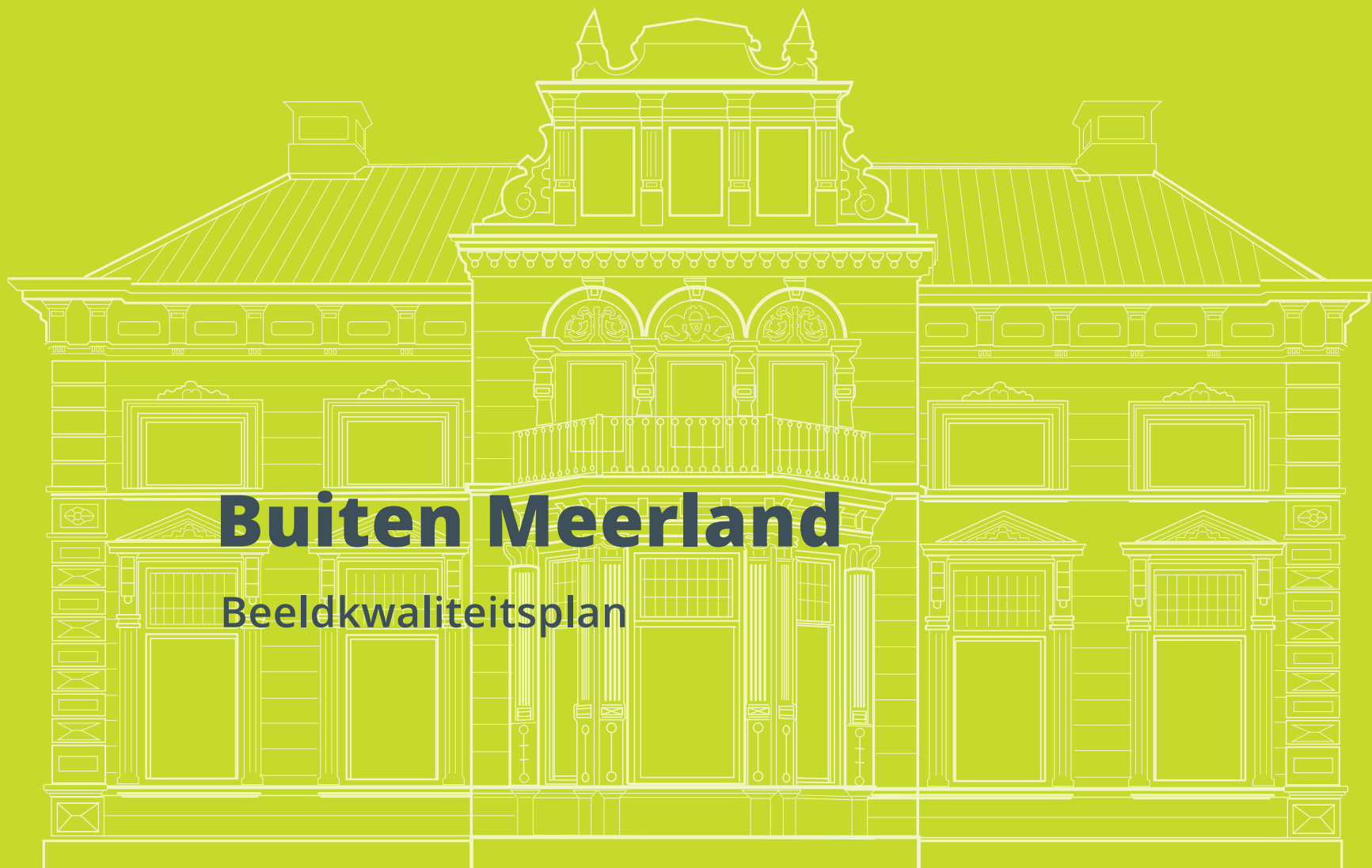





Buiten Meerland

Beeldkwaliteitsplan



Buiten Meerland

Beeldkwaliteitsplan

	Naam	Datum	 22-195-07-BKP001-V2.0
Opgesteld door	Paul Mulder / Tom Schaft	3-6/26-7-2022	
Gecontroleerd door	Tim Meijer	3-6/26-7-2022	
Vrijgegeven door	René Perton / Allard Wiersma	16-9-2022	

INHOUD

Voorwoord	1
1 Sfeer & Inspiratie	3
1.1 Buitenruimte	4
1.2 Kavels & Bouwwerken	4
2 Inrichting kavel	6
2.1 Kavel & Bouwvolume	7
Zonering	7
Bouwvlak	8
Achtertuin & Zichtlijnen	9
Aanlegvoorzieningen	9
2.2 Erfafscheiding	10
3 Bouwwerken	11
3.1 Architectuur	12
Bouwstijl	13
Vorm	14
Deuren en kozijnen	14
3.2 Afmetingen bouwwerken	15
3.3 Oriëntatie & Plaatsing	15
3.4 Dakvormen	16
3.5 Materialisatie	16
Gevel	16
Dak	17
Deuren en kozijnen	17





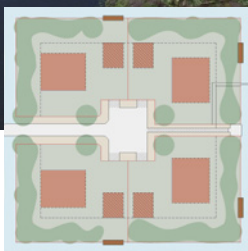
VOORWOORD

Stedenbouwkundige- en architectonische principes zijn belangrijk voor de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit van Blauwestad. Daarom worden beeldkwaliteitsplannen opgesteld om deze zaken vast te leggen. Met behulp van een beeldkwaliteitsplan kan men vervolgens nauwgezet toezien op de toepassing van de gestelde regels. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het gemeentelijk welstandsbeleid. Bouwplannen worden hierbij getoetst aan de randvoorwaarden die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgesteld.



Een beeldkwaliteitsplan geeft handvaten voor de architectonische uitwerking van de bouwplannen. Het plan dient ter inspiratie en geeft kaders aan ontwerpers, bouwers en kopers. Regels uit het bestemmingsplan staan in directe relatie met voorwaarden in het beeldkwaliteitsplan.





Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de verdere ontwikkeling van het eiland ten zuiden van de Zuiderringdijk, te Oostwold. Het eiland droeg de werknamen Eiland Kievit-Oude Land, Vierkant Eiland en Blokeiland. Het eiland wordt nu **Buiten Meerland** genoemd, is circa 8.200 vierkante meter groot en wordt opgedeeld in vier vrijwel identieke kavels. De kavels kennen een royale grootte van circa 1.700 vierkante meter. Het hart van het eiland is ingericht als publieke, openbare ruimte, dat op een hoogwaardige wijze is ingericht.

Blauwestad, juni 2022



Buiten Meerland biedt ruimte voor vorstelijk wonen op een (gedeeld) eigen eiland, dat via een brug met oprijlaan verbonden is met de Zuiderringdijk.

Het eiland verbindt de rijke historie met het vorstelijke heden. *Buiten Meerland* bestaat uit vier forse, statige landhuizen, veel groen en het eiland is omringd door open water. Het biedt de superieure combinatie van wonen, ontspanning en natuur.





Omgeving | Hoewel het eiland onderdeel is van woongebied De Wei, zal de sfeer een combinatie worden van twee andere gebieden in Blauwestad. De gebieden Het Riet en Het Park dienen als inspiratiebron voor de sfeer van het eiland. Op deze manier krijgt het eiland een op zichzelf staand karakter, zonder de aansluiting met de ontwikkeling van de Blauwestad te verliezen.



Sfeer & Inspiratie





KLASSIEKE LAANSTRUCTUUR



STRAATBAKSTENEN:
MURCIA ROOD-PAARS
GENUANCEERD

1.1 Buitenruimte

De entree bestaat uit een laan over een klassiek vormgegeven duikerbrug. De ontsluitingsweg is 4,5 meter breed. De verharding van de ontsluitingsweg bestaat uit straatbakstenen, dikformaat Murcia rood-paars genuanceerd. Deze straatbakstenen zijn in keperverband aangebracht.

De ontsluitingsweg wordt omlijst met een brede groene berm en grote, karaktervolle laanbomen – zoals de fladderiep en de winterlinde. Deze laanstructuur geeft het geheel zowel een landelijk als een statig karakter. De weg eindigt in het hart als cul-de-sac. Deze keermogelijkheid is geschikt voor auto's en vrachtwagens tot 12 meter. In en rondom dit hart van **Buiten Meerland** staan grote bomen, die zorgen voor privacy en het geheel een intiem karakter geven.

FLADDERIEP

STATIGE ENTREE

1.2 Kavels & Bouwwerken

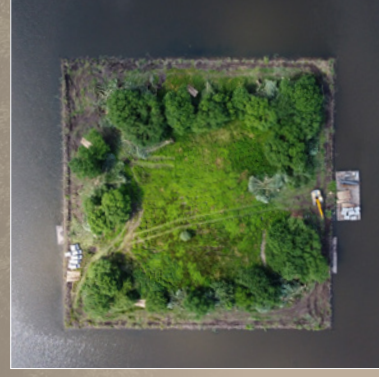
Voor **Buiten Meerland** geldt de statige en klassieke architectuur van de woningen als de sferemaker van het gebied. De statige woningen worden vanaf het begin van de weg, de oprijlaan vanaf de Zuiderringdijk, geïntroduceerd door twee zuilen aan weerszijden van de weg. Deze entree markeert het bijzondere gebied en doet denken aan de traditionele borgen, die de provincie Groningen vroeger rijk was.





Groninger Borgen | In de provincie Groningen stonden ooit ruim honderd borgen. Borgen zijn stenen landhuizen. Vaak zijn deze oorspronkelijk als steenhuis begonnen. Een steenhuis is een vroege vorm van een borg of burcht. Steenhuisen stammen uit de middeleeuwen en waren versterkte torens bedoeld om bescherming te bieden tegen aanvallen. Omdat stenen duur waren konden alleen de rijken zich zo'n steenhuis veroorloven.

De stijl van de Groninger Borgen en de landhuizen in de omgeving van het gebied vormt de grondslag voor de bouwwerken op het eiland. Een borg is een stenen bouwwerk, veelal centraal gesitueerd in het landschap. De bouwkundige ontwerpen zijn geïnspireerd door de architectuurstijlen van de Renaissance en Jugendstil, waarin wordt gerefereerd aan de Griekse- of Romeinse oudheid - ofwel gebundeld in de stijl Neoclassicisme. Een hedendaagse visie hierop wordt niet uitgesloten. De buitenruimte is onder andere gevuld met fraaie, parkachtige tuinen met groot groen. In verhouding tot de stijl van borgen of is een rijke detaillering van het bouwwerk gewenst, te denken aan imposante entrees, sierlijke lijstwerken en andere ornamenten.



2

Inrichting
kavel





Vanuit de gedachteninzake sfeer is de basis gelegd voor de inrichting van de kavels. De inspiratie gold hierbij als richtlijnen voor de inrichting van de kavels. Deze hebben allen een voorname uitstraling. Het gaat hier om wonen 'op stand' – zoals dat heet.

2.1 Kavel & Bouwvolume

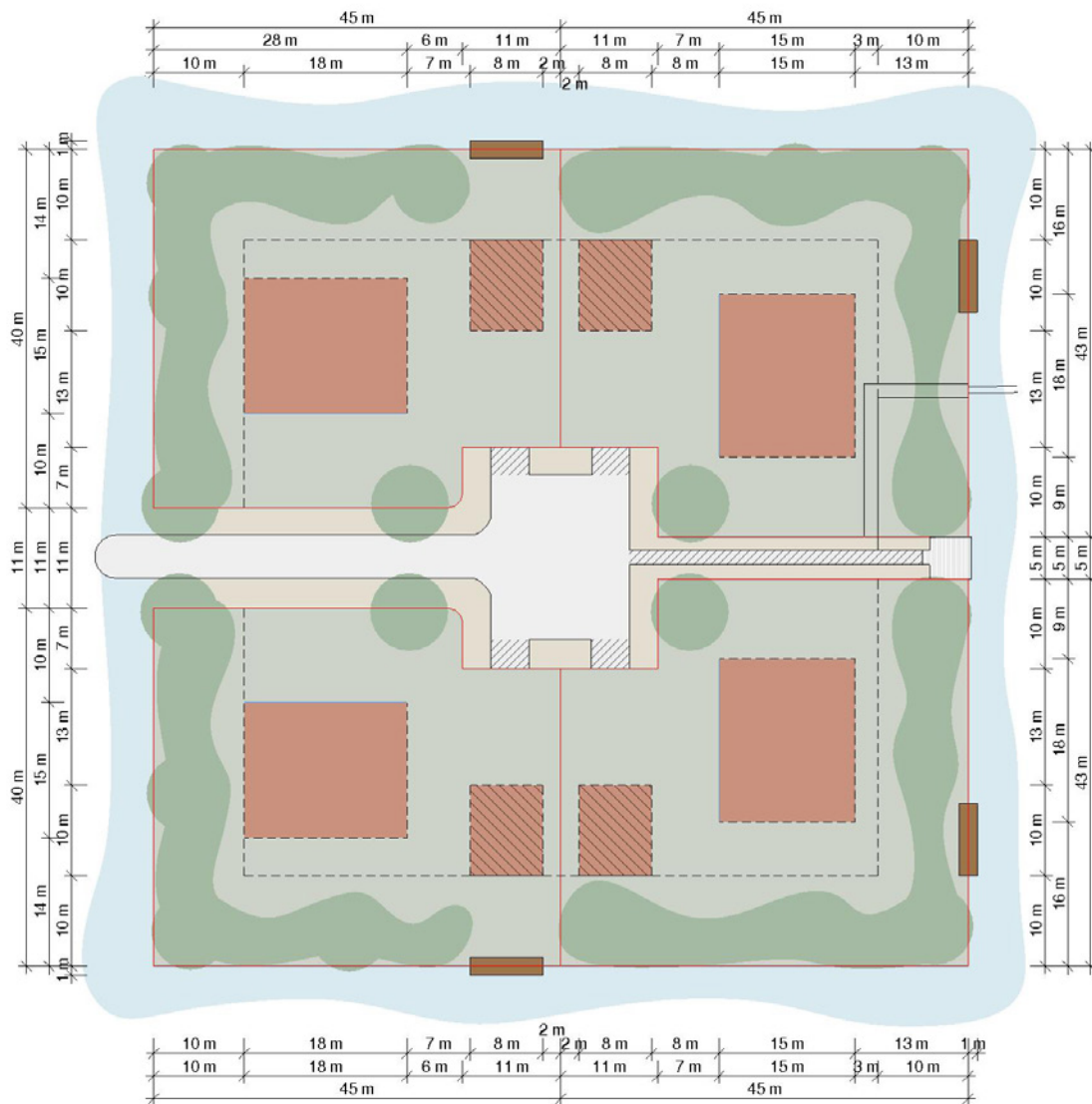
De vier kavels op het eiland zijn nagenoeg even groot. Er is gekozen voor een rustige, eenduidige opzet met twee typen kavels, die over de noord-zuid-as ten opzichte van elkaar gespiegeld zijn. De woningen worden gesitueerd rondom het markante, groene hart van het eiland. Door de situering vormen alle zijden van het eiland een mooie zijde. Er is geen sprake van een voor- of achterkant.



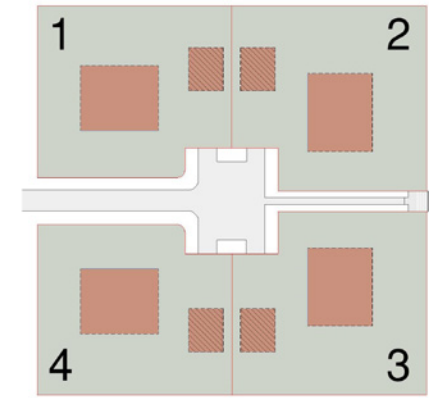
Zonering

In de zonering wordt structuur gegeven aan de indeling van de kavel. Hierin worden vier gebieden onderscheiden: het perceel, het bouwvlak voor hoofd- en bijgebouwen, groot groen en de aanlegzone. De voortuin biedt ruimte voor een ruime oprit. In relatie tot de inrichting van omliggende gebieden heeft het eiland een forse kavelgrootte. Een ruime indeling van de zones, en een zekere vrijheid bij de situering van gebouwen binnen een bouwvlak is daarom wenselijk.

De kavels zijn over de noord-zuid-as ten opzichte van elkaar gespiegeld.



- LEGENDA**
- = Perceel
 - = Hoofdgebouw
 - = Bijgebouw
 - = Groot groen
 - = aanlegzone
 - = perceelgrens
 - = gevellijn

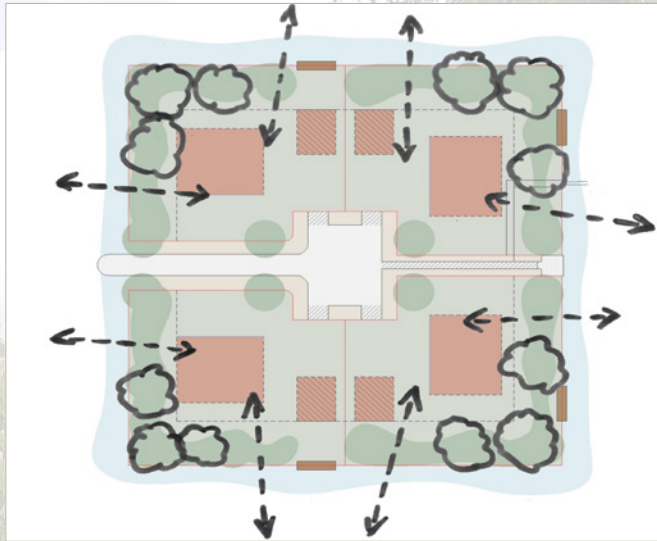


Bouwvlak

Het bouwvlak van het hoofdgebouw staat nagenoeg centraal op de kavel. Bij de plaatsing van het bouwvlak wordt een ruime afstand aangehouden vanaf de perceelsgrenzen, om zo het individuele karakter van de woning te benadrukken en tevens het

gevoel van privacy voor de bewoners te versterken. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 20% van de breedte van het bouwperceel. In de ruimte tussen bebouwing en de waterkant is een strook van 10 meter breed gereserveerd voor groot groen, een gepaste afstand om de privacy van de bewoners te waarborgen met betrekking tot het vaarverkeer op het Oldambtmeer.

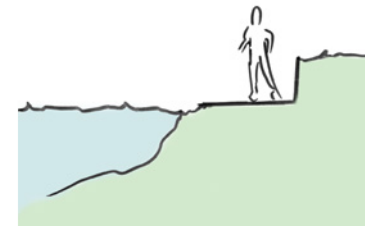
Voor de bebouwing is een ruimer bouwvlak aangehouden dan het maximaal toelaatbare oppervlak van 300 vierkante meter. Op deze manier wordt er architectonische ruimte gegeven om het hoofd- en bijgebouw op een mooie en/of praktische manier op elkaar af te stemmen. Het bouwvlak voor de bijgebouwen staat tussen de bouwvlakken voor de hoofdgebouwen in. Hiermee wordt een grotere afstand gecreëerd tussen de hoofdgebouwen om het vrijstaande karakter te benadrukken.



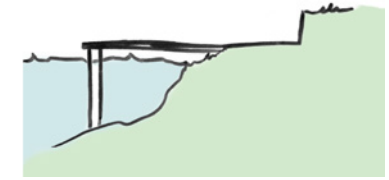
ZICHTLIJNEN

Achtertuintuin & Zichtlijnen

De eerste vijf meter vanaf de perceelsgrenzen blijven onbebouwd en bieden ruimte voor een groene, landelijke tuin. De achtertuinen worden opgebouwd met groot groen en forse bomen. Om zowel vanuit de woning zicht op het water en zicht op de woningen vanaf het water blijvend te handhaven dienen deze 'groot groen'-stroken over een lengte van minimaal 10 meter onderbroken te worden. De woningen dienen van alle zijden zichtbaar te zijn vanaf het water. Ter plaatste van deze doorbraken voor de zichtlijnen wordt een gazon en/of lage, transparante beplanting aangebracht. Deze zone heeft als doel om een blijvende, brede doorkijk naar de woningen te behouden.



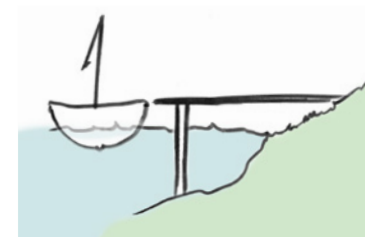
SCHETS KADE



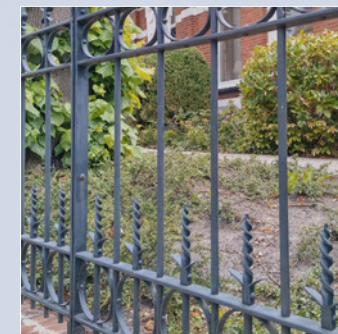
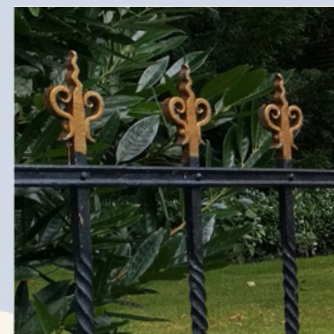
SCHETS KADE + STEIGER

Aanlegvoorzieningen

Aan de noordzijde en zuidzijde kunnen steigers of aanlegvoorzieningen geplaatst worden voor een boot. Een boothuis of insteekhaven is op het eiland niet toegestaan, omdat dit afbreuk doet aan het statige, groene karakter van het eiland. Elke kavel beschikt over de mogelijkheden om een aanlegplaats te realiseren. De plaats hiervan is in de zonering bepaald. De lengte van de steiger mag maximaal tien meter bedragen. Er zijn drie mogelijkheden te onderscheiden: een steiger, aanlegkade of een combinatie van beide opties. De steiger ligt maximaal 1 meter vanaf de oevergrens. De kade verdiept in de oever mag over de hele breedte van de achtertuin. Hierbij dient echter aandacht te zijn voor de eisen inzake groot groen en (door)zichtlijnen.



SCHETS STEIGER



2.2 Erfafscheiding

Ook voor de erfafscheiding is gekozen voor een hoogwaardige, landelijke uitstraling. Erfafscheidingen dienen te bestaan uit een haag of een gemetselde (tuin)muur. Erfafscheidingen zijn maximaal 1,80 hoog. Erfafscheidingen stoppen op 10 meter van de waterkant en lopen zo over in de groot groenstrook. Muren dienen in dezelfde stijl als het hoofdbouwwerk te worden uitgevoerd en kunnen worden voorzien van een bijpassende poortconstructie of tuinhek. Hagen bestaan uit meidoorns van de soort *Crataegus monogyna*. Een haag dient strak gesnoeid te zijn of juist vrij uitgroeiend te zijn. In het laatste geval kan deze – als deze te groot wordt – worden teruggezet.

De kant waar het perceel grenst aan de publieke ruimte zal een lage gemetselde muur geplaatst worden met eventueel een gietijzeren hekwerk. De gemetselde muur is maximaal 100 centimeter hoog en kan bij een gietijzeren hekwerk ondersteunende pilaren voor het hekwerk hebben van maximaal 120 centimeter hoog. Eventueel kan worden gekozen voor toepassing van **balusters**, zoals deze meer in het gebied worden toegepast.





3

Bouw-
werken





De te bouwen woningen zijn statig en voornaam, met imposante statuur. Het zijn forse landhuizen in de stijl van Groninger Borgen of Landhuizen met hun aanverwante bijgebouwen. De woningen vormen de kroon op het eiland en kennen een klassieke bouwstijl en traditionele bouwwijze. De bouwregels zorgen ervoor dat de woning aansluit op het statige karakter van het eiland. De uitvoering van het hoofdbouw en het bijgebouw dienen op elkaar afgestemd te zijn. Er dient één stijl te worden gehanteerd. De bouw dient uiteraard te voldoen aan het vigerende bestemmingsplan. Hier wordt niet van afgeweken.

3.1 Architectuur

Er worden **twee typen** woningen onderscheiden. De kavels in het noorden van het eiland kennen een lagere gootlijn. Het zijn zogenaamde rentenierswoningen in de stijl van een oranjerie. Kavels in het zuiden van het eiland kennen een hogere gootlijn, deze woningen zijn hoger en kennen een extra bouwlaag. Het zijn zogenaamde Groninger Borgen of Landhuizen.

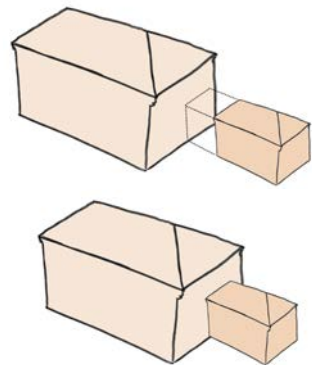
12

Rentenierswoningen | De goothoogte en de nokhoogte van het hoofdbouw van de noordelijke kavels bedragen respectievelijk maximaal zes en maximaal negen meter. De goothoogte en de nokhoogte van het bijgebouw bedragen respectievelijk maximaal drie en maximaal zes meter.

Groninger Borgen of Landhuizen | De goothoogte en de nokhoogte van het hoofdbouw van de zuidelijke kavels bedragen respectievelijk maximaal negen en maximaal twaalf meter. De goothoogte en de nokhoogte van het bijgebouw bedragen respectievelijk maximaal drie en maximaal zes meter.



De Rentenierswoningen zijn voor wat betreft het volume en bouwhoogte ondergeschikt aan de Groninger Borgen of Landhuizen. Er is een duidelijk verband in bouwstijl en -wijze, waardoor de rentenierswoningen in geen geval onderworpen of minderwaardig ten opzichte van de Groninger Borgen of Landhuizen zullen zijn.



Het uitgangspunt voor het hoofdgebouw van iedere kavel is een massief volume met kap. De bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, maar in dezelfde bouwstijl en met overeenkomende detaillering. De bouwwerken zijn zichtbaar van weg of water, alle zijden zijn dus representatief, waardoor het bouwwerk alzijdig ontworpen dient te worden. De bijbehorende stijl van de woning wordt in de volgende alinea's verder behandeld.



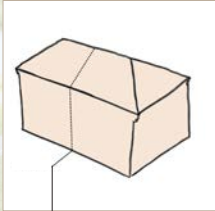
Aangebouwde bijgebouwen | Naast al dan niet vrijstaande bijgebouwen kennen Groninger Borgen veelal aangebouwde bijgebouwen, zoals serres, koetshuizen, schathuizen en klompenhokken. Ook orangeries komen voor. Dergelijke aangebouwde bijgebouwen vormen samen met het hoofdgebouw een helder en eenduidig architectonisch geheel.



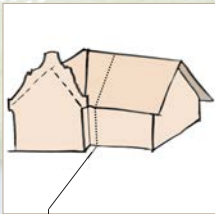
Bouwstijl

Ten grondslag aan het bouwkundig ontwerp op het eiland liggen de klassieke bouwstijlen behorend bij de **Groninger Borgen**, te omschrijven als een rijke landelijke architectuur. De individualiteit van de woningen kan vooral worden benadrukt in de detaillering, het materiaal- en kleurgebruik. Afzonderlijke ramen in gesloten gevel geven het bouwwerk een massief karakter. Een logische gevelindeling geeft een rustig totaalbeeld en een formele uitstraling.





SYMMETRISCH



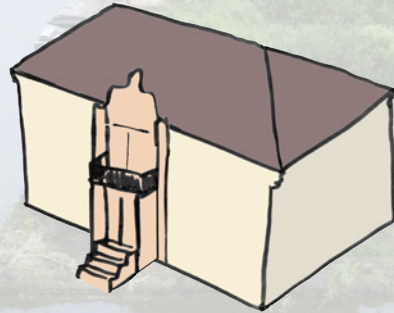
ASYMMETRISCH

Vorm

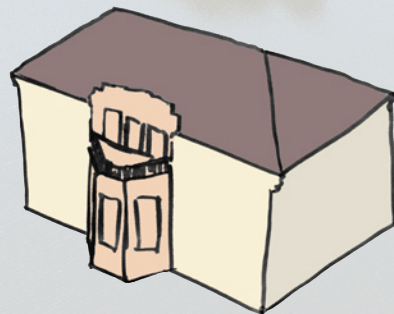
De hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig volume met kap.

Uitzonderingen zoals ronde torens of dergelijke zijn toegestaan, mits zij bijdragen aan de architectonische waarde van het geheel.

Er zijn twee typen als bouwvolume te onderscheiden: **symmetrisch** en **asymmetrisch**. Zie ook schetsen hiernaast ter verduidelijking.



INGANGSPARTIJ IN RISALIET



Een kenmerkend onderdeel bij een symmetrisch volume is een fraaie ingangspartij, benadrukt middels zuilen, lijstwerk enzovoorts. De ingangspartij kan als **risaliet** worden uitgevoerd; dit is een vooruitstekend deel van de gevel. Dit kan eventueel worden afgewerkt met frontons, timpanen of een attiek.

Deuren en kozijnen

Kozijnen op de eerste bouwlaag dienen staande kozijnen te zijn, dit wil zeggen dat een kozijn hoger is als dat zij breed is. Kozijnen in alle bouwlagen dienen zorgvuldig uitgelijnd te worden, met een logische en eenduidige indeling als resultaat.





3.2 Afmetingen bouwwerken

Het totale oppervlak van hoofd- en bijgebouwen mag 300 vierkante meter bedragen. De goothoogte en de nokhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk maximaal negen en maximaal twaalf meter. De goothoogte en de nokhoogte van het bijgebouw bedragen respectievelijk maximaal vier en maximaal zeven meter.

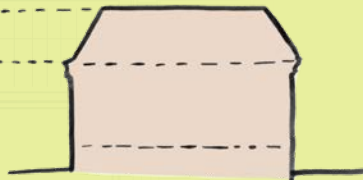
één bouwlaag

Bouwhoogte ten hoogste max. 8,5m
Goothoogte tenminste 3m en max. 5m



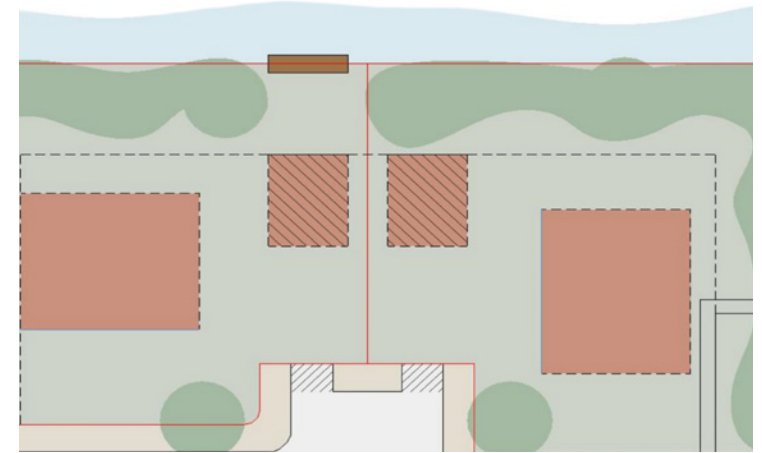
twee bouwlagen

Bouwhoogte ten hoogste max. 12m
Goothoogte tenminste 6m en max. 8m



bijgebouw

Bouwhoogte bijgebouw ten hoogste 7m
Goothoogte bijgebouw max. 4m

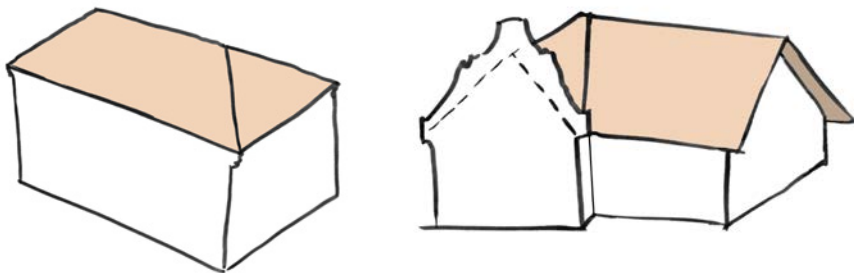


3.3 Oriëntatie & Plaatsing

De oriëntatie van de woningen op noordelijke kavels is oost-west-gericht. De voorgevels zijn georiënteerd richting de ontsluitingsweg. De oriëntatie van de woningen op zuidelijke kavels is noord-zuid-gericht. De voorgevels zijn georiënteerd richting het noorden.

Bij een symmetrisch woningontwerp moet de entree te midden van deze gevel worden geplaatst. Bij een asymmetrisch ontwerp zal de voorgevel de prominente gevel zijn, de entree mag elders worden gesitueerd. De contouren van het bouwvlak lopen parallel aan de perceelgrenzen, zodoende ontstaat een rustig totaalbeeld van het eiland.

Bijgebouwen dienen los van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. De bijgebouwen dienen qua formaat ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.



3.4 Dakvormen

Vormen als een zadeldak en schilddak zijn toegestaan. De noklijnen liggen parallel aan de perceelgrenzen. De daken kunnen afgewerkt worden met kroonlijsten en sierlijke betimmeringen. Overstekken van het dak zijn toegestaan, mits complementeus aan de architectuur. Een overstek bij een zadeldak is bijvoorbeeld goed denkbaar, bij een schilddak is een overstek niet toegestaan. De detaillering van een overstek dient overeenkomend te zijn met beeldbepalende elementen in de gevel.



- (Groninger) Rode baksteen
- (Groninger) Bruine baksteen
- Stucwerk in lichte kleur

3.5 Materialisatie

De materialisatie van alle bouwwerken dient aan te sluiten op de Groninger Borgen en Landhuizen in de omgeving van het gebied. Gebruikt beeld in dit beeldkwaliteitsplan dient ter inspiratie. Materialisatie van het hoofdgebouw en het bijgebouw dienen op elkaar afgestemd te zijn. Er dient één stijl te worden gehanteerd.

Gevel

De gevel kan bestaan uit baksteen of stucwerk. Een bakstenen gevel is in rode of bruine tint. Gestucte gevels dienen in lichte kleur te worden uitgevoerd. Het kleurenpalet voor ornamenten en overige decoraties kan verschillen; donkergroene, donkerblauwe, (creme) wit, grijs en okertinten zijn gebruikelijk.



donker geglazuurd



rood geglazuurd



leien

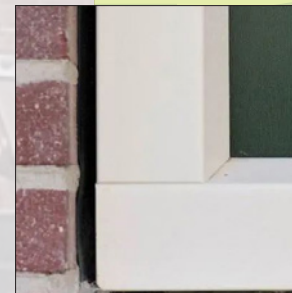
Dak

Bij licht gekleurde gevels mogen de hellende daken rode, geglazuurde pannen hebben. Bij gemetselde gevels dient het dak afgewerkt te worden met donkere, geglazuurde pannen. Vlakke pannen zijn niet toegestaan. Een leien dak mag, mits passend bij de stijl van het object.

- Geglazuurde pannen, donker van kleur
- Geglazuurde pannen, rood van kleur
- Leien, grijs

Deuren en kozijnen

De kozijnen dienen van hout of hoogwaardig kunststof te zijn. Bij toepassing van kunststofkozijnen zal het kozijn de profielmaat van een traditioneel houtenkozijn moeten hebben. Bij kunststofkozijnen is een rechte hoek vereist. Kozijnen, deuren en luiken kunnen in klassieke kleuren geschilderd worden; rode, (donker) groene of (donker)blauw tinten.



- Hout
- Hoogwaardig kunststof (rechte hoek met houtnerf)





versterkt en verbindt

Vestiging Winschoten | Perron54

M. J. van Olmstraat 54
9672 AE Winschoten

Vestiging Groningen | Perron15b

Kieler Bocht 15b
9723 JA Groningen

0597 - 76 00 30
info@syntera.nl
www.syntera.nl

