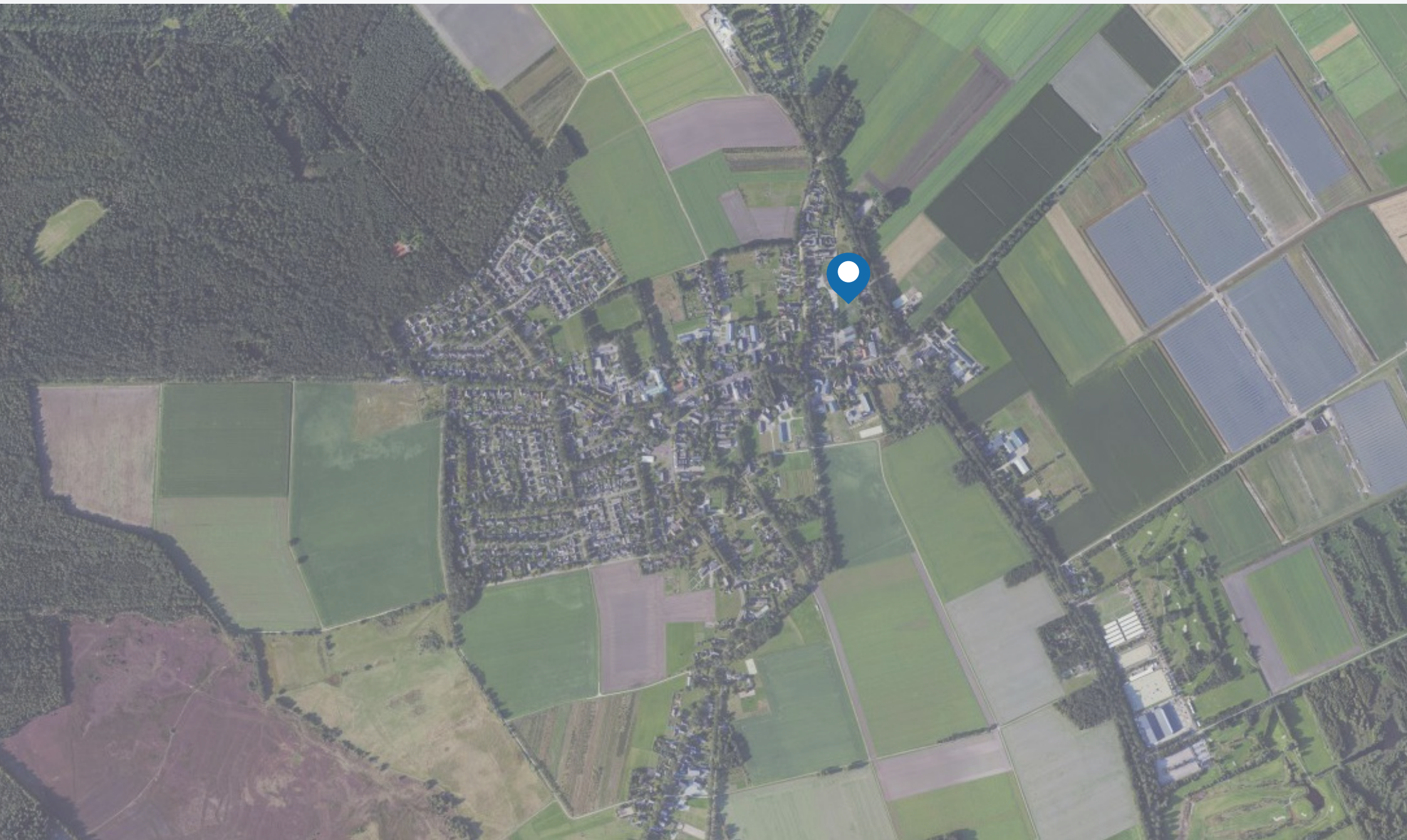


Fabrieksstraat (De Gloep) Exloo

BEELDKWALITEITSPLAN

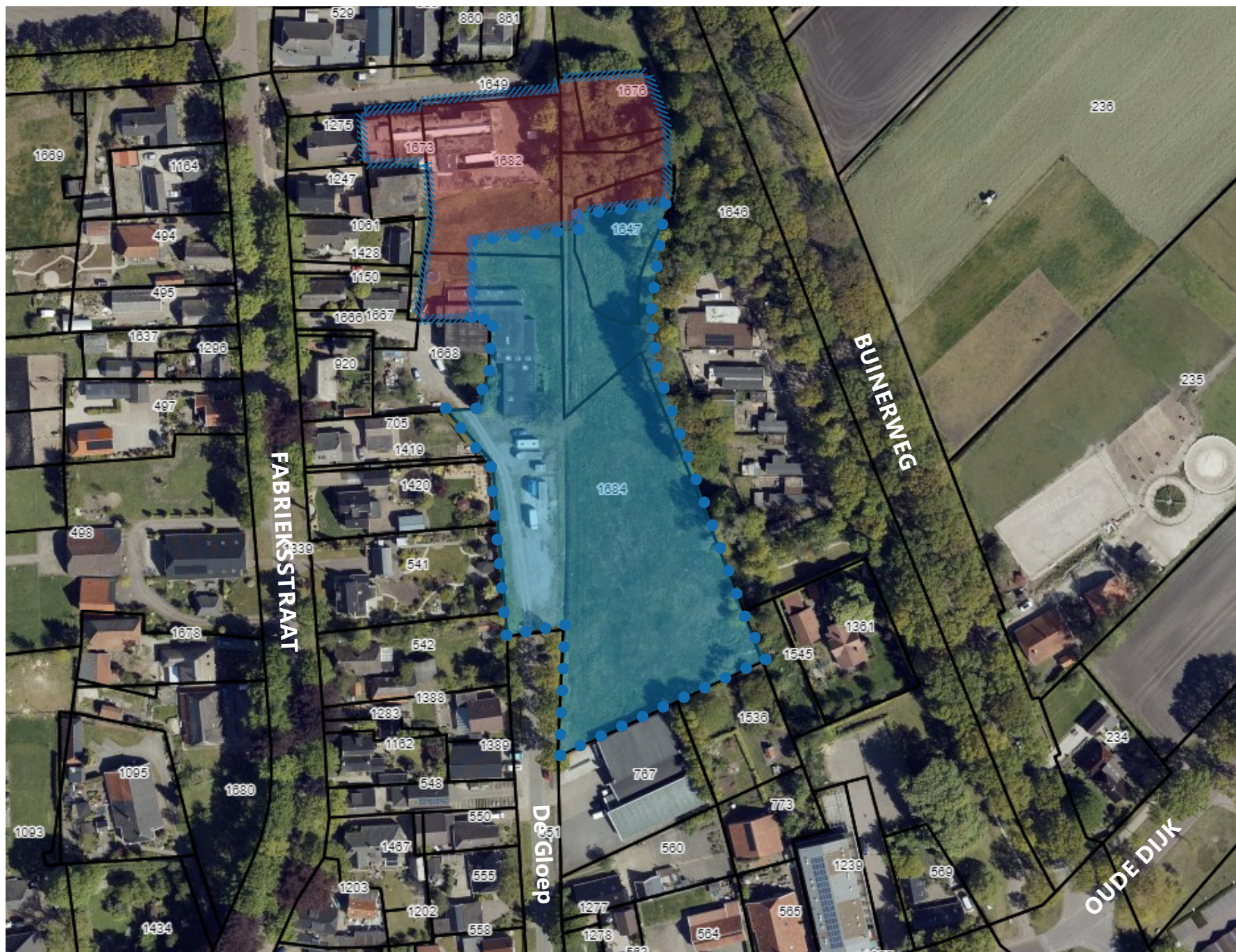


ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES



Inhoudsopgave

01	INLEIDING	05
02	PLANGEBIED	06
03	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	09
04	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	10
05	BEELDKWALITEIT TERREIN	16
	Colofon	18



Blauw: plangebied
geldend voor dit BKP

Rood: Nog (deels)
te realiseren
bebouwing vallend
onder 'Woningbouw
fabrieksterrein
De Gloep Exloo'
Beeldkwaliteitsplan
29 juni 2020

01 Inleiding

Aanleiding

Voor een deel van het oude fabrieksterrein De Gloep te Exloo is een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt. In 2020 is reeds een stedenbouwkundig plan gemaakt voor deze locatie. Dit ontwerp bleek uiteindelijk niet passend voor de vraag naar woningbouw in Exloo. Een deel van het plan uit 2020 zal wel tot uitvoering gebracht worden, of is al gerealiseerd. Zie het rode vlak op de plattegrond hiernaast. Aanvullend op het momenteel vigerende beeldkwaliteitsplan is dit plan geschreven zodat deze naadloos aansluit bij de huidige ontwikkeling. Zie ook het blauwe vlak op de kaart hiernaast.

