevuld met een bijzonder en groen woonmilieu (wonen in het groen). In dit gebied worden de woningen geclusterd in kleinere eenheden/blokjes. Deze blokjes worden vervolgens vrij/speels gesitueerd in een gezamenlijke groene omgeving. De aanwezige landschappelijke kwaliteiten (waaronder de hoogteverschillen, bomen) worden ingezet in het plan. De bebouwing, de tuinen en eventuele verharding is in dit gebied ondergeschikt aan het groen.

Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het document dient als inspiratiebron voor de ontwikkelaar van het gebied en de architect(en) die de woningen gaan ontwerpen. Tevens vormt het document het welstandskader en geeft het document heldere criteria voor de toetsing van de bouwplannen. Het document is/wordt hiertoe door de gemeenteraad als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding. Hoofdstuk 2 gaat in op de ruimtelijke context en hoofdstuk 3 gaat in op het stedenbouwkundig plan en de verankering ervan in de omgeving. In hoofdstuk 4 zijn beeldkwaliteitseisen en referentiebeelden voor de vormgeving van de bebouwing opgenomen. Hoofdstuk 5 geeft beeldkwaliteitseisen en referentiebeelden voor de inrichting van het terrein/de openbare ruimte.



GROENE RUIMTE TEN NOORDEN VAN HET PLANGEBIED



VERROMMELD TERREIN / ZICHT OP ACHTERZIJD FABRIEK



VERRUIGD TERREIN / ZICHT OP ACHTERZIJD FABRIEKSSTRAAT



VERBINDING MET FABRIEKSSTRAAT

PLANGEBIED

Huidige situatie

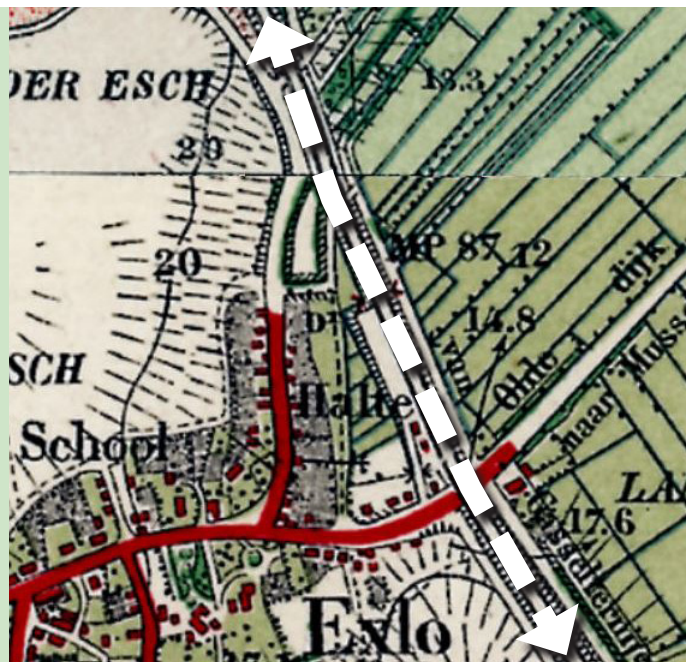
Het plangebied heeft een langgerekte vorm en is aan de westzijde grotendeels begrensd door de achtererven van woningen aan de Fabrieksstraat. Aan de noordzijde begrenst de Fabrieksstraat het plangebied en grenst het plangebied aan een groene, parkachtig ingerichte openbare ruimte. De Fabrieksstraat buigt hier af in noordelijke richting en ontsluit enkele woningen/kavels die op dit groene gebied zijn georiënteerd. Het karakter van de Fabrieksstraat verandert in noordelijke richting in karakter van een verharde weg met daaraan woningen en de oude fabrieksbebouwing, naar een half-verhard woonpad met daaraan woningen/kavels die op de groene ruimte zijn georiënteerd. Aan de zuid- en zuidwest zijde is het terrein begrensd door bedrijfsbebouwing en enkele woningen aan De Gloep. Aan de oostzijde is het terrein begrensd door het kleinschalige woonwagenkamp De Wissel, het wandel-/fietspad De Wissel en de oude spoordijk. De spoordijk wordt gekenmerkt door de hogere ligging en de aanwezige forse opgaande beplanting. Door de spoordijk is de Buinerweg niet zichtbaar vanuit het plangebied.

Het plangebied is in de huidige situatie deels bebouwd. Opvallend zijn de goed waarneembare forse hoogteverschillen in het terrein. De randen van het plangebied liggen relatief hoog, terwijl het middendeel relatief laag ligt. Het meest noordelijke deel van het plangebied ligt daarbij duidelijk hoger en is bebouwd met een verwaarloosd, maar markant fabriekspand (voormalige melkfabriek). Het middendeel van het terrein is bebouwd met een garage van een voormalige busmaatschappij en allerlei schuurtjes, overkappingen en containers. Het grootste deel van het terrein is verruigd en overwoekerd met beplanting en omheind met hoge hekken.

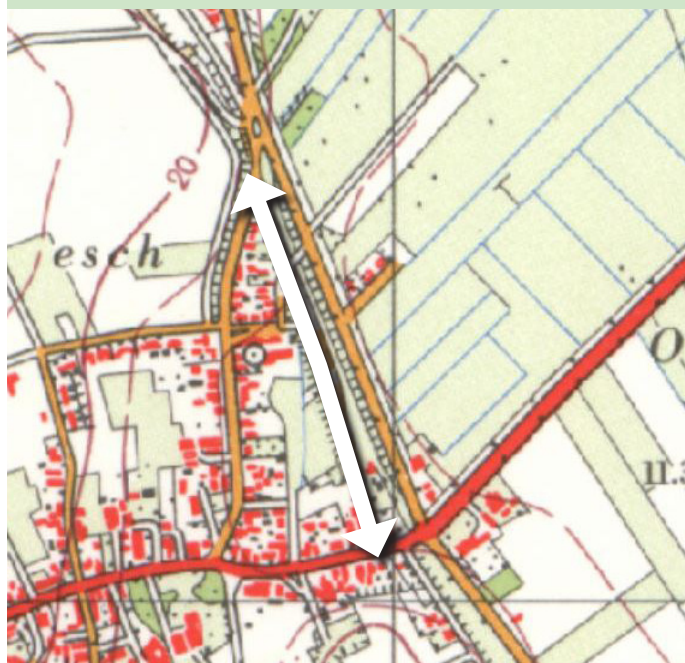
Het plangebied is in de huidige situatie op vier punten aangesloten op het dorp en de directe omgeving. Het noordelijk deel is in twee richtingen ontsloten via de Fabrieksstraat. In westelijke richting is sprake van een goede ontsluiting voor alle verkeer. In noordoostelijke richting is sprake van een informele aansluiting op de Buinerweg. Het middendeel van het gebied is ontsloten met een inrit vanaf de Fabrieksstraat en het gebied is in zuidelijke richting ontsloten via De Gloep.



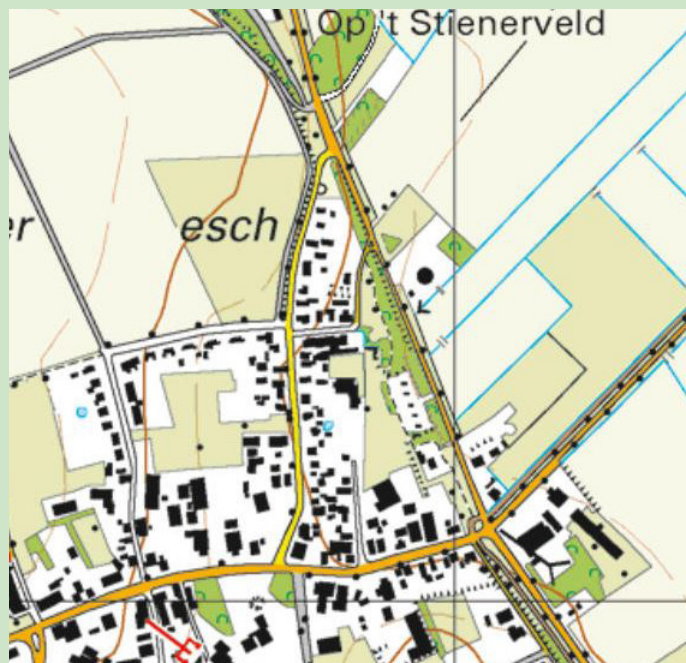
1890



1915



1970



2015

Ontwikkeling plangebied

Op de kaart van 1890 is te zien dat het plangebied op de grens ligt van hoog en laag gebied. Het gebied ten westen van het plangebied ligt hoog en behoort tot de rand van de Noorder Esch. Het plangebied zelf behoorde oorspronkelijk tot een ontgonnen veengebied dat gekenmerkt werd door een opstreckende verkaveling haaks op het Exlosche Diep. De ligging in een voormalige veengebied verklaart ook de lagere ligging van het plangebied. Door de aanleg van de spoorweg, het station en de Bui-nerweg (zie o.a. kaart van 1915) is het plangebied afgesneden geraakt van het open gebied en is een geïsoleerd laag liggend gebiedje ontstaan. Een klein deel van dit gebied is in de loop van de tijd bebouwd geraakt. Gedurende een korte periode heeft er in het gebied ook een weg/pad gelegen ten westen van het spoor; ongeveer op de plek waar nu het wandel-/fietspad De Wissel ligt (zie kaart 1970).



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ontwerpuitingangspunten

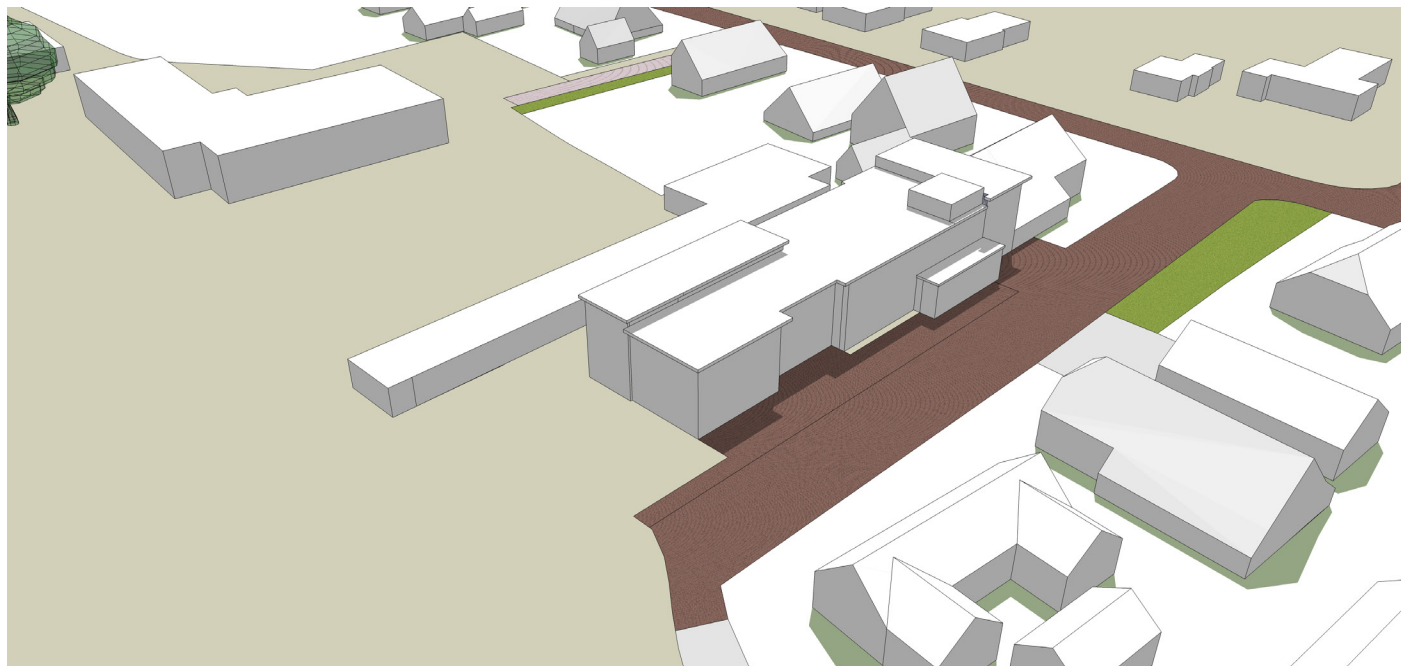
Het stedenbouwkundig plan sluit goed aan op de bestaande bebouwing en wegen en maakt optimaal gebruik van de onderstaande bestaande kwaliteiten:

- de forse hoogteverschillen;
- het groene karakter van het gebied;
- de voor Exloo bijzondere hoofdvorm van de voormalige melkfabriek;
- de lintbebouwing in het dorp.

