

BKP

DEELGEBIED MIDDEN

2E EXLOËRMOND

17-03-2023
in opdracht van Woonservice
Westerbork



INHOUD

INLEIDING	3
RUIMTELIJKE OPZET	
historie & context	6
bestaande situatie	7
toekomstige situatie	9
WONINGEN	
positionering	13
volume	14
ensemblewerking	16
overhoekse uitstraling	17
materialisering	19
kleurstelling	20
detaillering	21



INLEIDING

In dit beeldkwaliteitsplan worden de huidige kwaliteiten en plannen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deelgebied Midden te 2e Exloërmond uiteengezet. Dit deel gebied bestaat uit de Middenlaan en een aantal dwarsstraten. Doel is om deze buurt ook in de toekomst een fijne leefomgeving te laten zijn en de cultuurhistorische waarden te behouden. De contour van dit gebied is globaal op de kaart hiernaast aangegeven.

Op stedenbouwkundig niveau is in een eerder ontwerpdocument een concreet ontwerp voorgesteld en op woningniveau zijn een aantal ontwerprichtingen meegegeven. Deze plannen zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de bewoners-klankbordgroep van deelgebied Midden. Dit beeldkwaliteitsplan is een doorvertaling van het ontwerpdocument en concretiseert de eisen ten aanzien van de toekomstige bebouwing.



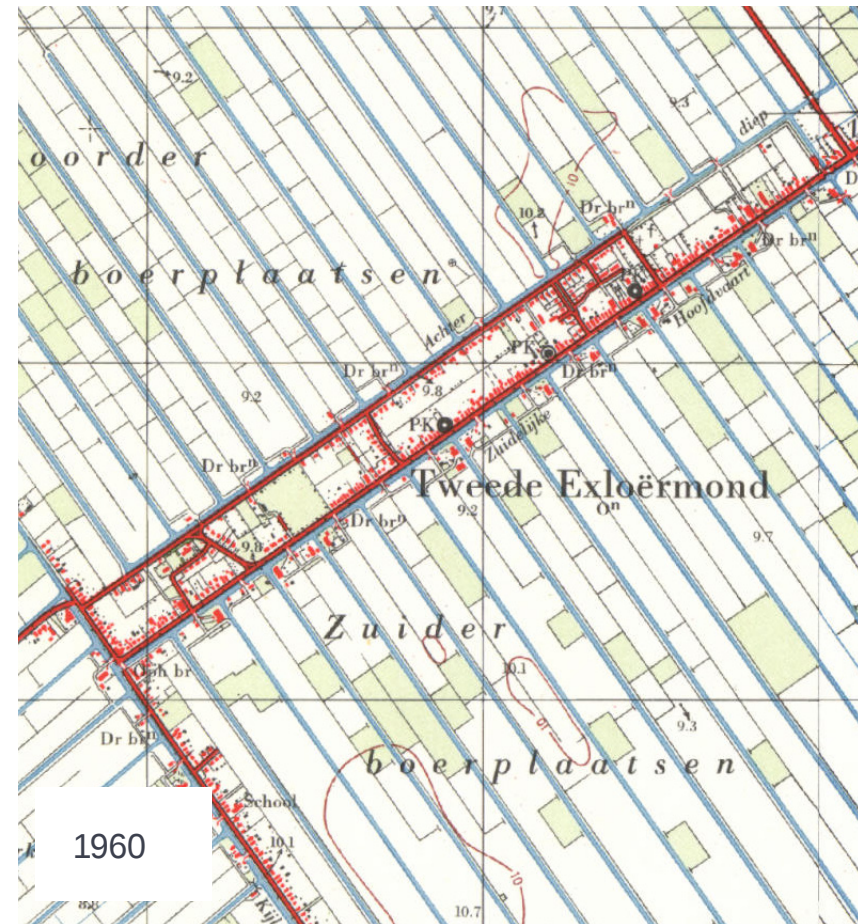
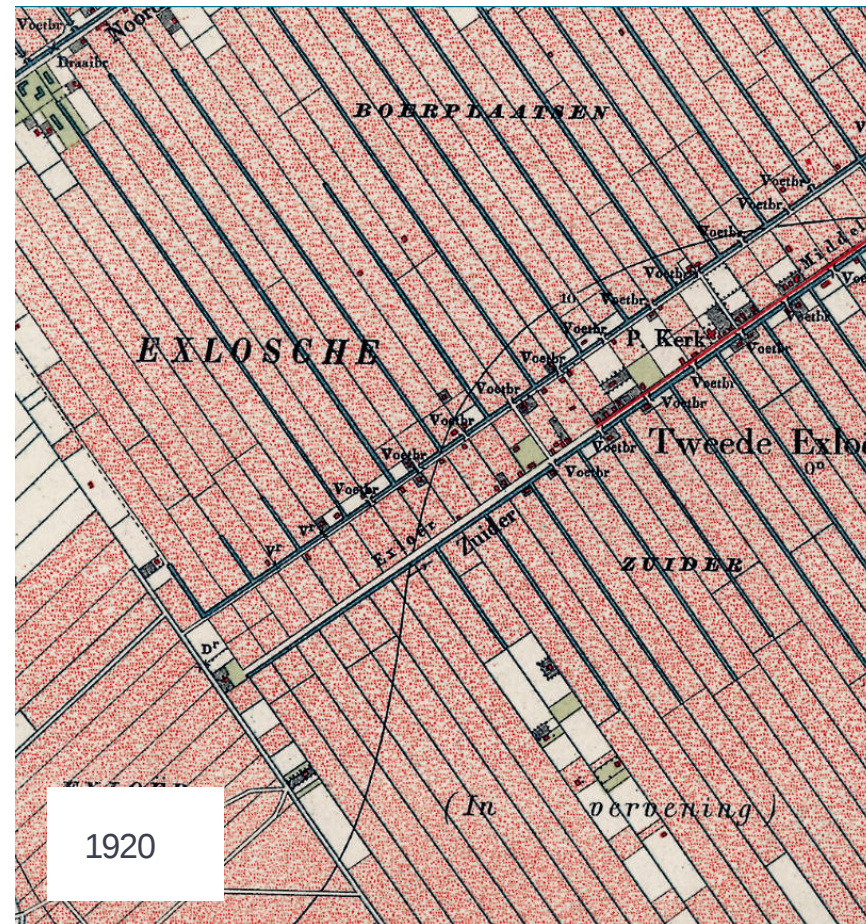




RUIMTELIJKE OPZET

ONTWERP

HISTORIE & CONTEXT



Ontstaansgeschiedenis

Aan het einde van de zeventiende eeuw kwam de systematische vervening op gang. Deze vervening begon in het noordelijke gedeelte van het veencomplex. Allereerst werden vanuit het Stadskanaal hoofddiepen gegraven die moesten zorgen voor ontwatering van het veen. Op enkele plaatsen werd er op 220m uit elkaar een Noorder- en een Zuiderdiep, een tweekanaalsysteem, gegraven. Hierdoor ontstond het zogenaamde dubbellint. Vanuit de diepen werden er op ongeveer 180 m van elkaar wijken (zijkanaaltjes)

