

BKP

DEELGEBIED WEST

2E EXLOËRMOND

11-11-2022
in opdracht van Woonservice
Westerbork



INHOUD

INLEIDING	3
RUIMTELIJKE OPZET	
historie & context	6
bestaande situatie	8
toekomstige situatie	10
WONINGEN	
positionering	14
ensemble en compositie	16
overhoekse uitstraling	18
materialisatie	20
detaillering	21



INLEIDING

In dit beeldkwaliteitsplan worden de huidige kwaliteiten en wensen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deelgebied West te 2e Exloërmond uiteengezet. Dit deelgebied bestaat uit de Anne de Vriesstraat, de Kijlstraat en de Jan Fabriciusstraat. 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 West. Dit beeldkwaliteitsplan is een doorvertaling van het ontwerpdocument en concretiseert de eisen ten aanzien van de toekomstige bebouwing.



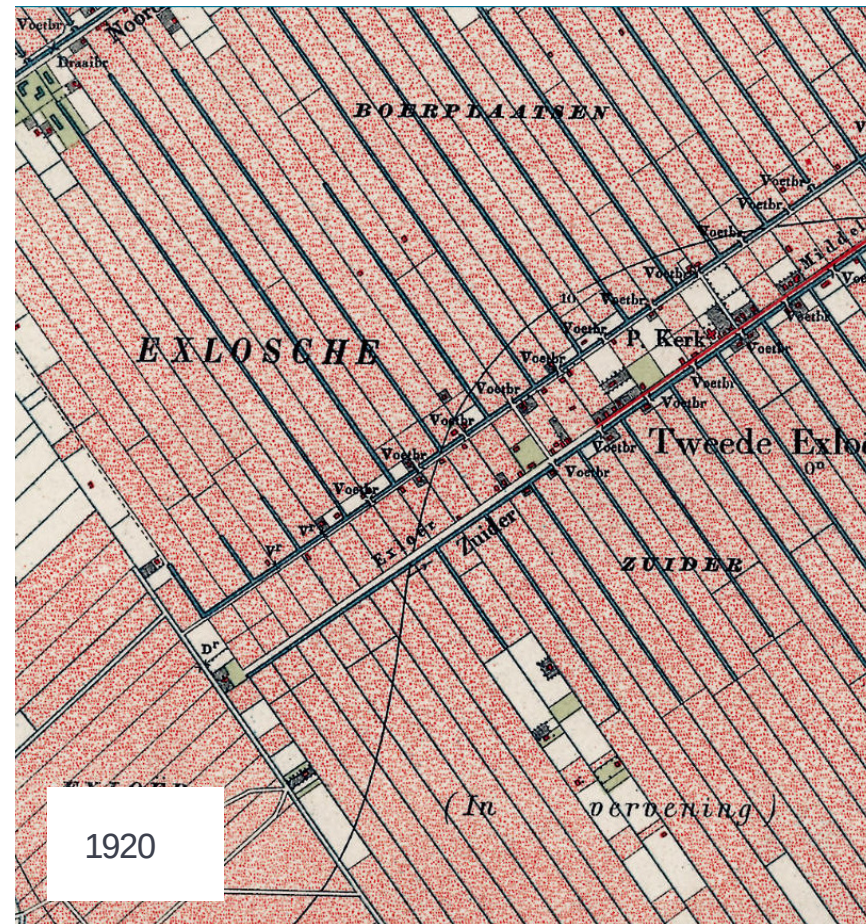




RUIMTELIJKE OPZET

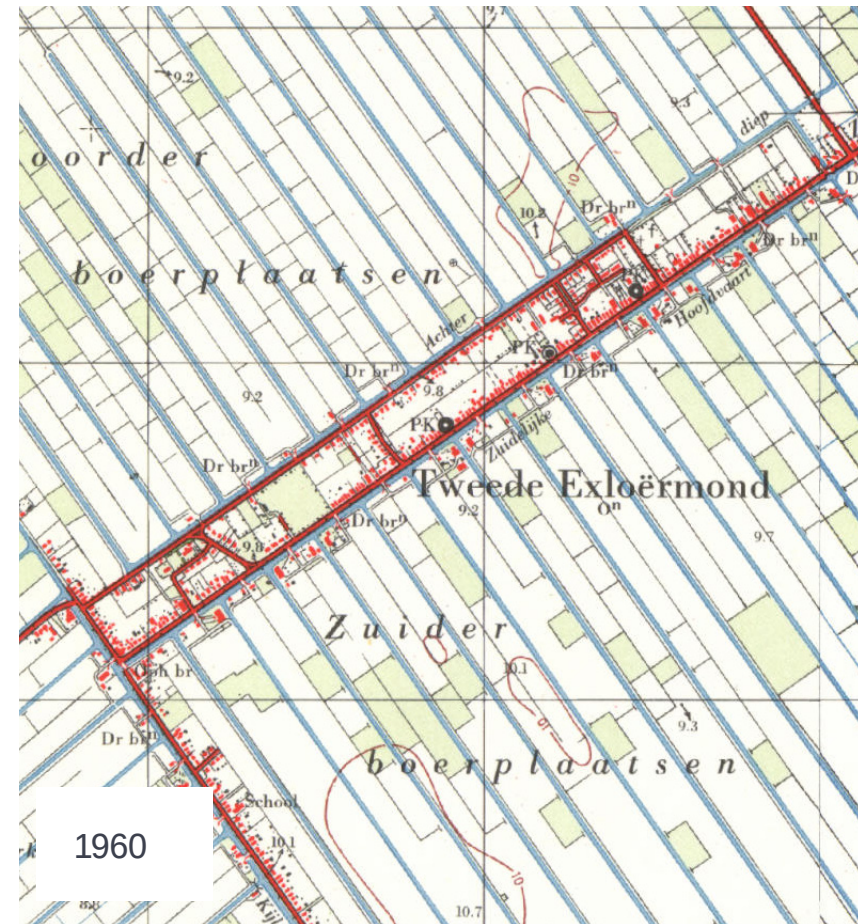
ONTWERP

HISTORIE & CONTEXT



Ontstaansgeschiedenis

"Aan het einde van de zeventiende eeuw kwam de meer systematische vervening op gang. Deze vervening begon in het noordelijke gedeelte van het veencomplex. Allereerst werden vanuit het Stadskanaal hoofddeepen 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, de vooraffe 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 deelgebied west

In de naoorlogse jaren verschuift het accent van het dorp van een lintdorp naar een bebouwingskern die ontstaat bij de kruising tussen het Zuiderdiep en de Exloërkijl. Het uitbreidingsplan met daarin de Anne de Vriesstraat is hier de eerste uiting van.