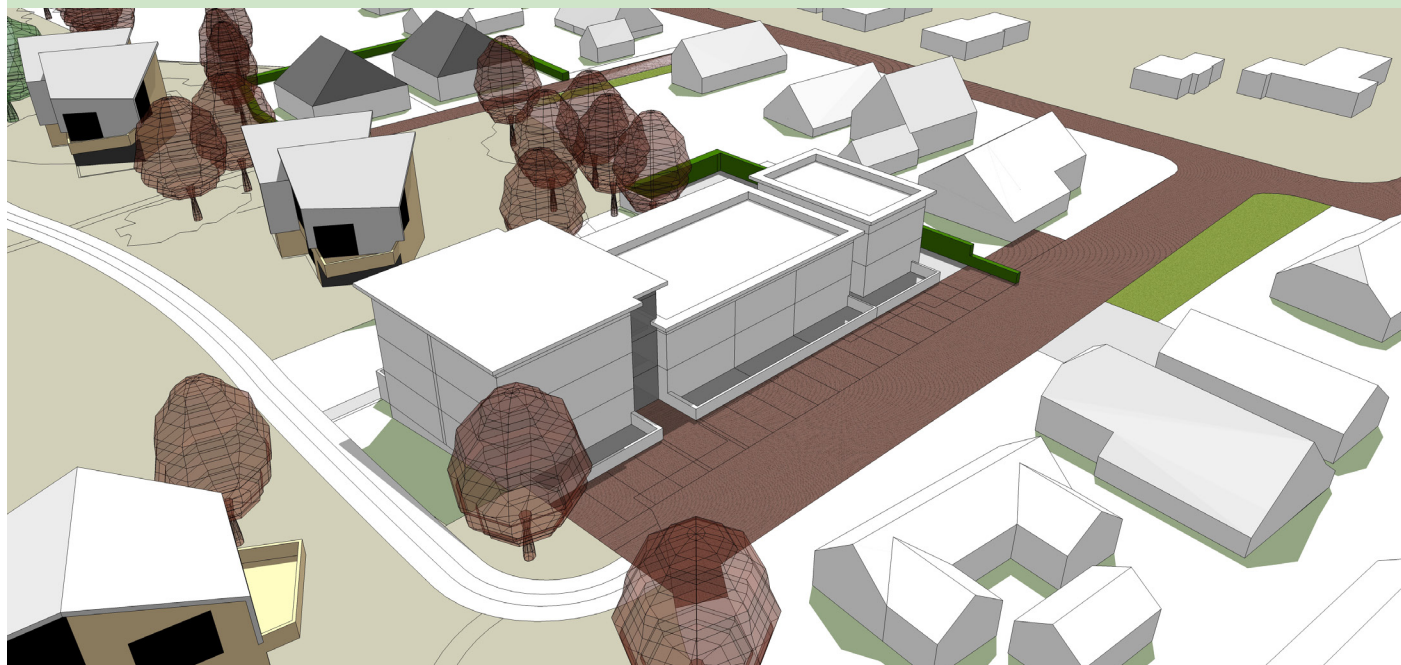
Het plan bestaat in hoofdlijnen uit drie ruimtelijke elementen. Het kleinste element wordt gevormd door twee vrijstaande woningen die aan de inrit tussen Fabriekstraat 20 en 22 worden ingepast. Het tweede element bestaat uit een appartementengebouw op de plek van de oude, te slopen fabriek. Het grootste element bestaat uit een gebied met woonbebouwing met als thema 'wonen in het groen'.

De woningen achter Fabrieksweg 20 en 22 sluiten in schaal, maatvoering en vormgeving aan op de bestaande woningen in de directe omgeving. De hoofdvorm is één bouwlaag met een kap, waarbij de nokrichting haaks op de inrit/weg is. Hierdoor ontstaat een vanzelfsprekende aanhechting van de nieuwe woningen in de ruimtelijke structuur.

De oude fabriek aan de noordzijde van het plangebied wordt gesloopt. Op deze plek wordt bebouwing ingepast die refereert aan deze fabriek. De nieuwe bebouwing bestaat uit een appartementengebouw en een vrijstaande woning. Het beeld van een fabriek met fabriekswoning wordt nagestreefd. Hierdoor ontstaat in de nieuwe situatie een verwijzing naar de historie van deze plek. De vrijstaande (fabrieks)woning heeft een hoofdvorm van twee bouwlagen met een plat dak, of een kap. Het appartementengebouw heeft een hoofdvorm van twee bouwlagen met een plat dak, waarbij aan de oostzijde van het gebouw een derde laag (met plat dak) mogelijk is. De vrijstaande woning en het appartementen gebouw worden in samenhang ontworpen. De derde bouwlaag op het appartementen gebouw wordt ingezet als verbijzondering van het appartementengebouw en oogt als een logisch, samenhangend onderdeel van de architectuur van het geheel.



BESTAANDE SITUATIE FABRIEK



MOGELIJKE NIEUWE SITUATIE WONINGEN EN APPARTEMENTENGEBOUW IN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De schaal en maat van de vrijstaande (fabrieks)woning en het appartementengebouw zijn, ondanks de forsere bouwmassa, passend in de directe omgeving. De bouwdelen met een maatvoering van twee bouwlagen met een plat dak of kap sluiten nagenoeg aan bij de maatvoering van de oude fabriek. De hoogte is iets forser, maar doordat de bebouwing gemiddeld gezien 2,75 meter verder van de weg wordt geplaatst, is de ruimtelijke impact niet groter. Aan de oostelijke zijde is de maatvoering van het appartementengebouw (de kop van het gebouw) forser dan de oude fabriek. De lengte en de hoogte van de bebouwing nemen hier toe. De extra bouwmassa is gezien de ruime afstand tot de bestaande bebouwing (circa 20 meter) passend. Het straatprofiel is daarmee nog ruim te noemen, waardoor ook de effecten op bezonning op de bestaande woonpercelen niet groot is. De aantasting van de privacy van omwonenden is beperkt, doordat de appartementen aan de oostzijde vooral op het nieuwe woongebied gericht zullen zijn. Omdat in het gebied reeds sprake was van een forser gebouw, neemt de bouwmassa bovendien ook niet onevenredig toe. De kop van het appartementengebouw is in massa en hoogte gelijkwaardig aan de nieuwe woonbebouwing in het groen, waardoor in massa een samenhangend geheel ontstaat in het nieuwe woongebied. De kop van het appartementengebouw vormt daarmee ook de verbindende schakel tussen de woningen in het groen en het appartementengebouw. De hiernaast afgebeelde impressie geven het verschil tussen de bestaande en de toekomstige situatie goed weer en laten zien dat het appartementengebouw goed inpasbaar is.

In het grootste deel van het plangebied is het thema voor de bebouwing 'wonen in het groen'. In dit gebied overheerst een groen karakter; de woningen zijn hieraan ondergeschikt. De bebouwing bestaat overwegend uit blokjes met daarin twee of drie royale woningen. Aan de noordzijde van het gebied is een vrijstaande woning onderdeel van het gebied. De hoofdvorm van de bebouwing is twee bouwlagen met een kap. De inrichting van dit gebied maakt optimaal gebruik van de bestaande kwaliteiten. De bestaande en te ontwerpen hoogteverschillen worden gebruikt om de woningen in te passen en om de afwatering van het gebied te optimaliseren. De woningen aan de oostzijde van het plangebied worden dusdanig gesitueerd dat doorzicht op het verhoogde voormalige spoortracé (witte stippellijn op afbeelding 10) mogelijk is. Daarnaast worden de bestaande (waardevolle) bomen zoveel mogelijk ingepast. Een deel van de onderbeplanting/struiken langs het voormalige spoortracé wordt verwijderd om dit ruimtelijk en cultuurhistorisch gezien waardevolle element meer zichtbaar te maken. Aan de zuidzijde van het gebied wordt een kleine moestuin ingepast.



DEELGEBIEDEN BEBOUWING

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Deelgebieden en sferen/thema's

De drie onderscheiden ruimtelijke elementen in het plangebied vormen in beeldkwaliteit ook afzonderlijke deelgebieden met ieder een unieke eigen sfeer/thema.

- Deelgebied 1 - Exloose dorpse woningen.
- Deelgebied 2 - De Melkfabriek.
- Deelgebied 3 - Wonen met de natuur. De impressie op pagina 18 geeft een indruk van het beoogde ruimtelijke beeld in deelgebied 3.

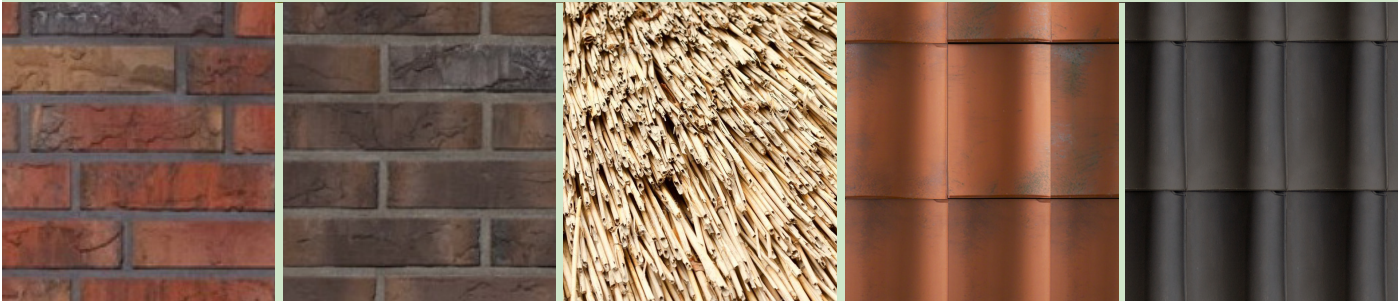
In deelgebied 1 worden twee verschillende Exloose dorpse woningen ontworpen. De woningen hebben een eigen uitstraling, geïnspireerd op de individuele bebouwing in de lintbebouwing van Exloo (waaronder de Fabrieksstraat). Een traditionele tot moderne uitwerking is mogelijk.

In deelgebied 2 wordt een appartementengebouw ontworpen dat in vormgeving duidelijk is geïnspireerd op de voormalige melkfabriek. De architectonische kenmerken van de bestaande melkfabriek vormen de inspiratiebron voor de architectuur van de nieuwbouw. De (half)vrijstaande woning wordt in samenhang met de appartementen ontworpen. De opbouw die op de kop van het gebouw (de oostzijde) mogelijk is vormt een verbijzondering van het gebouw en wordt als samenhangend onderdeel van de bebouwing ontworpen. De bergingen zijn ingepast in het gebouw, of zijn geïntegreerd in de terreininrichting. De buitenruimten van de appartementen zijn geïntegreerd in de bebouwing of liggen, voor de mogelijke derde laag, op het dak.

In deelgebied 3 staat het thema wonen met de natuur, onder een (samengestelde) kap, centraal. De woningen en de natuurlijke, glooiende omgeving worden in samenhang ontworpen. De kap(vorm) is beeldbepalend in het ontwerp en heeft een sterke relatie met de natuurlijke, glooiende omgeving. De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een kap. Door de gekozen vormgeving heeft de bebouwing een kleinschalig karakter. De architectuur is modern, waarbij het kleur- en materiaalgebruik aansluit bij de natuurlijke omgeving. De woningen worden overwegend per twee of drie geclusterd. Parkeerplaatsen, bergingen en opstelplaatsen voor containers zijn geïntegreerd in het ontwerp van de woningen. Buitenruimte is geïntegreerd in het ontwerp van de woningen, of sluit hier direct op aan.



TRADITIONEEL BEELD



IMPRESSIE KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK



MODERN BEELD

EXLOOSE DORPSE WONINGEN

Ontwerpprincipe

In deelgebied 1 worden twee verschillende Exloose dorpse woningen ontworpen.

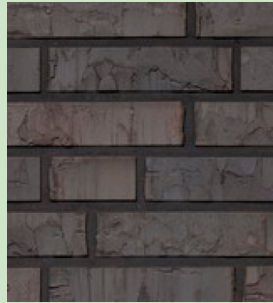
Ontwerpproductpunten

- De woningen moeten in hoofdvorm, architectuur, detaillering en kleur- en materiaalgebruik geïnspireerd zijn op de woningen die historisch gezien voorkomen in de lintbebouwing van Exloo (waaronder ook de Fabrieksstraat).
- De woningen hebben een zadeldak (al dan niet met wolseinden), een schildkap, of een variant hierop.
- Traditioneel tot moderne architectuur.
- De woningen mogen vrijstaand of geschakeld gebouwd worden.
- De woningen hebben een voorgevel en/of representatieve gevel aan de wegzijde en op de hoek van het deelgebied.
- Ingetogen kleur- en materiaalgebruik. Geen hoogglanzende en reflecterende materialen toepassen en geen felle en fluorescerende tinten gebruiken.
- Gevels uitvoeren in rode/roodbruine/bruine baksteen, glas en zwart gebeitst en/of onbehandeld hout voor ondergeschikte onderdelen/accenten.
- Daken uitvoeren in matte antraciete/oranje (keramische) dakpannen.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.
- Eventuele erfafscheidingen vormgeven met hagen en/of struiken.
- De nokrichting is haaks op de ontsluiting.



BESTAANDE BEBOUWING ALS REFERENTIE VOOR DE HOOFDVORM, DE ARCHITECTUUR EN DE DETAILLERING

DE APPARTEMENTEN TONEN ALS ÉÉN GEBOUW



IMPRESSIE KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK & DETAILS



MODERNE BEELDEN ALS REFERENTIE VOOR DE ARCHITECTUUR EN DE DETAILLERING

BEELDKWALITEIT DEELGEBIED 2
DE MELKFABRIEK**Ontwerpprincipe**

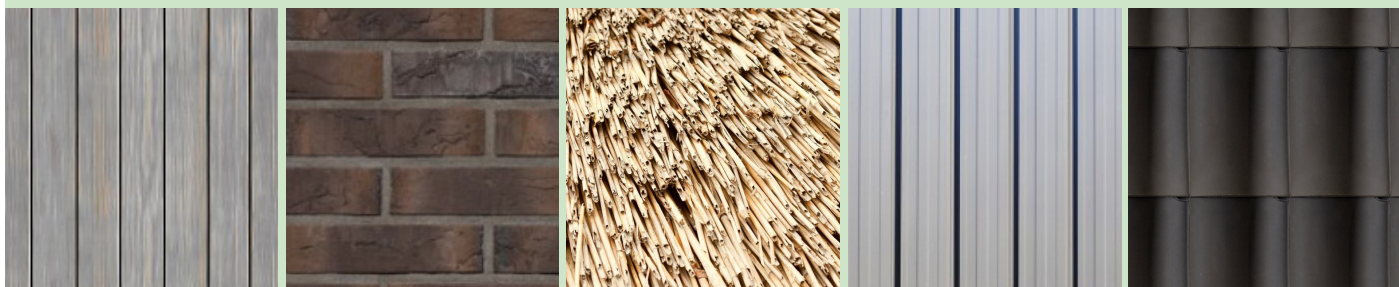
In deelgebied 2 wordt een appartementengebouw ontworpen dat in vormgeving duidelijk is geïnspireerd op de voormalige melkfabriek. De (half)vrijstaande woning wordt in samenhang met de appartementen vormgegeven.

Ontwerpuitgangspunten

- Het appartementengebouw is in hoofdvorm, architectuur, detaillering en kleuren materiaalgebruik duidelijk geïnspireerd worden op de bestaande melkfabriek.
- Het appartementengebouw toont als één gebouw, waarbij alle onderdelen een duidelijke onderlinge samenhang kennen (en niet als optelling van 'losse' appartementen/elementen). Het appartementengebouw heeft in de basis een hoofdvorm van twee bouwlagen met een plat dak. Op een deel van het gebouw is een extra bouwlaag (met plat dak) mogelijk. Ruimtelijk gezien moet deze extra bouwlaag in een duidelijke samenhang met de overige appartementen en de (half)vrijstaande woning worden ontworpen en een verbijzondering van het appartementengebouw vormen.
- Het appartementencomplex heeft een plat dak en heeft, wanneer gekozen wordt voor een opbouw in twee bouwlagen minimaal één hoogteaccent in de volumeopbouw. De (half)vrijstaande woning mag zowel een plat dak als een kap hebben.
- De appartementen en de (half)vrijstaande woning zijn in samenhang ontworpen.
- De appartementen en de (half)vrijstaande woning hebben een voorgevel en/of representatieve gevel aan de wegzijde en op de hoek van het deelgebied.
- Het appartementencomplex vormgeven in een moderne (baksteen)architectuur, gebaseerd op de architectonische kenmerken van de voormalige melkfabriek. Elementen als betonnen gevelbanden, betonnen erkers en betonnen dakranden zijn onderdeel van het ontwerp. Buitenruimte opnemen in of op de bebouwing.
- De (half)vrijstaande woning vormgeven in een moderne (baksteen)architectuur.
- Ingetogen kleur- en materiaalgebruik. Gevels uitvoeren in rode/roodbruine/bruine baksteen. Geen hoogglanzende en reflecterende materialen toepassen en geen felle en fluorescerende tinten gebruiken.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen. Bergingen bij het appartementen inpandig of integreren in het terreinontwerp.
- Eventuele erfafscheidingen vormgeven met gemetselde tuinmuren, hagen en/of struiken, passend bij de plek. Het voorterrein langs de weg is stenig ingericht, passend bij de sfeer van de fabriek.



IMPRESSIE BEOOGD RUIMTELIJK BEELD



IMPRESSIE KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK



DE KAP(VORM) IS BEELDBEPALEND IN HET ONTWERP

BEELDKWALITEIT DEELGEBIED 3

WONEN MET DE NATUUR

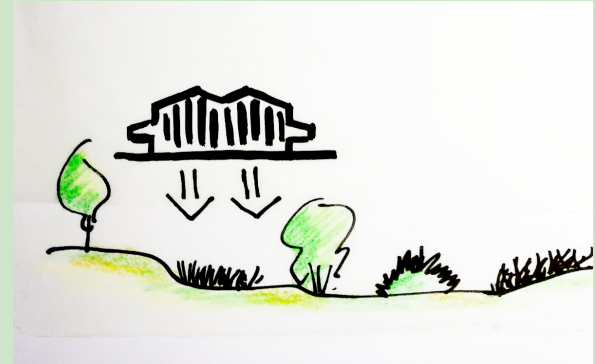
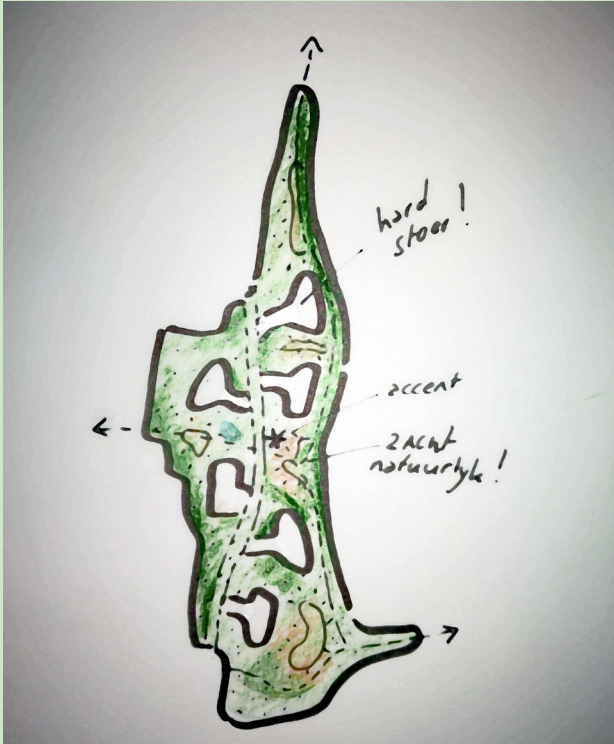
Ontwerpprincipe

In deelgebied 3 staat het thema wonen met de natuur, onder beeldbepalende (a)symmetrische zadelkappen centraal. De woningen en de natuurlijke, glooiende omgeving worden in samenhang ontworpen. De woningen hebben visueel een kleinschalige uitstraling. Parkeerplaatsen, bergingen en opstelplaatsen voor containers zijn geïntegreerd in het ontwerp van de woningen. Buitenruimte is geïntegreerd in het ontwerp van de woningen, of sluit hier direct op aan. Zie de impressie op pagina 18 voor het beoogde ruimtelijk beeld.