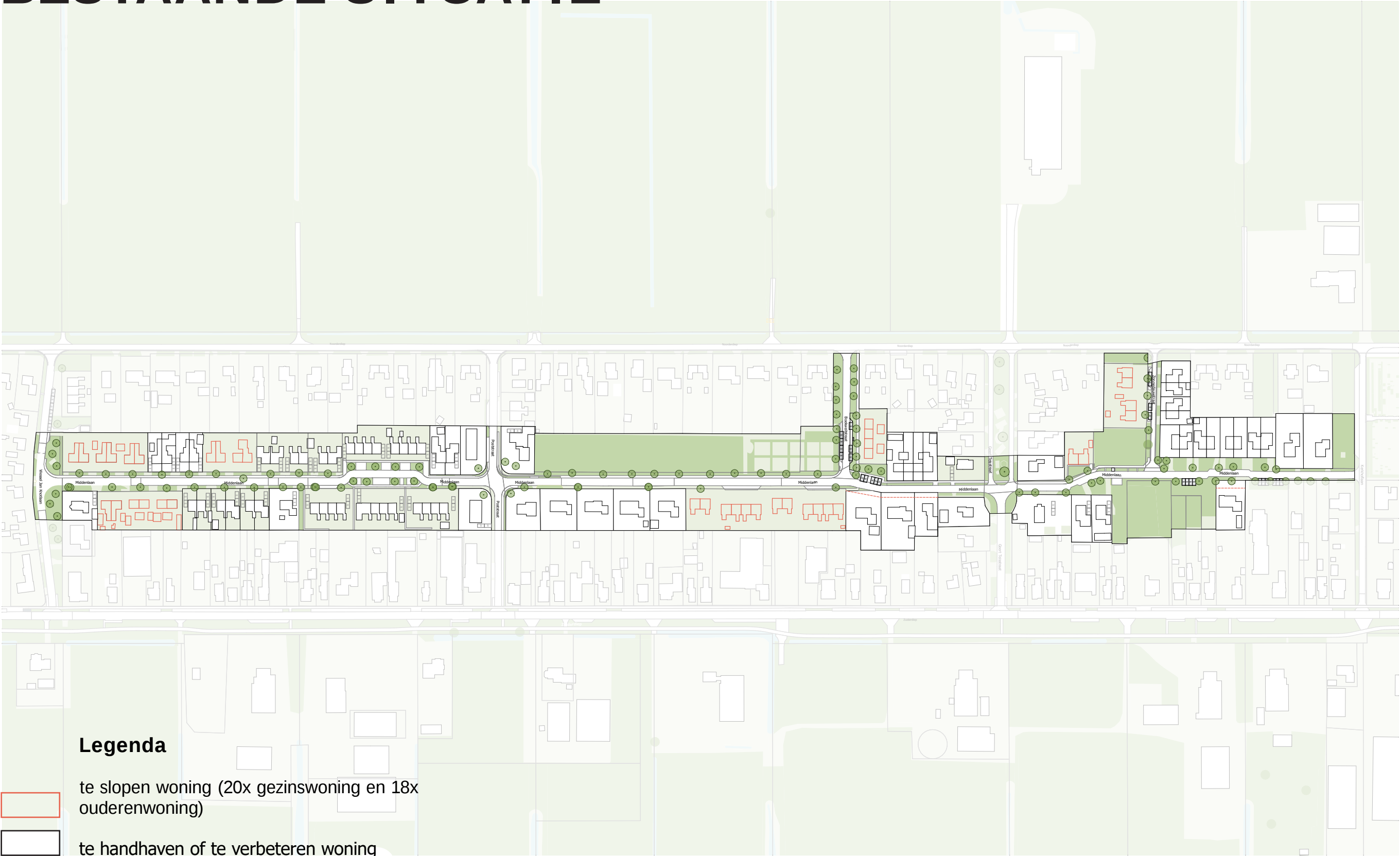
gegraven. Tussen de wijken lagen twee aan twee de Noorder- en Zuiderdwarsplaatsen met daarop de boerderijen. Bij de dubbellinten werd de ruimte tussen het Noorder- en het Zuiderdiep bebouwd. Hier ontstonden veenkoloniale nederzettingen.

Deze ontwikkeling zien we terug in de ontwikkeling van 2e Exloërmond: een Noorder en Zuiderdiep, waarbij het Zuiderdiep de hoofdverbinding vormt tussen Stadskanaal en de Exloërkijl.

Betekenis Middenlaan

In de naoorlogse jaren groeit de woningbehoefte en wordt in verschillende dorpen de ruimte tussen het Noorder- en Zuiderdiep verdicht. Voorbeelden zijn de Rooilaan in Valthermond, de Sportlaan in Nieuw-Buine en ook de Middenlaan in Tweede Exloërmond. Het gaat meestal om een pragmatische invulling in de vorm van één doorgaande laan met waar mogelijk dwarsverbindingen naar het Noorder- en Zuiderdiep.

BESTAANDE SITUATIE





Kruising W.J. Knotlaan tot Poststraat

De straat heeft een redelijke groen straatprofiel. De bebouwing heeft een uniforme uitstraling bestaande uit twee bouwlagen met een kap parallel aan de weg.



bestaande slinger Middenlaan

Ter plaatse van de slinger wordt de lange lijn doorbroken en ontstaat een meer omsloten plek. De bebouwingsdichtheid is hoog met meer rijtjes. De parkeerdruk is daardoor (te) hoog in dit deel.



Kruising Poststraat tot Boekweitstraat

Door vroegere sloop van ouderenwoningen is een ongelijk straatprofiel en veel ongeplande groene ruimte ontstaan, zonder duidelijke invulling. De bebouwing bestaat uit ouderenwoningen met één laag met een kap parallel aan de straat. De voortuinen zijn te groot voor ouderen om zelf te onderhouden.



Kruising Boekweitstraat tot Geert Teistraat

Hoe verder naar het noordoosten en van de dorpskern af, hoe minder planmatig en gevarieerder het woningaanbod. Dit leidt tot een rommeliger straatbeeld, maar levert ook de gewenste variatie die het zuidwestelijke deel van de Middenlaan ontbeert.



Dwarsstraten

In de Middenlaan is weinig verbinding met het omliggende landschap. Dwarsstraten, zoals als de Geert Teistraat, zorgen voor een visuele verbinding met het omliggende landschap.



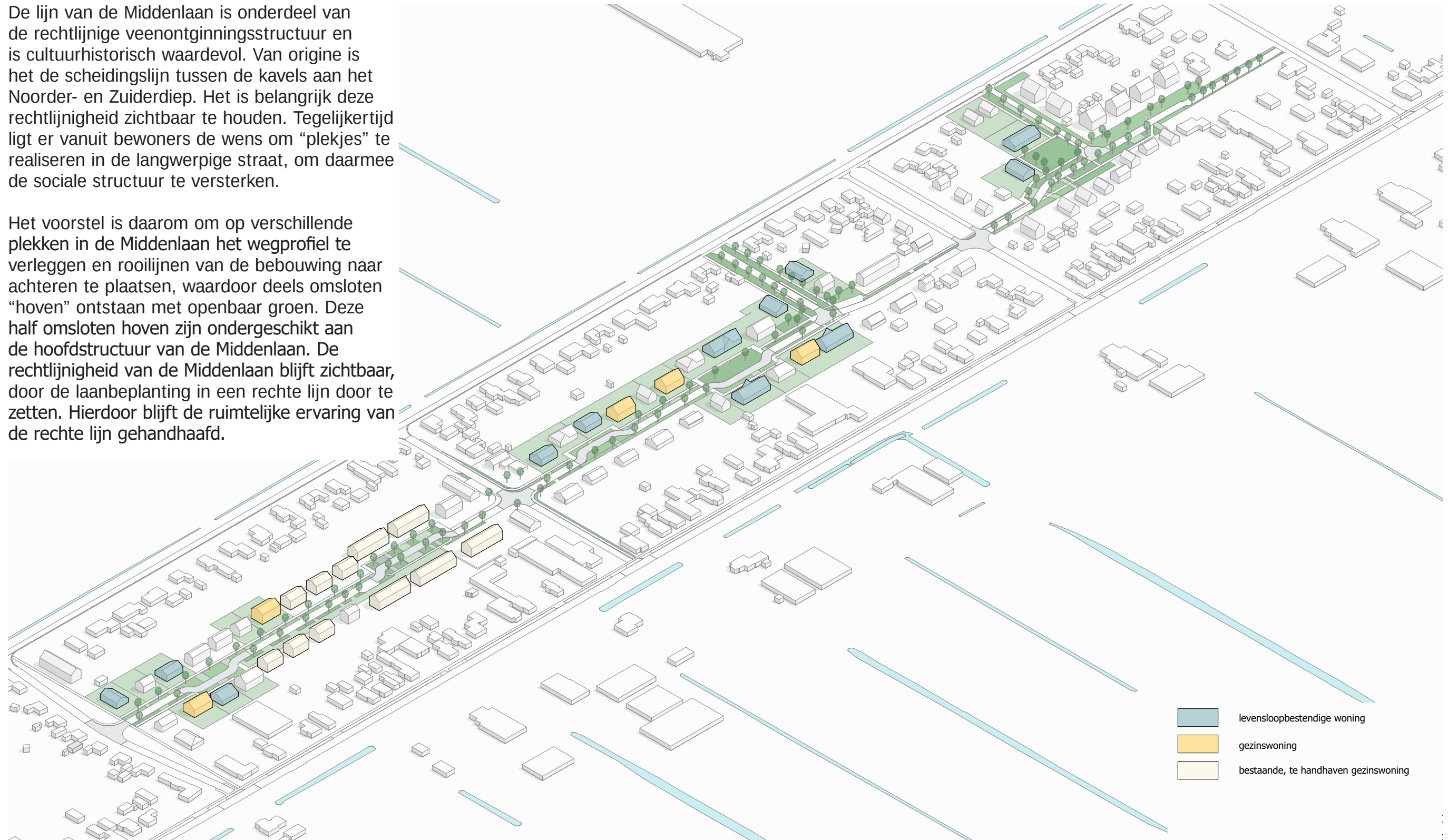
Kruising Geert Teistraat tot Zonnedauwstraat

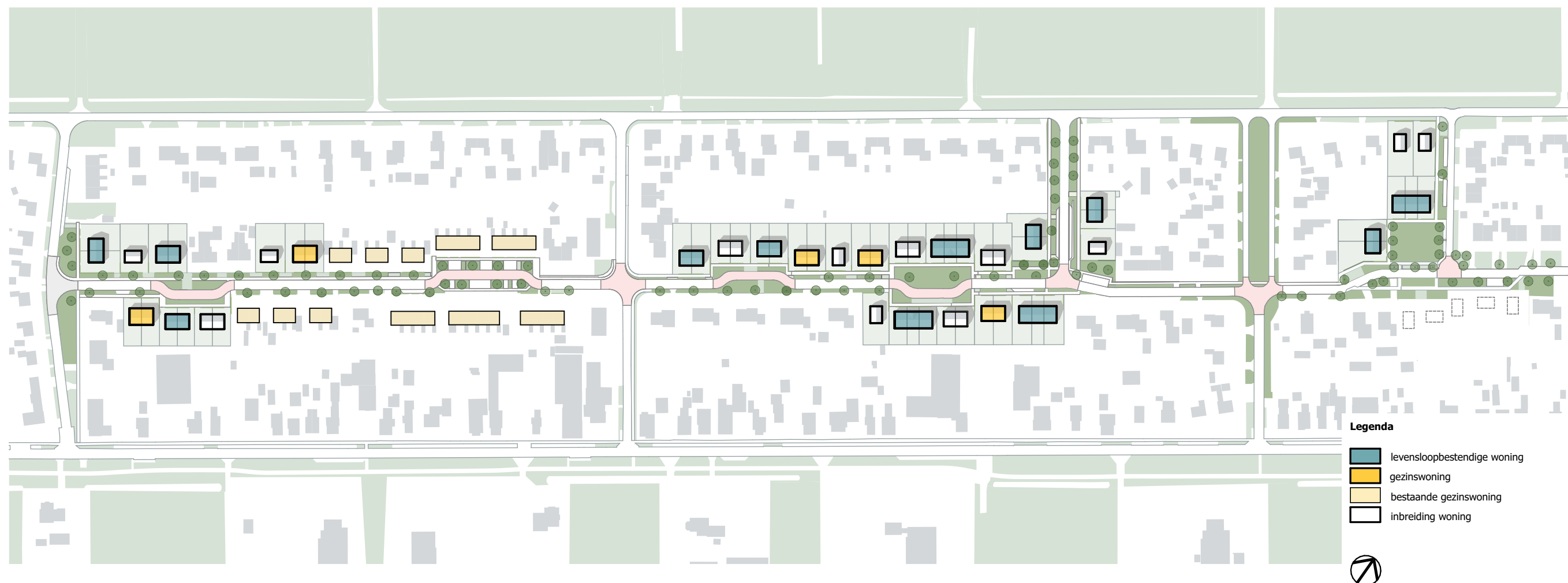
Door braakliggende, niet ontwikkelde percelen én door sloop van verouderde woningen, ontstaat nabij de Zonnedauwstraat ruimte in het profiel. Volumes zijn één laag met een kap haaks of parallel aan de straat.