DNA, stedenbouw

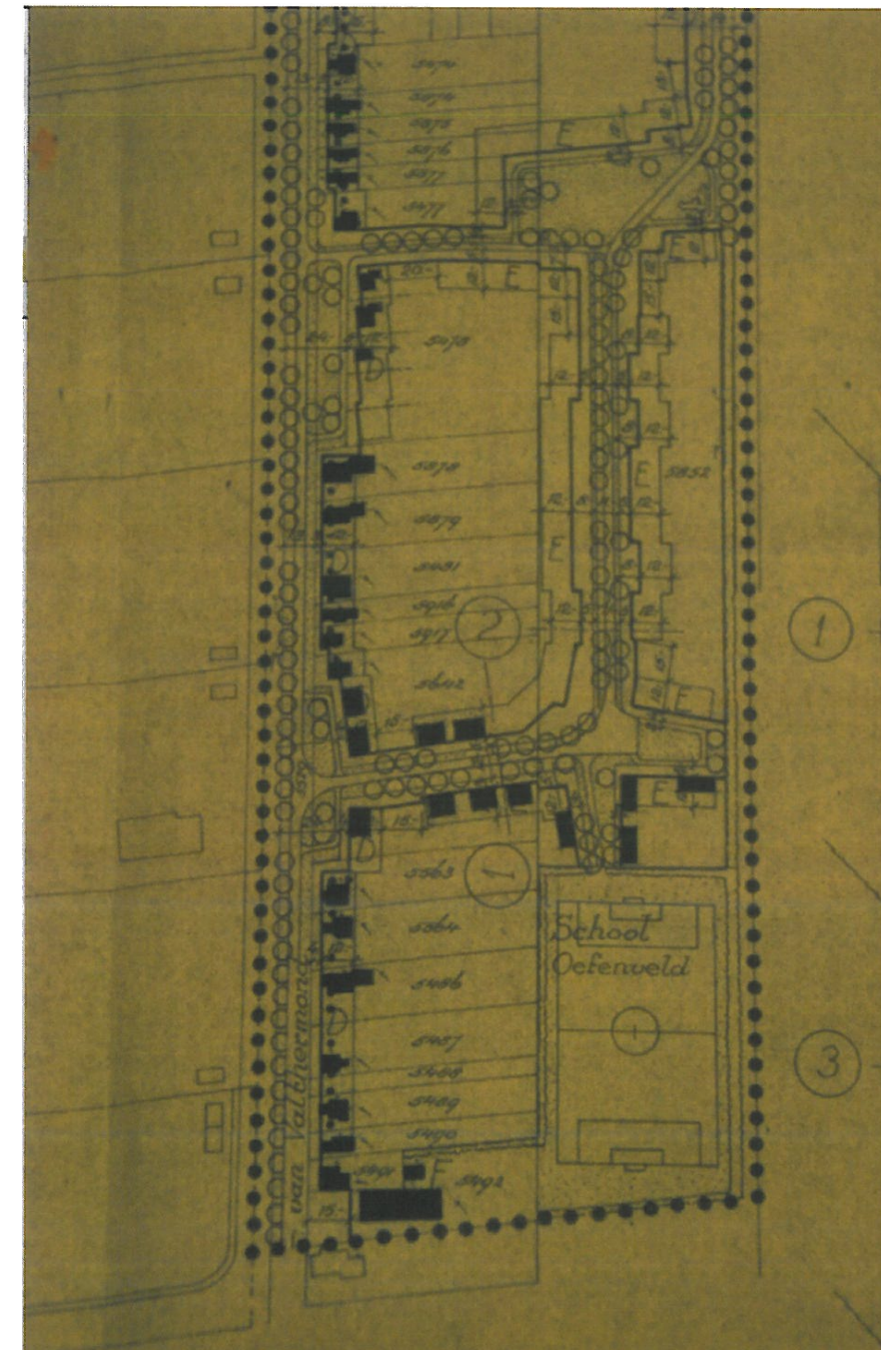
De oorspronkelijke uitgangspunten van het uitbreidingsplan uit 1949 waren:

- "Het komen tot een zo intensief mogelijke verkaveling zonder het karakter van open bebouwing geweld aan te doen".
- Het creëren van een groene strook aan de oostzijde om het plangebied af te scheiden van het "al te kale land".
- Toekomstige uitbreiding van het plan naar het oosten faciliteren ter plaatse van de twee groenpartijen aan de noord- en zuidzijde van de Anne de Vriesstraat.
- Aan de zuidzijde een verbinding creëren met een toekomst aan te leggen sportveld en een bestaande school.

Het plan is in grote lijnen volgens bovenstaande uitgangspunten uitgevoerd. Echter zijn de verbindingen met de omgeving niet of gewijzigd gerealiseerd: bij de latere uitbreiding aan de oostzijde vanaf de jaren '70 is gekozen voor een tijdsgebonden opzet met meer besloten woonerven. De verbinding met de Kijlstraat is daarmee smaller en minder royaal geworden dan gepland en de verbinding aan de noordzijde is helemaal weggelaten. De zogenaamde 'Brink' is daarmee nooit goed beëindigd aan de oostzijde. Het sportveld lijkt nooit te zijn gerealiseerd, evenmin als de verbinding met de school. Het leidt ertoe dat de verbindingen in de huidige situatie minder goed uit de verf komen dan oorspronkelijk gepland.



uitbreidingsplan 1949 van de provinciale Streekplandienst voor Drenthe



Definitief uitbreidingsplan 1952

BESTAANDE SITUATIE



Brink

- Groene en informele uitstraling;
- ontwerp groenplaats toont sterke gelijkenis met traditionele Drentse Brink;
- eenheid architectuur en volume leidt tot sterk ensemble rondom brink.



