

An aerial photograph of a city street, Hoofdstraat 10, showing a residential area with buildings and trees. A section of the street is highlighted with a dashed white line and a light brown color. A white horizontal bar is at the top left, and a white arrow points to the right in the upper right quadrant.

BEELDKWALITEITSPLAN HOOFDSTRAAT 10, STADSKANAAL

4 juli 2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 4 juli 2023

PROJECT: Beeldkwaliteitsplan Hoofdstraat 10, Stadskanaal

OPDRACHTGEVER: Meijering & Benus

PROJECTNUMMER: 20211254

REFERTE: [REDACTED]

CONTACT

T: 0570-745607, 010-2018663

E: [REDACTED]

W: rho.nl

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

verdieping 36

[REDACTED]

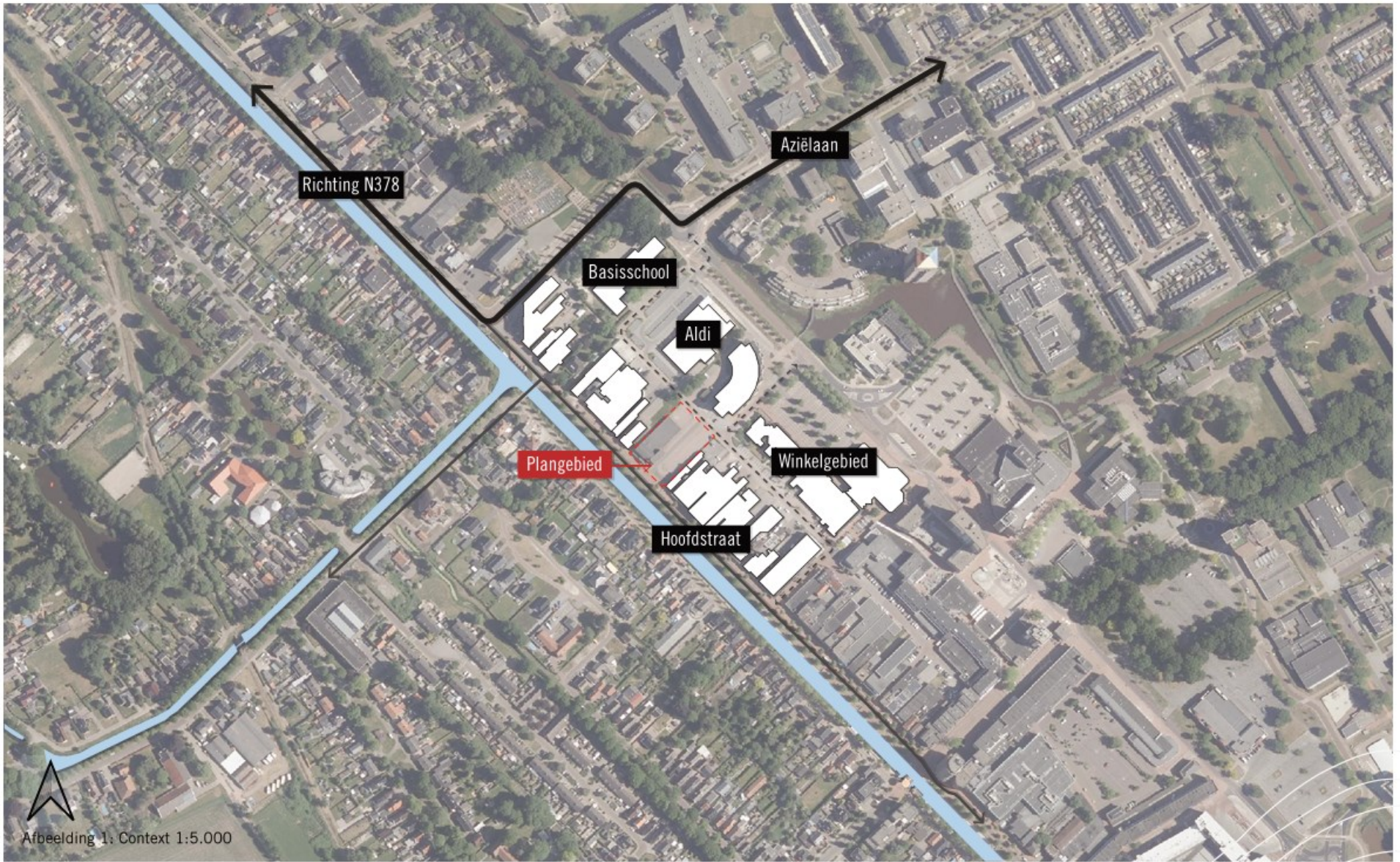
Rotterdam

info@rho.nl

010 2018555

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
	Aanleiding	5
	Context	5
	Beoogde ontwikkeling	5
	Vooroverleg	5
2	OPBOUW PLANLOCATIE	6
	Impressie gebied	6
	Historische structuur	7
	Bouwstructuur en openbare ruimte	8
	Uitgangspunten	9
3	BEOOGDE ONTWIKKELING	10
	Programma en architectuur	10
	Stedenbouwkundig inpassing	11
4	RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT	12
	Situering en oriëntatie	12
	Hoofdvorm	12
	Gevelindeling	13
	Detaillering en materialisering	14
	Buitenruimte	15



Afbeelding 1: Context 1:5.000

1 INLEIDING

AANLEIDING

Aan de hoofdstraat 10 te Stadskanaal in de gelijknamige gemeente bevindt zich een perceel waar voorheen een supermarkt met bovenwoningen was gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens het gebouw te slopen om de bouw van een nieuw appartementencomplex met bijbehorende (parkeer)voorzieningen mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling bestaat in totaal uit 22 appartementen.

CONTEXT

Het plangebied is gelegen in Stadskanaal langs een doorgaande weg, *de Hoofdstraat* en het kanaal *Stadskanaal*. Het plangebied ligt in een voorzieningen gebied met diversiteit aan winkels, woningen en andere voorzieningen. De noordzijde wordt ingesloten door naastgelegen percelen met aanwezige bebouwing en een nieuwe locatie van de ALDI. Aan de oostzijde is een plein met parkeerplaatsen aanwezig. Ten zuidoosten ligt het centrum van Stadskanaal.

Historisch lint

De Hoofdstraat en het Stadskanaal zijn onderdeel van een historisch lint dat loopt van Veendam naar Ter Apel. Het was onderdeel van een kanalenstelsel waaruit

het veen uit de Drentse gebieden afgevoerd moesten worden. De Hoofdstraat ontsluit vandaag de dag in noordwestelijke richting met de N378 en in zuidoostelijke richting met de N374.

Huidige invulling

Het plangebied bestaat uit een pand wat vroeger gebruikt is als ALDI supermarkt. Boven het pand, aan de Hoofdstraat, zijn twee appartementen gerealiseerd met een dakterras. Het pand is in vervallen staat met veel rot hout en scheuren in het voegwerk.

BEOOGDE ONTWIKKELING

De opdrachtgever is voornemens om het aanwezige pand te slopen en 22 nieuwe appartementen te realiseren. Aan de voorzijde (Hoofdstraat) zijn appartementen voor de verkoop gesitueerd, aan de achterzijde (Hemenweg) bevinden zich appartementen voor de huur.

Tussen de appartementenblokken komt een groen leefdek voor de bewoners van de appartementen. Onder deze groene collectieve ruimte liggen de parkeerfaciliteiten van de appartementen. Ronde uitsparingen in het leefdek zorgen voor daglicht toetreding tot de parkeergarage.

VOOROVERLEG

Op 15 april 2021 is de conceptaanvraag (vooroverleg) door de gemeente beoordeeld, maar nog niet door welstand getoetst. De gemeente Stadskanaal is bereid om medewerking te verlenen. Voor het nieuwe bouwplan zal wel een beeldkwaliteitsplan moeten worden opgesteld. De gemeente heeft in het kader hiervan een aantal randvoorwaarden opgesteld:

- Anticiperen op een mogelijke rotte kies: Het college heeft in 2020 ingestemd met de aanpak van "rotte kiezen". Het doel is het wegnemen van verpauperde panden in het straatbeeld;
- Parkeren op eigen terrein: Parkeren bij een nieuwe ontwikkeling dient op eigen terrein plaats te vinden;
- Woonvisie 2020-2025;
- Ruimtelijke kwaliteit: De ruimtelijke procedure bestaande uit een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan dient te worden vastgesteld door de raad.

2 OPBOUW PLANLOCATIE

IMPRESSIE GEBIED

Het plangebied bestaat uit een pand wat vroeger gebruikt is als ALDI supermarkt. Aan de voorzijde van het pand bevindt zich de ingang tot het pand. Op het moment van veldbezoek was het pand leeg. Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een kleine keuken met toiletten. Boven de voorzijde van het pand zijn twee appartementen gerealiseerd met een dakterras en een schoorsteen. Een van deze appartementen heeft een puntdak met een zolder en was op moment van veldbezoek niet meer bewoond. Het andere appartement werd nog wel bewoond, maar deze had geen zolder.

De appartementen zijn in vervallen staat met veel rot hout en scheuren in het voegwerk. Rondom het plangebied zijn enkele bomen aanwezig, waaronder eik en plataan. Ook loopt het kanaal voor het pand. Aan voorzijde van het pand zijn enkele parkeergelegenheden aan de doorlopende weg. Aan de achterzijde van het pand is een grasveld met parkeerplaatsen ernaast.



Afbeelding 2: Bomen met parkeerplaatsen aan voorzijde pand, gezien vanaf oosten.



Afbeelding 3: Voorzijde pand, gezien vanaf zuiden.



Afbeelding 4: Achterzijde gebouw aan de Hemenweg.



Afbeelding 5: Zijkant pand, gezien vanaf noordoosten.



Afbeelding 6: Achterzijde Hemeweg, kijkend vanuit oosten.



Afbeelding 7: Achterzijde Hemeweg, kijkend vanuit westen.

HISTORISCHE STRUCTUUR

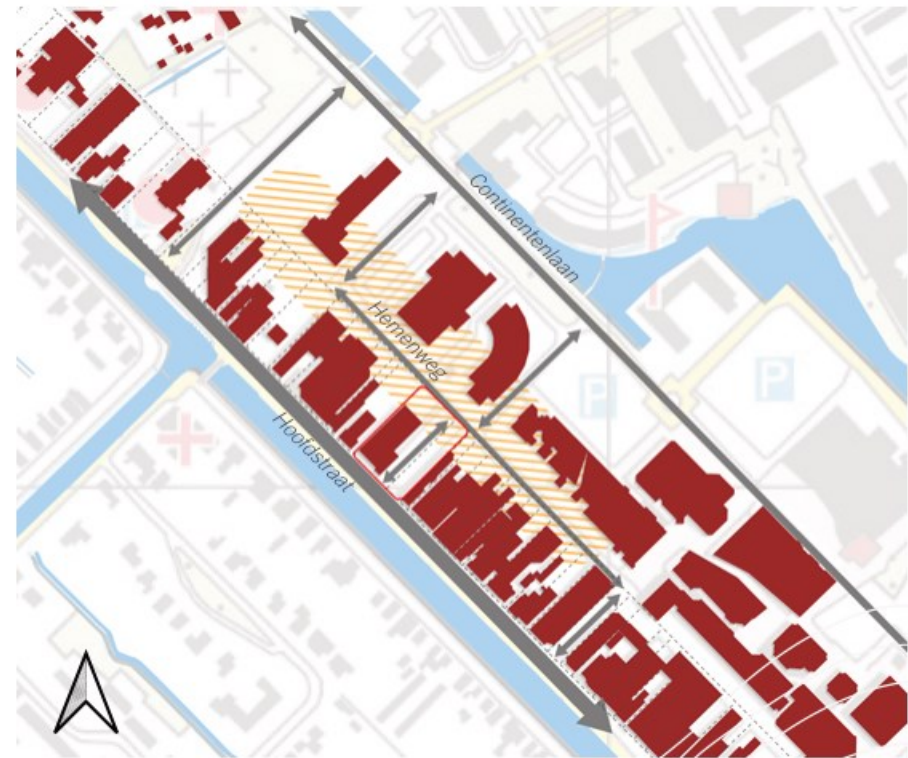
Het ontstaan van een anonieme binnenzijde

De Hoofdstraat en het Stadskanaal zijn onderdeel van het historisch lint dat loopt van Veendam naar Ter Apel. Het gebied kent daardoor een sterk bebouwingsfront, welke georiënteerd is op het kanaal en de Hoofdstraat. In de tweede lijn achter de hoofdstraat werd de bebouwing gekenmerkt door kleiner strooigoed op grotere (agrarische) kavels. Deze waren georiënteerd op de ontsluitingsroute - nu genaamd de Continentenlaan. De locatie kende echter nog geen interne ontsluiting (de Hemenweg), de achterzijden van de kavels grensden aan elkaar.



Afbeelding 8: Stedenbouwkundige structuur 1900.

Waar de bebouwing begin 20ste eeuw voornamelijk aan de Hoofdstraat gerealiseerd was, werd er vanaf de jaren 70' bebouwing gerealiseerd in de tweede lijn - aan de Continentenlaan. Dit zijn vooral bedrijven en bebouwing met een grote korrel. Ook mede door het ontstaan van commerciële functies aan de Hoofdstraat ontstond er een logistieke binnenkant aan de Hemenweg. Aan de Hemenweg ontstond zo een anonieme ruimte waar hoofdzakelijk de achterkanten aan georiënteerd zijn met logistieke ruimte en parkeerplaatsen.

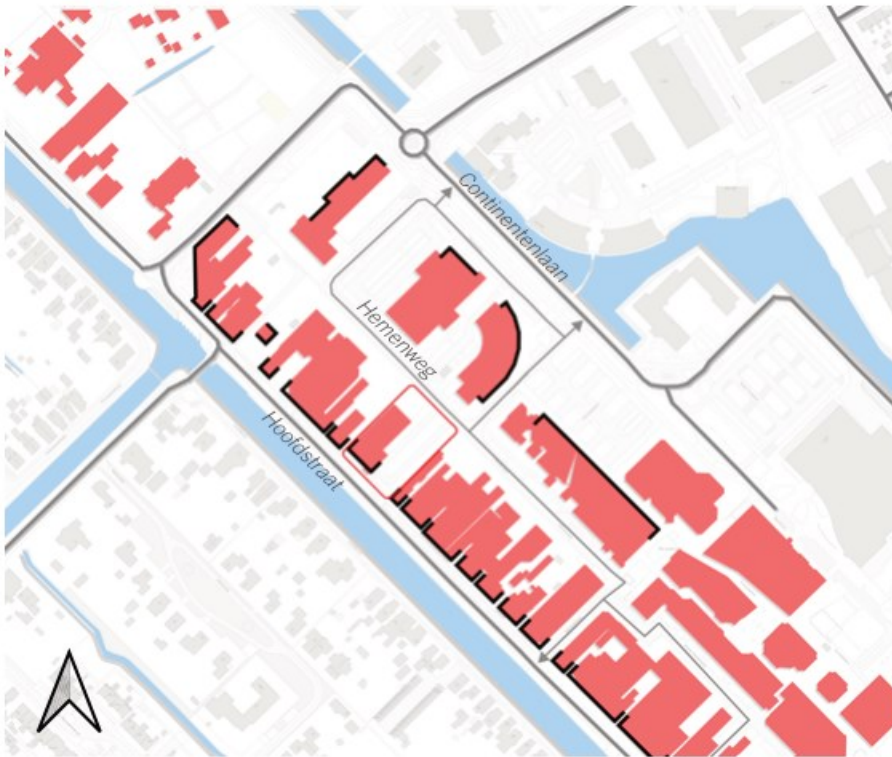


Afbeelding 9: Stedenbouwkundige structuur 2022.

BOUWSTRUCTUREN

Duidelijk front Hoofdstraat, onregelmatige bebouwing Hemenweg

De hoofdontsluiting - gevormd door de Continentenlaan en de Hoofdstraat - loopt om het gebied heen. De Hemenweg zorgt voor de interne ontsluiting, het parkeren en de logistiek. Aan de Hoofdstraat vormt de bebouwing een sterk front met een duidelijke rooilijn. De bouwstructuren aan de Hemenweg zijn daarentegen een stuk onregelmatiger. De bebouwingslijnen aan de Hemenweg verspringen, kent slechts achterkanten en heeft geen dominante rooilijnen.

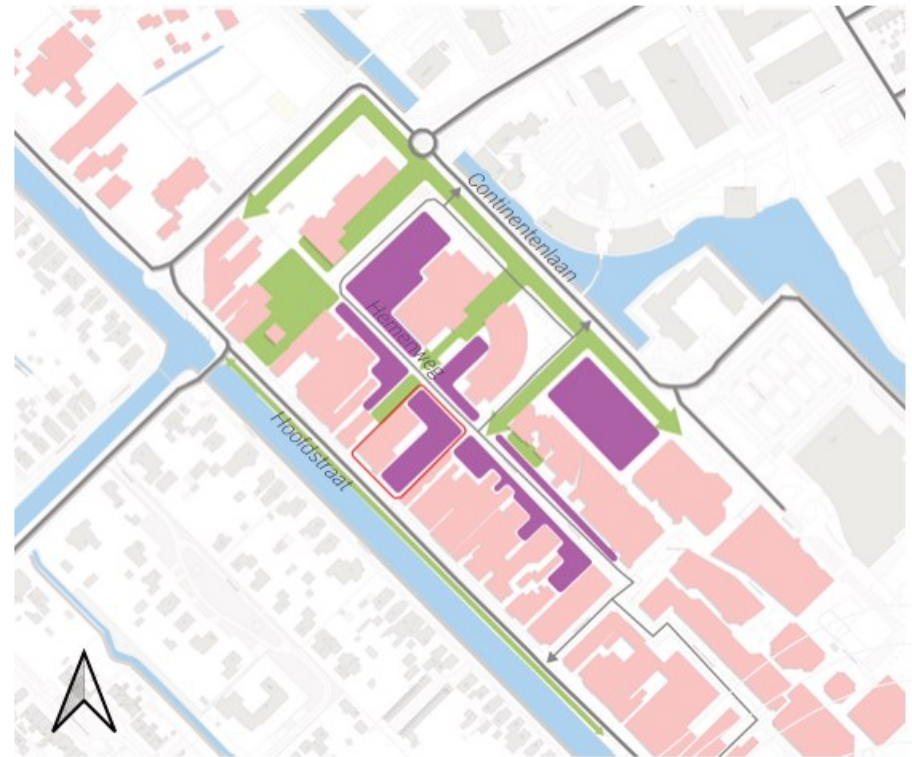


Afbeelding 10: Stedenbouwkundige opzet plangebied.

OPENBARE RUIMTE

Anonieme binnenzijde

Door de onregelmatige bouwvorm is de ruimte aan de Hemenweg versnipperd en onregelmatig. Aan de Hemenweg zelf bevinden zich voornamelijk logistieke ruimtes en parkeervelden. Langs de grote ontsluitingsroutes liggen de groenstructuren, deze komen haaks op de Hemenweg komen het gebied in. Door het gebrek aan een duidelijke groenstructuur, samenhang in parkeeroplossingen en logistieke oplossingen is de Hemenweg erg rommelig en voelt het anoniem aan.

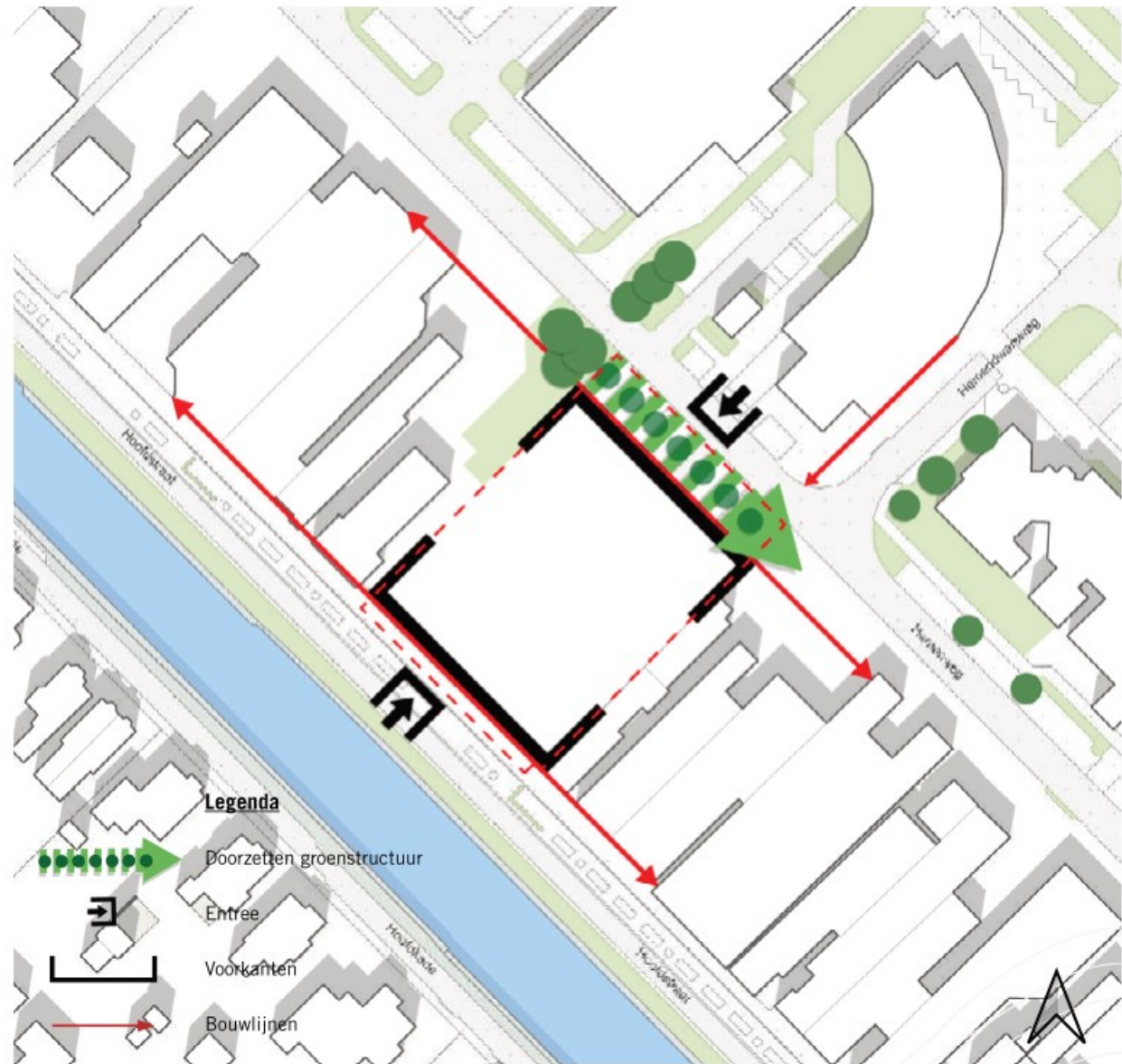


Afbeelding 11: Opzet openbare ruimte plangebied

UITGANGSPUNTEN

Vanuit de analyse van de planlocatie volgen uitgangspunten die moeten zorgen dat de nieuwe ontwikkeling past binnen de bestaande context en tevens een bijdrage doet aan de kwaliteit van de Hemenweg. In de beoogde ontwikkeling moet dit gedaan worden door:

- Aansluiting te zoeken bij het bebouwingsfront aan de Hoofdstraat;
- Entrees van het woongebouw aan de Hoofdstraat en Hemenweg te plaatsen;
- Aansluiting te zoeken bij de verspringende bouwlijnen aan de Hemenweg;
- Uitbereiding van de aanwezige groenstructuren aan de Hemenweg;
- Parkeren zoveel mogelijk binnen bebouwing;
- Een eenduidige oplossing voor parkeren aan de Hemenweg te vinden.



Afbeelding 12: Uitgangspunten

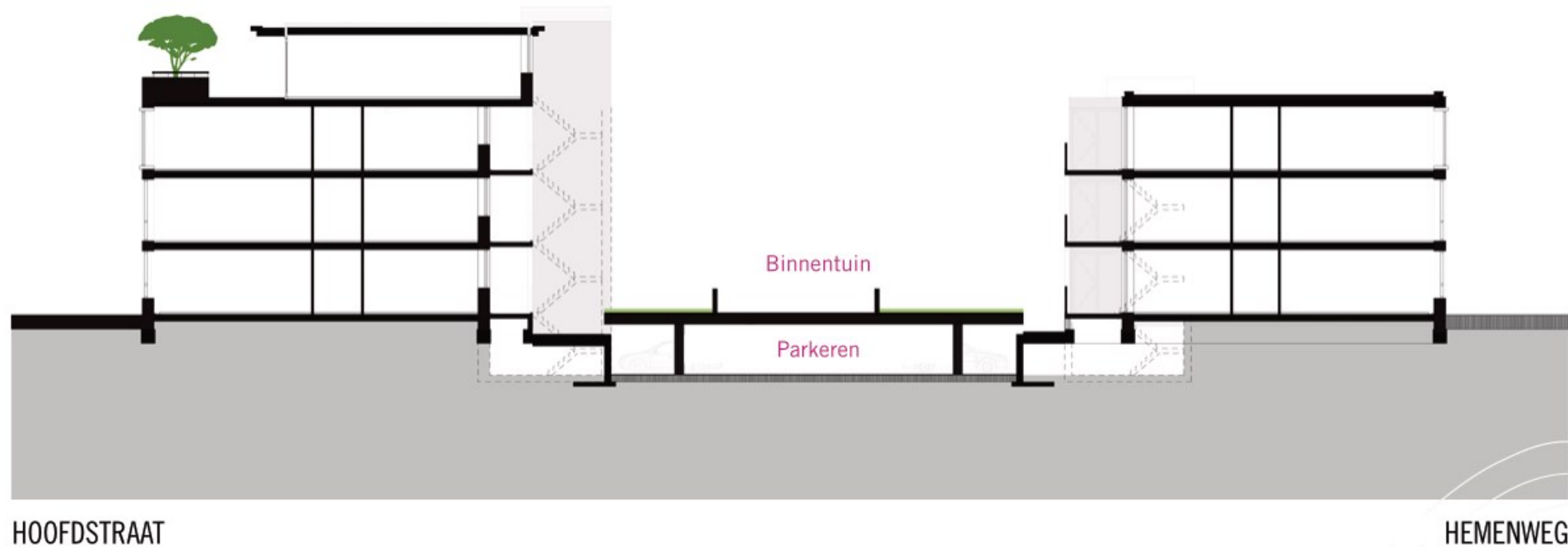
3 BEOOGDE ONTWIKKELING

PROGRAMMA EN ARCHITECTUUR

De ontwikkeling aan de Hoofdstraat bestaat in totaal uit 22 appartementen uit de huur- en koopsector. De ontwikkeling bestaat uit twee losse bouwdelen met een eigen entree aan de Hoofdstraat en de Hemenweg. De hoofdpzset van de ontwikkeling gaat uit van twee los herkenbare bouwdelen, gescheiden door een groene buitenruimte waaronder het parkeren opgelost wordt. De ontwikkeling gaat uit van simpelheid en compactheid.

Dit concept is hoofdzakelijk terug te zien in de massaopbouw en de gevelopbouw. De bouwmassa gaat uit van twee losse bouwdelen die de uitstraling moet krijgen van één samenhangend bouwvolume. De gevelopbouw is modern van uitstraling met een strak gevelvlak waar balkons en kozijnen in één lijn vallen. Tussen de appartementenblokken in komt een groen leefdek, waar bewoners kunnen

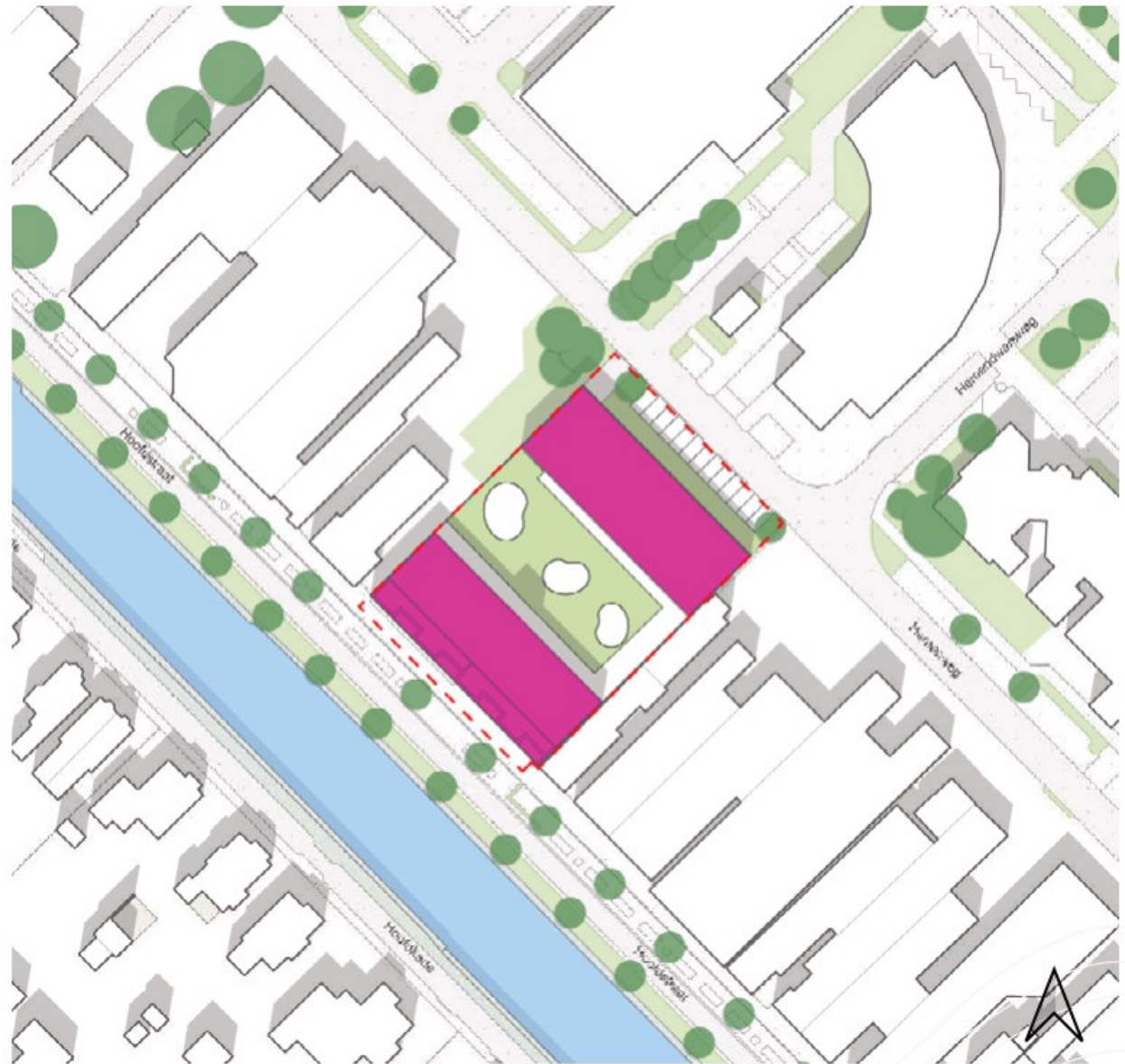
ontmoeten en ontspannen. Onder deze groene collectieve ruimte liggen de parkeerfaciliteiten van de appartementen. De daken van de appartementen worden meeontworpen en krijgen een combinatie van zonnepanelen en een groen sedum dak, dat bij moet dragen aan de duurzaamheidsdoeleinden. Op de begane grond van beide bouwdelen komen tenslotte de bergingen en fietsparkeerplaatsen.



Afbeelding 13: Doorsnede in noord-zuid richting

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

De ontwikkeling wordt ingepast in de bebouwde omgeving, bestaande uit een front aan de zuidzijde met een gemengd karakter en een noordzijde die hoofdzakelijk een logistiek karakter heeft. Qua architectuur voor de ontwikkeling wordt aansluiting gezocht met de omliggende gebouwen om samenhang na te streven. Aansluiting wordt hoofdzakelijk gezocht aan de zuidzijde, de gebouwen aan de Hoofdstraat. Deze gebouwen kennen veel verscheidenheid in architectonische uitstraling, je vindt hier echter veel metselwerk en de gebouwen hebben allen gemeen dat zij beschikken over compacte bouwvolumes. Deze overeenkomende kenmerken geven aanleiding om hier met de nieuwe ontwikkeling op aan te sluiten.



Afbeelding 14: Stedenbouwkundige inpassing

4 RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT

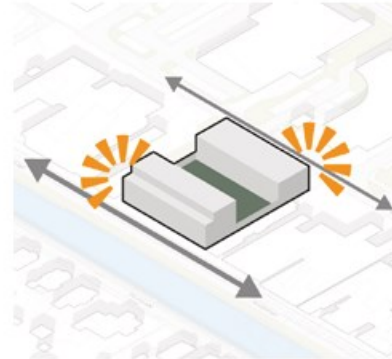
SITUERING EN ORIËNTATIE

- De bebouwing kent een dubbele oriëntatie naar de Hoofdstraat en de Hemenweg. De gevel aan de Hoofdstraat is in hiërarchie leidend en heeft een representatieve gevel;
- De bebouwing aan de Hoofdstraat wordt in één rooilijn gesitueerd aansluitend op de bestaande bebouwing;
- Aan de Hemenweg is de gevel 8 - 10 meter teruggelegen om het groen door te trekken uit noordwestelijke richting.

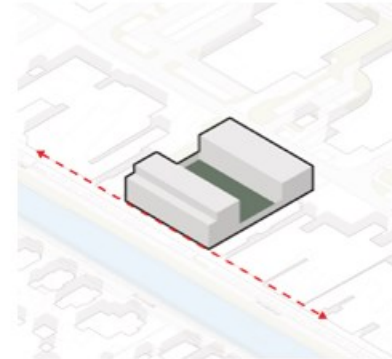
HOOFDVORM

- De nieuwbouw vormt een heldere wand aan zowel de Hemenweg, als de Hoofdstraat;
- Er is sprake van een aaneengesloten, gevelwand aan de Hoofdstraat;
- De bebouwing bestaat uit twee hoofdgebouwen die samen één geheel vormen;
- De bebouwing wordt voorzien van een plat dak;
- De oriëntatie van het gebouw wordt versterkt door een stapeling van woonlagen aan de Hemenweg en aan de Hoofdstraat.

PRINCIPES SITUERING EN ORIËNTATIE



Dubbele oriëntatie

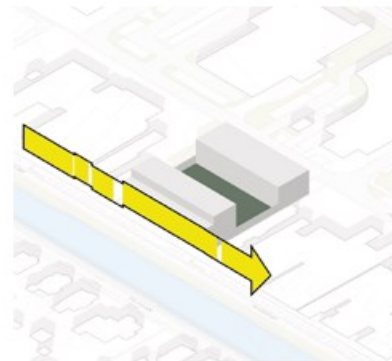


Rooilijn

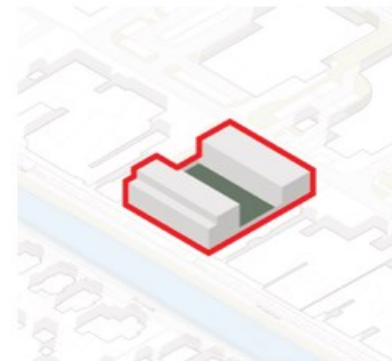


Afstand Hemenweg voor groen

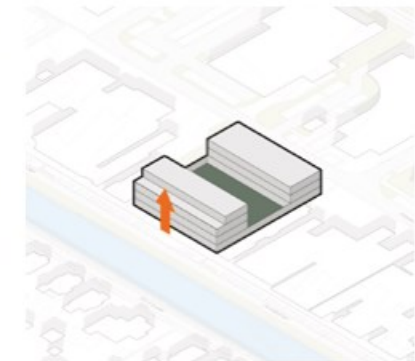
PRINCIPES HOOFDVORM



Wandvorming



Één duidelijke hoofdvorm

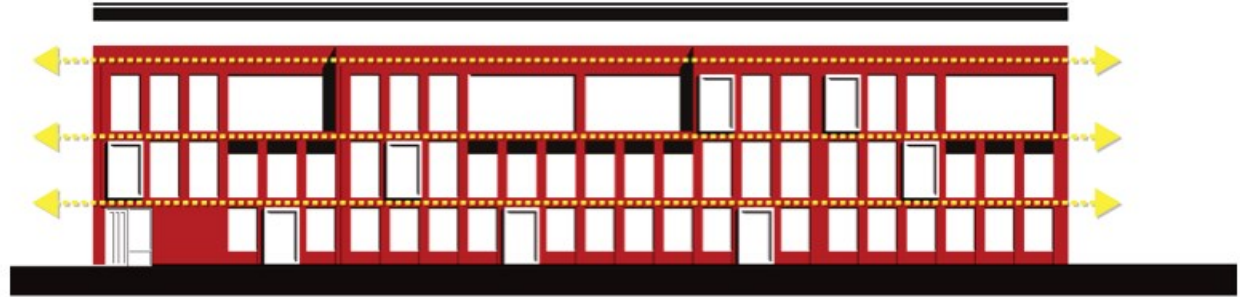


Stapeling van woonlagen

GEVELINDELING

- De gevel aan de Hoofdstraat heeft de uitstraling van de voorgevel, met ruime gevelopeningen, balkons en een duidelijke oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte;
- De gevelindeling is horizontaal gericht middels een compositie van gevelopeningen, om de wandvorming te versterken;
- De gevel is vlak vormgegeven, balkons zijn inpandig waardoor de compacte hoofdvorm benadrukt wordt;
- Aan de Hemenweg kent het gebouw ook een representatieve gevel met gevelopeningen die een voldoende transparante uitstraling geven;
- Aan de Hoofdstraat en Hemenweg wordt er op de begane grond gewoond om een levendig straatbeeld te geven, aan de Hemenweg wordt de ingang naar de parkeergarage integraal meeontworpen;
- De galerijen aan de binnenzijde van het gebouw worden meeontworpen en maken deel uit van het gebouw, waardoor ook de groene binnenterrein een levendige uitstraling krijgt.

PRINCIPES GEVELINDELING



De horizontale gevelwerking



Vlakke gevel met Inpandige balkons



Inpandige tuintjes aan de straat

DETAILLERING EN MATERIALISERING

- De gevel wordt uitgevoerd in metselwerk;
- Voor het metselwerk worden rode tot mangan gekleurde bakstenen gebruikt;
- De verticale gevelindeling kan worden benadrukt door afwisselende metselverbanden en kleurtinten steen te gebruiken;
- Het algehele kleurgebruik van de gevel is terughoudend;
- Kozijnen, gevelbeëindiging, verbijzonderingen en dergelijke worden uitgevoerd in terughoudende tinten, zoals wit en beigegrijs;
- Secundaire materialen zoals bijvoorbeeld glas, zink, hout en staal, worden ondergeschikt aan het metselwerk toegepast.

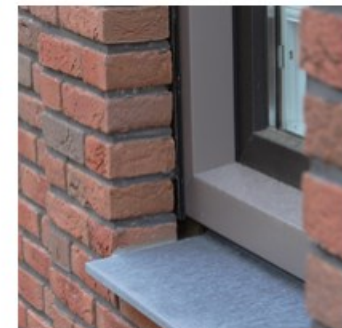
REFERENTIE DETAILLERING EN MATERIALISERING



bakstenen gevels



Witte geveldetails



Kozijnen in beigegrijs



kleuren gevel



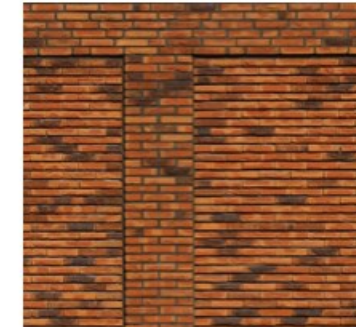
kleuren voegen



kleuren geveldetails



kleuren kozijnen en geveldetails



Subtiel reliëf in gevel



Groen dak



Gebruik zonnepanelen

BUITENRUIMTE

- Langs de Hoofdstraat grenst het gebouw direct aan het voetpad, er is geen ruimte voor (gevel-)tuinen en terrassen;
- Aan de Hemenweg vindt er een groene inpassing van het gebouw plaats en wordt het gebouw vanuit het gebied doorgetrokken;
- Het binnenterrein krijgt een groene en levendige uitstraling;
- De plint aan de Hemenweg is zo veel mogelijk ingepast met groen;
- Parkeren aan de Hemenweg wordt met een groene haag ingepast;
- De noord- en zuidgevel hebben een openbaar en vriendelijk karakter.

REFERENTIE LEEFDEK



Afbeelding 15: Referentie beplantingsvakken en uitsparingen voor lichttoetreding parkeren



Afbeelding 16: Referentie beplantingsvakken en informele zitplekken



Afbeelding 17: Referentie zit- en ontmoetingsplekken



Afbeelding 18: Referentie beplantingsvakken en gebruik van soorten