TOEKOMSTIGE SITUATIE

De lijn van de Middenlaan is onderdeel van de rechtlijnige veenontginningsstructuur en is cultuurhistorisch waardevol. Van origine is het de scheidingslijn tussen de kavels aan het Noorder- en Zuiderdiep. Het is belangrijk deze rechtlijnigheid zichtbaar te houden. Tegelijkertijd ligt er vanuit bewoners de wens om “plekjes” te realiseren in de langwerpige straat, om daarmee de sociale structuur te versterken.

Het voorstel is daarom om op verschillende plekken in de Middenlaan het wegprofiel te verleggen en rooilijnen van de bebouwing naar achteren te plaatsen, waardoor deels omsloten “hoven” ontstaan met openbaar groen. Deze half omsloten hoven zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur van de Middenlaan. De rechtlijnigheid van de Middenlaan blijft zichtbaar, door de laanbeplanting in een rechte lijn door te zetten. Hierdoor blijft de ruimtelijke ervaring van de rechte lijn gehandhaafd.





Bebouwing

Bewoners hebben aangegeven dat een hogere variatie aan woningen wenselijk is, om te zorgen voor een meer diverse groep bewoners en om het straatbeeld gevarieerder te maken. Tegelijkertijd komt uit een rondgang een hoge vraag naar voren voor levensloopbestendige woningen. In het nieuwe plan wordt daarom een mix van typologieën voorgesteld.

Tussen de bestaande huurwoningen wordt ruimte gereserveerd voor koopwoningen. De huurwoningen die hiervoor moeten wijken, worden teruggeplaatst op de lege percelen aan de Middenlaan, waardoor het totale huuraanbod gelijk blijft.

De nieuwe huurwoningen zullen met name levensloopbestendige woningen zijn, maar er worden ook ruimere gezinswoningen teruggeplaatst. Samen

met de bestaande, verbeterde gezinswoningen ontstaat hiermee een gevarieerd woningaanbod. Nabij de Zonnedauwstraat wordt een halfopen woonhofje gerealiseerd. De privétuinen zijn hier klein, maar bewoners kunnen gebruikmaken van de collectieve tuin.

Parkeren

Voor de nieuwbouwwoningen met eigen oprit worden 2 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd. Bij nieuwe woningen waar dit niet mogelijk is, zoals bij tussenwoningen, worden 2 parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd middels parkeerkoffers.

Openbaar groen

Bij de uitwerking van het openbaar gebied door de gemeente wordt aandacht geschonken aan het behouden en/of versterken van de huidige groene opzet van het straatbeeld.

Privé groen

- Tussen voortuin en openbaar gebied wordt een haag geplant met een hoogte van 40-60cm. Het beoogde beeld is een haag tot 1m hoogte.
- Bij zijtuinen grenzend aan openbaar gebied wordt de lage haag doorgezet tot minimaal 50% van de kopgevel.
- Waar mogelijk wordt een lage haag geplant tussen twee tegen elkaar liggende opritten. De mogelijkheid tot plaatsing is afhankelijk van de beschikbare breedtemaat tussen de woningen, waarbij een goede uitstapmogelijkheid geborgd moet zijn. Plaatsing is ook afhankelijk van de eigendomssituatie van de aangrenzende woning: wanneer dit een woning in particulier bezit is, is plaatsing niet altijd mogelijk.



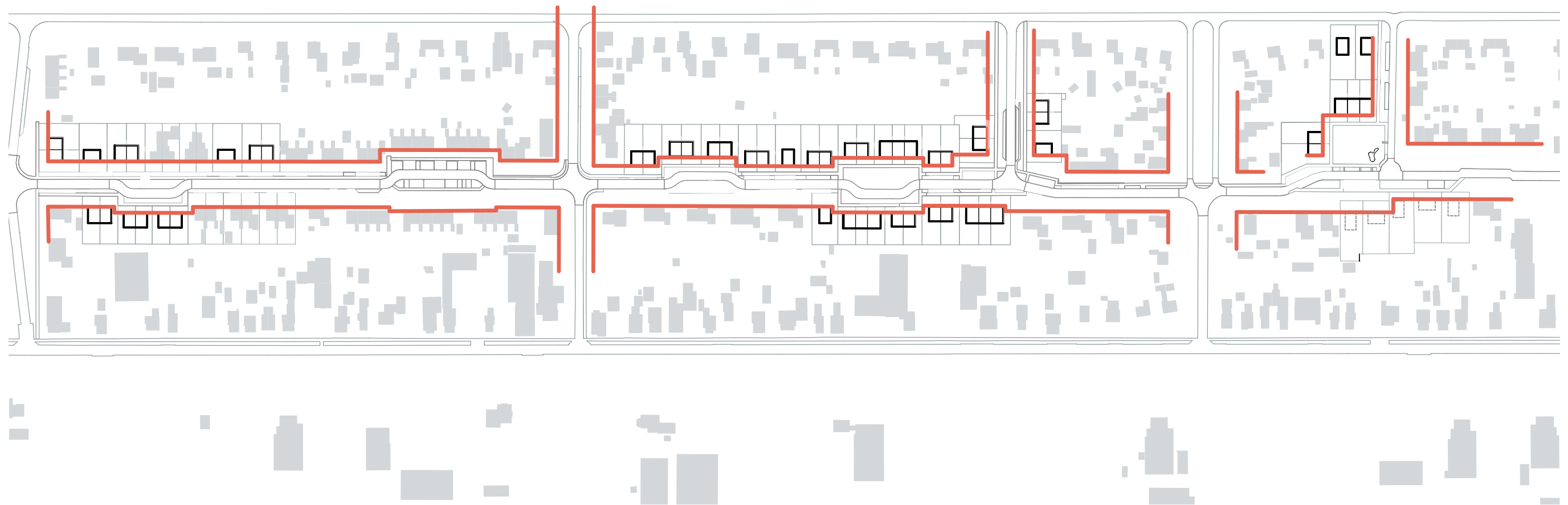


WONINGEN

ONTWERPRICHTLIJNEN EN -REFERENTIES



POSITIONERING



Er wordt op een aantal plekken afgeweken van de bestaande rooilijnen:

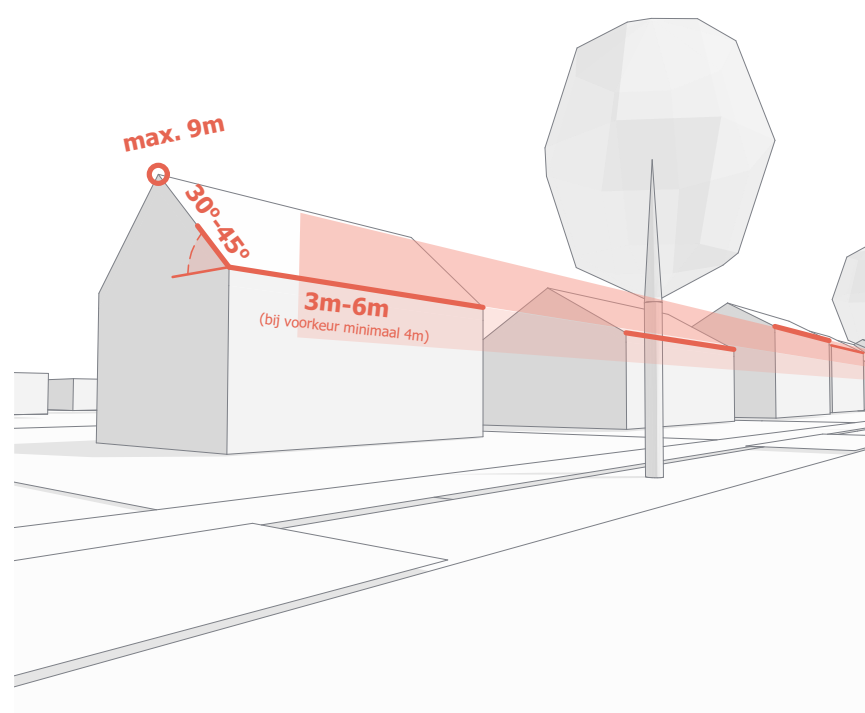
- Ter plaatse van de nieuwe hoven in de Middenlaan. Hier wordt de rooilijn naar achteren geplaatst.
- Ter plaatse van de nieuwe woningen op de hoek Noorderdiep - Zonnedauwstraat.

- Ter plaatse van het nieuwe woonhofje op de hoek Zonnedauwstraat - Middenlaan.
- Op de nu braakliggende percelen aan de Middenlaan wordt een nieuwe rooilijn voorgesteld volgens bovenstaande tekening.

Criteria:

- De afstand tot de zijdelingse erfgrans van de woningen is minimaal 2,5m.
- de afstand tot de voorste erfgrans is minimaal 3m, conform bovenstaande tekening.
- Eventuele vergroting van het volume vindt aan de achterzijde plaats.

VOLUME

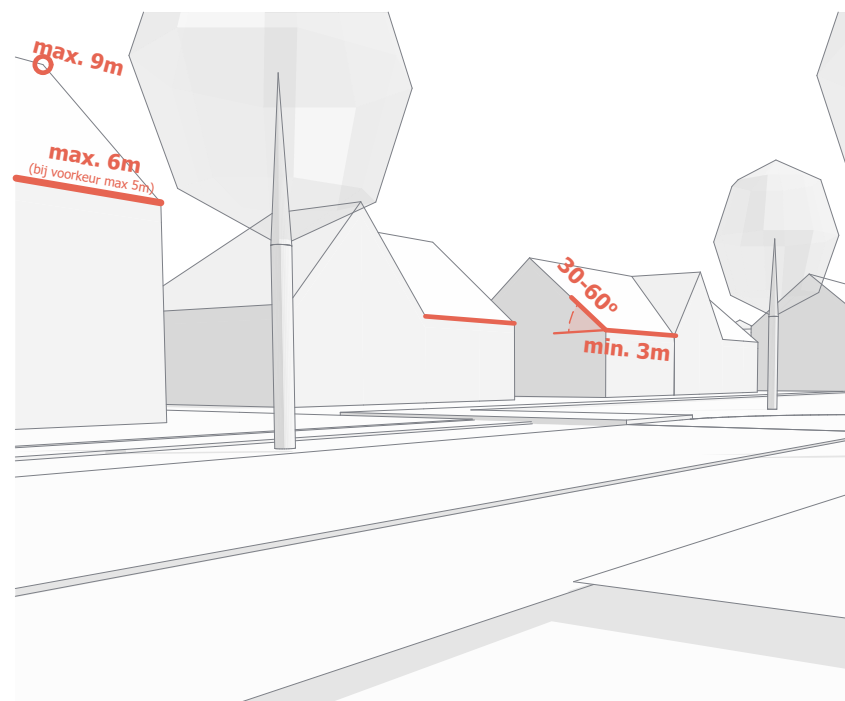


W.J. KNOTLAAN - POSTSTRAAT

In dit segment van de Middenlaan blijven hoofdzakelijk gezinswoningen staan met twee lagen en een flauwe kap parallel aan de straat. Dit type zal worden afgewisseld met vrijstaande en levensloopbestendige woningen. Aangezien de oudere gezinswoningen de boventoon zullen voeren in deze straat, zullen de nieuwe woningen zich hiernaar moeten voegen. De regels voor het hoofdvolume zijn daarom als volgt.

Ontwerprichtingen:

- goothoogte voorzijde 3 tot 6 meter. Bij voorkeur een minimale goothoogte van 4m hanteren, in verband met de aansluiting op de hogere gezinswoningen.
- goothoogte achterzijde maximaal 6 meter;
- nokhoogte maximaal 9 meter;
- zadeldak parallel aan de weg;
- kaphelling minimaal 30 graden, maximaal 45 graden;

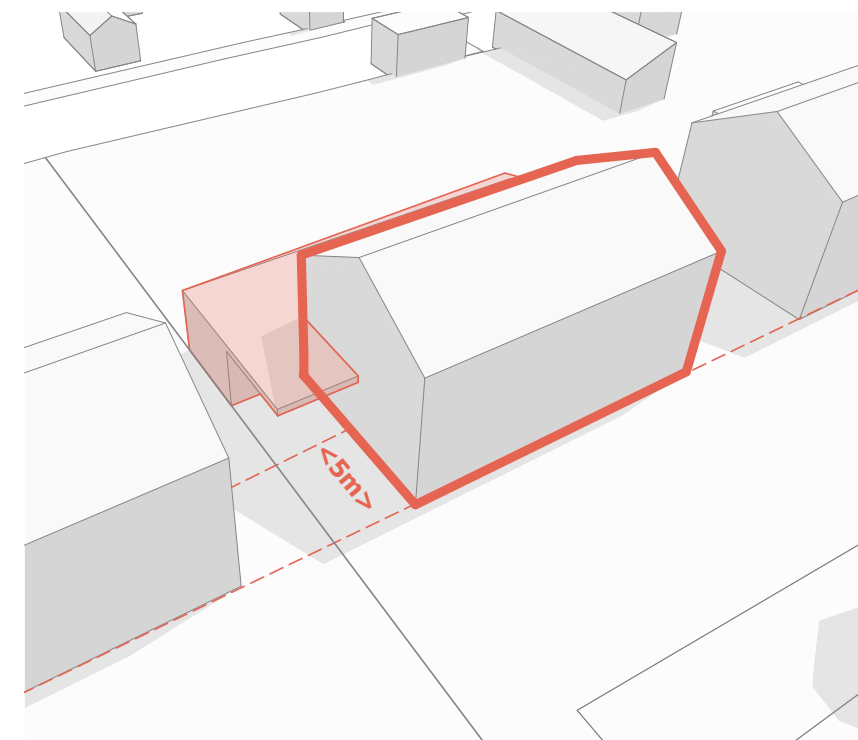


POSTSTRAAT - KERKHOFLAAN

Vanaf de Poststraat richting het noordoosten staan er voornamelijk lage woningen met één laag met kap, waarbij de kaprichting varieert. De wens is om hier een grotere variatie aan woning typologieën te stimuleren en een gevarieerder straatbeeld. Uiteraard moeten de nieuwe volumes aansluiten bij de bestaande, lage volumes.

Ontwerprichtingen:

- goothoogte 3 tot 6 meter. Bij voorkeur een goothoogte van maximaal 5m om aan te sluiten op de éénlaags woningen aan de zuidzijde van de Middenlaan.
- nokhoogte maximaal 9 meter;
- zadeldak hoofdzakelijk parallel aan de weg;
- bij de half omsloten hoven de schaal van de 3-onder-1-kapwoningen opbreken middels een woning met dwarskap;
- kaphelling minimaal 30 graden, maximaal 60 graden.



BIJ-, AANBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

In de nieuwe situatie wordt het mogelijk gemaakt aanbouwen te realiseren om daarmee levensloopbestendig programma te faciliteren. Uitgangspunt is dat deze ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume.

Ontwerprichtingen:

- bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdgebouw in positionering, schaal en materialisering;
- bijgebouw staat minimaal 5 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- bouwhoogte maximaal 3 meter.



REFERENTIE: herkenbaar hoofdvolume



REFERENTIE: typologie met anderhalve bouwlaag

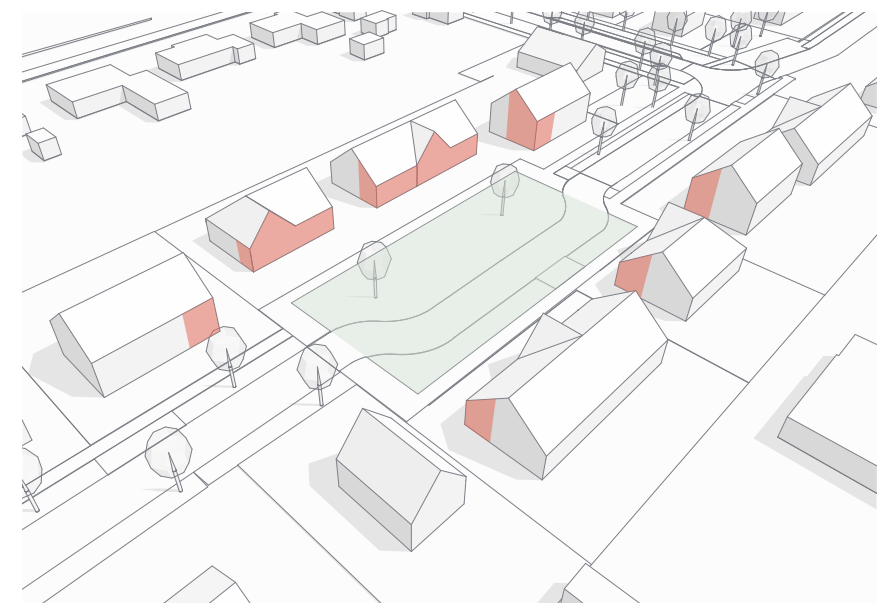


REFERENTIE: eenheid ondanks variatie kaprichtingen

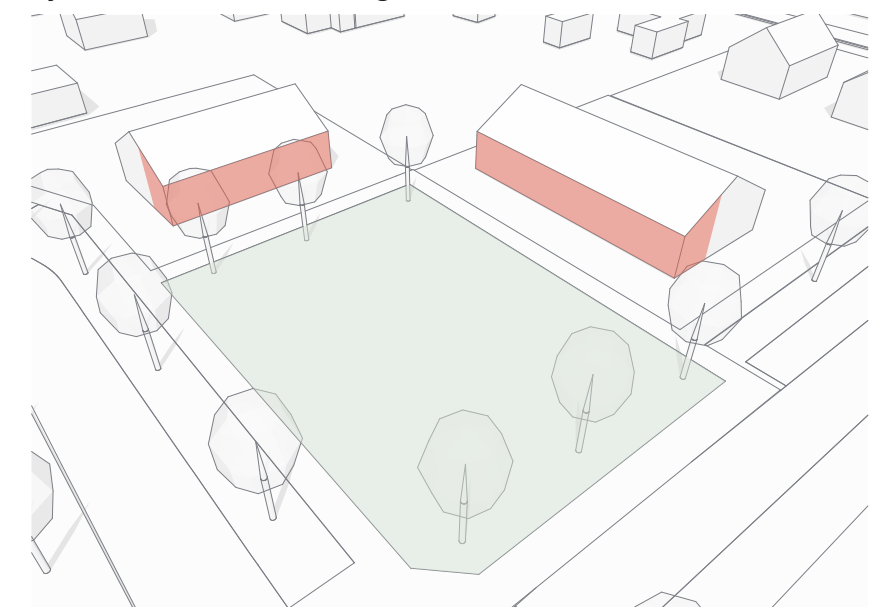
ENSEMBLEWERKING

Langs de Middenlaan wordt een grote variatie aan typologieën/volumes gerealiseerd. De architectuur moet hierin de eenheid bewaren en aansluiten bij de bestaande woningen.

De half omsloten hoven - hieronder donkerrood gearceerd - worden versterkt middels een verbindend accent in de architectuur. Hierbij dienen de nieuwbouwplannen onderling én met de bestaande woningen te worden afgestemd.