Ontwerpproductpunten

- De woningen zijn overwegend per twee of drie geclusterd, maar zijn in de vormgeving een eenheid. Met uitzondering van de noordelijke vrijstaande woning, zijn de afzonderlijke woningen niet letterlijk als zodanig herkenbaar.
- De kapvorm is beeldbepalend in het ontwerp, heeft een sterke relatie met de natuurlijke, glooiende omgeving en bestaat uit één of samengestelde (a)symmetrische zadelkappen.
- De hoofdvorm, architectuur, detaillering en kleur- en materiaalgebruik zijn geïnspireerd op de ligging in de natuurlijke, glooiende omgeving en vormen hiermee een duidelijk samenspel (zie impressie pagina 18).
- De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een kap.
- De woningen hebben door de vormgeving een kleinschalige uitstraling.
- De woningen hebben aan alle zijden representatieve gevels. De vormgeving van deze gevels is vrij.
- Ingetogen kleur- en materiaalgebruik, aansluitend bij de natuurlijke omgeving. Geen hoogglanzende en reflecterende materialen toepassen en geen felle en fluorescerende tinten gebruiken.
- Gevels uitvoeren in zwart gebeitst/onbehandeld hout, grijze/antraciete/zwarte niet-uitlogende metalen platen of baksteen. Daken uitvoeren in antraciete dakpannen, antraciete (niet-uitlogende metalen) dakplaten of grijze dakplaten (gecoat zink), of riet.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in duidelijke samenhang met het hoofdgebouw ontworpen. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.
- Parkeerplaatsen, bergingen en opstelplaatsen voor containers zijn geïntegreerd in het ontwerp van de woning. Parkeerplaatsen zijn in of onder de woning opgenomen. Buitenruimte wordt vormgegeven als aangebouwd terras (of is met een lage haag met het hoofdgebouw verbonden), balkon of dakterras. Schuttingen zijn niet toegestaan.

BEBOUWING LATEN LANDEN...



...OP HET LANDSCHAP



ÉÉN NATUURLIJK LANDSCHAP



CONTRAST BEBOUWING EN NATUURLIJK LANDSCHAP

BEELDKWALITEIT TERREIN

Uitstraling omgeving

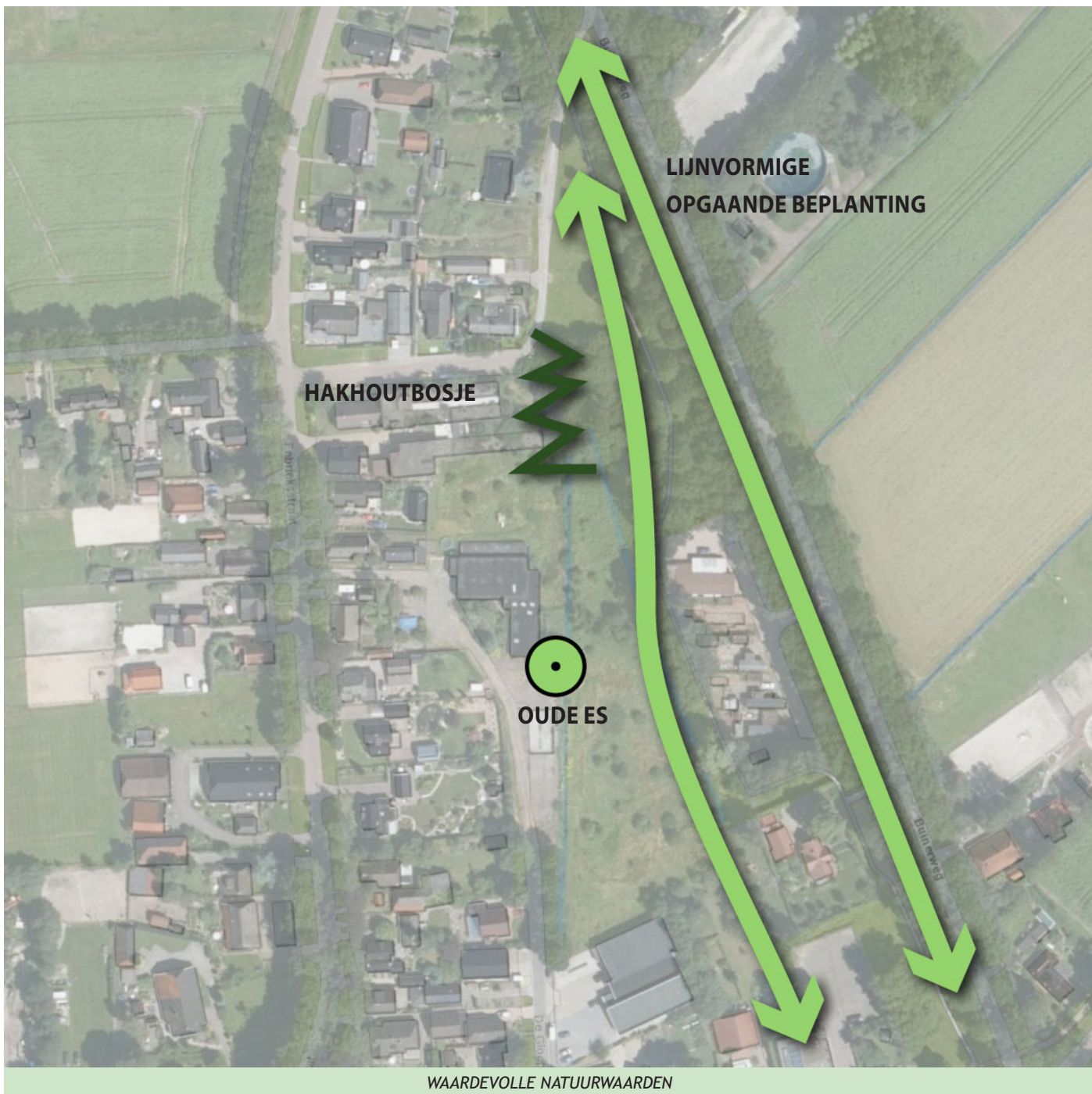
De natuurlijke inrichting en hoogteverschillen van het binnengebied en het stevig begroeide (verhoogde) tracé van de voormalige spoorlijn zijn aantrekkelijke kenmerken. De natuurlijke inrichting staat in contrast met de woonstraten van Exloo met gecultiveerde tuinen en symmetrisch wegprofiel en de steenachtige inrichting bij de Melkfabriek. Het natuurlijke karakter sluit zeer goed aan bij de natuurlijke omgeving die Exloo rijk is. In het gebied hebben diverse natuurwaarden zich in alle rust kunnen ontwikkelen. Uitdaging is om dit ontstane landschap te laten samenvloeien met het plan voor woningen en de natuurlijke kwaliteiten te koesteren en te versterken. Het versterken van de relatie met het verhoogde tracé van de voormalige spoorlijn is een kans voor het woongebied.

Ontwerpprincipe

Het is een samenspel van moderne architectuur in een natuurlijke omgeving. Dit wordt benadrukt door het binnenterrein als één gebied in te richten. De woningen zijn als het ware in het landschap geland. Dit betekent zorgvuldige afstemming van landschap en architectuur. Daarnaast opent het gebied zich naar het spoortracé.

Ontwerpuitingangspunten

- Binnengebied als één gebied ontwerpen.
- Natuurlijke terreininrichting.
- Behoud en versterking hoogteverschillen en zoveel mogelijk bomen.
- Route van slingerende paadjes (in halfverharding) met aansluiting op de paden in de omgeving.
- Open ruimte tot aan de woning.
- Ecologische waarden versterken.
- Gesloten grondbalans.
- Verbeterde waterhuishouding.
- Ontsluiting onderdeel van het landschap, minimaal vormgeven.
- Meubilair in het gebied van natuurlijke materialen.
- Groenaccent, boom eerste grootte, in kern van het gebied.
- Versterken relatie met het voormalige spoortracé.



Belangrijke waarden

Aan de oostzijde van het gebied zijn doorlopende structuren met opgaande beplanting aanwezig. Het tracé van de voormalige spoorlijn is onderdeel van deze structuur. Via deze beplanting is een vliegroute van laatvliegers, een vleermuissoort. Deze beplanting dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Aan het einde van de Fabriekstraat is een hakhoutbosje. Ook deze is ecologisch waardevol. De huidige hoogteverschillen bieden tevens interessante ecologische waarden.

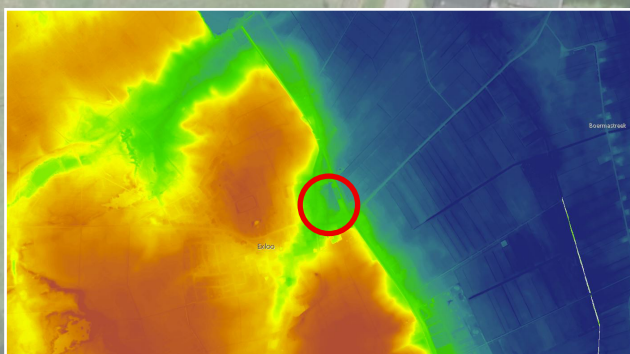
In het gebied staan diverse inheemse soorten bomen als es, boswilg, Europese vogelkers, zomereik, linde, hazelaar en ruwe berk. Deze soorten zijn ook in de nieuwe situatie geschikt. Het is wenselijk deze bomen zoveel mogelijk te handhaven.

Ontwerpprincipe

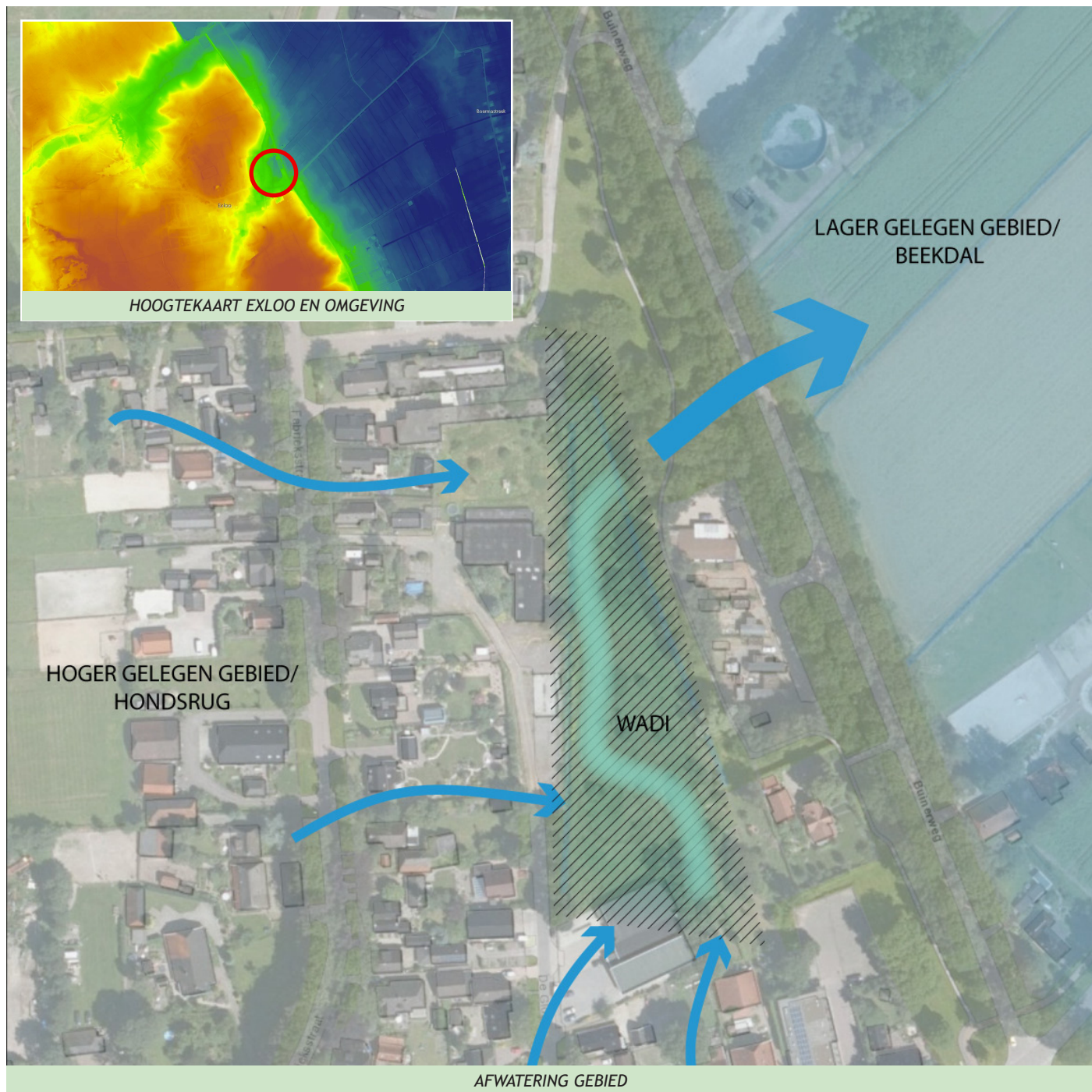
Ecologie in het gebied behouden en versterken. Wanneer het noodzakelijk is een boom te kappen, kan deze wel in het gebied worden achtergelaten. 'Natuurlijke ongelukjes' mogen!

Ontwerpuitingangspunten

- Doorlopende structuren met opgaande boombeplanting behouden.
- De inheemse boomsoorten en struiken in het gebied (be)houden.
- Het bestaande hakhoutbosje zoveel mogelijk inpassen.
- De westelijke rand verdichten met hagen en houtwallen.
- Bij aanplant bomen en struiken inheemse soorten gebruiken zoals in het gebied aanwezig zijn.
- Maak geleidelijke overgangen (hout naar gras, droog naar nat, voedselrijk - voedselarm). Leg het pad niet exact parallel aan overgang.
- Benut diverse hoogteverschillen of creëer ze.
- Extensief beheer.
- Het is een donker gebied, zo min mogelijk extra verlichting toevoegen.
- Het gebied kent nu enkele lijnvormige greppels, binnen het ontwerpprincipe is het passender een ecologische poel aan te leggen op een laaggelegen plek.



HOOGTEKAART EXLOO EN OMGEVING



WATERHUISHOUDING

Natuurlijke ligging

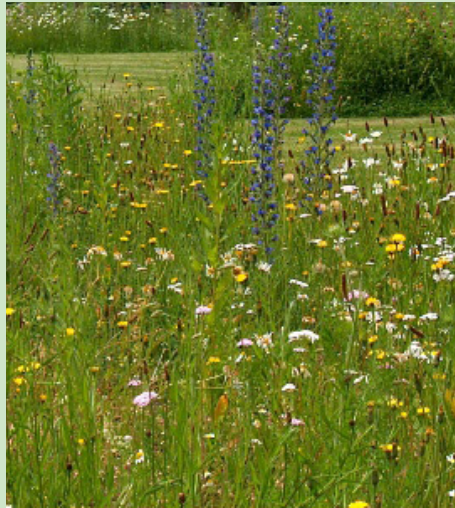
Het Hondsruggebied bestaat uit een aantal kaarsrecht naast elkaar lopende ruggen, waarvan de Hondsrug de meest prominente is. Deze ruggen en laagtes zijn in de Saale-ijstijd ontstaan, zo'n 150.000 jaar geleden, toen een ijsstroom vanuit het Noordzeegebied over het huidige Drenthe en Groningen heen schoof. In deze laagtes ontstonden beekdalen zoals die van de Hunze en Drentsche Aa. Het plangebied ligt gesitueerd tegen de steilrand van de Hondsrug. Achter de Buinerweg daalt het landschap enkele meters. Het binnenterrein is een lager gelegen gebied voor de steilrand. Het water afkomstig van de Hondsrug verzamelt zich hier.

Ontwerpprincipe

Het terrein behoudt het waterbufferende vermogen door de aanleg van een wadi en afvoer richting lager gelegen gebied/ beekdal. De waterhuishouding wordt integraal meegenomen in het omgevingsontwerp.



ZWEVENDE TERRASSEN EN VERDIEPTE INRITTEN



REFERENTIES NATUURLIJKE INRICHTING GEBIED



INRICHTINGSELEMENTEN

BEELDKWALITEIT TERREIN
TERREININRICHTING**Inrichtingselementen**

De buitenruimte bij de woningen in deelgebied 1 en 2 sluit aan bij de inrichting van de Exloose lintbebouwing. De inrichting van deelgebied 3 wordt vormgegeven volgens het eerder beschreven ontwerpprincipe:

- Reliëf vormgeven in relatie tot de woningen, waarbij parkeren uit het zicht wordt gerealiseerd.
- Bloemrijk grasland, extensief beheerd. Eerste jaar 3 keer maaien, daarna 1-2 keer per jaar. Het maaisel dient afgevoerd te worden.
- Smalle paden, karrespoor-principe als ontsluitingsweg.
- Groepen inheemse struiken en bomen, zoals es, boswilg, Europese vogelkers, zomereik, linde, hazelaar, ruwe ber, sleedoorn, eenstijlige meidoorn, sporkehout, Gelderse roos en gewone esdoorn.
- Een langgerekte wadi en eventueel ook poel aanbrengen, eventueel verhard met leem om bodem te verdichten en betonplank voor de overstekingen.
- Een omgevallen of gerooide boom achterlaten in het gebied.
- Een stuk open zandwal/talud maken waar wilde bijen kunnen huizen.
- Ten behoeve van het meer zichtbaar maken van het spoortracé gericht onderbeplanting/struiken verwijderen.
- Houtwallen aan de westrand toevoegen met o.a. Gelderse roos, sleedoorn, hulst. De houtwallen eens per 3-5 jaar terugzetten.
- Een koningslinde als groenaccent in de kern van het gebied.
- Bij benodigde verlichting werken met gerichte armaturen die lichtuitstraling naar de bovenkant en de zijkant voorkomen.

Materialisering

- Ingetogen kleur- en materiaalgebruik, aansluitend bij de natuurlijke omgeving. Geen hoogglanzende en reflecterende materialen toepassen en geen felle en fluorescerende tinten gebruiken.
- Gebruik van duurzame en natuurlijke materialen, zoals onbehandeld hout en bio-composiet, in ieder geval geen zink of koper.
- Halfverharding voor de voetpaden. Waterdoorlatende bestrating voor de rijbaan, zoals betonstraatsteen Hydro Lineo.
- Natuurlijke afwatering.

COLOFON

Opdrachtgever

J. Bakker Exloo

Beeldkwaliteit

Wout Douwsma

Ilse Stilkenboom

Andries van den Berg

BügelHajema Adviseurs

Ecologie

Bram Omon

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Hermien Kerperien

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

030.81.50.01.00