Anne de Vriesstraat

- Royaal groen straatprofiel met stevige laanbeplanting;
- informeel, niet standaard stoep tussen berm en wegdek;
- eenheid architectuur en volume versterkt straatprofiel.



TOEKOMSTIGE SITUATIE



Bebouwing

Er is een substantiële behoefte aan een hoger aandeel levensloopbestendige woningen. Voor de leefbaarheid is het wenselijk deze ouderenwoningen niet te clusteren, maar juist te mengen met de gezinswoningen. De onderlinge samenhang staat daardoor onder druk, doordat volumes met hoge en lagere goot door elkaar komen te staan. Het voorstel is om beide woningtypen gelijkmatig te mengen, waardoor er een nieuwe ritmiek zal ontstaan. Daarnaast worden er ontwerprichtingen meegegeven om de onderlinge samenhang te waarborgen.

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 parkeerkooffers.

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.







WONINGEN

ONTWERPRICHTLIJNEN EN -REFERENTIES

POSITIONERING

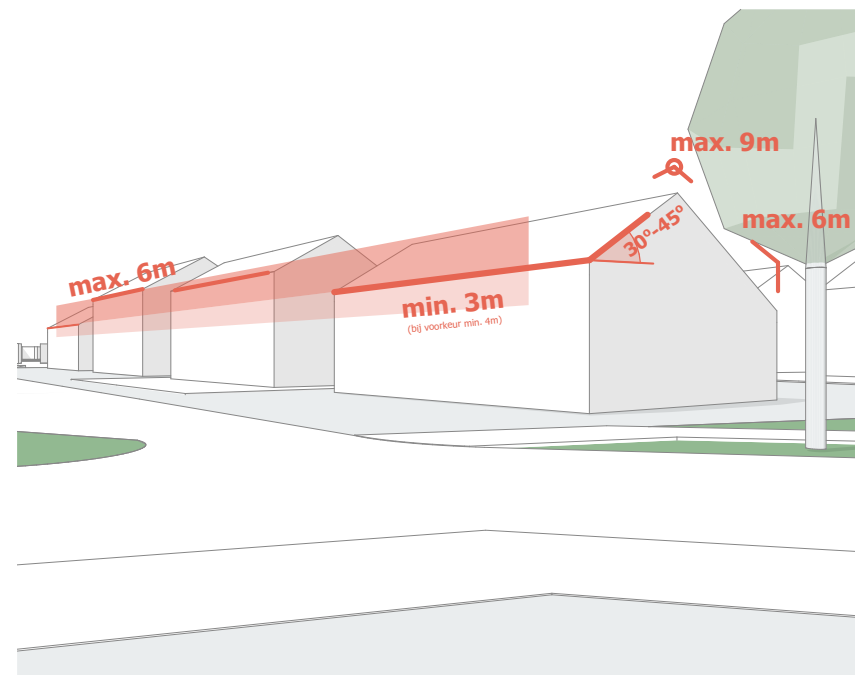


POSITIONERING

Doel is het handhaven van de bestaande maat- en schaalbeleving in de straat.

Criteria:

- De nieuwe woningen worden geplaatst in de rooilijn van de gesloopte woningen, welke het profiel en de brink versterken.
- De nieuwe woningen worden op dezelfde plek gebouwd, waarbij de voorgevellijn en het hart van de bouwmuur de referentie zijn.
- Eventuele vergroting van het volume vindt aan de achterzijde plaats.

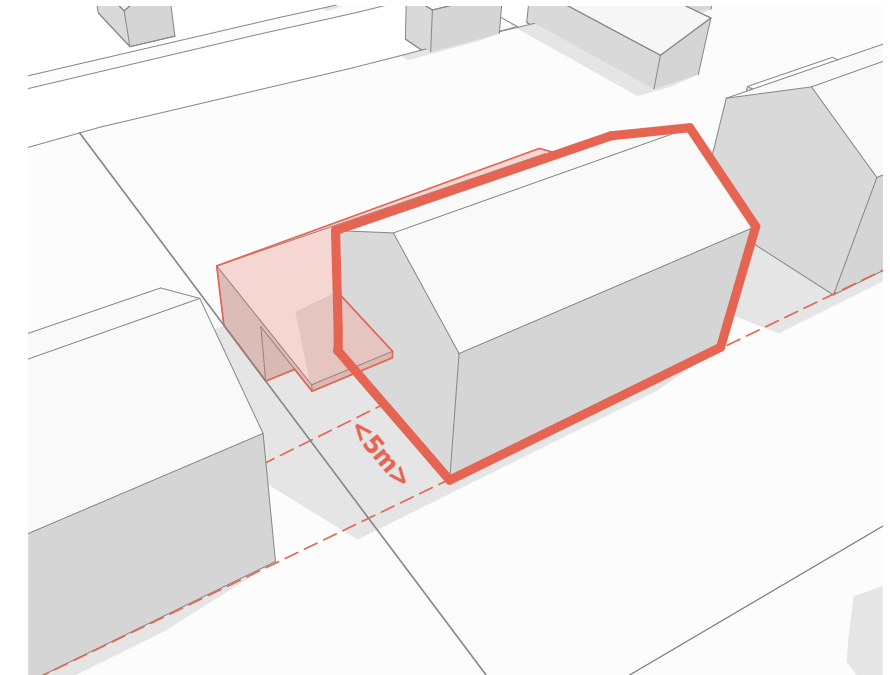


HOOFDVOLUME

In de nieuwe situatie zullen gezins-, levensloopbestendige- en bestaande woningen door elkaar staan. Ondanks de variërende goothoogte zal de ruimtelijke samenhang gewaarborgd moeten zijn.

Ontwerprichtingen:

- Goothoogte voorzijde 3 tot 6 meter. De voorkeur is een goothoogte van minimaal 4m, zodat de sprong tussen levensloopbestendige- en gezinswoningen wordt beperkt.
- Goothoogte achterzijde maximaal 6 meter;
- Nokhoogte maximaal 9 meter.
- Kaphelling minimaal 30 graden, maximaal 45 graden.



BIJ-, AANBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

In de nieuwe situatie wordt het mogelijk gemaakt aanbouwen te realiseren. 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 is maximaal 3 meter.



REFERENTIE: herkenbaar hoofdvolume



REFERENTIE: typologie met anderhalve bouwlaag



REFERENTIE: vroegere woningbouw aan de Kijlstraat, bestaande uit anderhalve laag met kap

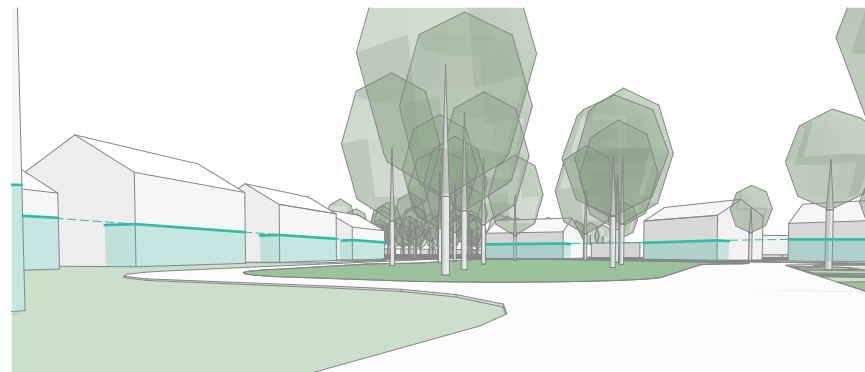


REFERENTIE: woningtype met anderhalve bouwlaag en een flauwe kap. bijgebouw is ondergeschikt gematerialiseerd ten opzichte van het hoofdgebouw

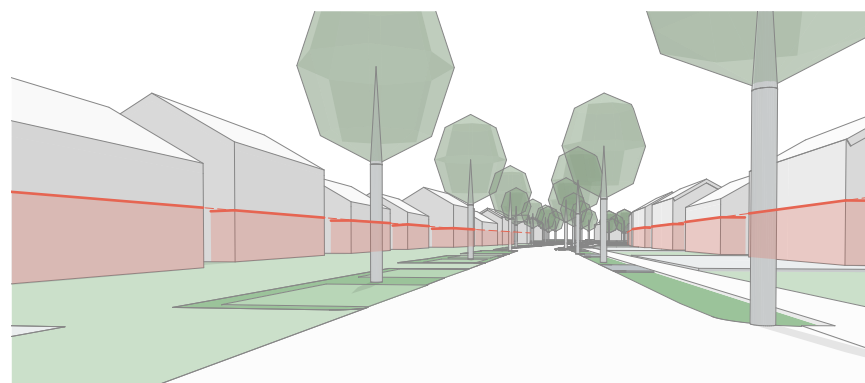
ENSEMBLE & COMPOSITIE

Deelgebied West bestaat uit drie ensembles: de Brink, de Anne de Vriesstraat en de kruising bij de Kijlstraat. In de bestaande situatie wordt het ensemble versterkt: enerzijds door gelijke volumes en anderzijds door gelijke en doorlopende detaillering.

In de toekomstige situatie zal er meer onderlinge variatie zijn tussen de volumes, waardoor het van belang is om in de gevelcompositie en detaillering meer de samenhang te zoeken. Hierbij dienen de nieuwbouwplannen onderling én met de bestaande woningen te worden afgestemd.



Principe: ensemble rondom Brink door doorlopend horizontaal accent.



Principe: ensemble Anne de Vriesstraat door doorlopende horizontale lijn. Dit accent dient voldoende overhoeks te zijn om een doorlopende lijn te garanderen, ook bij verspringende blokken.





REFERENTIE: horizontaal verbindend element in huidige situatie, verschillende gevelcompositie onder en boven.



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

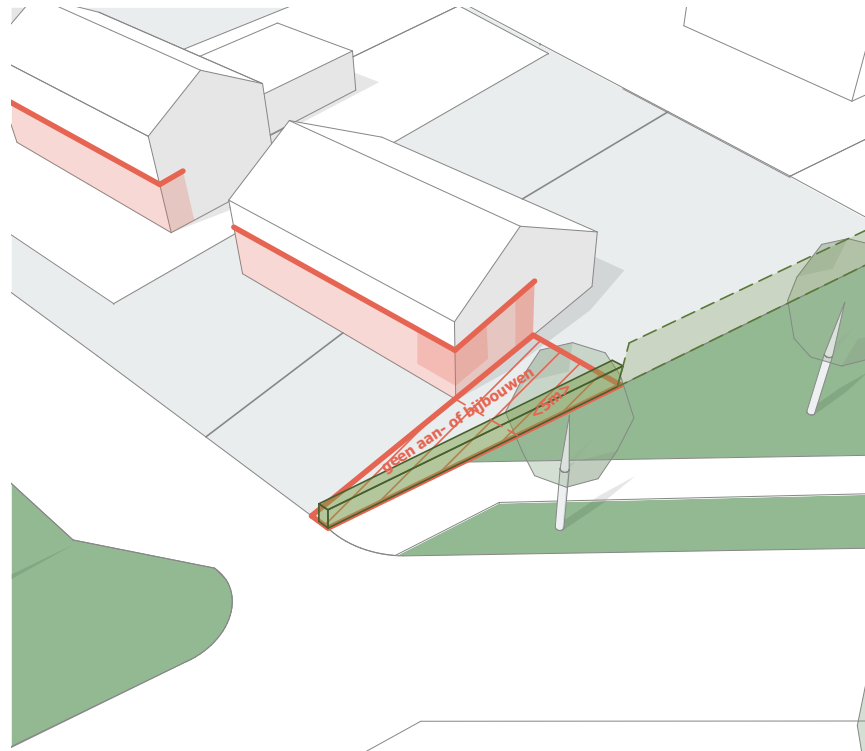


REFERENTIE: subtiele horizontale lijn, verschillende gevelcompositie onder en boven.