Het nieuwe plan biedt maatwerk voor de locatie en voorziet een nauwkeurige aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur, toekomstige ontwikkeling op de locatie van de melkfabriek en het dorpskarakter van Exloo.

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.

Afspraken met betrekking tot parkeren, bestrating, verlichting, hekwerken, groen, bomen, paden etc. worden vastgelegd in een terreininrichtingsplan als onderdeel van de omgevingsvergunning. De kwaliteit van de inrichting van de omgeving en aansluiting op de openbare ruimte moet blijken uit dit inrichtingsplan dat door de gemeente wordt beoordeeld.

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.

02 Plangebied

Huidige situatie

Het plangebied strekt zich in noordelijke richting uit en wordt hoofdzakelijk aan de westkant begrensd door de achtertuinen van woningen die aan de Fabrieksstraat liggen. De Fabrieksstraat buigt noordwaarts af en biedt toegang tot enkele woningen. De Fabrieksstraat transformeert in noordelijke richting van een verharde weg met huizen en een oud fabrieksgebouwen naar een halfverhard pad met huizen en percelen die naar het plangebied zijn gericht, waarbij de tuinen georiënteerd zijn op het plangebied. De Fabrieksstraat aan de noordzijde, gaat over in een weelderige groene openbare ruimte.

Langs de zuidelijke en zuidwestelijke zijde wordt het terrein begrensd door bedrijfsgebouwen en een paar woningen aan De Gloep. Aan de oostkant wordt het terrein afgebakend door het kleinschalige woonwagenkamp De Wissel, het wandel-/fietspad genaamd De Wissel en de oude spoordijk. Deze spoordijk valt op door zijn verhoogde ligging en de aanwezige weelderige begroeiing. Als gevolg van deze spoordijk is de Buinerweg niet zichtbaar vanuit het plangebied.

Een groot deel van de bebouwing op het oude fabrieksterrein is gesloopt. Opvallend zijn de duidelijke hoogteverschillen in het terrein die goed waarneembaar zijn (zie bladzijde 8). De randen van het plangebied liggen relatief hoog, terwijl het centrale deel lager ligt. Het noordelijkste deel van het plangebied ligt zelfs nog aanzienlijk hoger, waar op dit moment nog de laatste bebouwing van het fabrieksterrein aanwezig is: de voormalige melkfabriek. Ter voorbereiding op de vorige plannen is in het gebied al een wadi gerealiseerd. Deze zal ook onderdeel uitmaken van de nieuwe plannen.

In de huidige situatie is het plangebied op twee punten verbonden met het dorp en de directe omgeving. Het noordelijke deel heeft toegang via de Fabrieksstraat. In noordoostelijke richting is er een informele aansluiting op de Buinerweg. Het centrale deel van het gebied wordt in zuidelijke richting ontsloten via De Gloep.



Oude melkfabriek gelegen aan de Fabrieksstraat.



Het plangebied gezien vanaf De Gloep



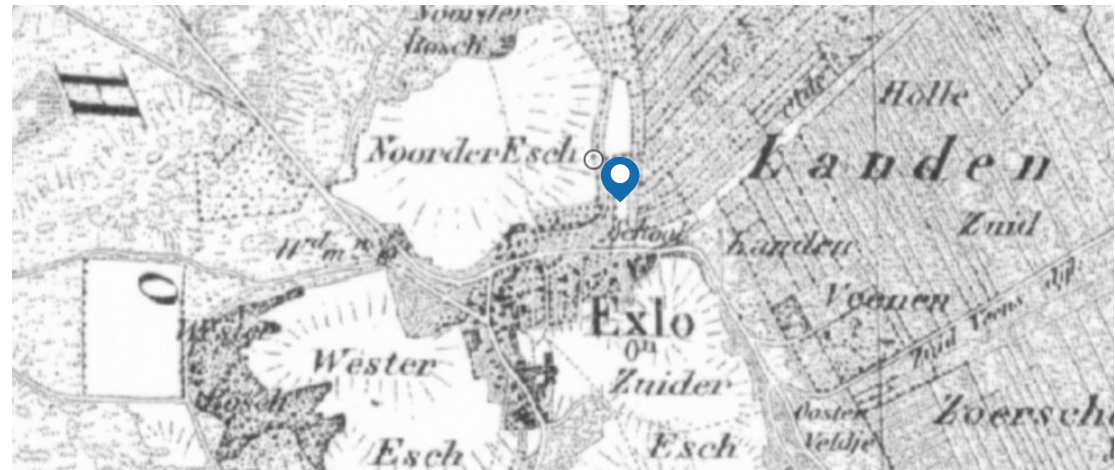
Noordelijke begrenzing aan de Fabrieksstraat.

Bron: Cyclomedia

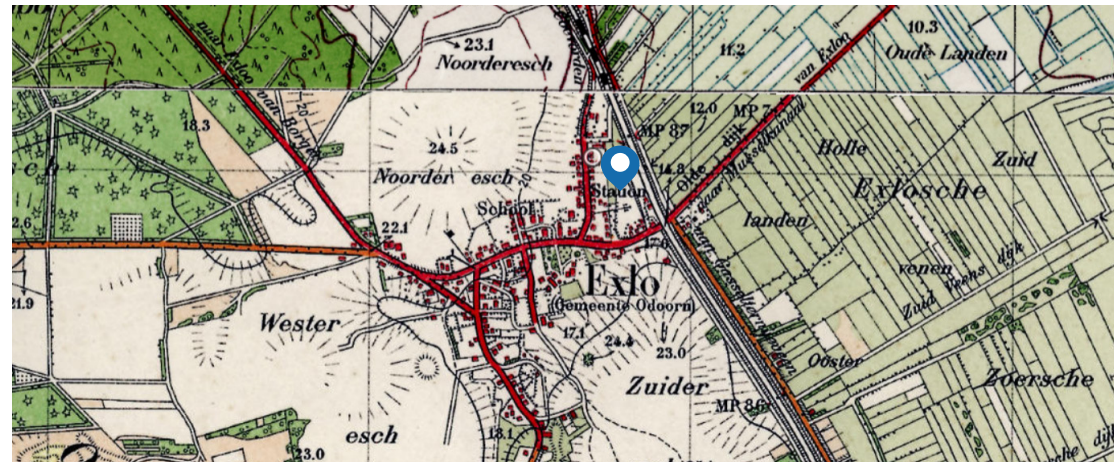
Ruimtelijke analyse

Exloo is een dorp in de Nederlandse provincie Drenthe, gemeente Borger-Odoorn, op de Hondsrug. Het plangebied ligt op de grens 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 optrekkende verkaveling haaks op het Exlosche Diep. De ligging in een voormalig veengebied verklaart ook de lagere ligging van het plangebied. Exloo is een karakteristiek esdorp op de Drentse zandgronden. Het landschap rond Exloo kenmerkt zich door essen (zie de afbeelding uit 1850), bossen (Boswachterijen Exloo en Odoorn, Hunzebos), heide (Molenveld) en veen (Zoersche Landen).

Door de aanleg van de spoorweg, het station en de Buinerweg is het plangebied afgesneden geraakt van het open gebied en is een geïsoleerd laag liggend gebied ontstaan. Het voormalige station is nog aanwezig. Een klein deel van dit gebied is in de loop van de tijd bebouwd geraakt. De bebouwing is door de jaren heen gegroeid langs de meerder ontsluitingsroutes die het dorp heeft (zie de afbeelding uit 1950). Gedurende een korte periode heeft er in het gebied ook een weg/pad gelegen ten westen van het spoor; ongeveer waar nu het wandel-/fietspad De Wissel ligt. Later zijn enkele uitbreidingswijken ontstaan die zichtbaar zijn in de verbeelding van 2022, aan de oostzijde van het dorp.



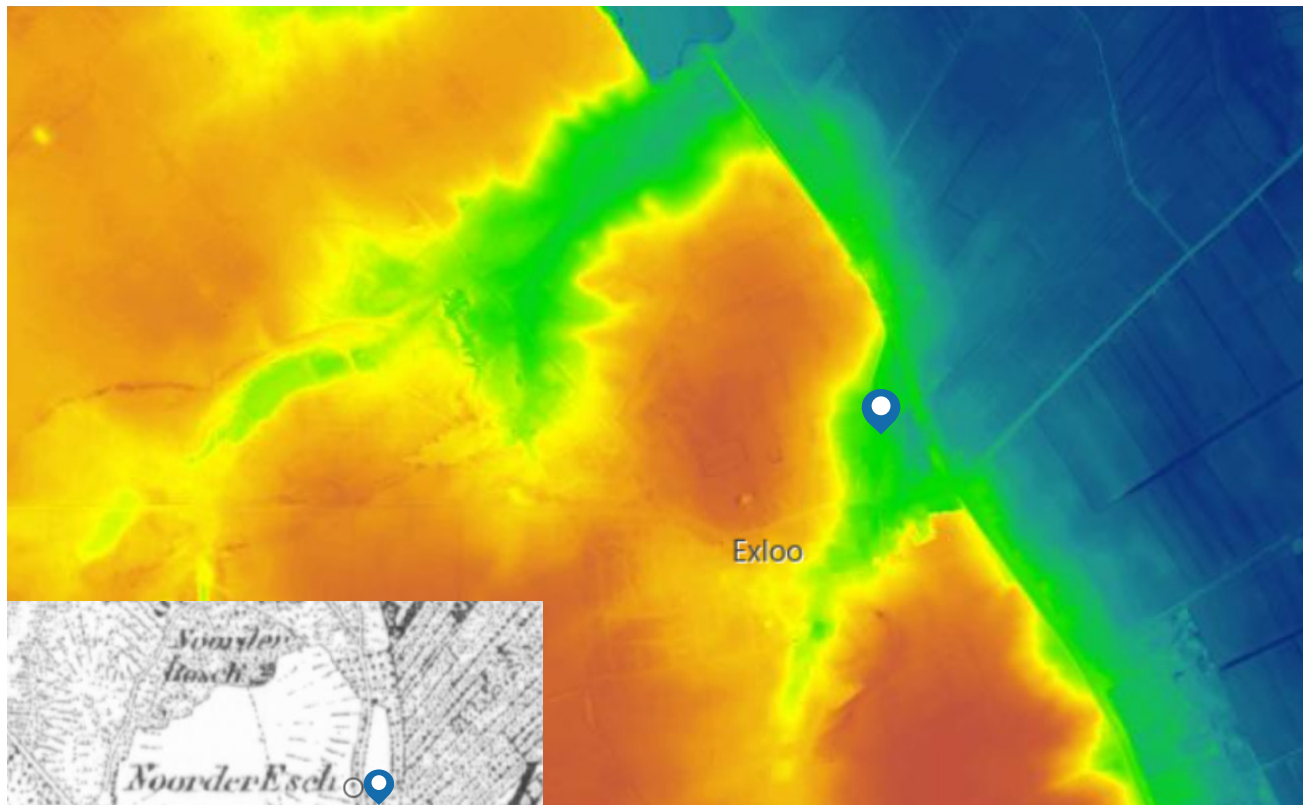
1850



1950



2022



Bron: www.ahn.nl

Bron: Topotijdreis.nl

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. De ligging in een voormalige veengebied verklaart ook de lagere ligging van het plangebied.

Door de aanleg van de spoorweg, het station en de Buinerweg is het plangebied geen onderdeel meer van het open gebied, maar bij het dorp getrokken.

Opvallend zijn de goed waarneembare 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 duidelijk hoger en is bebouwd met een verwaarloosd, maar markant fabriekspand (voormalige melkfabriek).

Het terrein is deels al klaargemaakt voor woningbouw. Een deel van de bebouwing is al gesloopt, de riolering is aangelegd en op het lage middendeel is al een wadi gerealiseerd. De oude melkfabriek staat er nog wel.

03 Stedenbouwkundig plan

Ontwerp

Het ontwerp bestaat uit een dorpse mix van verschillende woningbouwtypes. De ontsluitingsroute loopt door het midden van het terrein, waarbij ook een ruime groene ruimte is gesitueerd. Deze route is tevens belangrijk voor het afvoeren van regenwater in extreme situaties. De voormalige spoorlijn wordt doorbroken zodat overtollig regenwater het plangebied kan verlaten. Daarbij geeft deze een doorkijk naar lager gelegen polder. Naast het appartementengebouw is een ruime wadi gelegen die een groot deel van het water opvangt wat naar het plangebied stroomt.

Aan de zuidzijde, net onder de locatie van de oude melkfabriek zal een woonwijk gerealiseerd worden dat bestaat uit een mix van rijwoningen, levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrije kavels.

Het ontwerp sluit aan bij het dorpse en groene karakter van Exloo en wordt een aantrekkelijke woonlocatie. Daarbij wordt ingezet op een dorpse mix van woningen met zowel een lage als een hoge goothoogte met verschillende bouwhoogtes, maar altijd met een kap wat kenmerkend is in Exloo. De variëteit helpt om een speels en aantrekkelijk straatbeeld te creëren. De variatie in de woningen wordt verder uitgebreid door verschillende gevelmaterialen en kleuren te gebruiken die goed aansluiten bij de natuurlijke omgeving. Het gebruik van hout en natuursteen, benadrukt de verbinding met de natuur. Het groene karakter in het midden van het plan zorgt voor ontmoeting en waterinfiltratie door het gebruik van een wadi.

Parkeren

Binnen het plan zijn verschillende parkeercoffers, zodat parkeren niet opvalt in het straatbeeld. Op sommige plekken in het plangebied is er ruimte om op grasbetonblokken langs de straat te parkeren.



Stedenbouwkundig plan
(Ad Fontem)

04 Beeldkwaliteit bebouwing

Welstandscriteria en beeldkwaliteitseisen

Twee gebieden

Het plangebied is opgedeeld in twee verschillende deelgebieden. Hieronder staan ze kort beschreven. Voor beide gebieden geldt een andere uitwerking met welstandscriteria. Op de volgende bladzijde wordt "De Brink" als eerste behandeld, daarna is "De Straat" aan bod.

"De Brink"

De woningen in dit deel van het gebied oriënteren allemaal op de nieuwe Brink. De woningen dienen in samenhang ontworpen te worden. Er bevinden zich twee twee-onder één kap woningen in dit gebied. Er is een rijwoning bestaande uit vier woningen en een rij met vijf woningen. Op de volgende bladzijde zijn de welstandscriteria voor dit deelgebied te zien.

"De Straat"

In dit deelgebied bevinden zich drie twee onder een kap woningen en een drietal vrijstaande woningen. De woningen staan allemaal aan de centrale straat. Op bladzijde 13 staan de welstandscriteria voor dit gebied.



Deelgebied “De Brink”

Ligging

- De woningen zijn georiënteerd op de straat
- De woningen staan parallel aan de straat.

Massa & vorm

- Woningen hebben een eigentijdse en dorpse architectuur;
- Aan- en uitbouwen, serres, pergola's en dakkapellen zijn ondergeschikt en in duidelijke samenhang met het hoofdgebouw ontworpen;
- De rijwoningen hebben een beeld dominante kap waarbij de toegestane kapvormen een zadeldak of een schilddak zijn;
- De rijwoningen hebben een hoge goothoogte. De goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m conform het TAM IMRO omgevingsplan;
- Volgens het TAM IMRO omgevingsplan voor Exloo - Fabrieksstraat mag de bouwhoogte niet meer dan 10,5 m bedragen;

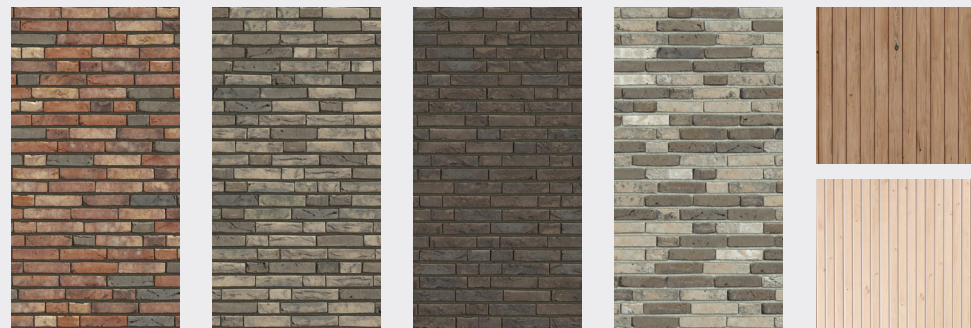
Detailering & gevelindeling

- Woningen hebben robuuste details, bijvoorbeeld stevige rollagen of royale overstek;
- Woningen worden uitgevoerd zonder overstek óf met ruime overstek (> 60 cm);
- Gevelopeningen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm waarbij verdiepingshoge ramen op de verdieping niet wenselijk zijn;
- Installaties en installatieonderdelen zijn geïntegreerd in het architectonische ontwerp en/of verdeckt opgesteld;

Kleur & materiaalgebruik

- Rijwoningen zijn uitgevoerd in metselwerk met natuurlijke en aardse tinten (zie voorbeelden);
- Rijwoningen hebben een dorpse- en landelijke uitstraling, dit kan door het toevoegen van rollagen, reliëf in het metselwerk of overstekken.
- Door combinaties van kleuren, details of reliëf in metselwerk ontstaat er differentiatie tussen de woningen;
- Accenten of bijgebouwen kunnen uitgevoerd worden in een andere kleurtint of hout;
- Daken zijn bedekt met keramische pannen (of vergelijkbaar) in een gedekte donkere (matte) kleur of in antraciet/zwart;
- Daken zijn uitgevoerd in niet uitlogende materialen, zoals geprepatineerd zink, rvs of gecoat aluminium;
- Dakpanplaten zijn niet toegestaan;
- Voortuinen aan de openbare ruimte hebben een lage (ca. 90 cm) haag;
- Achtertuinen aan de openbare ruimte hebben een hoge groene erfafscheiding, zoals een haag of andere groene erfafscheiding;
- Hekwerken van hout of staal waarbij klimbeplanting het hekwerk begroeit zijn toegestaan.
- Dichte houten en betonnen schuttingen of gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Voorbeelden van kleurtinten metselwerk en houtaccenten



Referenties voor deelgebied "De Brink"



Deelgebied “De Straat”

Ligging

- De woningen zijn georiënteerd op de straat.
- De woningen staan parallel aan de straat.

Massa & vorm

- Woningen kennen een eigentijdse en dorpse architectuur;
- De woningen hebben een eenduidige massa-opbouw;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen;
- Elke woning wordt gekenmerkt door een beeld dominant zadeldak;
- Dakkapellen zijn meeontworpen met het hoofdvolume óf dakkapellen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume, maar dienen uitgevoerd te worden in gedekte kleuren;
- Woningen kunnen verschillende goothoogten hebben. De goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
- Volgens het TAM IMRO plan voor Exloo - Fabrieksstraat mag de bouwhoogte niet meer dan 10,5 m bedragen.

Detailering

- Bij een hoeksituatie dienen de, naar de openbare weg of openbaar groen toegekeerde gevels, niet blind te zijn, bijvoorbeeld door ze te voorzien van ramen of de entree van de woning;
- Detailering is robuust en eigentijds;
- Detailering in metselwerk; denk bijvoorbeeld aan vlakverdeling in metselwerk, rollagen of houten elementen;
- Gevelpannen of knippannen zijn toegestaan;
- Woningen worden uitgevoerd zonder overstek óf met ruime overstek (> 60 cm);
- Installaties en installatieonderdelen zijn geïntegreerd in het architectonische ontwerp en/of verdekt opgesteld.

Kleur & materiaalgebruik

- De tweekappers en vrijstaande woningen sluiten aan bij rijwoningen doordat ze gebruik maken van dezelfde kleurtinten;
- Accenten of bijgebouwen kunnen uitgevoerd worden in een andere kleurtint of hout;
- Daken zijn bedekt met keramische pannen (of vergelijkbaar) in een gedekte donkere (matte) kleur of in antraciet/zwart;
- Daken zijn uitgevoerd in niet uitlogende materialen, zoals geprepatineerd zink, rvs of gecoat aluminium;
- Dakpanplaten zijn niet toegestaan;
- Voortuinen aan de openbare ruimte hebben een lage (ca. 90 cm) haag;
- Achtertuinen aan de openbare ruimte hebben een hoge groene erfafscheiding, zoals een haag of andere groene erfafscheiding;
- Hekwerken van hout of staal waarbij klimbeplanting het hekwerk begroeit zijn toegestaan.
- Dichte houten en betonnen schuttingen of gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Voorbeelden van kleurtinten metselwerk en houtaccenten





Bergingen bij appartementencomplex:

- De bergingen staan minimaal 1 meter lager dan het appartementencomplex op het maaiveld.
- Lichtbruine houtkleuren op donker achterhout;
- Rustig ontwerp door eenvoudige massa, deuren meenemen in het ontwerp;
- Het dak is voorzien van een sedumdak.



Locatie van de bergingen

Sedumdak



Voorbeeld houtkleur en latten



referentie houten volume met sedumdak in landschap (DAAD architecten, Papaper Sellingerbeets)



referentie materiaal / detaillering (LYVR architecten Zorgwoningen Stadshoof)

05 Beeldkwaliteit terrein

Uitstraling omgeving

De natuurlijke inrichting en hoogteverschillen van het binnengebied en het stevig begroeide (verhoogde) tracé van de naastliggende voormalige spoorlijn zijn aantrekkelijke kenmerken.

Het gebied heeft een waterbufferend vermogen door de aanleg van wadi's en afvoer richting en vanaf de wadi. De waterhuishouding wordt integraal meegenomen in het omgevingsontwerp.

Ontwerpprincipe

Het gebied is op te delen in twee delen, met ieder een eigen accent. Zo is er een gebied om de "Brink" en "De Straat". Het benuten van de bestaande natuurlijke kwaliteiten rondom het gebied en het toevoegen van nieuwe groene zones zullen een meerwaarde zijn voor het dorp en passend zijn bij het dorpse karakter van Exloo. Om de waterhuishouding op orde te krijgen bij extreme regenbuien is een doorbraak van de voormalige spoordijk nodig. Dit levert landschappelijke kwaliteit op, een 'vizioer' naar het lager gelegen buitengebied. Er dient met respect omgegaan te worden met de historische spoordijk.

Ontwerpprojectpunten

- Groene zones met waterbuffer, zoals wadi's zorgen voor waterinfiltratie;
- Verbeterde en aansluitend op de bestaande waterhuishouding;
- Een open vizier naar het lager gelegen buitengebied, met verwijzing naar de voormalige spoorlijn;
- Het openbaar gebied is groen en verzorgd;
- De biodiversiteit binnen de woonwijk wordt bevorderd;
- Percelen hebben een groene terreinafscheiding;
- Behoud en versterking van hoogteverschillen in het plangebied;
- Bestaande bomen dienen in het ontwerp ingepast te worden;
- Bestaande routes van slingerende paadjes in de omgeving zijn goed bereikbaar vanuit het plangebied;
- Ecologische waarden worden versterkt;
- Verdekte parkeerplaatsen in koffers omlijst met groen heggen;
- Nabij de groene zones wordt er geparkeerd op grasbetonblokken;
- Indien speelvoorzieningen geplaatst worden zijn deze uitgevoerd in natuurlijke materialen.



Referenties voor het openbaargebied en parkeren



Colofon

NAAM

Exloo Fabrieksstraat

PLANTYPE

Beeldkwaliteitsplan

STATUS

Definitief

DATUM

18-02-2025

PROJECTNUMMER

23AF051

ODPRACHTGEVER

SDprojecten, MM Vastgoed

OPSTELLER

Cas Verkade

CONTACTPERSOON

Ad Fontem

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

WIJ MAKEN
PLANNEN BINNEN
UW RUIMTE



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES