

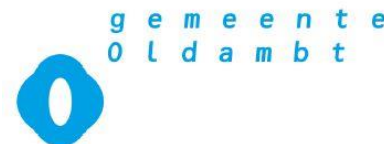


WELSTANDSKADER BLAUWESTAD 2021

Voorontwerp



Datum: 22-11-2021





Voorwoord

Blauwestad is sinds het inlaten van het eerste water in het Oldambtmeer in 2005, door toenmalig koningin Beatrix door verschillende ontwikkelingsfasen gegaan. Van de pioniersfase naar een periode van stagnatie tijdens de wereldwijde kredietcrisis. Vervolgens een periode van herijking en aanpassingen dat geleid heeft tot succesvolle jaren van groei. Inmiddels is Blauwestad een woongebied met meer dan 800 bewoners.

Vanaf 2005 is er voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit gewerkt met beeldkwaliteitsplannen voor de verschillende woongebieden; De Wei, Het Park, Het Riet en Het Wold. Voor de ontwikkeling van de projectmatige woningbouw die vanaf 2015 in het Havenkwartier tot stand is gekomen, is gewerkt met leidraden op basis van een nieuw stedenbouwkundig plan dat is vastgesteld in de stuurgroep Blauwestad.

Nu is het tijd voor een herziening van de beeldkwaliteitskaders uit 2005. De landelijke regelgeving is met de komst van vergunningsvrij bouwen veranderd. Ook de invoering van de omgevingswet vraagt om bijstellingen. Verder is er tijdens de periode van stagnatie voor delen van woongebieden afgeweken van de originele beeldkwaliteitskaders.

Blauwestad, en met name het woongebied Havenkwartier biedt ruimte aan nieuwe woonvormen en ook levendigheid door het toevoegen van woon-werk combinaties aangevuld met havengebonden en maritieme verkooppunten.

Ook zal er in Blauwestad ruimte geboden gaan worden aan watergebonden wonen.

In dit welstandskader herkent de huidige bewoner van Blauwestad de oorspronkelijke intenties van de bestaande beeldkwaliteitsplannen en worden nieuwe bewoners geïnspireerd en begeleid naar het realiseren van een woning in het fraaie woonlandschap Blauwestad in onze waterrijke gemeente Oldambt.

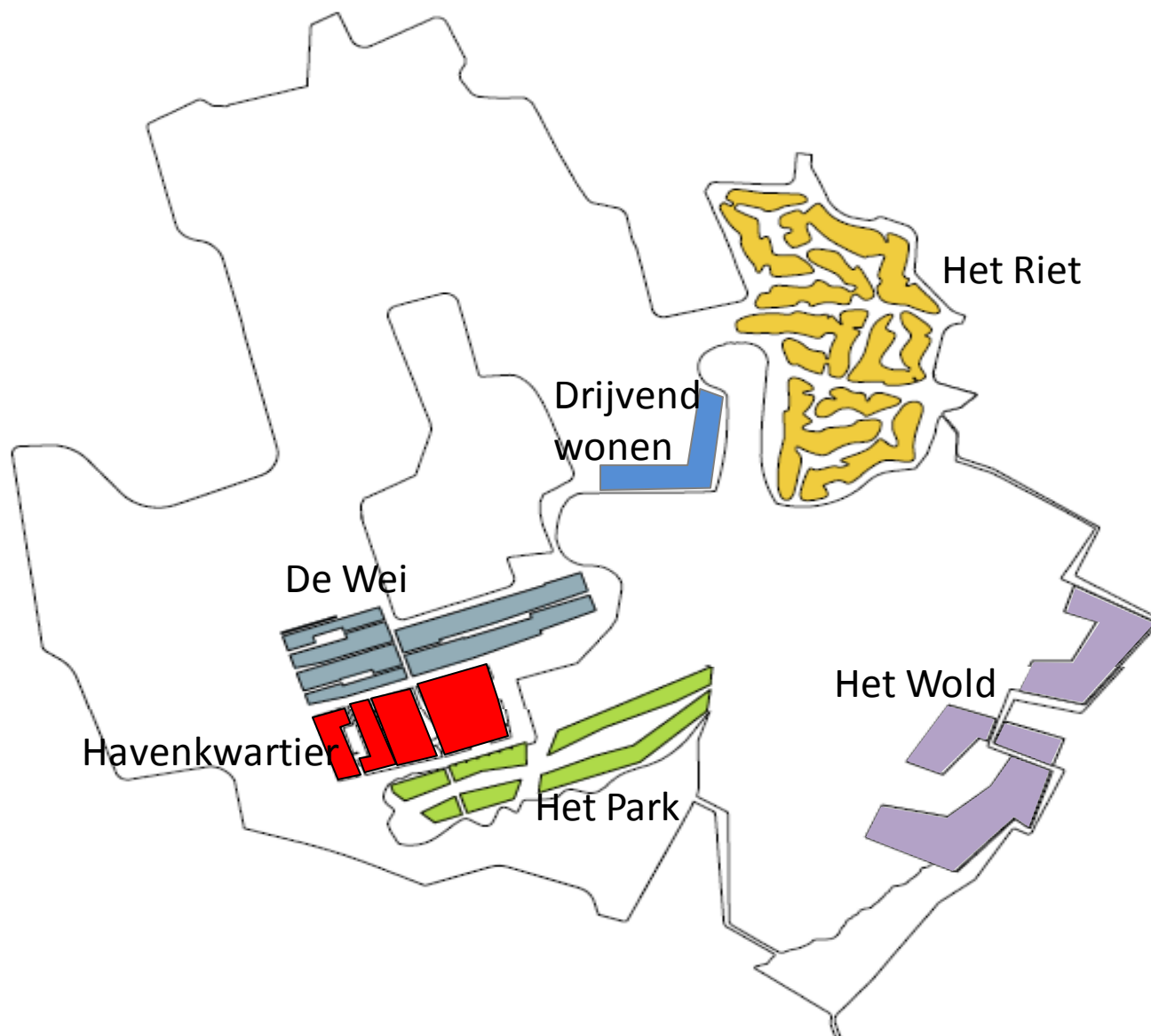
Winschoten, november 2021

Gert Engelkens,
Wethouder gemeente Oldambt

Inhoudsopgave

De Wei	10	Het Park	60
Vrije kavels	22	Cantharel en Elfenbank	62
Projectwoningen Kievit	24	Vliegenzwam	70
Eiland	26		
		<i>Deelgebied Het Park West</i>	72
Havenkwartier	28	Het Riet	74
<i>Deelgebied Haven</i>	32	<i>Deelgebied Het Riet Zuid</i>	78
Havenkwartier	34		
Arsenaal	36	<i>Deelgebied Het Riet Midden</i>	86
Kade	38	Falster - zuid	88
Havenmeester	40	Funen	92
		Lindholm	94
<i>Deelgebied Landtongen</i>	42	Saltholm	96
Scheepsmeter	44	Falster - noord	102
Misthoorn – Zuid	46		
Misthoorn – Noord	50	<i>Deelgebied Het Riet Noord</i>	104
Kaafijzer	52		
		Het Wold	112
<i>Deelgebied Midden</i>	54		
Midden Tuindorp	56		
Midden Hof	58		

Ligging woongebieden - Blauwestad



Blauwestad

Blauwestad ligt ten noorden van de A7, tussen de stad Winschoten en de dorpenring rond het Oldambtmeer van Midwolda, Oostwold, Finsterwolde en Beerta.

Blauwestad bestaat uit 5 unieke woongebieden gelegen in een landschap dat enerzijds bestaat uit historische bebouwingslinten en anderzijds uit het wijde Oldambtmeer en fraaie natuurgebieden zoals de Midwolderplassen, De Tjamme en Reiderwolde.

Blauwestad is voor het snelverkeer goed ontsloten richting de A7 Groningen- Bremen en voor het langzaam verkeer is in 2020 de unieke 800 meter lange Pieter Smit brug gereedgekomen. Hiermee zijn de alle voorzieningen van Winschoten zoals scholen, spoorwegstation en de binnenstad binnen handbereik gekomen.

In totaal zal het woongebied Blauwestad gaan bestaan uit 1250 woningen.





BEELDKWALITEIT BEBOUWDE OMGEVING

WELSTANDSNOTA Gemeente Oldambt

14 januari 2013



*Welstandsnota gemeente Oldambt (vastgesteld 14 januari 2013);
Welstandskader Blauwestad 2021 gaat na vaststelling hiervan onderdeel uitmaken.*

Inleiding

Blauwestad is een uniek woongebied in wording in een bijzonder fraai landschap. Het reguleren van stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit is een belangrijk middel om 5 woongebieden met elk een eigen karakter te kunnen realiseren.

Om de ruimtelijke kwaliteit, de omgevingskwaliteit in Blauwestad te borgen voor de huidige en toekomstige bewoners worden in dit welstandskader regels gesteld. Regels die in de fase van bouwen duidelijkheid en inspiratie geven voor kavelkopers.

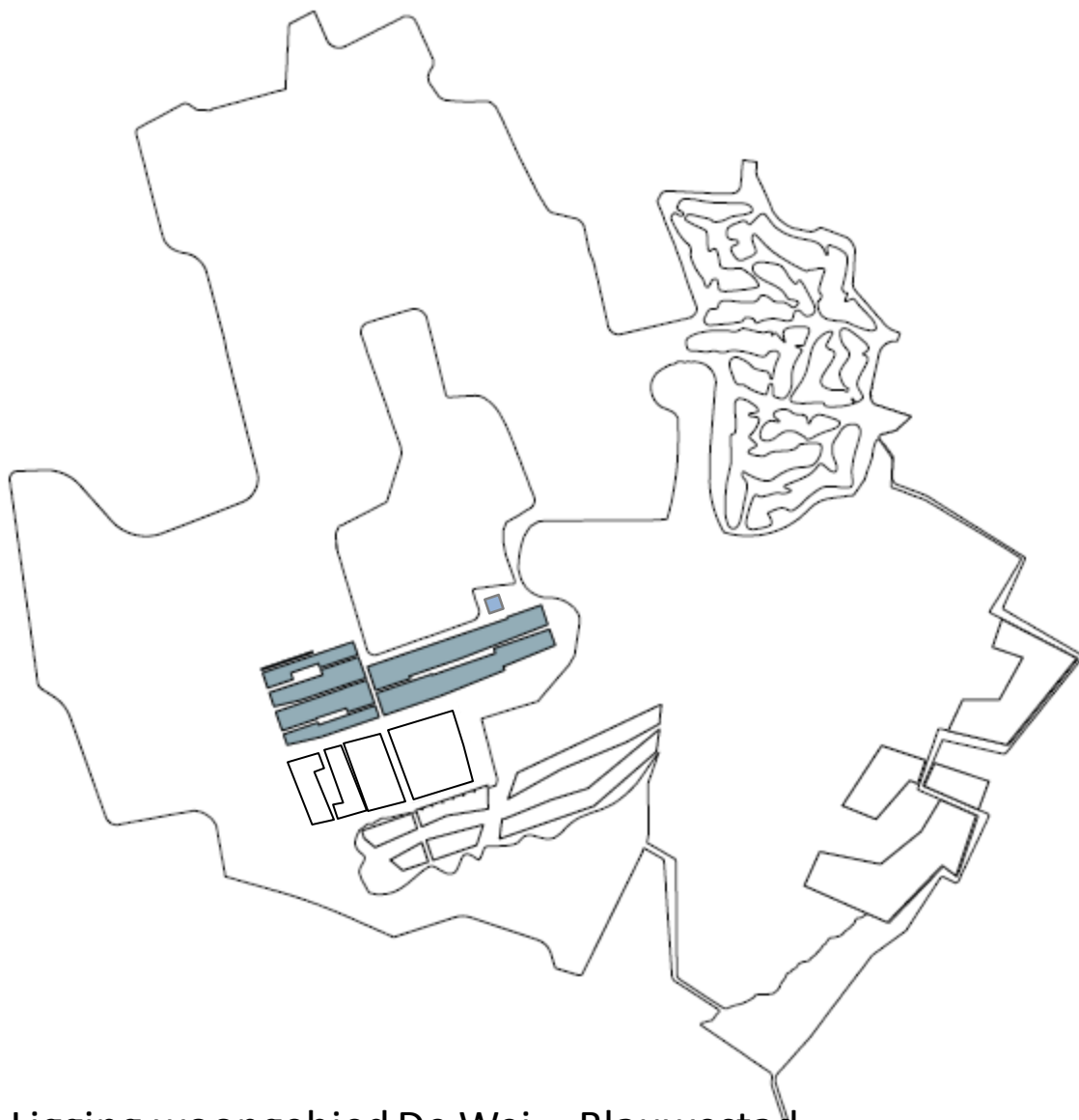
Het welstandskader Blauwestad maakt onderdeel uit van de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota Oldambt (2013). Bouwplannen worden hierbij door de gemeentelijke welstandscommissie getoetst. Met de invoering van de Omgevingswet gaan de huidige bestemmingsplannen gelden als Omgevingsplan, de welstandsnota wordt een aan het omgevingsplan gekoppelde beleidsregel.

Alle vijf de woongebieden in Blauwestad hebben een eigen identiteit waardoor er vijf unieke woonmilieus zijn ontstaan. Deze verscheidenheid is bereikt door het toepassen van verschillende uitgangspunten voor zowel de stedenbouw als de architectuur van de verschillende woongebieden.

Ook in dit nieuwe welstandskader wordt voortgebouwd op de specifieke kwaliteiten van elk van de vijf woongebieden.

Stedenbouwkundig betreft het zaken als kavelgrootte, de positionering van de woning op de kavel en erfafscheidingen.

Architectonische middelen zijn onder meer de hoofdvorm (met kap of plat afgedekt), kleurstelling en de materialisering van de woning en bijgebouwen.



Ligging woongebied De Wei - Blauwestad

De Wei

Dit hoofdstuk gaat over De Wei. Woongebied De Wei kenmerkt zich door langwerpige eilanden langs brede vaarten.

Om het eigen karakter van De Wei tijdens de ontwikkeling en in de toekomst te waarborgen, is aansluitend op het stedenbouwkundig plan dit welstandskader tot stand gekomen met daarin spelregels over de inrichting van de kavels en de positionering, vormgeving en materialisatie van de woningen en de schuurtjes, carports, boothuizen etc.

Deze spelregels zijn op een zodanige manier opgesteld, dat er zoveel mogelijk ruimte blijft voor creativiteit en flexibiliteit van de architect, opdrachtgevers en toekomstige bewoners.

Dit welstandskader vormt de inspiratie maar ook de harde regels voor kopers en ontwerpers die aan het begin van het ontwerpproces staan. De keuze voor een kavel in De Wei betekent dat de spelregels uit dit hoofdstuk worden aanvaard.



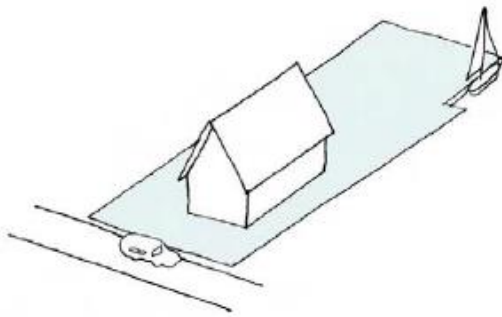


Gebieden met gewijzigde regels voor beeldkwaliteit ten opzichte van het originele plan De Wei.

Wijzigingen ten opzichte van originele BKP

Het beeldkwaliteitsplan De Wei dat vanaf 2005 in gebruik is geweest voldoet niet meer geheel aan de landelijk ingevoerde regels qua vergunningsvrij bouwen. Dit vraagt om aanpassingen in met name het zij- en achtererfgebied.

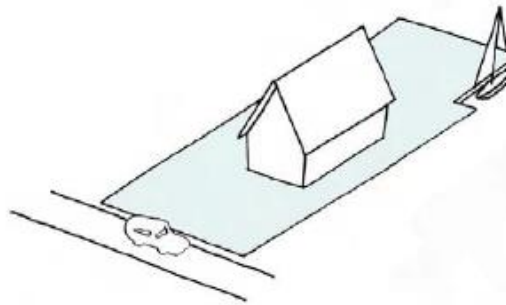
Verder hebben de herijkingen van Blauwestad na het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 geleid tot het aanwijzen van een aantal delen van De Wei voor projectmatige bouw. Deze delen van De Wei hebben daarmee een ander karakter gekregen dan beoogd in de originele stedenbouwkundige opzet van 2005 en daarvoor is in dit document voor Kievit – West een set regels ingevoegd op basis van de in 2016 vastgelegde leidraad.



1. Woning nabij de straat

De woning staat dicht aan de straat waardoor er een grote achtertuin overblijft.

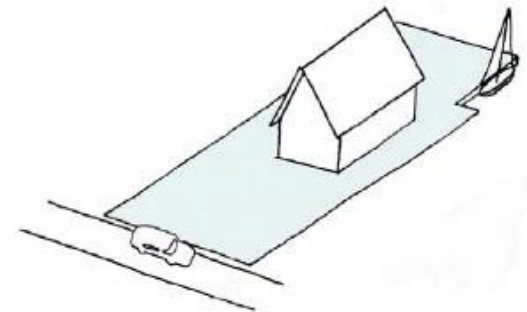
Diepte voortuin is 20% van de kaveldiepte.



2. Woning midden op de kavel

De woning heeft zowel een relatie met het water als met de straat.

Diepte voortuin is 30% van de kaveldiepte.



3. Woning nabij het water

De woning heeft een directe relatie met het water en een grote tuin aan de straat.

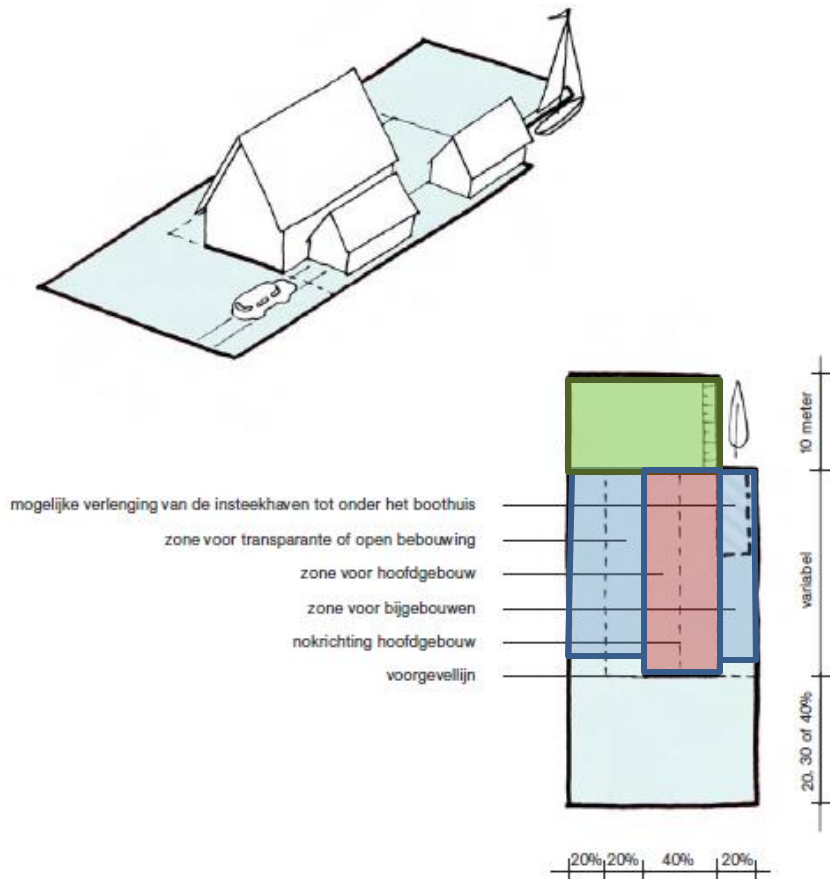
Diepte voortuin is 40% van de kaveldiepte.

Zonering

Op de naastgelegen pagina zijn de drie posities van de woning op de kavel weergegeven. Op de verkooptekening wordt dit door middel van een zonering vastgelegd.

Deze zonering houdt in dat de voortuin en een zone langs het water vrij blijven van bebouwing (met tuinbestemming geregeld in het bestemmingsplan). Hierdoor wordt de sfeer van terug liggende bebouwing gegarandeerd.

Bovendien regelt de zonering waar de woning en de bijgebouwen worden geplaatst.



Voor de woning geldt dat deze binnen de zone 'hoofdgebouw' wordt geplaatst met de voorgevel op de voorgevelrooilijn. Serres of veranda's mogen uitsluitend in de zone voor transparante of open bebouwing worden geplaatst. Garages en botenhuizen worden in de zone voor bijgebouwen geplaatst.

Voor kavels met een insteekhaven ligt de zone voor bijgebouwen in het verlengde van de haven. Voor het boothuis geldt dat deze op de kop van de haven wordt gebouwd, de haven kan eventueel worden verlengd tot onder het boothuis waardoor de boot in het boothuis kan worden gevaren.

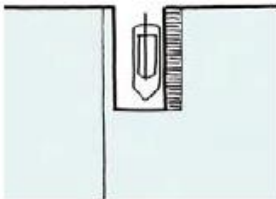


vaart met insteechavens

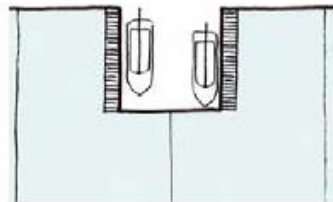
Aanlegplaatsen

Elke kavel heeft de mogelijkheid voor een aanlegplaats in de vorm van een insteechaven of een steiger langs de oever. De plaats en soort wordt per kavel bepaald.

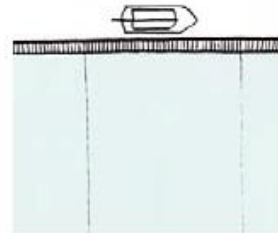
Om de eenheid van het eiland te garanderen is het van belang dat de oeverlijn geen al te grote onderbrekingen heeft. Daarom moet er worden voorkomen dat bij een insteechaven de havenopening te ruim wordt. De tekeningen op deze pagina laten het uitbreidingsprincipe zien waarbij de havenopening gelijk blijft.



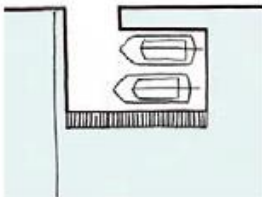
Type 1: Insteekhaven
10 m x 5 m breed (inclusief steiger)



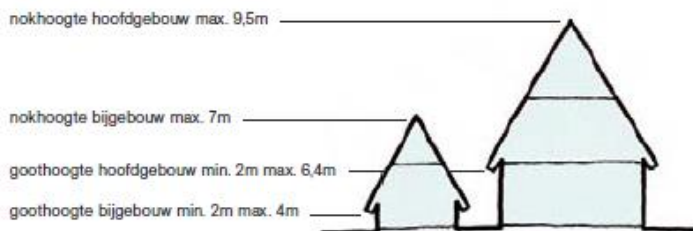
Type 2: Gedeelde insteechaven op kavelgrens
(2 x) 10 m x 5 m breed (inclusief steiger)



Type 3: Steiger langs oever



uitbreidingsprincipe

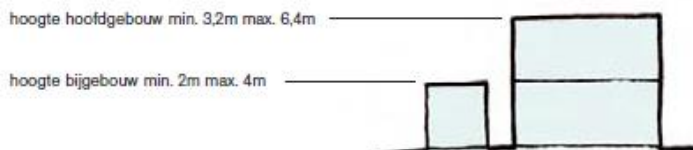


Hoogte woningen met kap:

bouwlagen:	1 of 2 lagen met kap
bouwhoogte:	maximaal 9,50 m
gothoogte:	minimaal 2 m maximaal 6,4 m

Hoogte bijgebouwen met kap:

bouwlagen:	1 laag met kap
bouwhoogte:	maximaal 7 m
gothoogte:	minimaal 2 m maximaal 4 m

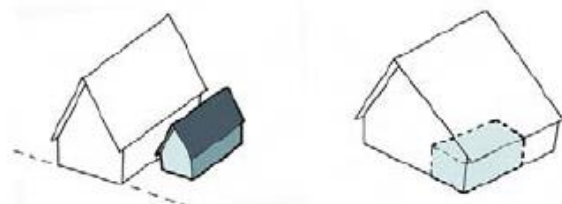


Hoogte woningen met een plat dak:

bouwlagen:	1 of 2 lagen
bouwhoogte:	minimaal 3,20 m maximaal 6,40 m

Hoogte bijgebouwen met een plat dak:

bouwlagen:	1 laag
bouwhoogte:	minimaal 2 m maximaal 4 m



bijgebouwen dienen achter de voorgevellijn van de woning geplaatst te worden en krijgen dezelfde dakhelling als de woning. Het bijgebouw kan ook in het hoofdgebouw opgenomen zijn

Bouwregels

Om De Wei een landelijk karakter te geven, zijn voor de woningen en bijgebouwen een aantal algemene bouwregels met betrekking tot de hoogte en de dakvorm opgesteld.

Dakhelling

De woningen krijgen bij voorkeur een lage gothoogte. De dakhelling ligt tussen de 30 en 60 graden. De nokrichting van de woning staat altijd haaks op de weg. (uitwerking van woningen met kappen zie pagina 20) Naast woningen met schuine daken wordt op enkele plekken in De Wei de mogelijkheid geboden om een woning met een plat dak te bouwen. (Zie pagina 18)

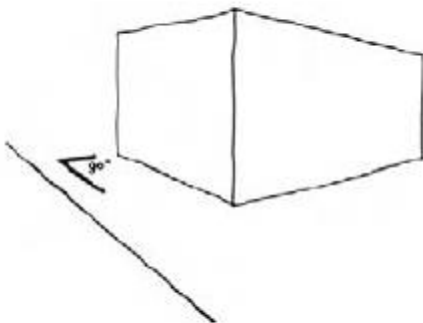
Oriëntatie

Woningen dienen met de representatieve zijde naar de straat te worden gericht.

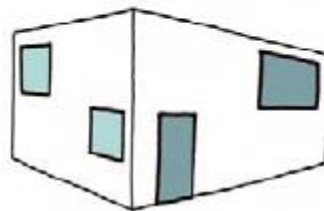
Bijgebouwen

Bijgebouwen als boothuizen, garages etc. dienen achter de voorgevellijn te worden geplaatst, waarbij boothuizen op de kop van de insteekhaven dienen te staan. Om hoofd- en bijgebouwen één architectonisch ensemble te laten vormen dient de dakhelling hetzelfde te zijn als die van de woning. Bij plat afgedekte woningen zijn dus alleen bijgebouwen met een plat dak toegestaan.

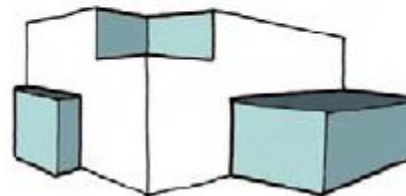
Woningtypes met plat dak



oriëntatie
gebouw staat met de korte kant haaks op de weg



specifieke gaten
relatief kleine openingen in verhouding tot
het geveoppervlak



uitbouwen en uitsnedes
de sculpturaliteit wordt gevormd door
verschillende toevoegingen aan en uitsnedes uit
het hoofdvolume

Woningen met platte daken

Ook de woningen met een plat dak moeten voldoen aan de kernwoorden 'landelijk, massief, eenvoudig en functioneel'.

Ter inspiratie laten onderstaande beelden (referenties) de architectonische thema's zien die een vertaling zijn van de hiervoor genoemde kernwoorden.



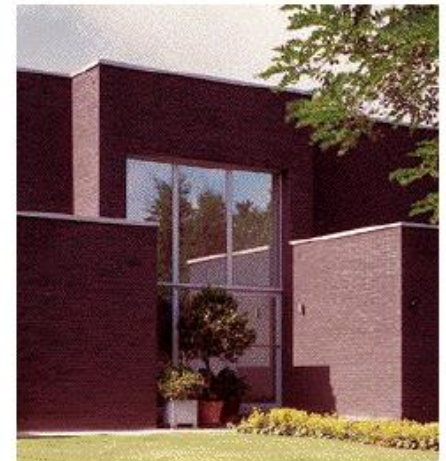
sculpturaal volume



kleine gevelopeningen



roodbruine baksteen



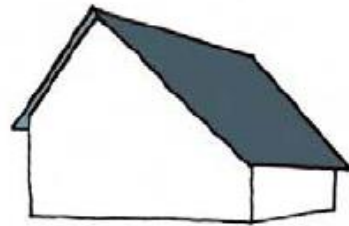
uit- en aanbouwen

Woningtypes met kap



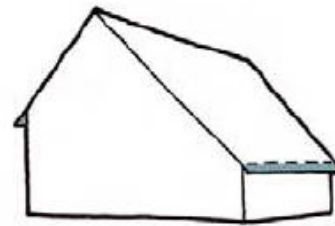
archetypisch huis

gebouw staat met de nok haaks op de weg



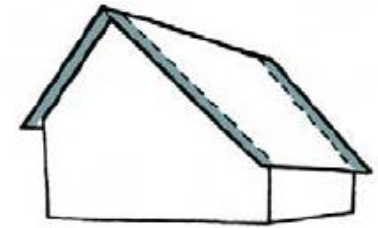
dominant dakvormen

de woningen hebben allemaal een dominant dak en een lage gootlijn



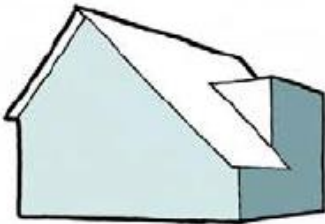
overstek zijgevels

ter plaatse van de goot heeft het dak een overstek van minimaal twee pannen



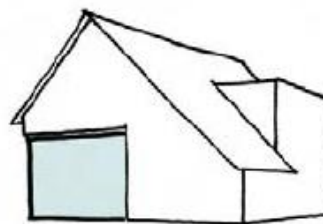
overstek kopse gevels

het dak kan ook een overstek t.p.v. de kopse gevels krijgen



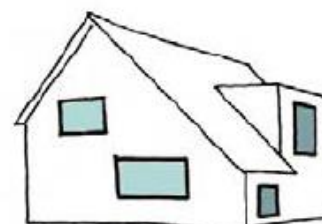
massief sculpturaal volume

het gevelmateriaal loopt de hoek om waardoor het gebouw één volume wordt



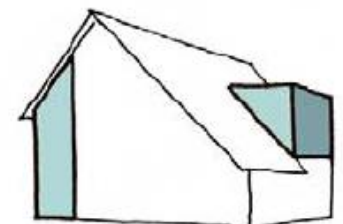
houten delen

op bepaalde plekken kunnen houten delen toegevoegd worden aan het metselwerk



specifieke gaten

kozijnen worden vormgegeven als relatief kleine openingen in verhouding tot het geveleppervlak



uitbouwen: klompenhok, bijkeuken, dakkapel

de sculpturaliteit kan gevormd worden door verschillende toevoegingen aan het hoofdvolume

Woningen met kappen

De architectuur van de woningen in De Wei is met een aantal kernwoorden te benoemen; landelijk, massief, eenvoudig en functioneel.

De woningen krijgen een landelijk karakter geïnspireerd op de plattelandsarchitectuur. Deze architectuur kenmerkt zich door grote dakvlakken en een massief karakter waarbij de ramen afzonderlijk van elkaar in gesloten gevelvlakken zijn geplaatst. Ook de eenvoudige opzet, met een duidelijk hoofdvolume en kleine ondergeschikte uitbouwen zijn belangrijk. Ter inspiratie laten onderstaande beelden architectonische thema's zien die een vertaling zijn van bovengenoemde kernwoorden.



bijzondere dakvorm, kleine gevelopeningen, houten delen



toevoegen houten delen

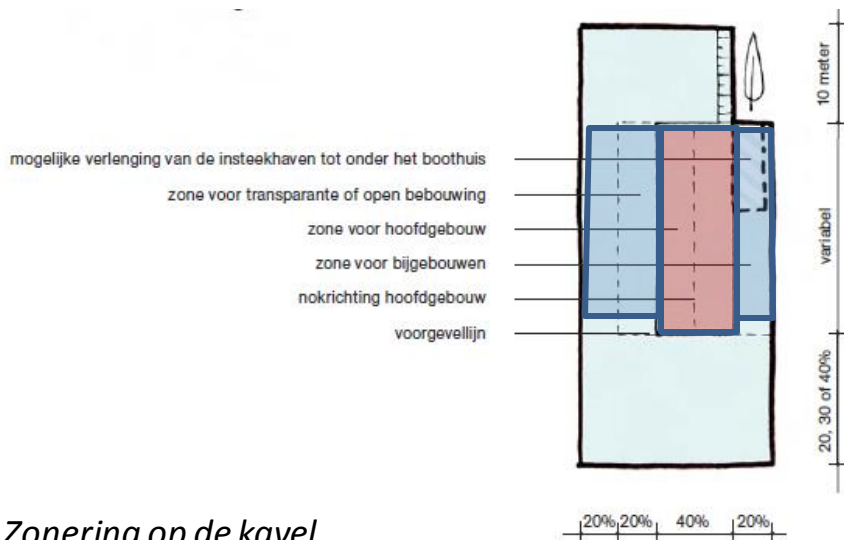


groot dakoverstek met mastgoot



- Woning nabij de straat
- Woning midden op de kavel
- Woning nabij het water
- Woning plat afgedekt
- Specials

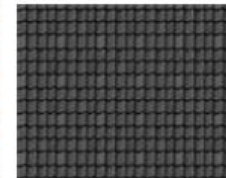
Plaatsing woning op de kavel



Zonering op de kavel



dak



gevel



deuren en kozijnen



Kleur- en materiaalgebruik

De Wei – vrije kavels

Algemeen

Aan de Leeuwerik, Grutto, Kiekendief en een deel van de Kievit wordt gebouwd volgens de regels van het originele Beeldkwaliteitsplan De Wei. De woningen. Dit omdat een groot deel van de kavels al is bebouwd en er eenheid wordt nagestreefd in de beeldkwaliteit.

Plaatsing

De woning word midden op de kavel geplaatst op een locatie aan de straat, midden op de kavel of aan het water zoals aangegeven op de kaart hiernaast.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning bestaat uit een bouwlaag met een kap in 30 tot 60 graden en een lage goot. Of is plat afgedekt. Bijgebouwen dienen qua dakhelling een eenheid te vormen met het hoofdgebouw. (zie pag. 17-21)

Aanzicht

Het aanzicht van de woning is abstract, monolithisch. Plasticiteit door sculpturale hoofdvorm. Detailering zit vooral in de textuur van de gevelopeningen.

Opmaak en materialisering

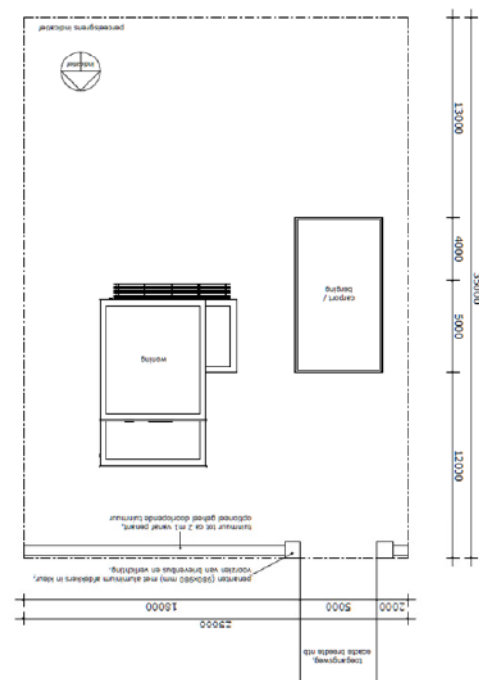
Gevels zijn grijs, zwart, rood of roodbruin metselwerk en deels ook in hout of houtgelijkende materialen. Voor de daken zijn antraciet- of roodkleurige pannen in matte tint toegestaan.

Rode bakstenen zijn niet toegestaan in combinatie met rode pannen. Rode dakpannen mogen alleen in combinatie met bakstenen in bruintinten.

Inrichting buitenruimte

Erfgrenzen aan de voorzijde bij voorkeur beplant met beukenhagen van 1 m. hoog. Overige erf grenzen bij voorkeur in hagen of rietmatten.

Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.



De Wei – projectwoningen Kievit

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van de landtong Kievit is het realiseren van een ruimtelijk ensemble waarin bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. Een heel breed middengebiet (brink) draagt bij aan de ruimtelijkheid van deze landtong.

Plaatsing

De woning kent een alzijdige gerichtheid en kent een vaste rooijlijn. Er is veel ruimte rond de woning. De bouwrichting is haaks op het water. Tussen de woningen is er een zichtrelatie met het water. Woningen op tussenkavels zijn meer diep dan breed (smalle frontbreedte).

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning heeft een kubistisch beeld en bestaat uit een twee of drie bouwlagen die plat zijn afgedekt waarbij de begane grond een grotere footprint heeft dan de bovenliggende lagen. Tussenwoningen hebben een terugliggende verdieping tov de voorgevel.

Aanzicht

De woningen hebben een strakke moderne vormtaal. Alle bouwdelen (ook garages en serres) zijn mee-ontworpen. Horizontaliteit met invullingen die de doosvorm onderstrepen.

Opmaak en materialisering

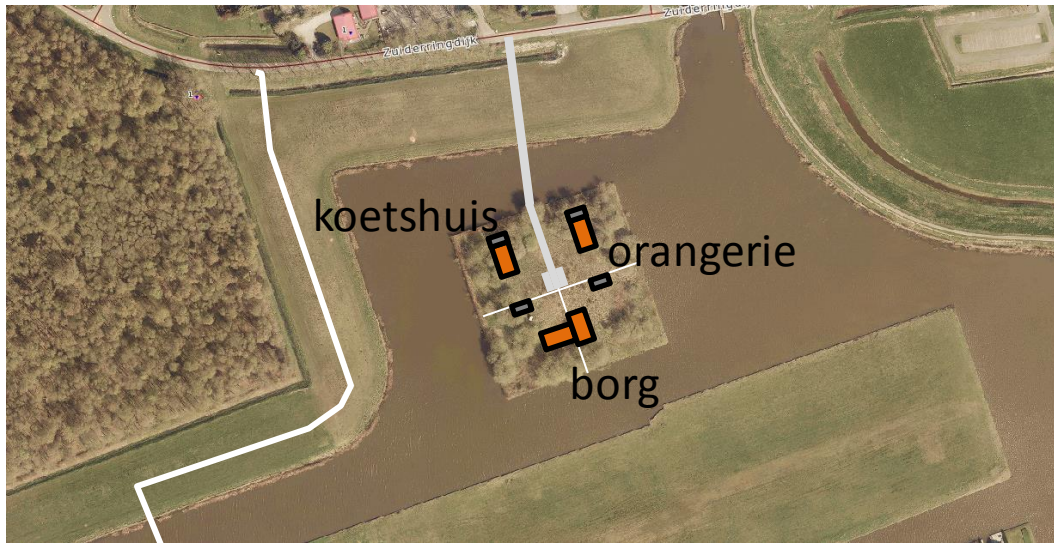
Gevels zijn antracietkleurig, Off-white of cappuccino-kleurig en opgetrokken uit metselwerk. Verder is er veel glas gebruikt. Plasticiteit door terugvallende en uitkragende vollumes van de afzonderlijke bouwdelen. Tussenwoningen zijn off-white of antracietkleurig.

Inrichting buitenruimte

Erfgrenzen aan de voorzijde bij voorkeur beplant met beukenhagen van 1 m. hoog. Overige erf grenzen bij voorkeur in hagen of rietmatten.

Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.





De Wei – Eiland

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van het eiland is het realiseren van een ruimtelijk ensemble waarin de bebouwing in afstemming met elkaar het verhaal verteld van een Groninger borg.

Plaatsing

De woning kent een alzijdige gerichtheid en kent een vaste rooilijn. Er is veel ruimte rond de woning. De bouwrichting is haaks op het water. Tussen de woningen is er een zichtrelatie met het water. Woningen op tussenkavels zijn meer diep dan breed (smalle frontbreedte).

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning is traditioneel van opzet, de orangerie en het koetshuis zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw op het eiland, de borg.

Aanzicht

De woningen hebben een traditionele vormtaal. Alle bouwdelen (ook garages en serres) zijn mee-ontworpen.

Opmaak en materialisering

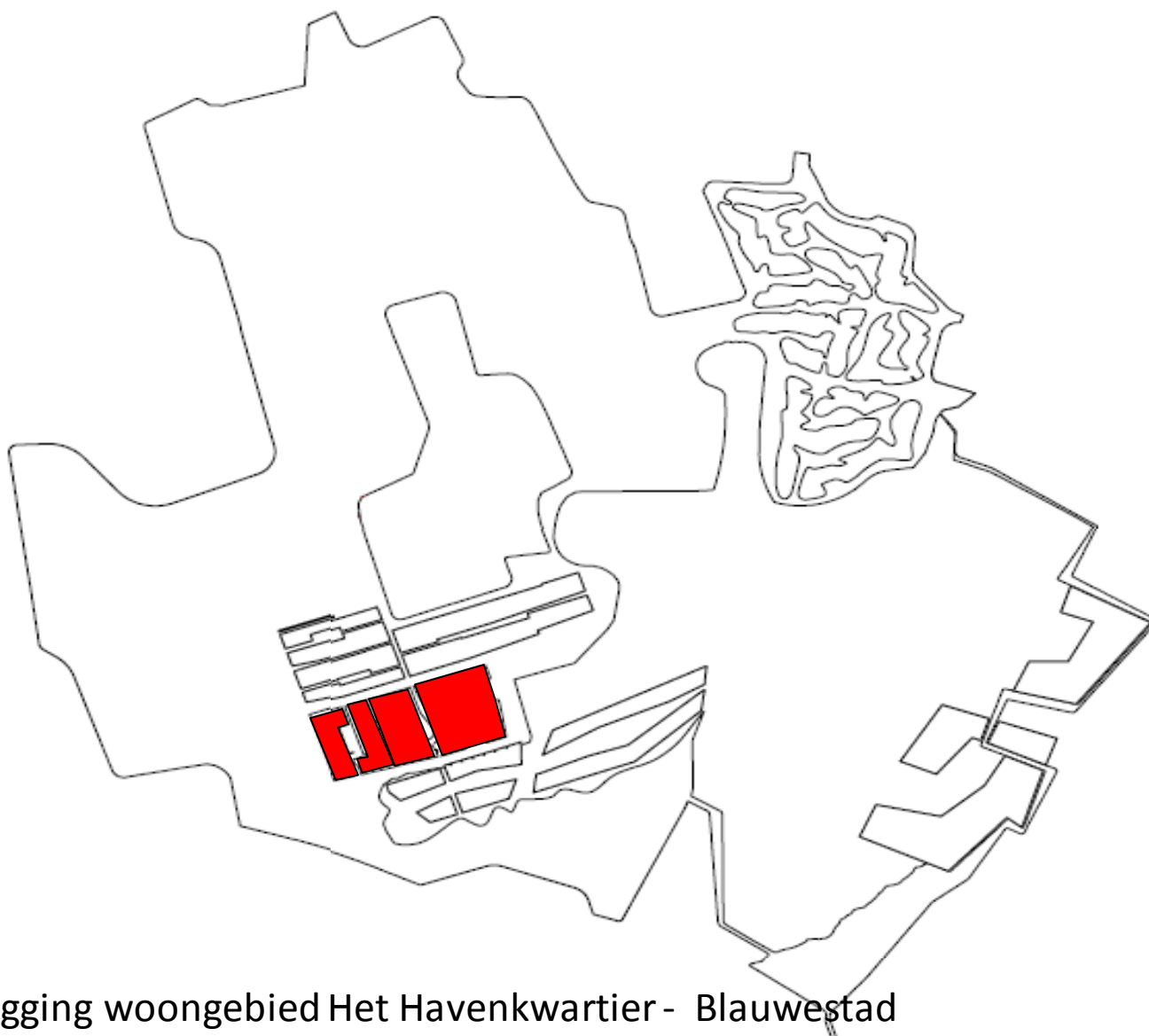
Gevels zijn rood of roodbruin metselwerk met bijzondere metwelwerkverbanden. De daken zijn afgedekt met traditionele hollandsse of Groningse pannen, antracietkleurig.

Inrichting buitenruimte

Erfgrenzen aan de voorzijde bij voorkeur beplant met beukenhagen van 1 m. hoog. Overige erfgrrenzen bij voorkeur in hagen of rietmatten.

Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.





Ligging woongebied Het Havenkwartier - Blauwestad

Havenkwartier

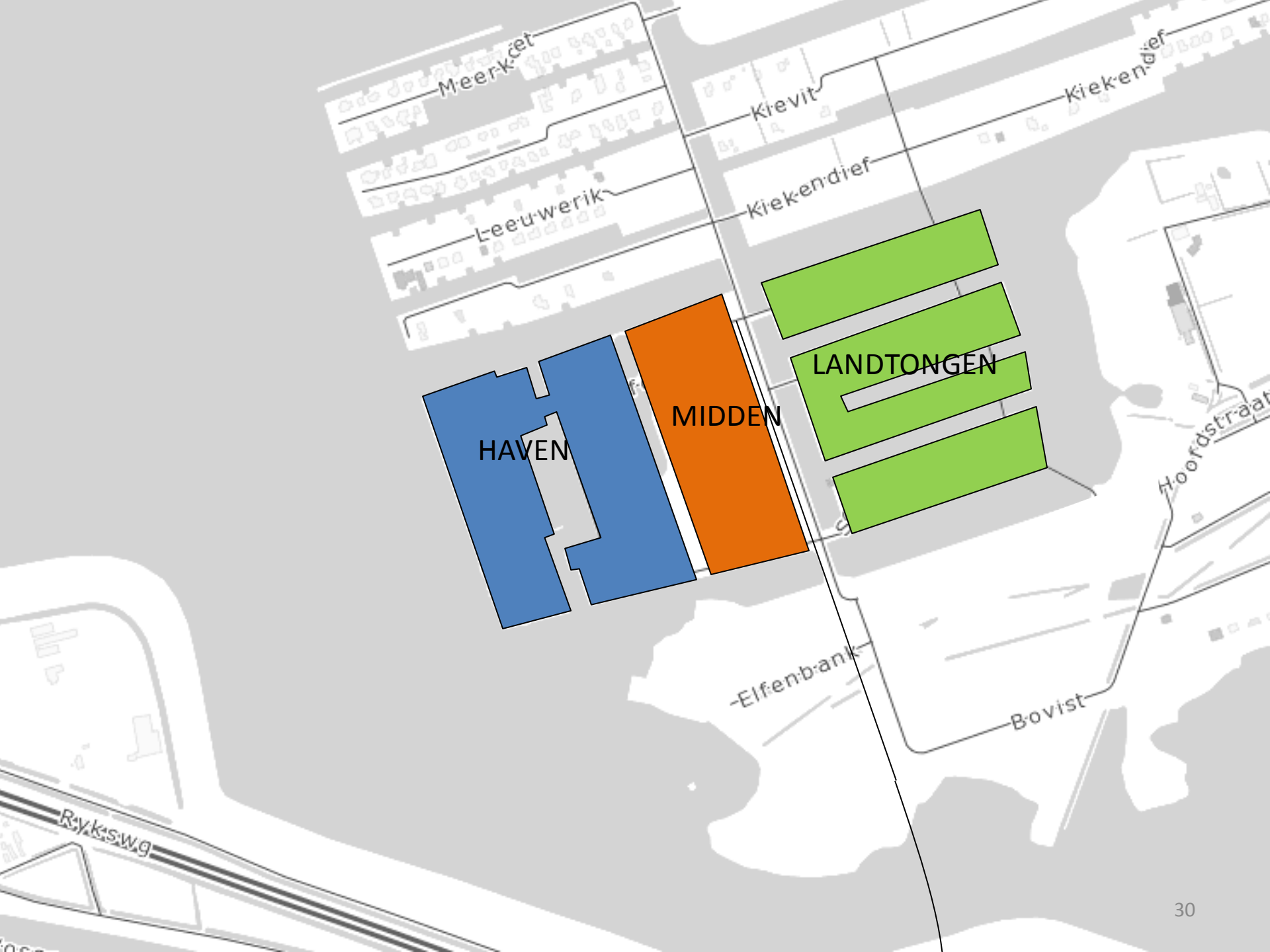
Dit hoofdstuk gaat over Het havenkwartier. Woongebied Het Havenkwartier kenmerkt zich door enerzijds een meer compacte kern rondom de haven en anderzijds om de ruim gesitueerde woningen op de landtongen. Tussen deze beide gebieden ontwikkelt zich het nieuwe Havenkwartier-Midden.

Om het karakter van Het Havenkwartier tijdens de ontwikkeling en in de toekomst te waarborgen, is aansluitend op het stedenbouwkundig plan dit beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen met daarin spelregels over de inrichting van de kavels en de positionering, vormgeving en materialisatie van de woningen en de schuurtjes, carports, boothuizen etc.

Deze spelregels zijn op een zodanige manier opgesteld, dat er zoveel mogelijk ruimte blijft voor creativiteit en flexibiliteit van de architect, opdrachtgevers en toekomstige bewoners.

Dit welstandskader vormt de inspiratie maar ook de harde regels voor kopers en ontwerpers die aan het begin van het ontwerpproces staan. De keuze voor een kavel in De Wei betekent dat de spelregels uit dit hoofdstuk worden aanvaard.





HAVEN

MIDDEN

LANDTONGEN

Meerket

Leeuwerik

Kievit

Kiekendief

Kieken

-Elfenbank

Bovist

Hoofdstraat

Ryksweg

Deelgebieden Havenkwartier

Het Havenkwartier bestaat uit drie deelgebieden. Aan de westzijde ligt het hart van het Havenkwartier, het deelgebied rond de Haven.

Dit deelgebied is het meest dicht bebouwd en kent enkele voorzieningen.

Aan de oostzijde ligt het deelgebied landtongen. Hier is sprake van projectmatige ontwikkelde vrijstaande woningen.

Tussen de deelgebieden rond de havenkom en de landtongen ligt het deelgebied midden.



OLDAMBTMEER

bastion

Fase IV

Fase V

Park

Dorpsstraat

vismarkt

plein

Fase III

park

Fase II

Fase I

bastion



HAVEN
KOM



Haven
kade

Haven
meester

Redersingel

Redersplein

Haven

Stedenbouwkundige opzet

De Haven is het dichtstbebouwde deel van heel Blauwestad. Hier is horeca te vinden, een uitkijktoren en het projectbureau.

Aan de westzijde van de havenkom is het project gerealiseerd met woningen die gesloten straatwanden vormen in één en twee bouwlagen met een kap. Het stedenbouwkundige principe is dat van woningen gericht op het Oldambtmeer, binnenstraten of de havenkom en aan de binnenzijde van deze blokken een parkeermogelijkheid. Op de kop van de havenkom ligt een gesloten bouwblok met intern parkeren in minimaal twee bouwlagen met een kap.

Aan de oostzijde van de havenkom wordt het principe van gesloten straatwanden en parkeren binnen het bouwblok vormgegeven in een langwerpige bouwvlek die uit twee delen bestaat die zich opspant tussen de Dorpsstraat in het noorden en het Redersplein aan de zuidzijde. Het principe is hier een bouwvolume van minimaal twee bouwlagen met een kap. Op de noord- en de zuidkop van deze bouwvlek is een hoger accent in drie bouwlagen met een kap mogelijk.

Ten oosten van de Redersingel ligt een bebouwingsstrook met bungalows die een begane grond kennen en op meerdere plekken een dakopbouw in moderne baksteen architectuur.





HERENHUIZEN



HERENHUIZEN



PAKHUIZEN



HERENHUIZEN



SCHIPPERSWONINGEN



Haven - Havenkwartier

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van het project Havenkwartier is het realiseren van een ruimtelijk ensemble dat refereert aan dichtbebouwde oud-hollandse vissersstadjes met een verhalende historiserende architectuur.

Plaatsing

De woningen staan in gesloten bouwblokken in een rooilijn die de publieke ruimten aan de buitenzijde en de parkeeroplossingen aan de binnenzijde van elkaar afschermt.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning bestaat uit een of twee bouwlagen met een kap. Het grootste deel van de woningen kent twee bouwlagen.

Aanzicht

Het aanzicht van de woning is historiserend met een verticale geleiding. Detailering zit zowel in de gevels (speklagen) als in de gevelopeningen en de omlijsting daarvan.

Opmaak en materialisering

Gevels van baksteen waarbij er veel variatie is in de kleur van de baksteen. Er komen zowel gronings- rode als ook bruin, antraciet of gewitte gemetselde gevels voor.

Het dak krijgt een donkere of rode kleurstelling, geen opvallende kleuraccenten toepassen.

Inrichting buitenruimte

Erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn uitgevoerd in gemetselde tuinmuren. Aan de parkeeroplossingen aan de binnenzijde van de bouwblokken is rasterwerk met klimop of andere groene invullingen vereist.





Referentie Arsenaal



Haven - Arsenaal

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van het arsenaal is het maken van een robuust gebouw dat de noordelijke kop vormt van de havenkom. Het arsenaal vormt daarmee het einde van de historiserende beeldtaal van de westzijde van de havenkom.

Plaatsing

Het arsenaal vormt een gesloten bouwblok die als een vierkant de ruimte vult tussen de straat aan de westzijde, de watergang aan de noord- en oostzijde en het plein (vismarkt) op de kop van de havenkom. Aan de binnenzijde van het blok wordt het parkeren opgelost en bevinden zich veelal de buitenruimten.

Hoofdvorm

De hoofdvorm bestaat uit twee bouwlagen op een plint met een hoge kap. Er is ruimte voor elementen als een tympaan op de belangrijkste gevels.

Aanzicht

Het aanzicht van het arsenaal is historiserend met een verticale geleiding. Detailering zit in de gevelopeningen en de omlijsting daarvan.

Opmaak en materialisering

Gevels van gewit of bruinrode baksteen waarbij er geen duidelijke referentie zal zijn naar individuele woningen binnen het bouwblok. Het gebouw zal vooral eenheid uitstralen.

Inrichting buitenruimte

De buitenruimte voor de woningen is veelal binnen het arsenaal gelegen. Aan de buitengevels zal aan de waterzijde de mogelijkheid zijn voor balkon/ of vlonderelementen, meeontworpen door de architect.





Haven - Havenkade

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van het de havenkade is het realiseren van pakhuis-gelijke bouwvormen aan de kadepromenade en een afwisselende straatwand richting de Redersingel. De functie van de bebouwing draagt bij aan de reuring die het kenmerk is van het gebied rondom de havenkom.

Plaatsing

Het project bestaat uit twee bouwblokken die een gesloten wand vormen richting de kadepromenade en de noord- en zuidkop. Aan de zijde van de Redersingel is er sprake van een meer open bebouwingsbeeld afgewisseld met parkeren.

Hoofdvorm

De hoofdvorm bestaat uit twee- of drie bouwlagen met per woning een eigen kap ter bevordering van de pakhuysuitstraling. Op de noord- en zuidkoppes kan 2,5 a 3 bouwlagen plus een kap. Aan de Rederssingel 2 lagen met kap.

Aanzicht

Het aanzicht van de gevels bestaat veelal uit half gesloten gevels bestaand uit verticaal gelede gevelopeningen waarbij op de begane grond afhankelijk van de functie meer transparantie mogelijk is. Architectuur is een afwisselende moderne vertaling van hollands pakhuiswanden.

Opmaak en materialisering

De gevels zijn uitgevoerd in metselwerk in diverse rood-bruin- antraciet en donkergeeltinten. De kappen zijn afgedekt met pannen in donkere tinten, zonnepanelen vormen een aaneengesloten vlak op de daken.

Inrichting buitenruimte

De buitenruimte voor de woningen is binnen het bouwblok gelegen. De erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zijn uitgevoerd in gemetselde tuilmuren.



Gevelbeeld Redersingel



Gevelbeeld vanaf waterpartij



Stedenbouwkundige opzet

Haven - Havenmeester

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van de woningen langs de Redersingel is het maken van een gevarieerde singelbebouwing in een á twee lagen die zich spiegelt in het water.

Plaatsing

De woningen staan in een rooilijn op ruime afstand van de Redersingel op watergerichte kavels. De ruimte tussen de woning en het water is beperkt.

Hoofdvorm

De hoofdvorm bestaat uit een bouwlaag met op het grootste deel van de woningen een kubistische dakopbouw.

Aanzicht

Het aanzicht van de woningen bestaat uit moderne baksteenarchitectuur met een verticale geleding in de gevels. De gevelopeningen zijn subtiel.

Opmaak en materialisering

Gevels van gemeleerde baksteen waarbij er de individuele woningen binnen het bouwblok herkenbaar zijn. Het ensemble zal vooral eenheid uitstralen.

Inrichting buitenruimte

De buitenruimte voor de woningen is bestaat uit gemetselde meeontworpen afscheidingen. Aan de waterzijde van de woningen is een meeontworpen plek aan het water gemaakt.



Kaafijzer

Misthoorn (noord)

Misthoorn (zuid)

Scheepsmeter

Deelgebied Landtongen

Stedenbouwkundige opzet

De vier landtongen worden vormgegeven door vrijstaande projectwoningen in Blauwestad. Alle landtongen hebben een eigen karakter qua woningen en worden gekenmerkt door centraal op de landtong een groen gemeenschappelijk gebied en kavels aan de waterkanten.

De zuidelijkste landtong; Scheepsmeter bestaat uit vrijstaande woningen met een ruime begane grond en een kap.

De landtong Misthoorn-zuid is een eenzijdig bebouwde straat met schuurwoningen in 1 of twee bouwlagen met een kap. Het noordelijk deel kent een tweezijdig bebouwd beeld met brede groene bermen en bungalowtypen qua woningbouw.

De landtong Kaafijzer is tweezijdig bebouwd met centraal op het schiereiland ruime groene bermen. De woningen zijn één of twee bouwlagen hoog en plat afgedekt.





Scheepsmeter

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van de landtong Scheepsmeter is het realiseren van een ruimtelijk ensemble waarin bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. Verschillende publieke insteekhaventjes dragen bij aan zichtlijnen vanaf de landtong naar buiten.

Plaatsing

De woning kent eenzijdige gerichtheid en kent een vrije plaatsing op de kavel, er is veel ruimte rond de woning. De bouwrichting is haaks of evenwijdig aan het water. Tussen de woningen is er een zichtrelatie met het water.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning bestaat uit een bouwlaag met een kleine kap. Een beperkt deel van de footprint kan in twee bouwlagen met een kleine kap worden uitgevoerd.

Aanzicht

Het aanzicht van de woning is abstract, monolithisch. Plasticiteit door sculpturale hoofdvorm. Detailering zit vooral in de textuur van de vlakken en in de raamlijsten. Zonnepanelen worden louter als ononderbroken rechthoekige vlakken toegepast.

Opmaak en materialisering

Gevels van natuurlijk ogend hout of donkere gebakken gemeleerde Groningse steen.

Het dak krijgt een donkere kleurstelling, geen opvallende kleuraccenten toepassen.

Inrichting buitenruimte

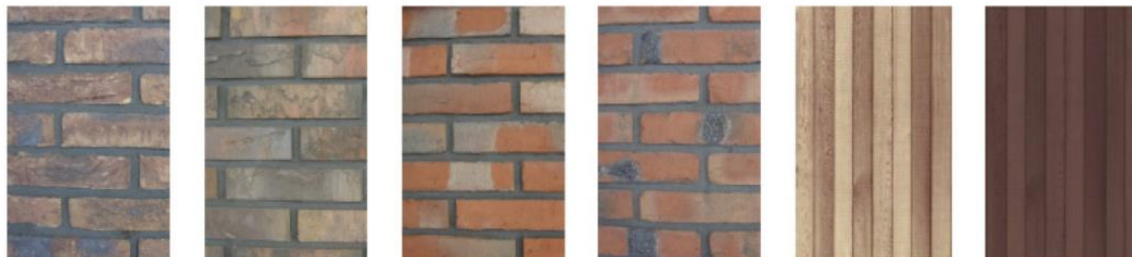
Erfgrenzen aan de voorzijde bij voorkeur beplant met beukenhagen van 1 m. hoog. Overige erfgronden bij voorkeur in hagen of rietmatten.

Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.





Basismodel plattegrond



Verdieping in basismodel

Misthoorn - Zuid

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van de landtong Mishoorn is het realiseren van een ruimtelijk ensemble waarin bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. De woningen liggen aan een slingerend landweggetje met veel groen en doorzicht naar het water.

Plaatsing

De woning kent eenzijdige gerichtheid en kent een vrije plaatsing op de kavel, er is veel ruimte rond de woning. De bouwrichting is haaks of evenwijdig aan het water. Tussen de woningen is er een zichtrelatie met het water.

Hoofdvorm

De hoofdvorm bestaat uit bouwvolumes die een strak karakter kennen met flink uitkragende kap. De woning kan groeien door de kap te verlengen of door een tweede woonlaag met kap aan te brengen.

Aanzicht

Het aanzicht van de woning is abstract, Detailering zit vooral in de overstekken. Zonnepanelen worden louter als ononderbroken rechthoekige vlakken toegepast.

Opmaak en materialisering

Kleur en materiaalgebruik is in donkere kleurstelling, geen opvallende kleuraccenten toepassen. Materiaal is vooral hout of houtgelijkend of metselwerk in donkere tinten.

Inrichting buitenruimte

Erfgrenzen aan de voorzijde bij voorkeur beplant met beukenhagen van 1 m. hoog. Overige erf grenzen bij voorkeur in hagen of rietmatten.

Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.



Landtong - Kaafijzer

Landtong Misthoorn (zuid)

Verkaveling landtong Misthoorn (noord) Lichtgroen=Zuidkaper, donkergroen Noordkaper of Orka

Misthoorn – Noord

Algemeen

De landtong Misthoorn bestaat uit twee delen, een zuidelijke en een noordelijke landtong. Dit deel gaat over Misthoorn Noord.

De doelstelling bij de ontwikkeling van de landtong Misthoorn is het realiseren van projectmatig ontwikkelde vrijstaande woningen in het hogere marktsegment. Er wordt vraaggericht ontwikkeld onder de naam “Kaap de goede hoop”.

Op de landtong worden 26 kavels bebouwd die samen een ruimtelijk ensemble vormen waarbij bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. Op verschillende plekken zijn openbare oevers aan het water die bij dragen bij aan zichtlijnen vanaf de landtong naar buiten.

Op de landtong kan gekozen worden uit drie typen woningen; Zuidkapers, Noordkapers en Orka's. Algemene stelregel is, om de variatie te borgen, dat de grootste woningentypes (Zuidkapers) en de twee kleinere modellen elkaar afwisselen. Stelregel is dat er maximaal 2 kavels naast elkaar met het zelfde type mogen worden bebouwd.

Inrichting openbare ruimte

Centraal op de landtong slingert een smalle asfaltweg door een brede zone van bermen die beplant zijn in een mix van bomen op gras. De grasbermen worden ingezaaid in een kruidenrijk bloemenmengsel dat in het bloeiseizoen zorgt voor een kleurrijk beeld. Het onderhoud van de bermen is extensief.

Op een aantal plekken grenst de openbare ruimte aan het water, dit biedt zichtlijnen op het water, de kernkwaliteit van Blauwestad. Op de kop van de landtong is er tevens zicht op het landschap van Ekamp.





Zuidkaper



Noordkaper



Orka

Misthoorn - Noord

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van de landtong Misthoorn is het realiseren van een ruimtelijk ensemble waarin bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. Op verschillende plekken zijn openbare oevers aan het water die bij dragen bij aan zichtlijnen vanaf de landtong naar buiten.

Plaatsing

De woning is haaks of evenwijdig aan het water geïntendeerd. Er is veel ruimte rond de woning. Tussen de woningen is er een zichtrelatie met het water. Bijgebouwen worden naast de woning geplaatst.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning bestaat uit een bouwlaag met een markante wit gestucte kop (type Zuidkaper) of een type zonder markante kop (Noordkaper/orka). Een beperkt deel van de footprint van de Zuidkaper kan een dakopbouw krijgen. Noordkaper kent een royaal overstek aan het water terwijl de orka kubistisch van vorm is.

Aanzicht

Het aanzicht van de woning is abstract, monolithisch. Plasticiteit door sculpturale hoofdvorm. Detailering van de gevelopeningen is verticaal bij glaspuien en blokvormig in gestucte gevels.

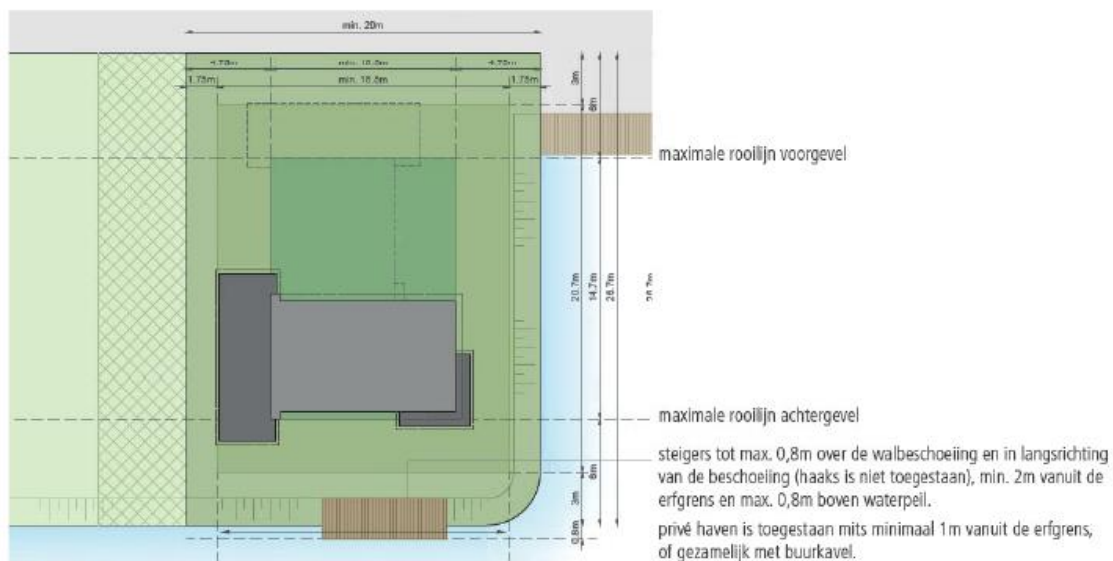
Opmaak en materialisering

Gevels zijn wit gestuct en bestaan aan de waterzijde grotendeels uit glas en aan de overige zijden en bij dakopbouwen uit natuurlijk ogend hout of donker hout. Bijgebouwen in natuurlijk ogend of donker hout, meeontworpen in de stijl van de woning

Inrichting buitenruimte

Erfgrenzen aan de voorzijde beplant met beukenhagen van 1 m. hoog. Overige erfgrnzen in hagen of rietmatten. Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.





Legenda	
	zone hoofdgebouw, max. 2 bouwlagen
	zone bijgebouwen, max. 1 bouwlaag
	bebouwingsvrije zone
	optie extra strook grond van 5m breed
	naastgelegen kavel 5a, 10 jaar kosteloos in bruikleen

Kavelpaspoort en schuifruimte

Kaafijzer

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van de landtong Kaafijzer is het realiseren van een ruimtelijk ensemble waarin bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. Verschillende publieke insteekhaventjes dragen bij aan zichtlijnen vanaf de landtong naar buiten.

Plaatsing

De woning kent een alzijdige gerichtheid en kent kavelpaspoort voor plaatsing op de kavel, er is geen onderscheid tussen voor en achter. De bouwrichting is haaks of evenwijdig aan het water.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning kent een beeld van samengestelde delen. Binnen een opzet van kolommen en lateien zijn uitbreidingen mogelijk. Tussenwoningen hebben een doosachtig hoofdvolume passend bij het ensemble.

Aanzicht

Horizontaliteit met donkere daklijsten met invullingen. Plasticiteit door uitkragende delen.

Opmaak en materialisering

Natuurlijk ogend hout, baksteen. De grootste openingen van de gevel zijn op het water gericht. Dak krijgt een donkere kleurstelling. Geen opvallende kleuraccenten, een natuurlijk beeld staat voorop. Details passend bij natuurlijk hout, of baksteen met een donkere tint.

Inrichting buitenruimte

Erfgrenzen aan de voorzijde bij voorkeur beplant met beukenhagen van 1 m. hoog. Overige erfgronden bij voorkeur in hagen of rietmatten.

Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.





WATERSNIP

LEEUWERIK

LEEUWERIK

GRUTTO

KIEKENDIEF

HOOFDSTRAAT

HOOFDSTRAAT

BRUGSTRAAT

ELFENBANK

BOVIST

Vismarkt

Dorpstr

Camperplaats
Blauwestad

Strand Zuid



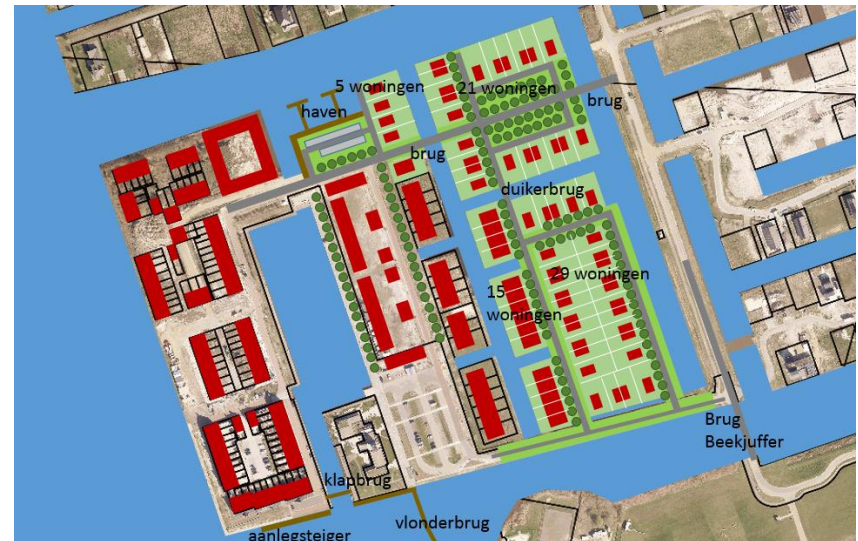
Deelgebied Midden

Stedenbouwkundige opzet

Deelgebied Midden wordt gekenmerkt door twee eilanden; een noord-zuidgericht eiland en een eiland met een groene hof, met beide rondom door ruim vaarwater. Aan de noordzijde wordt het eiland doorsneden door de Dorpsstraat met aan weerszijden woningbouw aan de hof, aan de zuidzijde ligt de Brugstraat die vooral een functie krijgt voor het langzaam verkeer.

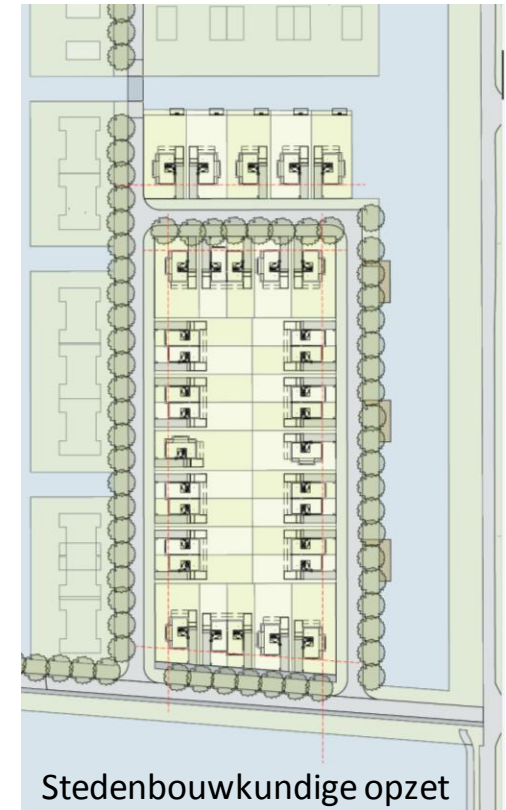
De woningen aan de westzijde worden gevormd door geschakelde bungalows met een dakopbouw (zie havenmeester), de woningen aan de hof kennen één of twee bouwlagen met een kap.

De woningen op het langgerekte eiland zijn één of twee bouwlagen met kappen.





Vogelvlucht



Stedenbouwkundige opzet



Midden – Tuindorp

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van de woningen in het tuindrpp is het maken van een gevarieerde straatwand met vrijstaand, of twee-onder-een-kapwoningen die samen een ensemble van aan de jaren 30- bouwstijl gerelateerde architectuur vormen.

Plaatsing

De woningen staan in een rooilijn op ruime afstand van de straat op tuingerichte kavels. De vooruimte is ruim, buitenruimte veelal is aan de tuinzijde te vinden.

Hoofdvorm

De hoofdvorm bestaat uit een of twee bouwlagen met een steile kap die overstekken kent of een kubistisch tweelaags bouwvolume dat plat is afgedekt.

Aanzicht

Het aanzicht van de woningen bestaat uit een rijk gedetailleerde baksteenarchitectuur met een verticale geleding in de gevels met elementen zoals prominente schoorstenen.

Opmaak en materialisering

Gevels van baksteen waarbij de individuele woningen binnen het bouwblok niet herkenbaar zijn. Het ensemble zal vooral familie van elkaar zijn in (jaren 30) architectuur.

Inrichting buitenruimte

De afscheiding van de buitenruimte voor de woningen bestaat bij voorkeur uit hagen. Aan de achterzijde van de woningen is een mee-ontworpen afscheiding tussen de woningen gemaakt.



Impressie woningen



Stedenbouwkundige opzet



Impressie woningen aan haven

Midden – Hof

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van de woningen aan de hof is het maken van een gevarieerd bebouwingsbeeld met vrijstaand, twee- of meerkappers die samen een ensemble van modern /maritieme architectuur vormen.

Plaatsing

De woningen staan in een rooilijn op ruime afstand van de straat op tuingerichte kavels. De voorruimte is ruim, buitenruimte veelal is aan de tuinzijde te vinden.

Hoofdvorm

De hoofdvorm bestaat uit twee bouwlaag met een steile kap die overstekken kent.

Aanzicht

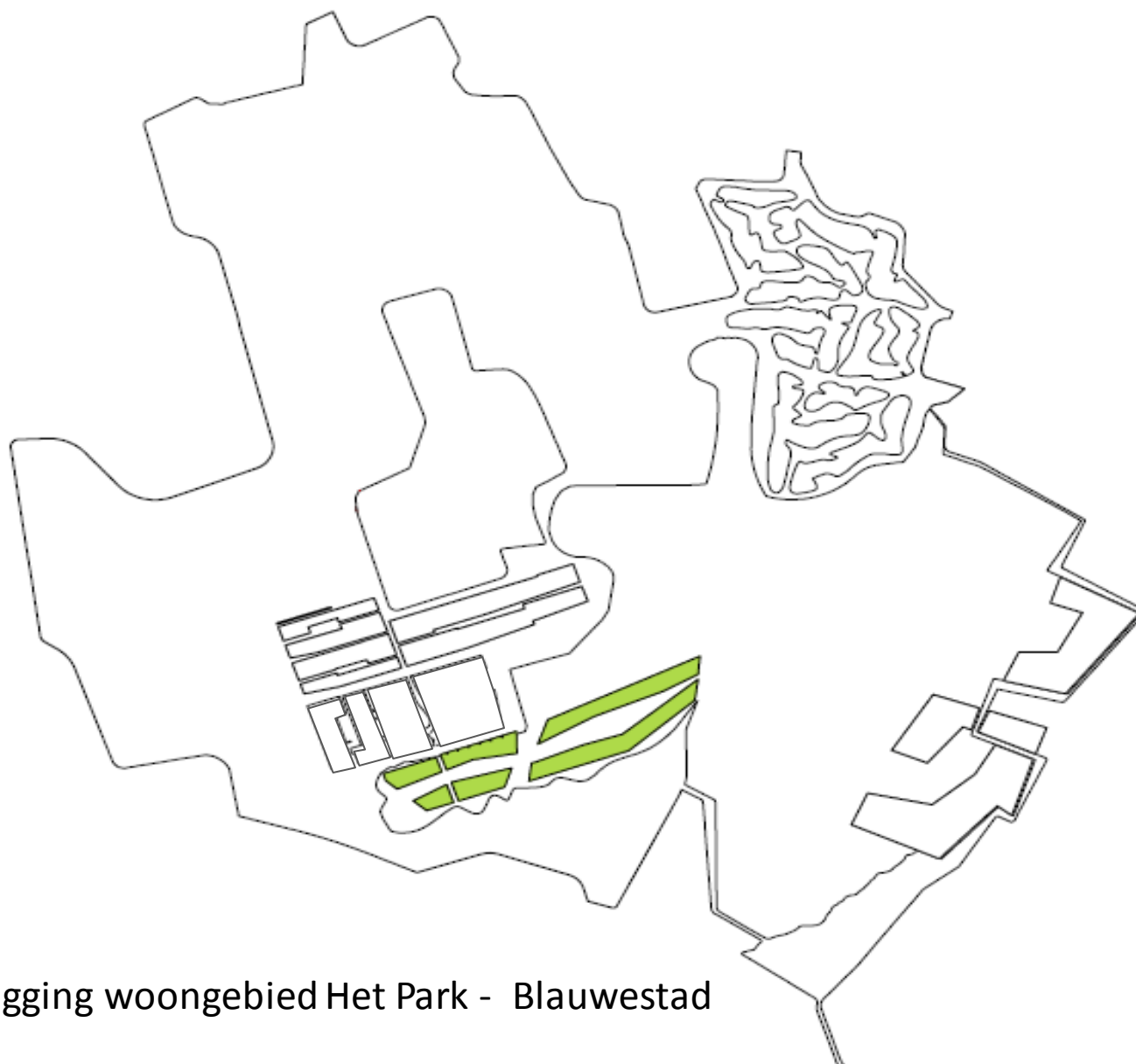
Het aanzicht van de woningen bestaat uit baksteenarchitectuur met een verticale geleding in de gevels.

Opmaak en materialisering

Gevels van baksteen waarbij er de individuele woningen binnen het bouwblok niet herkenbaar zijn. Het ensemble zal vooral familie van elkaar zijn qua architectuur.

Inrichting buitenruimte

De buitenruimte voor de woningen bestaat uit hagen. Aan de tuinzijde van de woningen is een mee-ontworpen afscheiding tussen de woningen gemaakt.



Ligging woongebied Het Park - Blauwestad

Het Park

Dit hoofdstuk gaat over Het Park. Woongebied Het Park kenmerkt zich een centrale groene ruimte met verspreide boomgroepen waaromheen klassieke villa's zijn gesitueerd.

Om het karakter van Het Park tijdens de ontwikkeling en in de toekomst te waarborgen, is aansluitend op het stedenbouwkundig plan dit welstandskader tot stand gekomen met daarin spelregels over de inrichting van de kavels en de positionering, vormgeving en materialisatie van de woningen en de schuurtjes, carports, boothuizen etc.

Deze spelregels zijn op een zodanige manier opgesteld, dat er zoveel mogelijk ruimte blijft voor creativiteit en flexibiliteit van de architect, opdrachtgevers en toekomstige bewoners.

Dit welstandskader vormt de inspiratie maar ook de harde regels voor kopers en ontwerpers die aan het begin van het ontwerpproces staan. De keuze voor een kavel in Het Park betekent dat de spelregels uit dit hoofdstuk worden aanvaard.





Gebieden met gewijzigde opzet ten opzichte van het originele stedenbouwkundig plan

Het Park - Cantharel en Elfenbank

Algemeen

De woningbouw aan de Cantharel is enerzijds gelegen aan de rietkraag van het Oldambtmeer en anderzijds aan de groene brink (Park) aan het witte hek. Ook aan de Elfenbank liggen de woningen aan de brink. In de ontwikkelfase is deze set aan regels van toepassing om dit deel van Het Park als ensemble te kunnen ontwikkelen.

Plaatsing

De woning wordt midden op de kavel geplaatst op een locatie aan de straat, midden op de kavel of aan het water zoals aangegeven op pagina 66.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning bestaat uit een of twee bouwlagen met een kap in 30 tot 60 graden en een lage goot. Bijgebouwen dienen qua dakhelling een eenheid te vormen met het hoofdgebouw. (zie pagina 68- 71)

Aanzicht

Het aanzicht van de woning is abstract, monolithisch. Plasticiteit door sculpturale hoofdvorm. Detailering zit vooral in de textuur van de gevelopeningen.

Opmaak en materialisering

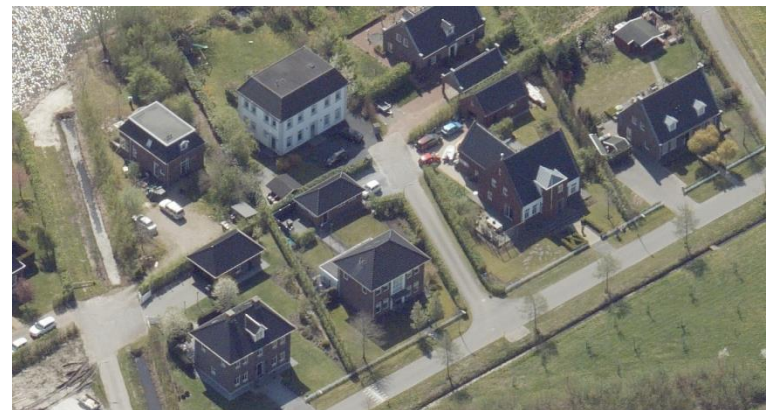
Gevels zijn grijs, zwart, rood of roodbruin metselwerk en deels ook in hout of houtgelijkende materialen. Voor de daken zijn antraciet- of roodkleurige pannen in matte tint voorgeschreven.

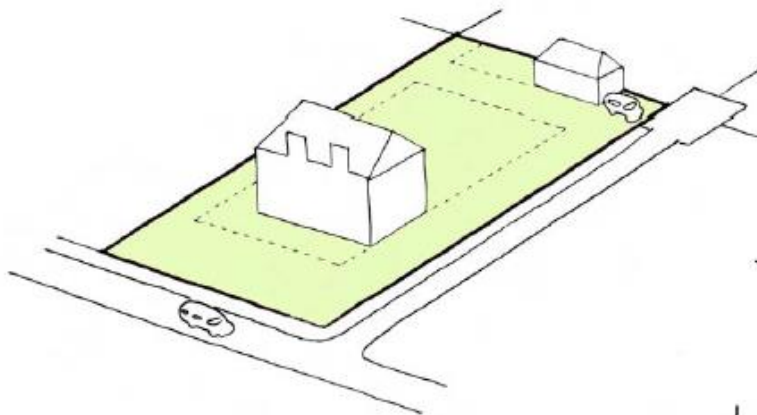
Rode bakstenen zijn niet toegestaan in combinatie met rode pannen. Rode dakpannen mogen alleen in combinatie met bakstenen in bruintinten.

Inrichting buitenruimte

Erfgrenzen aan de voorzijde beplant met beukenhagen van 1 m. hoog. Overige erf grenzen in hagen of rietmatten.

Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.

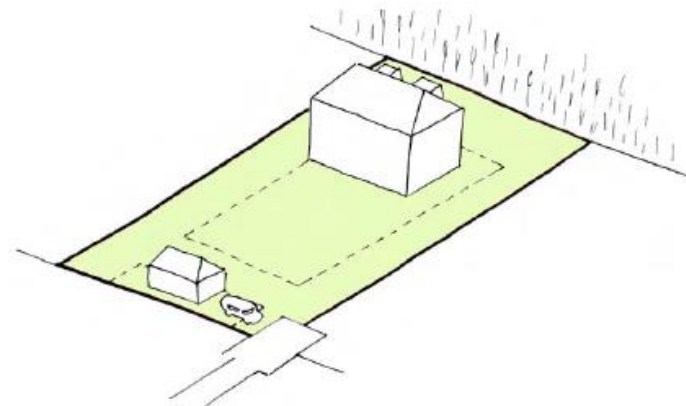
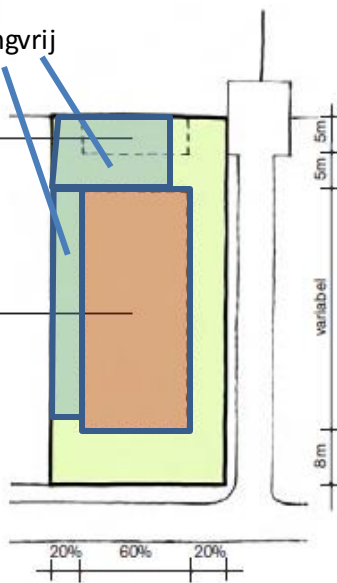




Vergunningvrij
bouwen

een garage mag achter op de kavel, binnen het
'bouwvlak garages', geplaatst worden

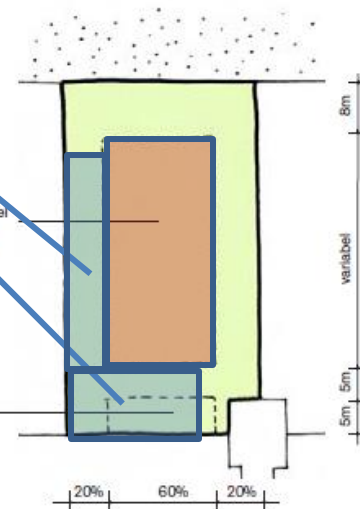
de woning en bijgebouwen moeten in het 'bouwvlak kavel'
gebouwd worden, men is vrij in het bepalen van de plek



Vergunningvrij
bouwen

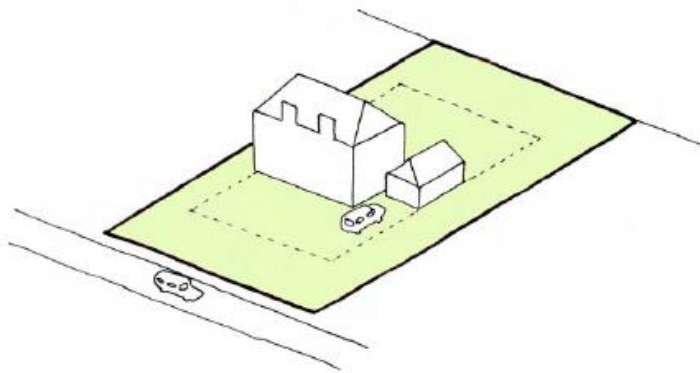
de woning en bijgebouwen moeten in het 'bouwvlak kavel'
gebouwd worden met de voorgevel gericht op het riet

een garage mag achter op de kavel, binnen het
'bouwvlak garages', geplaatst worden



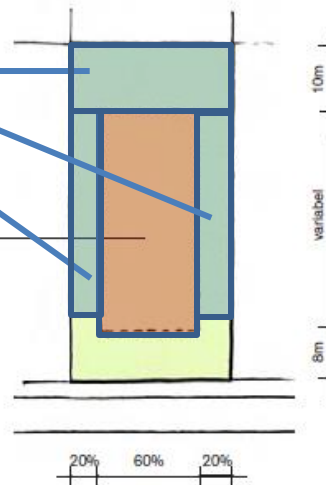
Zonering op de kavel (naast inrit)

Zonering op de kavel (aan rietkraag)



Vergunningvrij
bouwen

de woning en bijgebouwen moeten in het 'bouwvlak kavel'
gebouwd worden, men is vrij in het bepalen van de plek



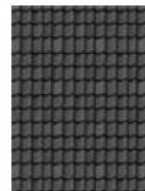
dak



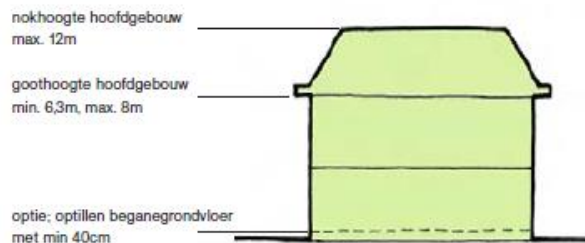
gevel



deuren en kozijnen



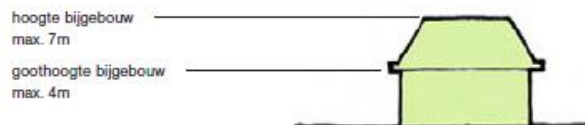
Zonering op de kavel (Elfenbank)



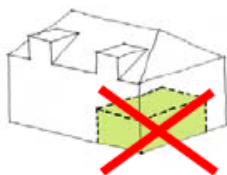
Woningen met twee bouwlagen en kap



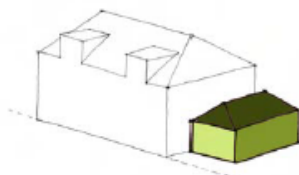
Woningen met één bouwlaag en kap



Bijgebouwen



De voorgevel van het hoofdgebouw dient symmetrisch te zijn. Hierdoor kan de garage niet in het hoofdgebouw worden geplaatst.



Bijgebouwen dienen achter de voorgevellijn van de woning geplaatst te worden en krijgen dezelfde dakvorm.

Bouwregels

Om de woningen in Het Park een statig karakter mee te geven, zijn voor de woningen en bijgebouwen een aantal bouwregels opgesteld. Naast deze algemene bouwregels en de voorschriften voor de materialisatie van de woningen, wordt op pagina 73 verder ingegaan op de vormgeving van de woningen.

Hoofdgebouwen

De tekeningen laten verschillende voorschriften voor de goot- en nokhoogte zien. Om het statige karakter van de woning te verhogen kan de begane grondvloer 40 cm boven het maaiveld worden opgetild. De woningen hebben een dak met een helling tussen de 15 en 60 graden en een hoge gootlijn. De nokrichting is altijd parallel aan de perceelgrens die grenst aan de straat, het riet of het water.

Bijgebouwen

Garages, schuren en andere bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn van de woning gebouwd te worden. De voorgevel is de prominente gevel die gericht is op de straat, het riet of water. Bijgebouwen kunnen los worden geplaatst of aan de woning vast worden gebouwd. De bijgebouwen dienen dezelfde dakvorm te krijgen als de woning en vormen samen een ensemble.

Materialisatie

Om evenwicht te vinden tussen rust en levendigheid in de architectuur van de woningen, kan men een keuze maken uit een beperkt aantal materialen en kleuren.

Dak

Zowel een schild- als een zadeldak is toegestaan. Zadeldaken mogen geen overstek hebben. De dakgoot moet uitgevoerd worden als bakgoot met horizontale gootbetimmering. Ter verhoging van het statige karakter kan een kroonlijst worden toegevoegd. De dakbedekking kan van verschillende materialen zijn in de kleuren grijs tot antraciet. Een dak met rode dakbedekking mag alleen toegepast worden indien de gevels van wit hout zijn.

Gevel

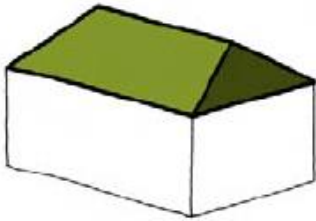
De gevels dienen uitgevoerd te worden in genuanceerde donkerroodbruine baksteen of wit geschilderd hout. Een plint kan een trasraam zijn in donkerder baksteen, natuursteen of grijs stucwerk. Accenten in de gevel (bijvoorbeeld rond de entree) mogen gestuct of van natuursteen zijn. De voeg dient altijd terugliggend en donkerder te zijn dan het metselwerk.

Deuren- en kozijnen

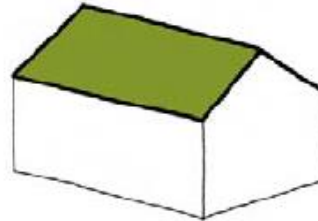
Alle houten delen dienen wit geschilderd te zijn. Deuren en luiken kunnen ook rood, donkergroen of donkerblauw zijn.

Bijgebouwen

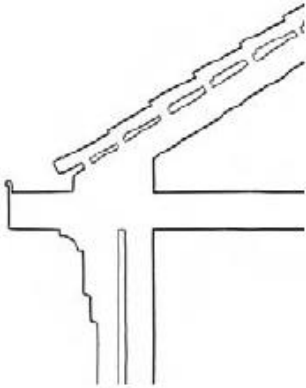
Kunnen in hout worden uitgevoerd als de woning gemetseld is. Het hout dient klassiek rood, donkergroen of donkerblauw te zijn.



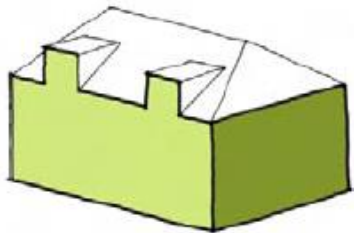
schilddak



zadeldak

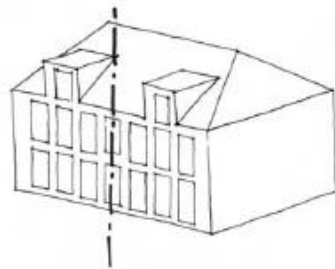


principe bakgoot met horizontale
betimmering en kroonlijst



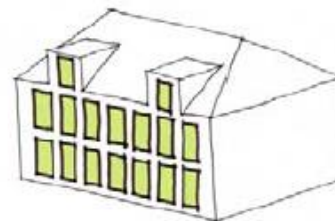
massief

het gevelmateriaal loopt de hoek om
waardoor het één volume wordt



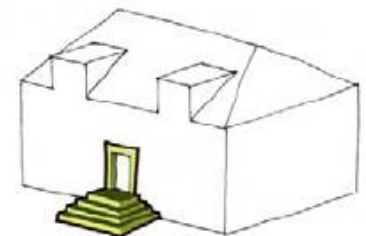
symmetrisch

de voorgevel van het hoofdgebouw is
overwegend symmetrisch opgebouwd



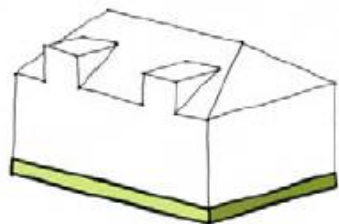
representatief

toepassing van verdiepingshoge verticale ramen,
Franse balkons en/of dakkapellen



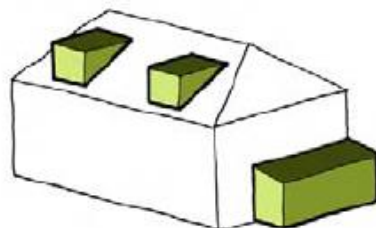
formeel

de entree kan geaccentueerd worden door een trap,
een portaal en/of een voordeur met grandeur



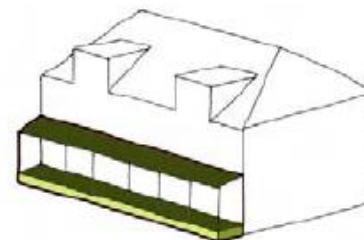
plint

toevoeging van een plint verhoogt het
statige karakter van de woning



dakkapel en serre

eventuele dakkapellen en serres dienen goed in het
ontwerp geïntegreerd te worden



veranda

Aan de woning kan een veranda
worden toegevoegd



Luiken

ramen kunnen worden geaccentueerd
door toevoeging van luiken

Architectuur

Om in Het Park afwisselende straatbeelden te garanderen, mogen woningen met een gelijke vormgeving niet naast elkaar worden gebouwd.

De architectuur van de woningen in Het Park is klassiek. Dit is met een aantal kernwoorden te benoemen;

- Representatief
- Formeel
- Symmetrisch
- Massief

De woningen in het park dienen een statig en representatief uiterlijk te krijgen waarbij veel aandacht is besteed aan de voorgevel van de woning. Deze gevel heeft een overwegend symmetrische opbouw waardoor de formaliteit benadrukt wordt. Ook het massieve karakter van het hoofdgebouw, waarbij de ramen afzonderlijk van elkaar in gesloten gevels zijn geplaatst, draagt bij aan het representatieve uiterlijk.

Ter inspiratie zijn hiernaast referentiebeelden getoond die een vertaling zijn van bovengenoemde kernwoorden.





Verkaveling Vliegenzwam en Elfenbank

Het Park – Vliegenzwam /Elfenbank

Algemeen

De woningbouw aan de Vliegenzwam en een deel van de Elfenbank is gelegen aan een luwe en groene dijk die de afscherming vormt richting de hoofdontsluiting van Blauwestad; de Hoofdstraat en aan de brink. In de ontwikkelfase is deze set aan regels van toepassing om dit deel van Het Park als ensemble te kunnen ontwikkelen.

Plaatsing

De twee-onder- een- kapwoning worden midden op de kavel geplaatst op een locatie aan de straat op een rooilijn die op minimaal 8 meter van de straat ligt.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de twee- onder- een- kapwoning bestaat uit een of twee bouwlagen met een kap in 30 tot 60 graden en een lage goot. Bijgebouwen dienen qua dakhelling een eenheid te vormen met het hoofdgebouw. (zie pagina 68-71)

Aanzicht

Het aanzicht van de woning is abstract, monolithisch. Plasticiteit door sculpturale hoofdvorm. Detailering zit vooral in de textuur van de gevelopeningen.

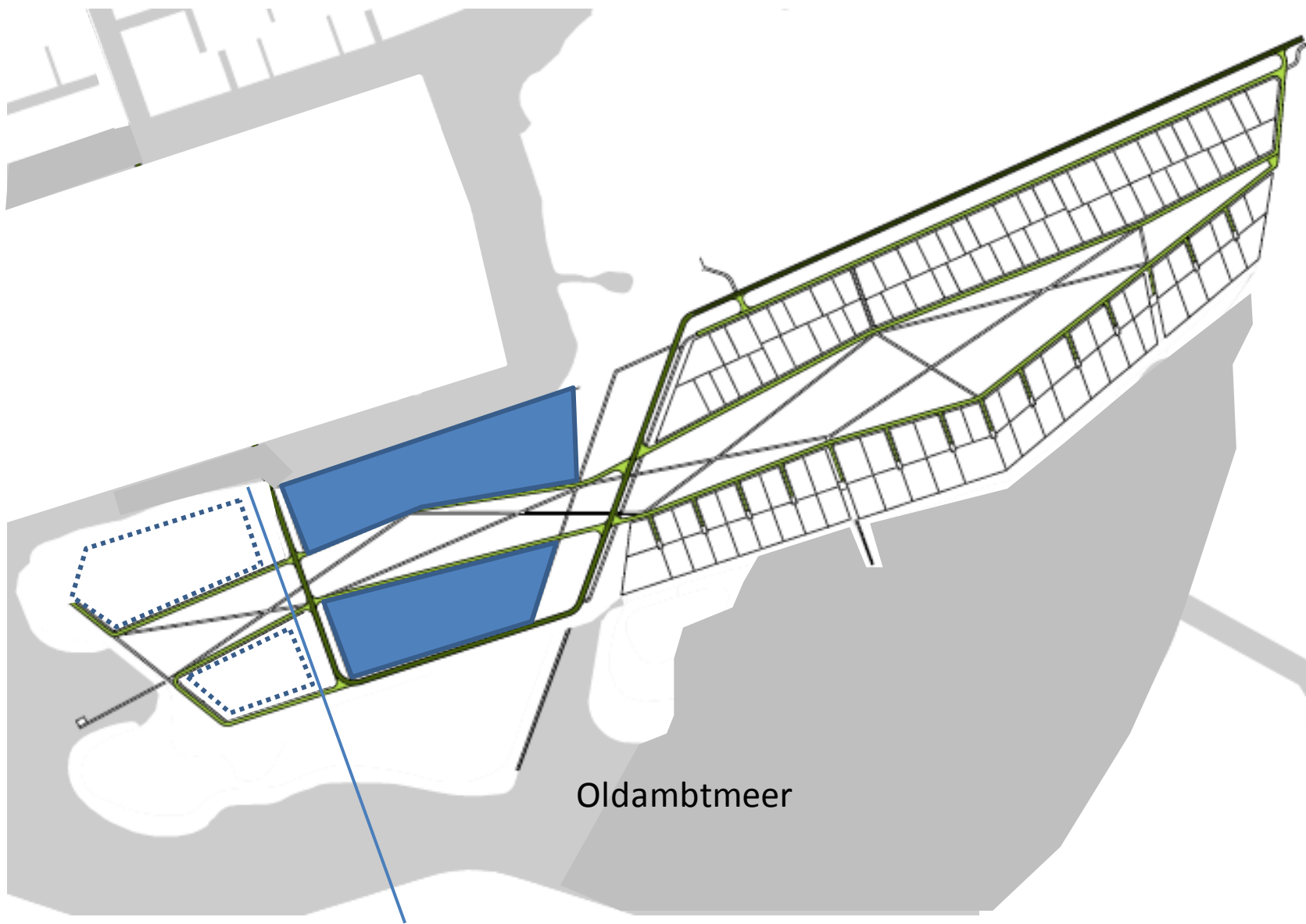
Opmaak en materialisering

Gevels zijn grijs, zwart, rood of roodbruin metselwerk en deels ook in hout of houtgelijkende materialen. Voor de daken zijn antraciet- of roodkleurige pannen in matte tint. Rode bakstenen zijn niet toegestaan in combinatie met rode pannen. Rode dakpannen mogen alleen in combinatie met bakstenen in bruintinten.

Inrichting buitenruimte

Erfgrenzen aan de voorzijde bij voorkeur beplant met beukenhagen van 1 m. hoog. Overige erf grenzen bij voorkeur in hagen of rietmatten.





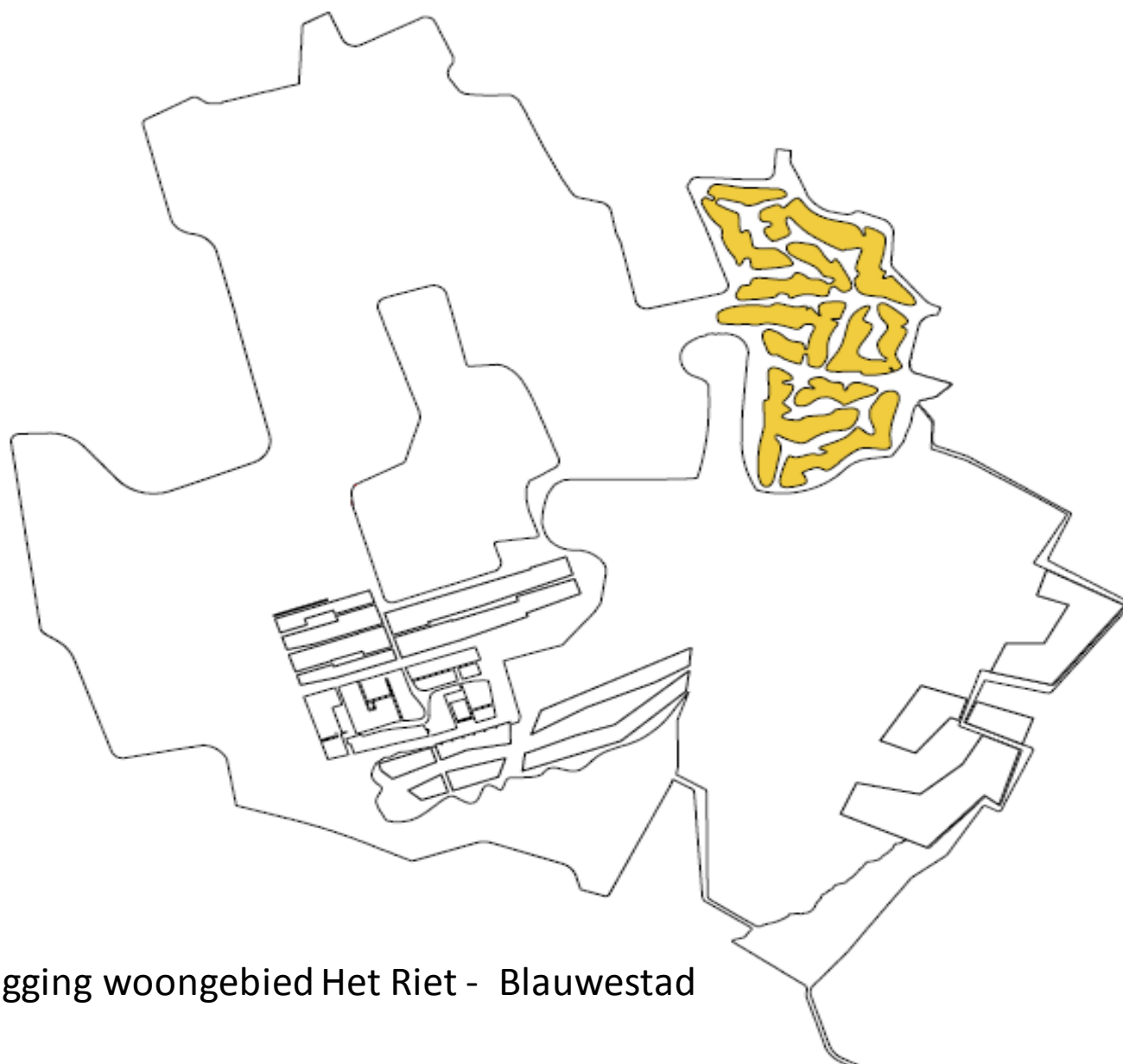
Het Park - West

Oldambtmeer

Het Park - West

Algemeen

De ontwikkeling van Het Park West is op dit moment nog niet actueel. In de toekomst zal voor dit deel van Blauwestad een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitskader worden opgesteld. Tot die tijd blijft het huidige kader van kracht.



Ligging woongebied Het Riet - Blauwestad

Het Riet

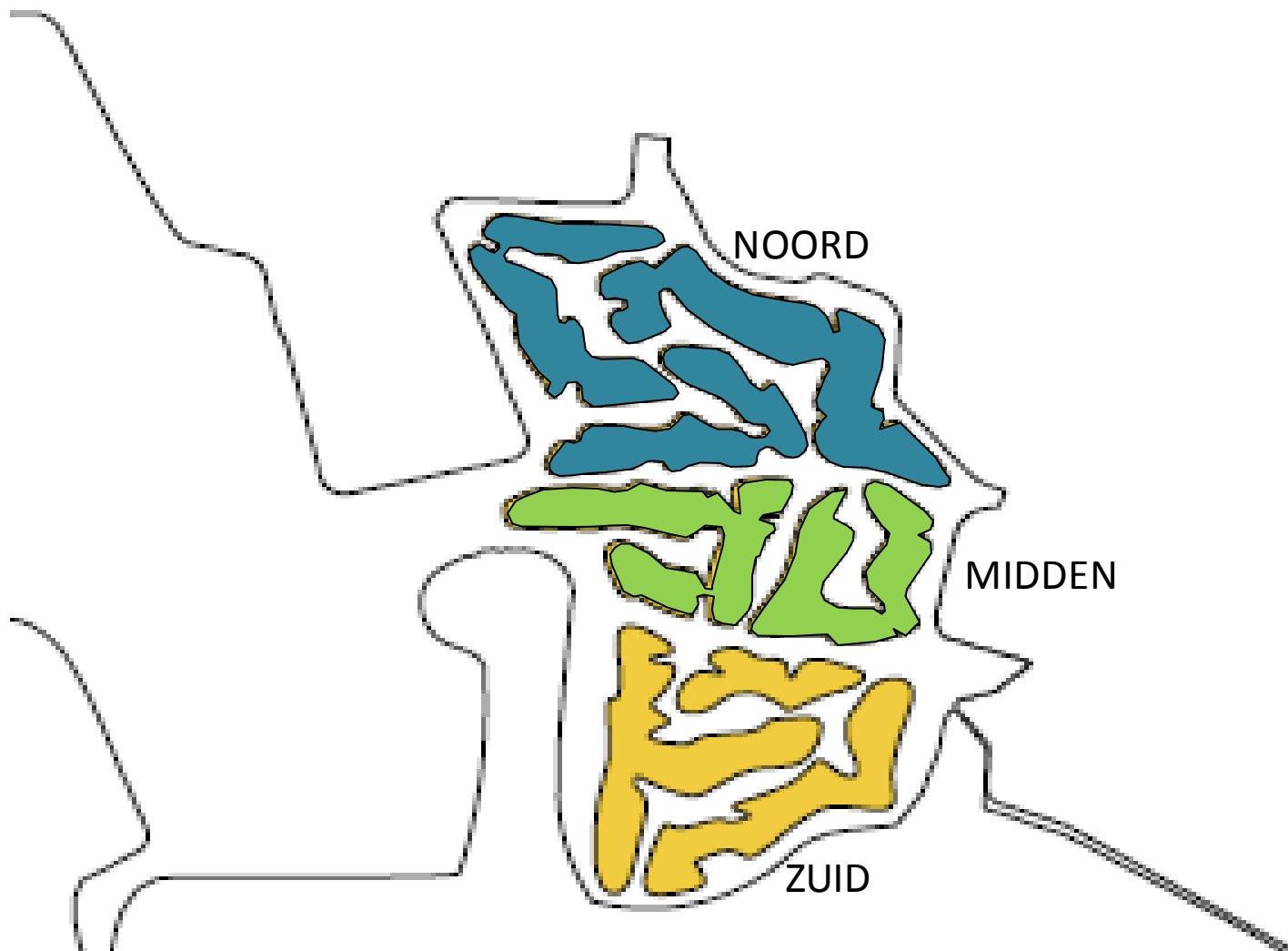
Dit hoofdstuk gaat over Het Riet. Woongebied Het Riet kenmerkt zich door organisch gevormde eilanden. Rietkragen en het water en woningen met een 'natuurlijke' en 'lichte' architectuur kenmerken het gebied.

Om het karakter van Het Riet tijdens de ontwikkeling en in de toekomst te waarborgen, is aansluitend op het stedenbouwkundig plan dit welstandskader tot stand gekomen met daarin spelregels over de inrichting van de kavels en de positionering, vormgeving en materialisatie van de woningen en de schuurtjes, carports, boothuizen etc.

Deze spelregels zijn op een zodanige manier opgesteld, dat er zoveel mogelijk ruimte blijft voor creativiteit en flexibiliteit van de architect, opdrachtgevers en toekomstige bewoners.

Dit welstandskader vormt de inspiratie maar ook de harde regels voor kopers en ontwerpers die aan het begin van het ontwerpproces staan. De keuze voor een kavel in Het Riet betekent dat de spelregels uit dit hoofdstuk worden aanvaard.





Het Riet - deelgebieden

Deelgebieden Het Riet

Het Riet bestaat uit drie deelgebieden. Aan de zuidzijde ligt de eerste fase van het woongebied. Hier wordt conform het originele stedenbouwkundige plan op basis van het beeldkwaliteitsplan op circa 115 kavels een grote variatie aan woningen gerealiseerd.

Op één woning aan de Funen na wordt vanaf 2020 op de eilanden in het deelgebied Midden gebouwd. Op het eiland Falster wordt vraaggericht projectmatig gebouwd aan vrijstaande schuurwoningen. De eilanden Funen en Lindholm worden eveneens vraaggericht projectmatig ontwikkeld.

Het deelgebied Het Riet Noord is op dit moment tijdelijke natuur, op termijn zal ook hier invulling aan worden gegeven. Er liggen 173 kavels volgens het originele stedenbouwkundig plan. Vooralsnog blijven de originele regels voor beeldkwaliteit van kracht.



Het Riet Zuid - behoud van originele verkaveling en het originele beeldkwaliteitsregels

Het Riet Zuid

Algemeen

Het Riet zuid bestaat uit de eilanden Anholt, Vikna en Freya. In totaal zijn er 114 kavels waarvan in 2021 reeds 80 procent is verkocht of in optie genomen.

Het woongebied bestaat uit organisch vormgegeven eilanden waarvan de meeste grond is uitgegeven en de sfeer wordt bepaald door woningen aan landelijke woonstraten met eenvoudige grasbermen, brede rietkragen, water en grote tuinen.

Om een afwisselend straatbeeld en veel verschillende doorzichten naar het water te garanderen, gaat de minimale diepte van de voortuinen per kavel verschillen. Woningen zullen hierdoor op drie verschillende posities op de kavel worden gebouwd, nabij de straat, midden op de kavel of nabij het water. Door middel van een bouwvlak, een gedeelte van de kavel waarbinnen de woning gebouwd moet worden, wordt de minimale diepte van de voortuin geregeld. Doordat men bovendien de vrijheid krijgt om binnen het bouwvlak zelf de plek van de woning te bepalen, komt er nog meer variatie in de diepte van de verschillende voortuinen. Men krijgt hierdoor bovendien de mogelijkheid om direct aan het riet en het water te wonen.

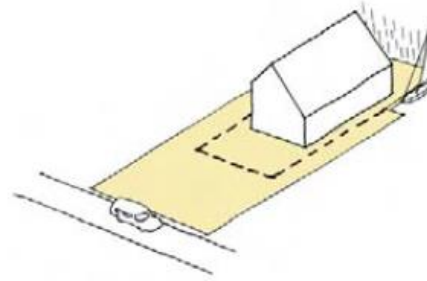
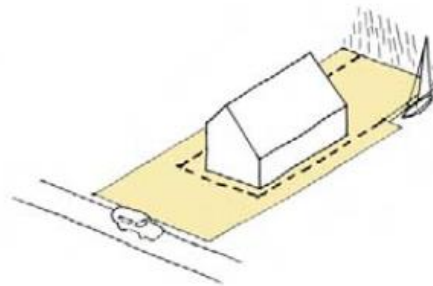
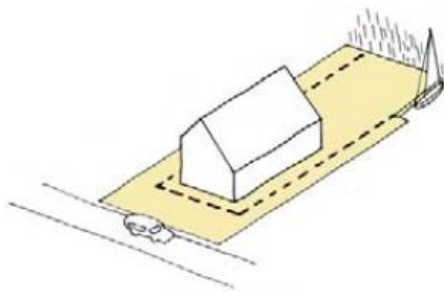
Inrichting openbare ruimte

Het Riet zuid kent landelijke asfaltwegen met grasbermen waarin berkenbomen zijn geplant.

De eilanden zijn aan elkaar gekoppeld met bolle bruggen.

Op een aantal plekken grenst de openbare ruimte aan het water, het beeld wordt hier bepaald door grote rietkragen en er is niet zo zeer een zichtrelatie met het water.



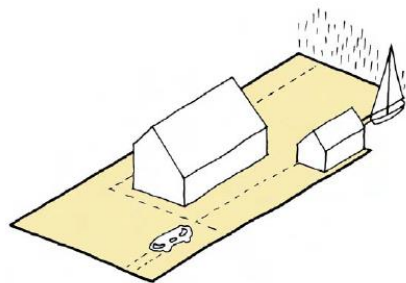


Positie van de woning op de kavel

1. woning nabij de straat
minimale diepte van de voortuin is 10 meter

2. woning midden op de kavel
minimale diepte van de voortuin is 15 meter

3. woning nabij het water
minimale diepte van de voortuin is 20 meter

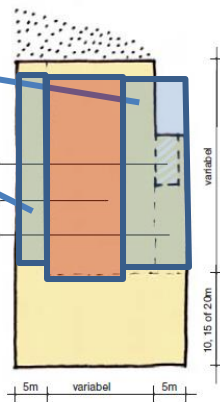


Vergunningvrij
bouwen

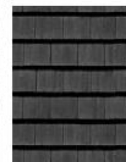
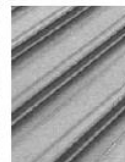
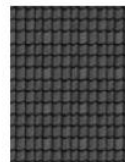
mogelijke verlenging van de insteekhaven tot onder het boothuis

bouwvlak kavel

boothuisvak



dak



gevel



deuren en kozijnen



Zonering botenhuis op de kavel

Kleur en materiaalgebruik

Het Riet - Zuid

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van het Riet Zuid is het realiseren van een ruimtelijk ensemble waarin bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. De woningen liggen aan een parklus met veel groen en doorzicht naar het water. Regel is dat er nooit twee keer hetzelfde type woning naast elkaar mag worden gebouwd en dat bijgebouwen worden mee-ontworpen.

Plaatsing

De woning wordt geplaatst op 10,15 of 20 meter van de voorste perceelsgrens. Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt 5 meter afstand gehouden. Binnen die ruimte kunnen de woning en de bijgebouwen vrij worden geplaatst. Als uitzondering mogen boothuizen op de kop van insteekhaventjes worden gebouwd.

Op smalle kavels wordt de woning haaks op de straat geplaatst. Op brede kavels evenwijdig aan de straat.

Bijgebouwen worden op of achter de voorgevellijn geplaatst

Hoofdvorm

De hoofdvorm bestaat uit bouwvolumes van een of twee bouwlagen met een kap of een of twee lagen plat afgedekt. Om massieve fronten te vermijden, mag de breedte van de eventuele bovenbouw niet groter zijn dan 30% van de gemiddelde kavelbreedte. Dakhellingen tussen 20 en 30 graden. Bijgebouwen kennen dezelfde dakhelling als het hoofdbouw.

Aanzicht

Het aanzicht van de woning is abstract, Detailering zit vooral in de overstekken. Zonnepanelen worden louter als ononderbroken rechthoekige vlakken toegepast.

Opmaak en materialisering

Materiaalgebruik van de gevels is voornamelijk in hout, aan het hoofdmateriaal kunnen natuursteen, leem of stucwerk worden toegevoegd. Metselwerk dient een genuanceerde handvormsteen te zijn in de kleuren lichtbruin of beige. Voegen zijn altijd terugliggend in dezelfde kleur van de steen of donkerder.

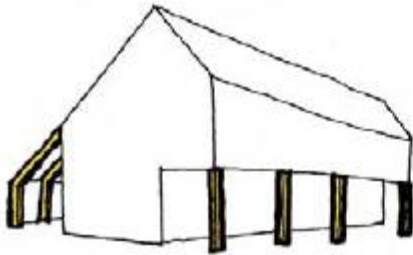
Daken in riet, pannen, zink of leisteen. Kozijnen in in natuurlijke houtkleuren, metaalkleuren of worden wit of in grijs tinten geschilderd. Bij toepassing van kunststofkozijnen zal het kozijn de profielmaat van een traditioneel houten kozijn moeten hebben.

Inrichting buitenruimte

Erfgrenzen aan de voorzijde (10 meter vanaf de voorste perceelsgrens) beplant met hagen van 70 cm. hoog. Overige erfgronden in hagen, houtwallen of struiken van maximaal 1.60 m. hoog. Aan de waterkant kan voor de veiligheid een transparante erfscheiding van maximaal 1 meter hoog worden geplaatst.

Insteekhaventjes zijn maximaal 5 meter breed of als er geschakeld wordt met het buurperceel 2x 5 meter.

Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.



constructie

de constructie is zichtbaar op sommige plekken.



vlakken

de gevel bestaat uit vlakken die verschillend gematerialiseerd zijn



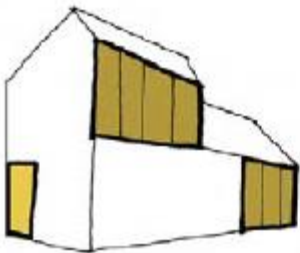
vlakken

de vlakken worden niet de hoek omgezet waardoor ze goed afleesbaar blijven



materiaal

Tussen het dak en steenachtige materialen wordt altijd een licht materiaal toegepast



transparantie

grote glasvlakken, verdiepingshoge ramen



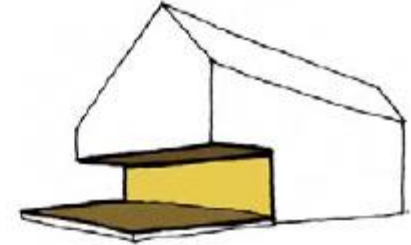
steigers

overgangen tussen binnen en buiten worden of vormgegeven met steigers.....



open hoeken

.....of vormgegeven met open hoeken.....



veranda's

of vormgegeven met veranda's

Woningen met kappen



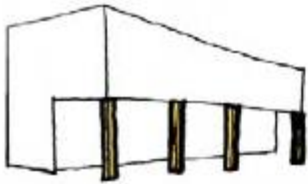
Woningen met kappen

Het Riet zal door de stedenbouwkundige vormgeving met rietkragen en veel water, een natuurlijke aanblik krijgen. Ook de architectuur van de woningen zal hieraan bijdragen door gebruik te maken van een organische vormgeving die samen te vatten is in de volgende kernwoorden:

- informeel karakter
- afleesbare constructie
- natuurlijk materialen
- lichte vormgeving
- transparante openingen

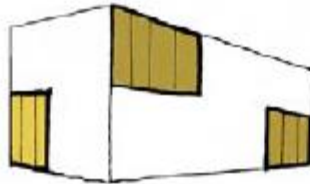
De woningen en bijgebouwen in Het Riet kunnen een informeel karakter krijgen door bijvoorbeeld gebruik te maken van een asymmetrische gevelopbouw waarbij de constructie op een aantal plekken goed zichtbaar is. De gesloten delen van de gevel bestaan uit materialen in natuurlijke kleuren. Een elegante en lichte vormgeving wordt bereikt door het toepassen van grote glasvlakken en veel openingen naar buiten.

Ter inspiratie laten de tekeningen en referenties architectonische thema's zien die een vertaling zijn van bovengenoemde kernwoorden.



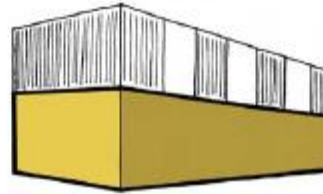
constructie

de constructie is zichtbaar op sommige plekken



transparantie

grote glasvlakken, verdiepingshoge ramen



materiaal

Tussen het dak en steenachtige materialen wordt altijd een licht materiaal toegepast



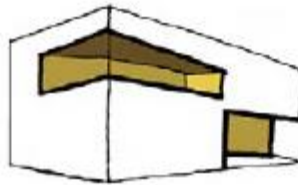
vlakken

de gevel bestaat uit vlakken die verschillend gematerialiseerd zijn, de vlakken worden niet de hoek omgezet



steigers

overgangen tussen binnen en buiten worden of vormgegeven met steigers.....



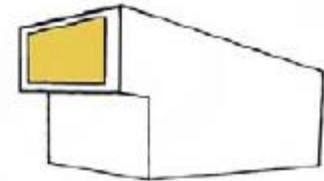
open hoeken

.....of vormgegeven met open hoeken.....



veranda's

.....of vormgegeven met veranda's



kijkdoos

een groot uitstekend glasvlak op de verdieping

Woningen met plat afgedekte daken



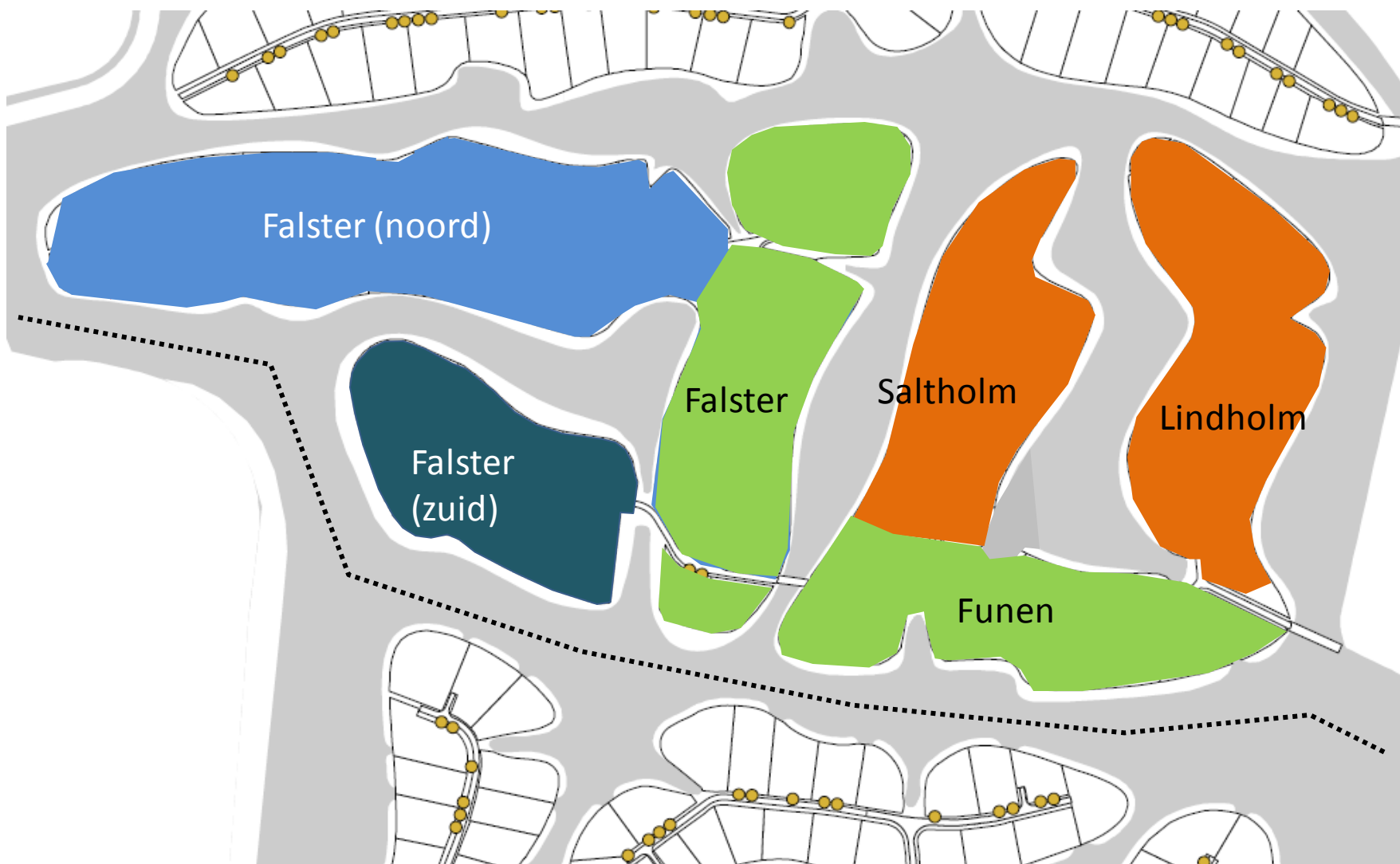
Woningen met platte daken

Ook de woningen met een plat dak zullen moeten voldoen aan de kernwoorden zoals omschreven



Ter inspiratie laten de tekeningen en referenties architectonische thema's zien die een vertaling zijn van de kernwoorden.





Deelgebied Het Riet – Midden

Het Riet Midden

Algemeen

Het deelgebied Het Riet Midden bestaat uit verschillende organisch gevormde eilanden. Na de herijking van Blauwestad is de keuze gemaakt in dit deel van Het Riet een nieuwe opzet te kiezen. Het eiland Falster is het eerste deel dat een nieuwe opzet heeft gekregen, het gaat hier om projectmatig te realiseren vrijstaande houten schuurwoningen. Op het eiland is er gekozen voor een lus die leidt tot een fraaie groene invulling van het middengebied.

De twee Funen-eilanden worden eveneens projectmatig ingevuld met vrijstaande woningen. Funen 1 zal een eiland worden met een grote mate van eenheid in woningtypen. Het thema is om hier een Scandinavisch/Deens kleurig eiland te realiseren met houten woningen in diverse tinten. Funen 2 zal worden ingevuld met een diversiteit aan projectmatig te realiseren vrijstaande woningen waarbij de architectuur gekenmerkt wordt door veelvuldig gebruik van hout en glas eventueel in combinatie met gemetselde gevels.

Het eiland Falster 2 is nog in ontwikkeling, hiervoor zal te zijner tijd een welstandskader worden geschreven passend bij de algemene uitgangspunten van Het Riet





Verkaveling Falster (zuid)

Falster - zuid

Algemeen

Falster bestaat uit twee delen, een noordoostelijk en een zuidelijk eiland. Dit deel gaat over Falster zuid.

De doelstelling van deze ontwikkeling is het realiseren van projectmatig ontwikkelde vrijstaande woningen in het hogere marktsegment. Er worden vraaggericht schuurwoningen ontwikkeld.

Op het eiland worden 15 kavels bebouwd die samen een ruimtelijk ensemble vormen waarbij bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. Op de kop van het eiland ligt een openbare steiger aan het water. Tussen de woningen is veel ruimte die zichtlijnen vanaf de landtong naar buiten bieden.

Op het eiland kan gekozen worden uit vijf typen woningen; Sort Kelstrup, Broholm, Kelstrup, Langeland en Lolland. Algemene stelregel is, om de variatie te borgen, is dat er maximaal 2 kavels naast elkaar met het zelfde type mogen worden bebouwd.

Sort Kelstrup, Kelstrup en Langeland zijn woningen met een laag en een kap, Broholm en Langeland kennen twee lagen met een kap.

Inrichting openbare ruimte

Centraal op het eiland slingert een smalle asfaltweg rond een brede zone die beplant is in een mix van bomen op gras. De grasbermen worden ingezaaid in een kruidenrijk bloemenmengsel dat in het bloeiseizoen zorgt voor een kleurrijk beeld. Het onderhoud van de bermen is extensief.

Op een plek grenst de openbare ruimte aan het water, dit biedt een zichtlijn op het water, de kernkwaliteit van Blauwestad. Op de kop van de landtong is er tevens zicht op het landschap van Ekamp.





Sort Kelstrup



Lolland



Broholm



Kelstrup



Langeland

Falster – Zuid

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van het eiland Falster (zuid) is het realiseren van een ruimtelijk ensemble waarin bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd.

Plaatsing

De woning is haaks of evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens geplaatst. Met uitzondering van kavel 7 en 8, deze staan in lijn met de overige woningen. Er is veel ruimte rond de woning. Tussen de woningen is er een zichtrelatie met het water. Bijgebouwen worden naast de woning geplaatst.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning bestaat uit een bouwlaag met grote dakvlakken of twee bouwlagen met een een grote kap. Bijgebouwen kennen een zelfde dakhelling als de woning.

Aanzicht

Het aanzicht van de woning is abstract, monolithisch. Plasticiteit door sculpturale hoofdvorm. Detailering van de gevelopeningen is verticaal bij glaspuien en blokvormig in gestucte gevels.

Opmaak en materialisering

Gevels bestaan aan de waterzijde grotendeels uit glas en aan de overige zijden uit natuurlijk ogend hout of donker hout.

Daken hebben een donkere kleurstelling. Bijgebouwen in natuurlijk ogend of donker hout, meeontworpen in de stijl van de woning

Inrichting buitenruimte

Erfgrenzen aan de voorzijde bij voorkeur beplant met beukenhagen van 0,70 m. hoog tot de lijn van 10 meter uit de voorste perceelsgrens. Overige erfgronden bij voorkeur in hagen of houtsingels van circa 1.60 meter hoog.

Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.

FUNEN



Funen

Algemeen

Funen bestaat uit de straat die vanaf de brug Funen de ontsluiting vormt van het Riet Midden. Vanaf deze straat ontsluiten twee schiereilanden (Lindholm en Saltholm).

De doelstelling van deze ontwikkeling is het realiseren van vrijstaande woningen in het hogere marktsegment. De kavels worden vrij uitgegeven door projectbureau Blauwestad.

Op het eiland worden 12 kavels bebouwd, (waarvan 1 al is gerealiseerd) die samen een ruimtelijk ensemble vormen waarbij bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. Voor de welstandsregels wordt verwezen naar pagina 80 tot en met 87 (Het Riet Zuid).

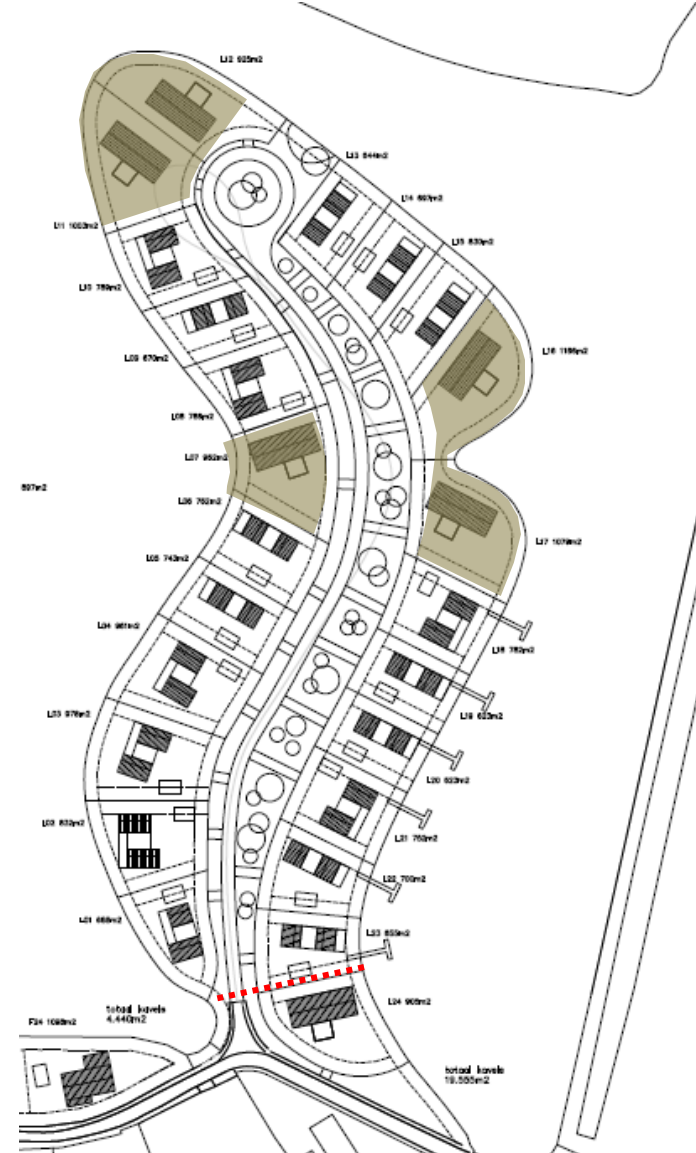
Inrichting openbare ruimte

Centraal op het eiland slingert een smalle asfaltweg deels tussen de kavels door. De smalle grasbermen worden ingezaaid in een kruidenrijk bloemenmengsel dat in het bloeiseizoen zorgt voor een kleurrijk beeld. Het onderhoud van de bermen is extensief.

Op een paar plekken grenst de openbare ruimte aan het water, dit biedt een zichtlijnen op het water, de kernkwaliteit van Blauwestad.



LINDHOLM



In bruin aangegeven 'specials'

Lindholm

Algemeen

Lindholm bestaat uit een organische vormgegeven eiland dat aan de zuidzijde is verbonden met de Funen.

De doelstelling van deze ontwikkeling is het realiseren van projectmatig ontwikkelde vrijstaande woningen in het hogere marktsegment. Er worden vraaggericht diverse typen woningen ontwikkeld.

Op het eiland worden 24 kavels bebouwd die samen een ruimtelijk ensemble vormen waarbij bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. Op de kop van het eiland ligt een keerlus aan het water. Tussen de woningen is veel ruimte die zichtlijnen vanaf het eiland naar buiten bieden.

Op het eiland kan gekozen worden uit XXX typen woningen in Deense kleurstellingen; XXXXXXX. Algemene stelregel is, om de variatie te borgen, is dat er maximaal 2 kavels naast elkaar met dezelfde kleur mogen worden bebouwd. Op de schanierpunten van het eiland liggen specials, grotere schuurwoningen in donkere kleurstelling.

Inrichting openbare ruimte

Centraal op het eiland slingert een smalle asfaltweg deels rond een brede zone die beplant is in een mix van bomen op gras. De grasbermen worden ingezaaid in een kruidenrijk bloemenmengsel dat in het bloeiseizoen zorgt voor een kleurrijk beeld. Het onderhoud van de bermen is extensief.

Op een plek grenst de openbare ruimte aan het water, dit biedt een zichtlijn op het water, de kernkwaliteit van Blauwestad. Op de kop van het eiland is er tevens zicht op andere eilanden van dit deel van Het Riet die in de toekomst ook zullen worden ontwikkeld.

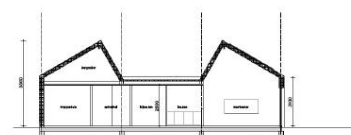




Sculpturale hoofdvorm



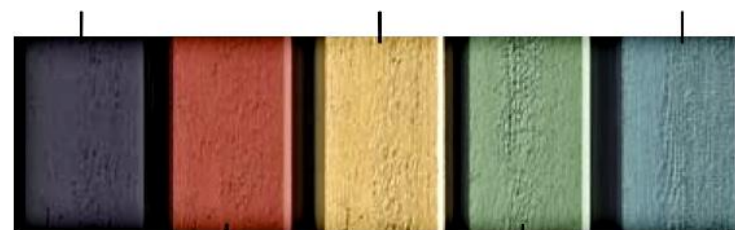
keuzevrijheid



Materiaalgebruik passend bij de natuur en duurzaam karakter



Markante openingen



Kleurenschema hoofgebouwen

Lindholm

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van eiland Lindholm is het realiseren van een ruimtelijk ensemble waarin bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. De woningen zijn familie van elkaar en onderscheiden zich door verschillende deense kleurstellingen.

Plaatsing

De woning kent een gerichtheid op het water, er is veel ruimte rond de woning. De bouwrichting is haaks of evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens. Tussen de woningen is er een zichtrelatie met het water.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning bestaat uit een bouwlaag met een kleine kap. Een beperkt deel van de footprint kan in twee bouwlagen met een kleine kap worden uitgevoerd.

Aanzicht

Het aanzicht van de woning is abstract, monolithisch. Plasticiteit door sculpturale hoofdvorm. Detailering zit vooral in de textuur van de vlakken en in de raamlijsten. Zonnepanelen worden louter als ononderbroken rechthoekige vlakken toegepast.

Opmaak en materialisering

Gevels van natuurlijk ogend hout in diverse deense kleurstellingen. Het dak krijgt een donkere kleurstelling, geen opvallende kleuraccenten toepassen. Bijgebouwen zijn donker van kleurstelling en worden meeontworpen met het hoofdgebouw.

Inrichting buitenruimte

Erfgrenzen aan de voorzijde beplant met beukenhagen van 1 m. hoog. Overige erf grenzen in hagen of rietmatten.

Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.



SALTHOLM



Saltholm

Algemeen

Dit deel gaat over de landtong Saltholm in Het Riet Midden.

De doelstelling van deze ontwikkeling is het realiseren van projectmatig ontwikkelde vrijstaande woningen in het hogere marktsegment. Er worden vraaggericht diverse typen woningen ontwikkeld.

Op het eiland worden 21 kavels bebouwd die samen een ruimtelijk ensemble vormen waarbij bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. Op de kop van het eiland ligt een openbaar strandje aan het water. Tussen de woningen is veel ruimte die zichtlijnen vanaf het eiland naar buiten bieden.

Op het eiland kan gekozen worden uit 4 typen woningen; Zuidkaper, Orka, Hoogtij en schuurwoning. Algemene stelregel is, om de variatie te borgen, is dat er maximaal 2 kavels naast elkaar met het zelfde type mogen worden bebouwd.

Inrichting openbare ruimte

Centraal op het eiland slingert een smalle asfaltweg deels rond een brede zone die beplant is in een mix van bomen op gras. De grasbermen worden ingezaaid in een kruidenrijk bloemenmengsel dat in het bloeiseizoen zorgt voor een kleurrijk beeld. Het onderhoud van de bermen is extensief.

Op een plek grenst de openbare ruimte aan het water, dit biedt een zichtlijn op het water, de kernkwaliteit van Blauwestad. Op de kop van de landtong is er tevens zicht op andere eilanden van dit deel van Het Riet die in de toekomst ook zullen worden ontwikkeld.





Zuidkaper



Hoogtij



Noordkaper



Orka

Saltholm

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van eiland Saltholm is het realiseren van variatie aan woningen waarin bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. Er is een aantal typen woningen mogelijk waarbij er nooit sprake is van tweemaal het zelfde type op naastgelegen kavels.

Plaatsing

De woning kent een gerichtheid op het water, er is veel ruimte rond de woning. De bouwrichting is haaks of evenwijdig aan een zijdelingse perceelsgrens. Tussen de woningen is er een zichtrelatie met het water. Bijgebouwen worden geplaatst ten noorden van de woning.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning bestaat uit een bouwlaag met een kap of plat afgedekt. Een beperkt deel van de footprint kan in twee bouwlagen met een kleine kap worden uitgevoerd.

Aanzicht

Het aanzicht van de woning

Opmaak en materialisering

Gevels van hout, metselwerk of glas in combinatie met stucwerk. Het dak krijgt een donkere kleurstelling, geen opvallende kleuraccenten toepassen.

Bijgebouwen worden in donkere kleurstelling uitgevoerd en zijn meeontworpen met de woning.

Inrichting buitenruimte

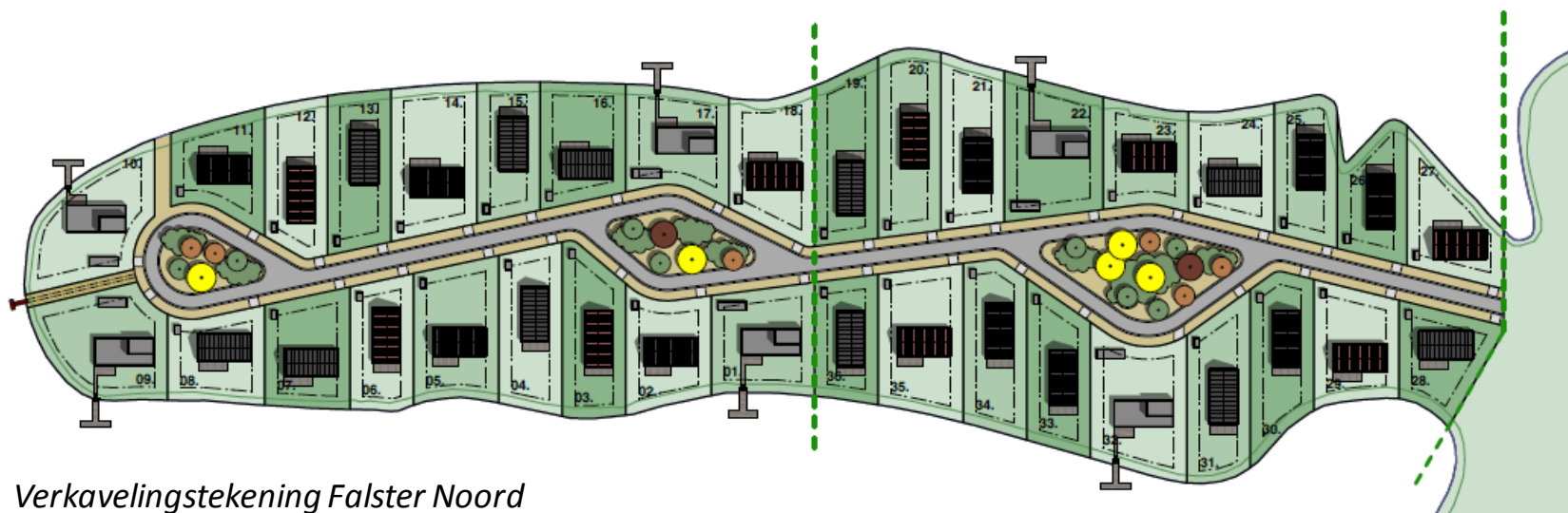
Erfgrenzen aan de voorzijde beplant met beukenhagen van 1 m. hoog. Overige erfgrrenzen in hagen of rietmatten.

Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.





Aanzicht eiland Falster Noord



Verkavelingstekening Falster Noord

Falster – Noord

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van het eiland Falster (noord) is het realiseren van een ruimtelijk ensemble waarin bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd.

Plaatsing

De woning is haaks of evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens geplaatst. Er is veel ruimte rond de woning. Tussen de woningen is er een zichtrelatie met het water. Bijgebouwen worden naast de woning geplaatst.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning bestaat uit een bouwlaag met grote dakvlakken of twee bouwlagen met een een grote kap. Bijgebouwen kennen een zelfde dakhelling als de woning.

Verder zijn er enkele plat afgedekte woningen mogelijk.

Aanzicht

Het aanzicht van de woning is abstract, monolithisch. Plasticiteit door sculpturale hoofdvorm. Detailering van de gevelopeningen is verticaal bij glaspuien en blokvormig in gestucte gevels.

Opmaak en materialisering

Gevels bestaan aan de waterzijde grotendeels uit glas en aan de overige zijden uit natuurlijk ogend hout of donker of rood hout of plaatmateriaal. Plat afgedekte woningen in roodbruin metselwerk

Daken hebben een donkere of rode kleurstelling in pannen of platen. Bijgebouwen in natuurlijk ogend of donker hout, meeontworpen in de stijl van de woning

Inrichting buitenruimte

Erfgrenzen aan de voorzijde beplant met beukenhagen van 0,70 m. hoog tot de lijn van 10 meter uit de voorste perceelsgrens. Overige erfgrenzen in hagen of houtsingels van circa 1.60 meter hoog.

Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.



Het Riet Noord - behoud van originele verkaveling en het originele beeldkwaliteitsregels

Het Riet Noord

Algemeen

Het Riet noord bestaat uit de eilanden Langeland, Endelave en Bornholm. In totaal zijn er in de originele verkaveling 173 kavels uit te geven.

Het woongebied bestaat uit organisch vormgegeven eilanden waarvan de meeste grond is uitgegeven en de sfeer wordt bepaald door woningen aan landelijke woonstraten met eenvoudige grasbermen, brede rietkragen, water en grote tuinen.

Om een afwisselend straatbeeld en veel verschillende doorzichten naar het water te garanderen, gaat de minimale diepte van de voortuinen per kavel verschillen. Woningen zullen hierdoor op drie verschillende posities op de kavel worden gebouwd, nabij de straat, midden op de kavel of nabij het water. Door middel van een bouwvlak, een gedeelte van de kavel waarbinnen de woning gebouwd moet worden, wordt de minimale diepte van de voortuin geregeld. Doordat men bovendien de vrijheid krijgt om binnen het bouwvlak zelf de plek van de woning te bepalen, komt er nog meer variatie in de diepte van de verschillende voortuinen. Men krijgt hierdoor bovendien de mogelijkheid om direct aan het riet en het water te wonen.

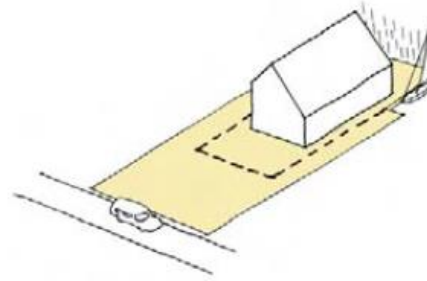
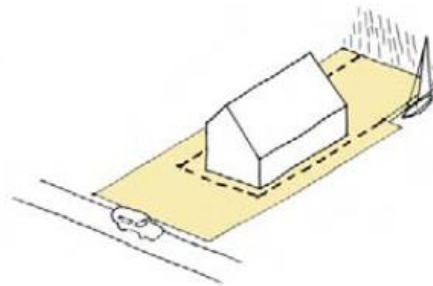
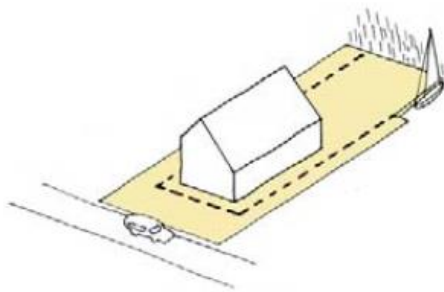
Inrichting openbare ruimte

Het Riet Noord kent landelijke asfaltwegen met grasbermen waarin berkenbomen zijn geplant.

De eilanden zijn aan elkaar gekoppeld met bolle bruggen.

Op een aantal plekken grenst de openbare ruimte aan het water, het beeld wordt hier bepaald door grote rietkragen en er is niet zo zeer een zichtrelatie met het water.



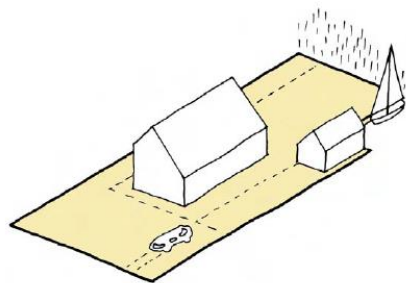


Positie van de woning op de kavel

1. woning nabij de straat
minimale diepte van de voortuin is 10 meter

2. woning midden op de kavel
minimale diepte van de voortuin is 15 meter

3. woning nabij het water
minimale diepte van de voortuin is 20 meter

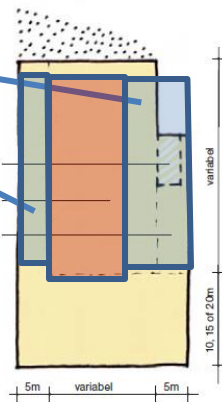


Vergunningvrij
bouwen

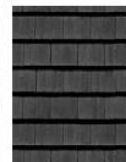
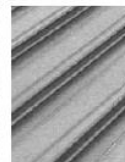
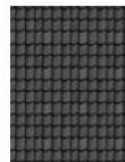
mogelijke verlenging van de insteekhaven tot onder het boothuis

bouwvlak kavel

boothuisvak



dak



gevel



deuren en kozijnen



Zonering botenhuis op de kavel

Kleur en materiaalgebruik

Het Riet - Noord

Algemeen

De doelstelling bij de ontwikkeling van het Riet Noord is het realiseren van een ruimtelijk ensemble waarin bebouwing en omgeving op elkaar zijn afgestemd. De woningen liggen aan een parklus met veel groen en doorzicht naar het water. Regel is dat er nooit twee keer hetzelfde type woning naast elkaar mag worden gebouwd en dat bijgebouwen worden mee-ontworpen.

Plaatsing

De woning wordt geplaatst op 10,15 of 20 meter van de voorste perceelsgrens. Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt 5 meter afstand gehouden. Binnen die ruimte kunnen de woning en de bijgebouwen vrij worden geplaatst. Als uitzondering mogen boothuizen op de kop van insteekhaventjes worden gebouwd.

Op smalle kavels wordt de woning haaks op de straat geplaatst. Op brede kavels evenwijdig aan de straat.

Bijgebouwen worden op of achter de voorgevellijn geplaatst

Hoofdvorm

De hoofdvorm bestaat uit bouwvolumes van een of twee bouwlagen met een kap of een of twee lagen plat afgedekt. Om massieve fronten te vermijden, mag de breedte van de eventuele bovenbouw niet groter zijn dan 30% van de gemiddelde kavelbreedte. Dakhellingen tussen 20 en 30 graden. Bijgebouwen kennen zelfde dakhelling als het hoofdgebouw.

Aanzicht

Het aanzicht van de woning is abstract, Detailering zit vooral in de de overstekken. Zonnepanelen worden louter als ononderbroken rechthoekige vlakken toegepast.

Opmaak en materialisering

Materiaalgebruik van de gevels is voornamelijk in hout, aan het hoofdmateriaal kunnen natuursteen, leem of stucwerk worden toegevoegd. Metselwerk dient een genuanceerde handvormsteen te zijn in de kleuren lichtbruin of beige. Voegen zijn altijd terugliggend in dezelfde kleur van de steen of donkerder.

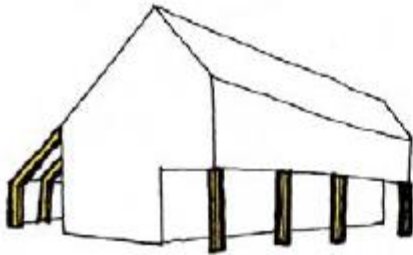
Daken in riet, pannen, zink of leisteen. Kozijnen in in natuurlijke houtkleuren, metaalkleuren of worden wit of in grijs tinten geschilderd. Bij toepassing van kunststofkozijnen zal het kozijn de profielmaat van een traditioneel houten kozijn moeten hebben.

Inrichting buitenruimte

Erfgrenzen aan de voorzijde (10 meter vanaf de voorste perceelsgrens) beplant met hagen van 70 cm. hoog. Overige erfgronden in hagen, houtwallen of struiken van maximaal 1.60 m. hoog. Aan de waterkant kan voor de veiligheid een transparante erfscheiding van maximaal 1 meter hoog worden geplaatst.

Insteekhaventjes zijn maximaal 5 meter breed of als er geschakeld wordt met het buurperceel 2x 5 meter.

Steigers max. 0,8 m. over de beschoeiing in de langsrichting; haaks niet toegestaan en max 0,8 m. boven het waterpeil.



constructie

de constructie is zichtbaar op sommige plekken.



vlakken

de gevel bestaat uit vlakken die verschillend gematerialiseerd zijn



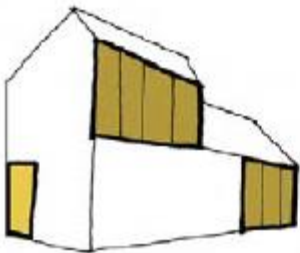
vlakken

de vlakken worden niet de hoek omgezet waardoor ze goed afleesbaar blijven



materiaal

Tussen het dak en steenachtige materialen wordt altijd een licht materiaal toegepast



transparantie

grote glasvlakken, verdiepingshoge ramen



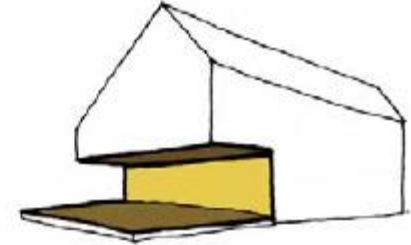
steigers

overgangen tussen binnen en buiten worden of vormgegeven met steigers.....



open hoeken

.....of vormgegeven met open hoeken.....



veranda's

of vormgegeven met veranda's

Woningen met kappen



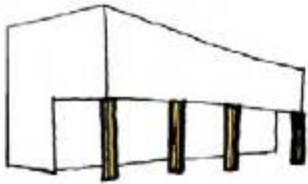
Woningen met kappen

Het Riet zal door de stedenbouwkundige vormgeving met rietkragen en veel water, een natuurlijke aanblik krijgen. Ook de architectuur van de woningen zal hieraan bijdragen door gebruik te maken van een organische vormgeving die samen te vatten is in de volgende kernwoorden:

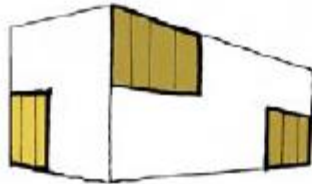
- informeel karakter
- afleesbare constructie
- natuurlijk materialen
- lichte vormgeving
- transparante openingen

De woningen en bijgebouwen in Het Riet kunnen een informeel karakter krijgen door bijvoorbeeld gebruik te maken van een asymmetrische gevelopbouw waarbij de constructie op een aantal plekken goed zichtbaar is. De gesloten delen van de gevel bestaan uit materialen in natuurlijke kleuren. Een elegante en lichte vormgeving wordt bereikt door het toepassen van grote glasvlakken en veel openingen naar buiten.

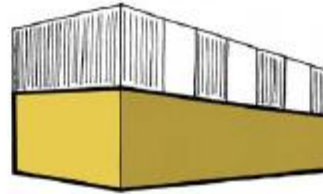
Ter inspiratie laten de tekeningen en referenties architectonische thema's zien die een vertaling zijn van bovengenoemde kernwoorden.



constructie
de constructie is zichtbaar op sommige plekken



transparantie
grote glasvlakken, verdiepingshoge ramen



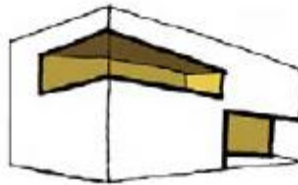
materiaal
Tussen het dak en steenachtige materialen wordt altijd een licht materiaal toegepast



vlakken
de gevel bestaat uit vlakken die verschillend gematerialiseerd zijn, de vlakken worden niet de hoek omgezet



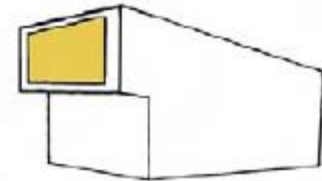
steigers
overgangen tussen binnen en buiten worden of vormgegeven met steigers.....



open hoeken
.....of vormgegeven met open hoeken.....



veranda's
.....of vormgegeven met veranda's



kijkdoos
een groot uitstekend glasvlak op de verdieping

Woningen met plat afgedekte daken

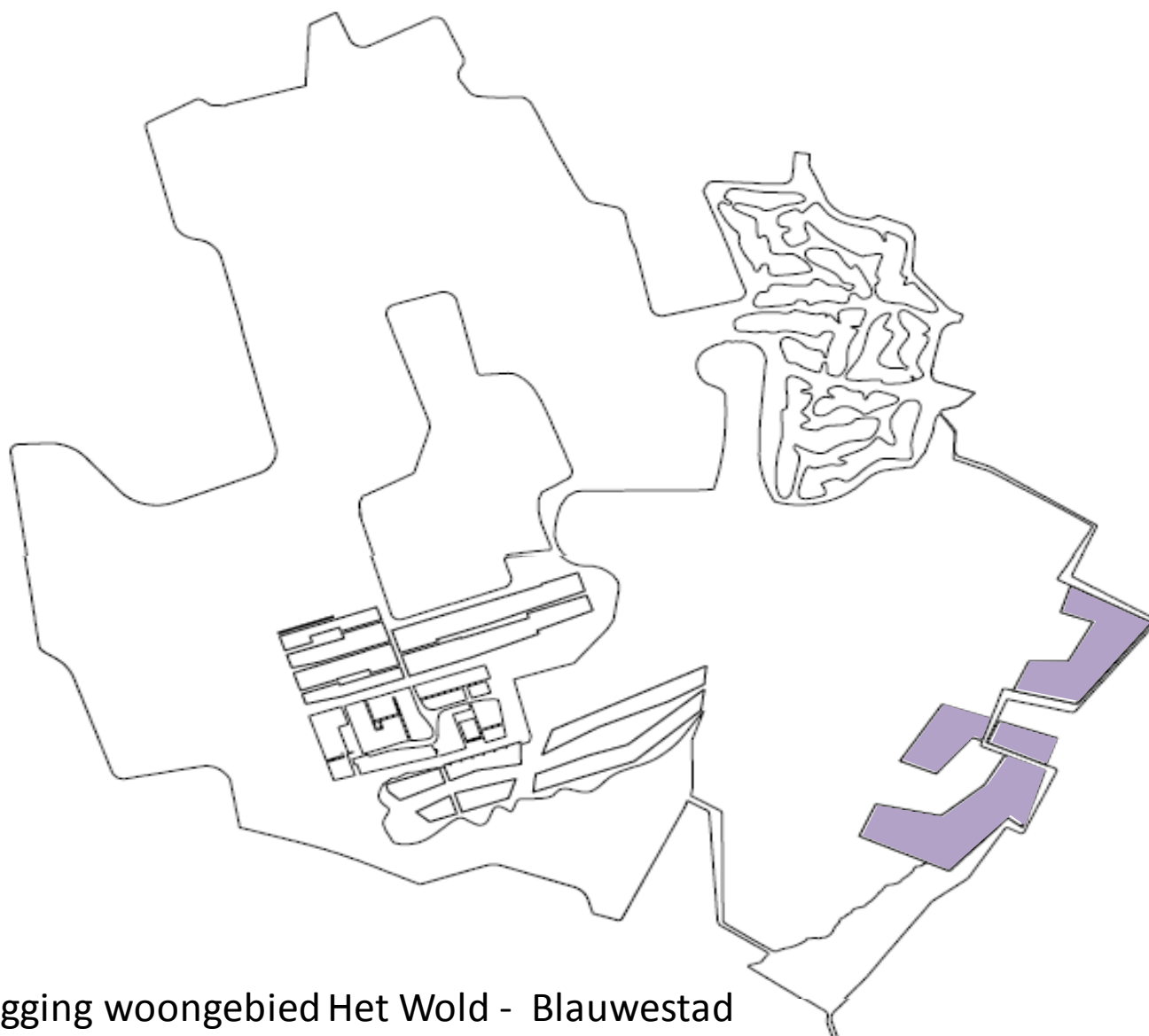


Woningen met platte daken

Ook de woningen met een plat dak zullen moeten voldoen aan de kernwoorden zoals omschreven

Ter inspiratie laten de tekeningen en referenties architectonische thema's zien die een vertaling zijn van de kernwoorden.





Ligging woongebied Het Wold - Blauwestad

Het Wold

Dit hoofdstuk gaat over Het Wold. Woongebied Het Wold kenmerkt zich door haar bosrijke karakter begrensd door natuurgebied Reiderwolde. De woningen staan op zeer ruime kavels midden in de natuur.

Om het karakter van Het Wold tijdens de ontwikkeling en in de toekomst te waarborgen, is aansluitend op het stedenbouwkundig plan dit welstandskader tot stand gekomen met daarin spelregels over de inrichting van de kavels en de positionering, vormgeving en materialisatie van de woningen en de schuurtjes, carports, boothuizen etc.

Deze spelregels zijn op een zodanige manier opgesteld, dat er zoveel mogelijk ruimte blijft voor creativiteit en flexibiliteit van de architect, opdrachtgevers en toekomstige bewoners.

Dit welstandskader vormt de inspiratie maar ook de harde regels voor kopers en ontwerpers die aan het begin van het ontwerpproces staan. De keuze voor een kavel in De Wei betekent dat de spelregels uit dit hoofdstuk worden aanvaard.





Het Wold Fase 1 – Dennenborg en Berkenborg

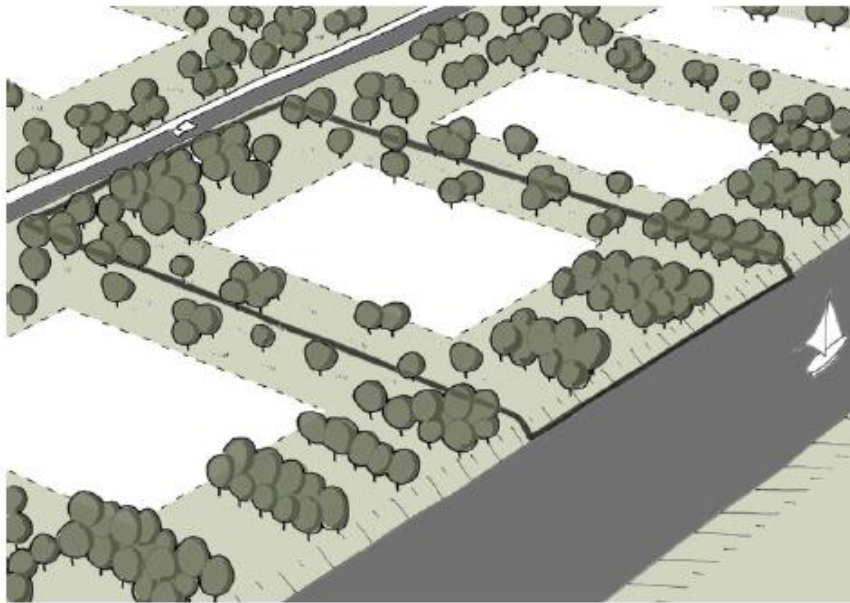


Het Wold – inrichtingsplan bos op kavels

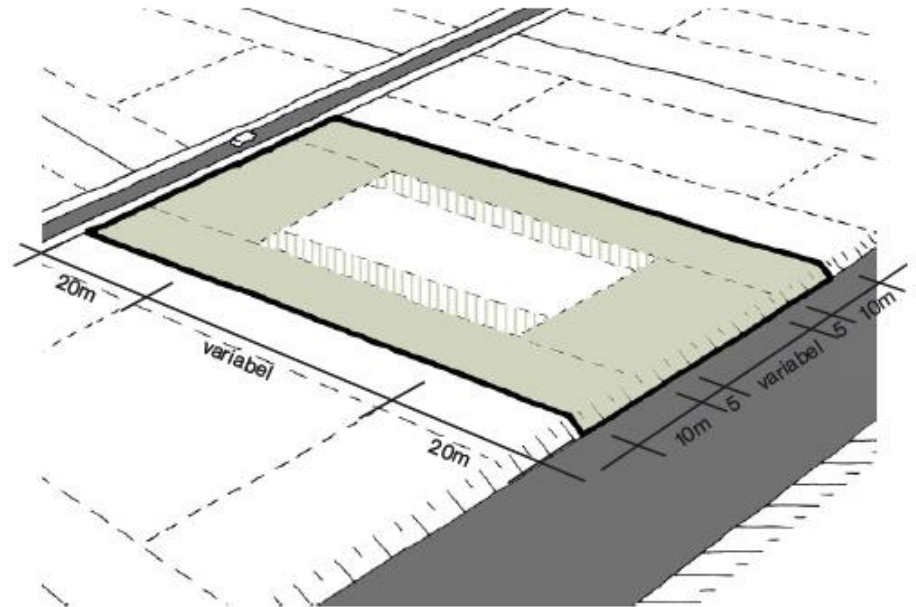
Deelgebieden Het Wold

Het Wold bestaat uit verschillende deelgebieden, in eerste instantie worden alleen kavels aangeboden aan de Dennenborg en de Berkenborg. Aan de Berkenborg zijn 9 kavels uit te geven en aan de Dennenborg zijn 8 kavels uit te geven.

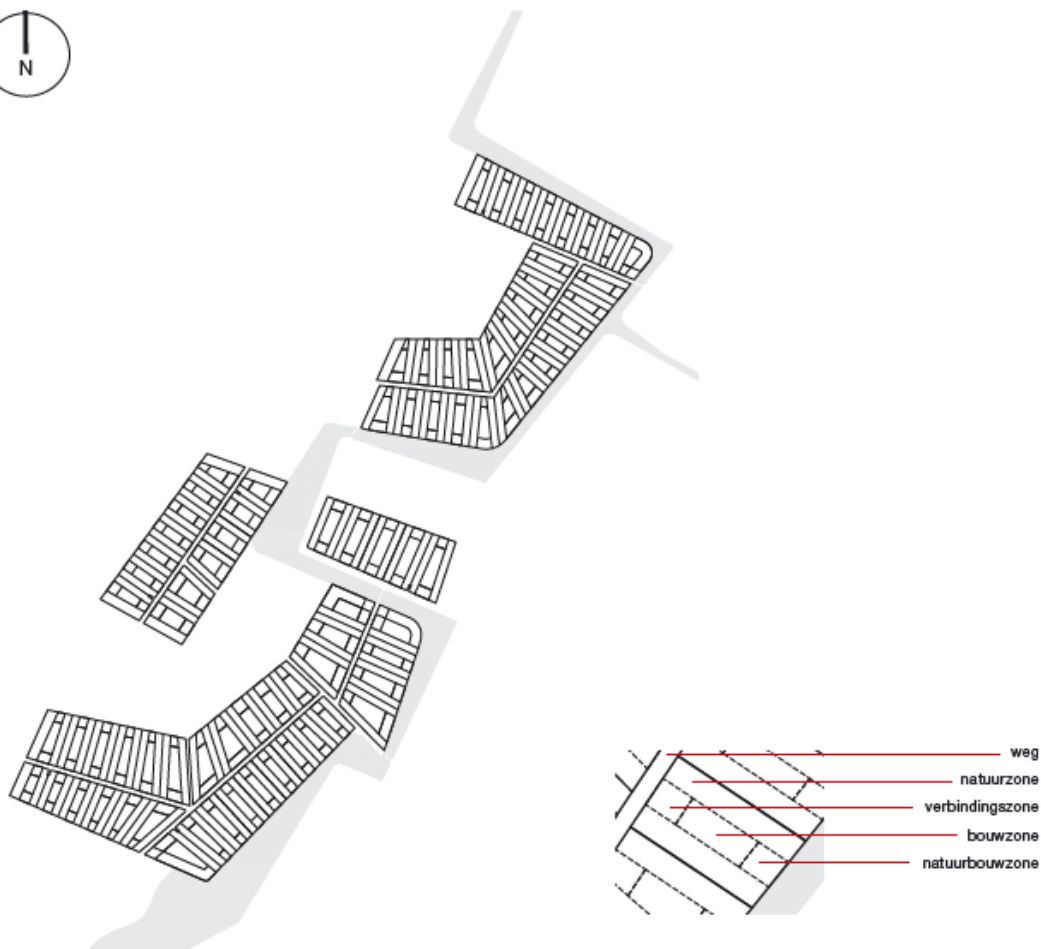
De overige deelgebieden van Het Wold zijn op dit moment tijdelijke natuur, op termijn zal ook hier invulling aan worden gegeven. Er liggen in het Wold in totaal 80 kavels volgens het originele stedenbouwkundig plan. Vooralsnog blijven de originele regels voor beeldkwaliteit van kracht.



beeld van een kavel in Het Wold



de natuurzone heeft standaard breedtes, de afmeting van de bouwzone verschilt per kavel



de kaveldeling is indicatief; per fase wordt deze uitgewerkt en weergegeven op de desbetreffende verkooptekening

Zonering

In Het Wold worden ongeveer 80 kavels aangelegd met een gemiddelde oppervlakte van 5000 m². Het grootste deel van de kavel - de zogenaamde natuurzone - wordt bestemd voor bos. Woningen en bijgebouwen mogen alleen midden op de kavels in de bouwzone worden gebouwd. Door de zonering van de kavels wordt het groene karakter van Het Wold gewaarborgd. Vanaf de wegen en straten zullen de woningen schuilgaan achter bomen en struiken. Tussen de verschillende woningen wordt de privacy door de brede natuurzone gegarandeerd.

De aanleg van een oprit naar een woning, door de natuurzone is alleen mogelijk binnen de verbindingzone. Achter op de kavel is binnen de natuurbouwzone ruimte voor de bouw van bijvoorbeeld een theehuisje. Bij kavels die grenzen aan het Reiderdiep, kan ook een insteekhaven aangelegd worden met eventueel een boothuis.

De bouw- en aanlegregels voor de verschillende zones worden op de volgende bladzijden uitgelegd. Deze bouwregels zijn juridisch vastgelegd in het Wijzigingsplan Het Wold.

Natuurzone

De natuurzone rond de bouwzone heeft de bestemming Natuur, wat inhoudt dat hier enkel en alleen ruimte is voor natuurontwikkeling.

De Natuurzone op de kavels heeft standaard afmetingen:

- minimaal 20 meter aan de voorerfgrans en de achtererfgrans;
- minimaal 20 meter aan de zijdelingse perceelsgrens indien deze erfgrans grenst aan natuur of water;
- minimaal 10 en overwegend 15 meter aan de zijdelingse perceelsgrens, indien deze niet grenst aan de natuur of water.

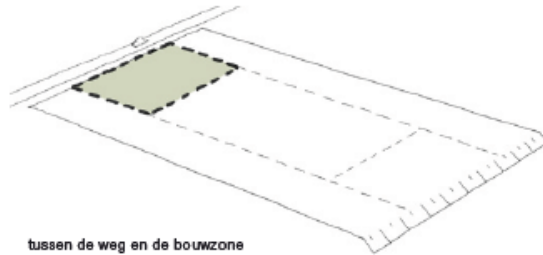
Voor alle details van een specifieke kavel: zie het Kavelpaspoort.

Kaveleigenaren mogen, als uitzondering op het bovenstaande, in de Verbindingszone en de Natuurbouwzone respectievelijk een erftoegangsweg aanleggen en een bijgebouw oprichten.

Verbindingszone

Tussen de weg en de bouwzone mag een oprit aangelegd worden mits deze minimaal vormgegeven wordt. Dit houdt in dat de breedte van de oprit zo smal mogelijk wordt. Bij brede kavels is het mogelijk om twee toegangswegen aan te leggen mits de onderlinge afstand minimaal 10 meter bedraagt.

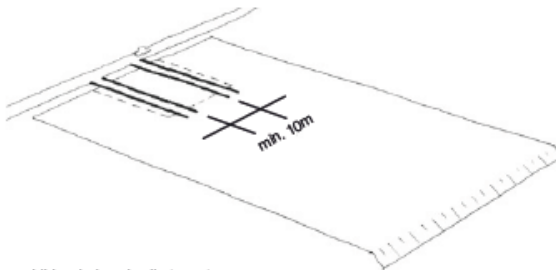
Door de toegangen smal te houden, zal het groen aan de voorkant van de kavels zo min mogelijk onderbroken worden. Hierdoor blijft, vanaf de weg gezien, het boskarakter van Het Wold zo veel mogelijk gehandhaafd.



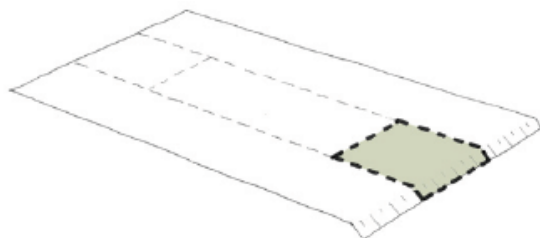
tussen de weg en de bouwzone
ligt de verbindingzone die onderdeel uitmaakt van de natuurzone



de verbindingsweg door de natuurzone
moet zo minimaal mogelijk vormgegeven worden



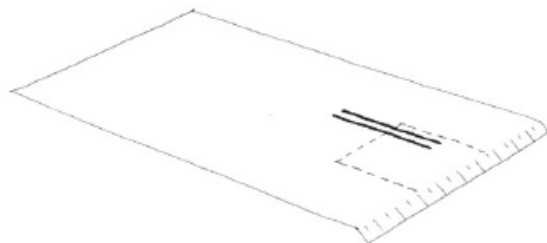
bij brede kavels zijn twee toegangswegen
toegestaan mits de onderlinge afstand minimaal 10m is



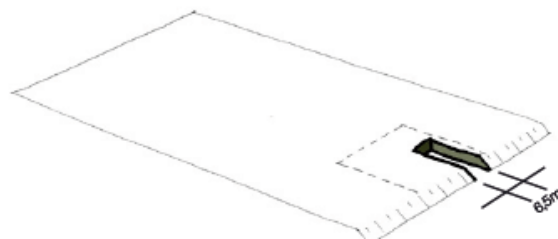
achter op de kavel ligt de natuurbouwzone
waar ruimte is voor een tuinhuisje of insteekhaven



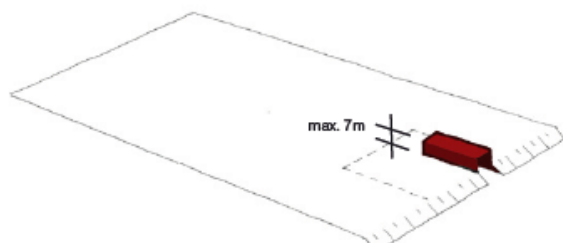
in de natuurbouwzone mag maximaal 40m² bebouwd worden.
hierbij moeten zo min mogelijk bomen gekapt worden



maximaal één verbindingsweg tussen de bouwzone en het bijgebouw in de
natuurbouwzone. Maximale breedte 4m.



bij kavels die grenzen aan het Reiderdiep kan binnen de natuurbouwzone
een insteekhaven worden aangelegd met een maximaal breedte van 6,5m



in de natuurbouwzone is maximaal 7m

Natuurbouwzone

Achter op de kavel tussen de bouwzone en grenzend aan het Reiderdiep, het openbaar groen of het natuurgebied Reiderwolde ligt de Natuurbouwzone. Hier is ruimte voor de oprichting van een bijgebouw zoals een theehuisje. Het maximaal te bebouwen oppervlak bedraagt 40 m². De maximale bouwhoogte is 7m. Tussen dit bijgebouw en de bouwzone mag maximaal één verbindingsweg aangelegd worden. Voor de aanleg van het bijgebouw en de verbindingsweg is het streven zo min mogelijk bomen en struiken te verwijderen. Voor de kavels die grenzen aan het Reiderdiep bestaat de mogelijkheid om binnen de natuurbouwzone een insteekhaven met een eventueel boothuis op te richten. De insteekhaven heeft een maximale breedte van 6,5m en mag een lengte hebben tot aan de bouwzone. Voor het boothuis gelden dezelfde regels als voor de andere bijgebouwen in de natuurbouwzone.

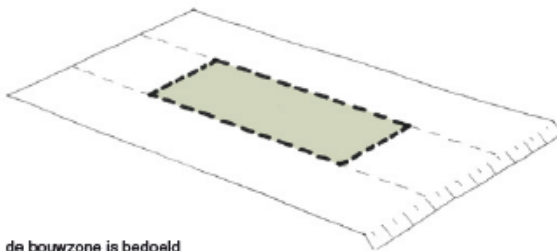
Bouwzone

Omringd door de natuurzone ligt midden op de kavel de bouwzone, die bedoeld is voor de oprichting van één woonhuis met eventuele aan- en bijgebouwen. De bouwzone is ook bedoeld voor de aanleg van de tuin.

Parkeergelegenheid zal binnen de bouwzone gerealiseerd moeten worden, waarbij minimaal 2 parkeerplaatsen vereist zijn.

Bouwregels

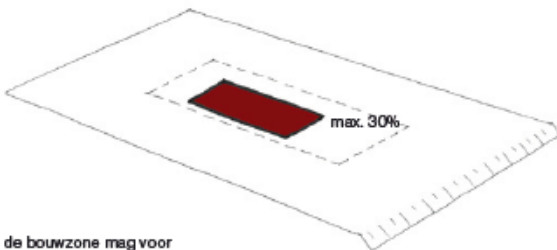
Van de bouwzone mag maximaal 30% bebouwd worden. Het hoofdgebouw heeft een maximaal volume van 3000m³ en een maximale bouwhoogte van 10m. Aangebouwde bijgebouwen mogen maximaal 50% van het oppervlak van het hoofdgebouw beslaan. De bouwhoogte is gelijk aan het hoofdgebouw tot een maximum van 7m. De maximale bouwhoogte is 7m en de bijgebouwen mogen niet hoger zijn dan het hoofdgebouw. Het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen is maximaal 75m² met een bouwhoogte van maximaal 7m.



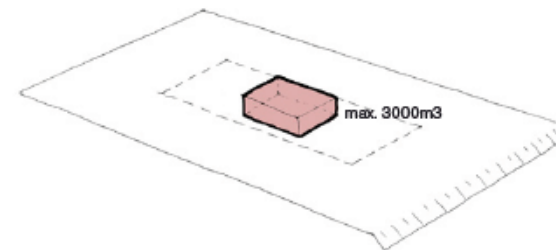
de bouwzone is bedoeld voor de woning, de tuin en eventuele aan- en bijgebouwen



het parkeren moet binnen de bouwzone plaats vinden (minimaal twee opstelplaatsen)



de bouwzone mag voor maximaal 30% bebouwd worden



hoofdgebouw max 3000m³

Colofon

Teksten en beelden originele Bkp's

Projectbureau Blauwestad / De Zwarte Hond

Bewerking teksten en beelden 2021

Gemeente Oldambt i.s.m. projectbureau Blauwestad

Overig beeldmateriaal

Diverse ontwikkelaars Blauwestad