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

OVERHOEKSE UITSTRALING



Op een aantal plaatsen presenteert de woning zich aan meerdere zijden. Het gaat om een aantal woningen aan beide zijden van de brink. Hier is extra aandacht vereist voor een goede hoekoplossing.

Ontwerprichtingen

- Zijgevels gericht aan openbaar gebied vormgeven als tweede voorgevel met gelijkwaardige compositie, materialisatie en detaillering.
- Bijgebouwen staan minimaal 5m uit de voorgevellijn.

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.





**REFERENTIE: hoek geaccentueerd met andere steenkleur.
Gelijkwaardig detailniveau in voor- en zijgevel.**

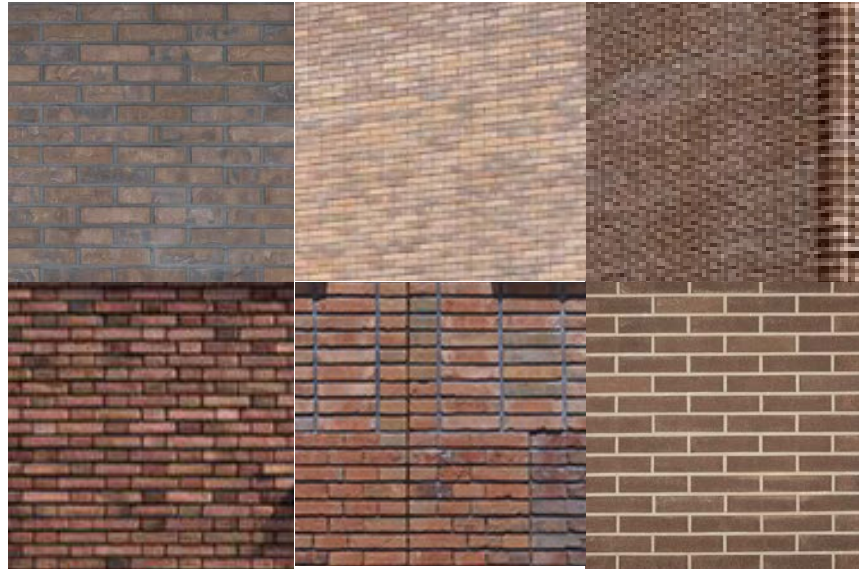


REFERENTIE: architectuur gaat gelijkwaardig om de hoek.



**REFERENTIE: materialisatie, accenten en detaillering komen
gelijkwaardig terug in kopgevel.**

MATERIAALISERING



GEVELMETSELWERK: genuanceerd palet met bruintinten



MATERIAAL DAK: zwart-/antracietgrijze pan, 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 kleurtoepassing van de bestaande, te handhaven woningen

Specifieke materialen

- Bruin/roodbruin metselwerk met licht voegwerk, aansluitend bij het bestaande metselwerk;
- 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

DETAILLERING



REFERENTIE: gevelpan



REFERENTIE: PV-panelen zorgvuldig meegenomen in ontwerp

Algemeen

- De nieuwbouw is 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 zorgvuldig meenemen in het ontwerp, zodat er een rustig en net dakaanzicht ontstaat.



REFERENTIE: nestkastjes in metselen in architectuur



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

PROJECTNAAM

Plan Tweede Exloërmond, deelgebied West

OPDRACHTGEVER

Woonservice

PROJECTTEAM

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

STATUS

BKP

DATUM

11-11-2022

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