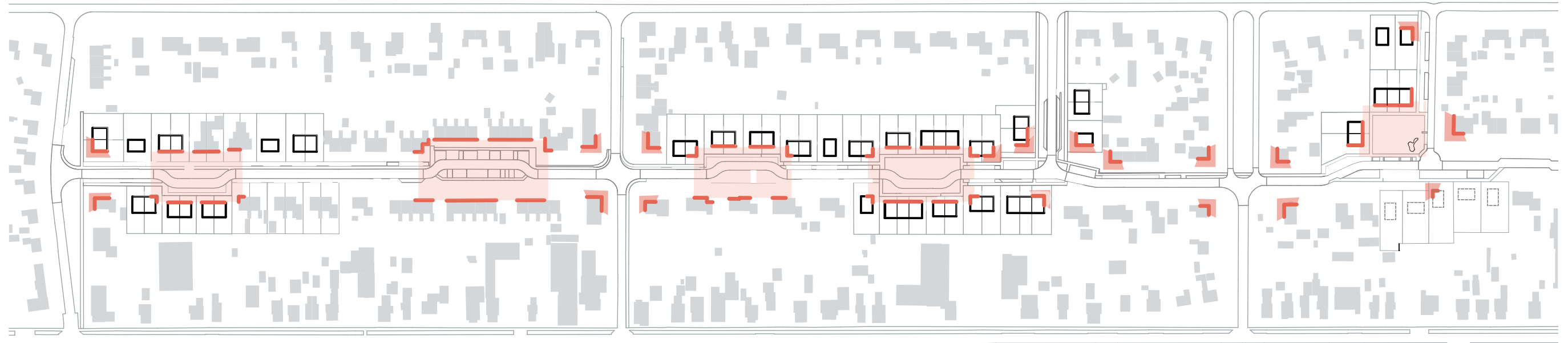


De woningen rondom de hoven vormen een ensemble, ondergeschikt aan de Middenlaan. Mogelijke oplossingen zijn een horizontaal accent of een afwijkende steenkleur, binnen de architectuur. Er is aandacht voor aansluiting bij de bestaande woningen rondom de hoven.



principe: omsluiting van het woonhofje door een tweede gevelmateriaal of -kleur.

OVERHOEKSE UITSTRALING



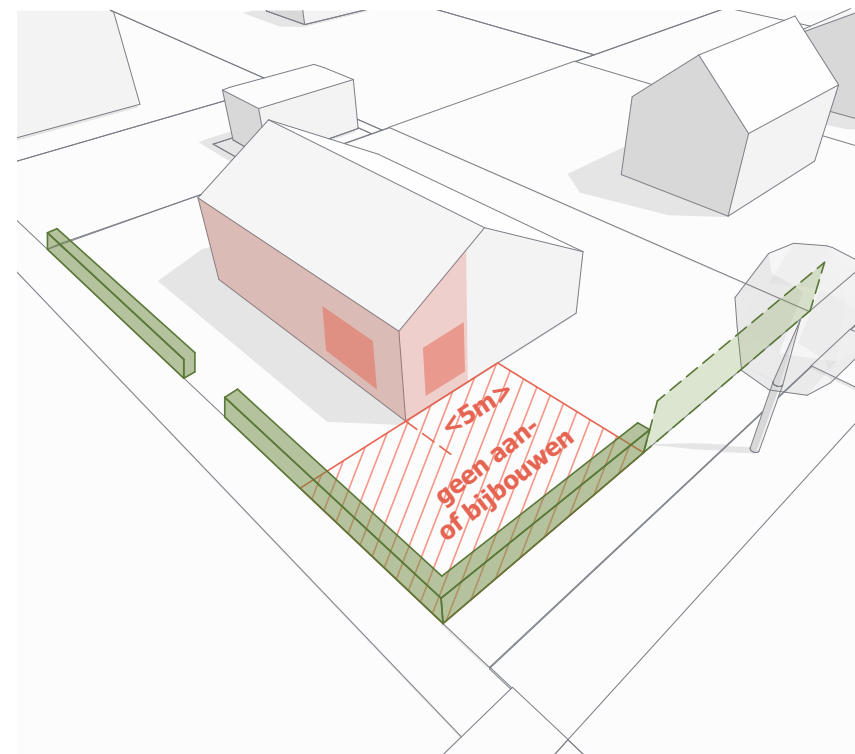
Op een aantal plaatsen presenteert de woning zich aan meerdere zijden. Het gaat om woningen op hoeken met zijstraten én de woningen die de nieuwe hofjes beëindigen. In dit overzicht zijn voor de volledigheid niet alleen de te vervangen huurwoningen meegenomen, maar ook de te handhaven huurwoningen en de koopwoningen in het gebied.

Ontwerprichtingen

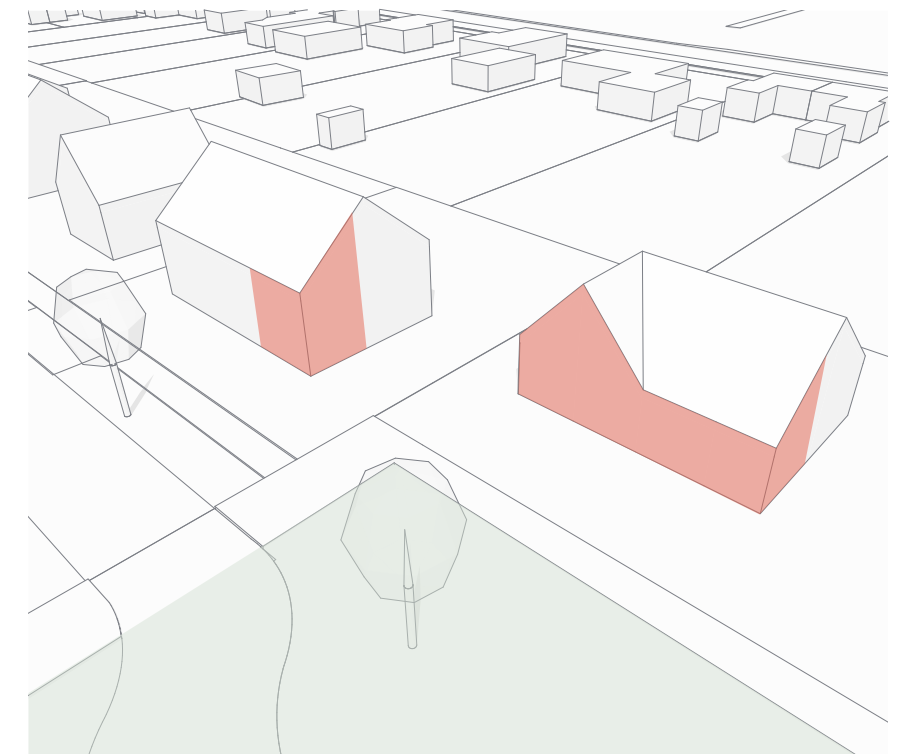
- Zijgevels (gearceerd op de kaart) vormgeven als tweede voorgevel met gelijkwaardige compositie, materialisatie en detaillering.
- Bijgebouwen minimaal 5m achter de voorgevellijn plaatsen.

Erfafscheidingen

- Voortuin grenzend aan openbaar gebied: lage haag, hoogte maximaal 1m.
- Zijtuinen grenzend aan openbaar gebied: lage haag doorzetten tot minimaal 50% van de kopgevel.
- Zijtuinen grenzend aan openbaar gebied vanaf 50% van de kopgevel: groene afscheiding met een hoogte van maximaal 1,8m.



Op openbare hoeken een kopgevel met voorgevel-uitstraling. Deze uitstraling past binnen de architectuur van de woning.



Nabij hoven versterkt de overhoekse uitstraling de omsluiting van de plek.



REFERENTIE: doorlopende verbijzondering van de plint kan een plek omsluiten



REFERENTIE: zijgevel als tweede kopgevel met een overhoeks kozijn en de entree in de zijgevel. Het tweede metselwerk accentueert de hoek nog meer. Het bijgebouw is ondergeschikt gematerialiseerd.



REFERENTIE: zijgevel als tweede kopgevel: overhoeks raam, architectuur loopt de hoek om en accentueert de plek.



REFERENTIE: architectuur loopt de hoek om, horizontale lijn verbind



REFERENTIE: architectuur loopt de hoek om



REFERENTIE: sterk horizontaal verbindend element op maaiveld die wordt versterkt door verschillende gevelcompositie boven en onder.

MATERIAALISERING



MATERIAAL DAK: zwart-/antracietgrijze pan met matte uitstraling.



REFERENTIE: bruinrood metselwerk, pv-panelen in rustige configuratie aangebracht

Algemeen

- Er wordt gebruik gemaakt van in omgeving passende kleuren; vergelijkbaar met bestaande of lichtere kleuren (lichtbruine, bruinrode, natuurlijke en genuanceerde tinten).
- Kleurtoepassing is afgestemd op de bestaande, te handhaven woningen

Specifieke materialen

- Kleur metselwerk aansluitend bij het bestaande metselwerk. Zie het volgende blad met de deelgebieden en de bijbehorende steenkleuren.
- Dakpannen in zwart-/antracietgrijze kleur.
- Kozijnen, erkers, dakranden e.d. zijn overwegend in witte kleur.
- Verbijzonderingen in metselwerk ondergeschikt en passend aan het hoofdmetselwerk.

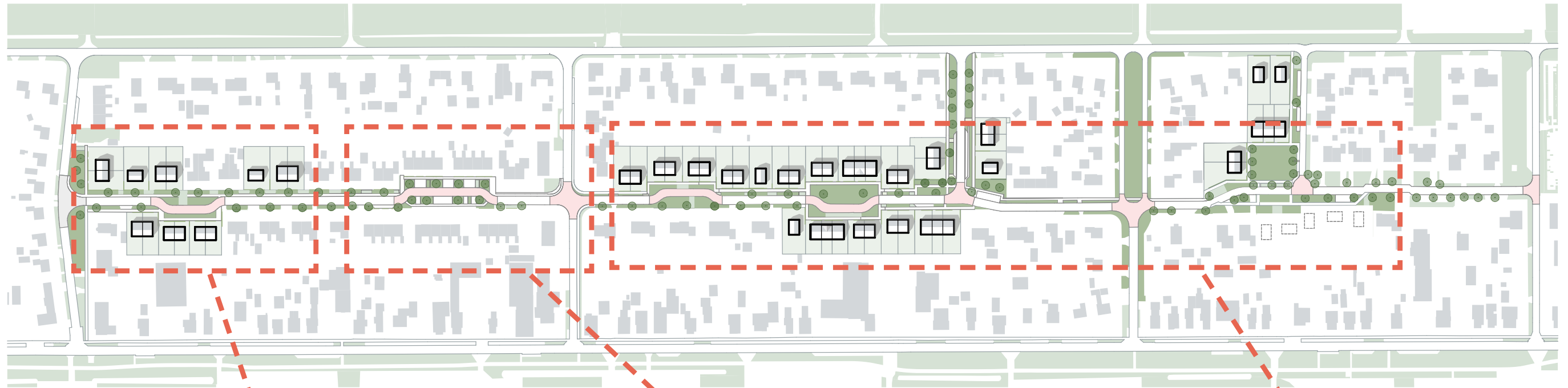


REFERENTIE: accenten, zoals een kader rondom de voordeur, kan in witte kleur



REFERENTIE: witte kozijnen, verbijzondering per woning

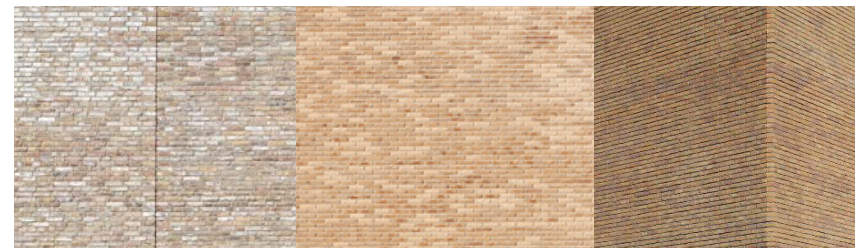
KLEURSTELLING



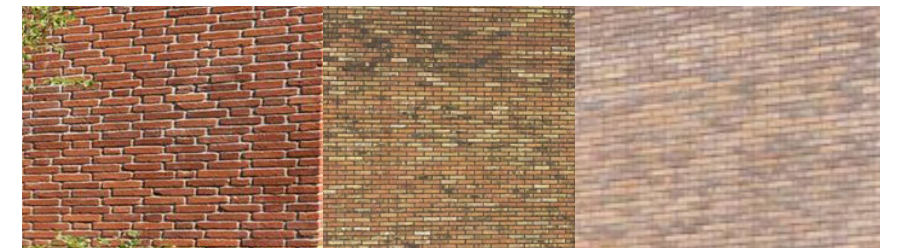
GEVELMETSELWERK: genuanceerd palet met bruintinten



GEVELMETSELWERK: geelbruin/zandkleurig palet



GEVELMETSELWERK: afwisselend geelbruin en rood palet



DETAILLERING



REFERENTIE: eenvoudige gootdetaillering, detaillering bestaand en nieuw sluiten bij elkaar aan



REFERENTIE: gevelpan



REFERENTIE: Goot is mee-ontworpen in gevelcompositie en leidt niet af.

Algemeen

- De nieuwbouw heeft een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en is tegelijkertijd passend bij de directe omgeving en de bestaande bebouwing.
- Het geheel (incl. eventuele (aangebouwde) bijgebouwen) is helder en zorgvuldig uitgewerkt (incl. detaillering en materialisatie).
- Detaillering is doelmatig.

Dakrand

- Tijdloze en eenvoudige detaillering;

Installatie

- Pv-panelen en dakdoorvoeren worden zorgvuldig meegenomen, zodat een net en rustig dakaanzicht ontstaat.



REFERENTIE: integratie nestkastjes in architectuur



REFERENTIE: eenvoudige, zorgvuldige gootdetaillering en positionering pv-panelen

PROJECTNAAM

Plan Tweede Exloërmond, deelgebied Midden

OPDRACHTGEVER

Woonservice

PROJECTTEAM

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

STATUS

BKP

DATUM

17-03-2023

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats