

Beeldkwaliteitsplan Het Wold

colofon

DeZwarteHond.

postbus 25160

3001 HD Rotterdam

tel. 010 240 90 30

fax 010 240 90 25

postbus 1102

9701 BC Groningen

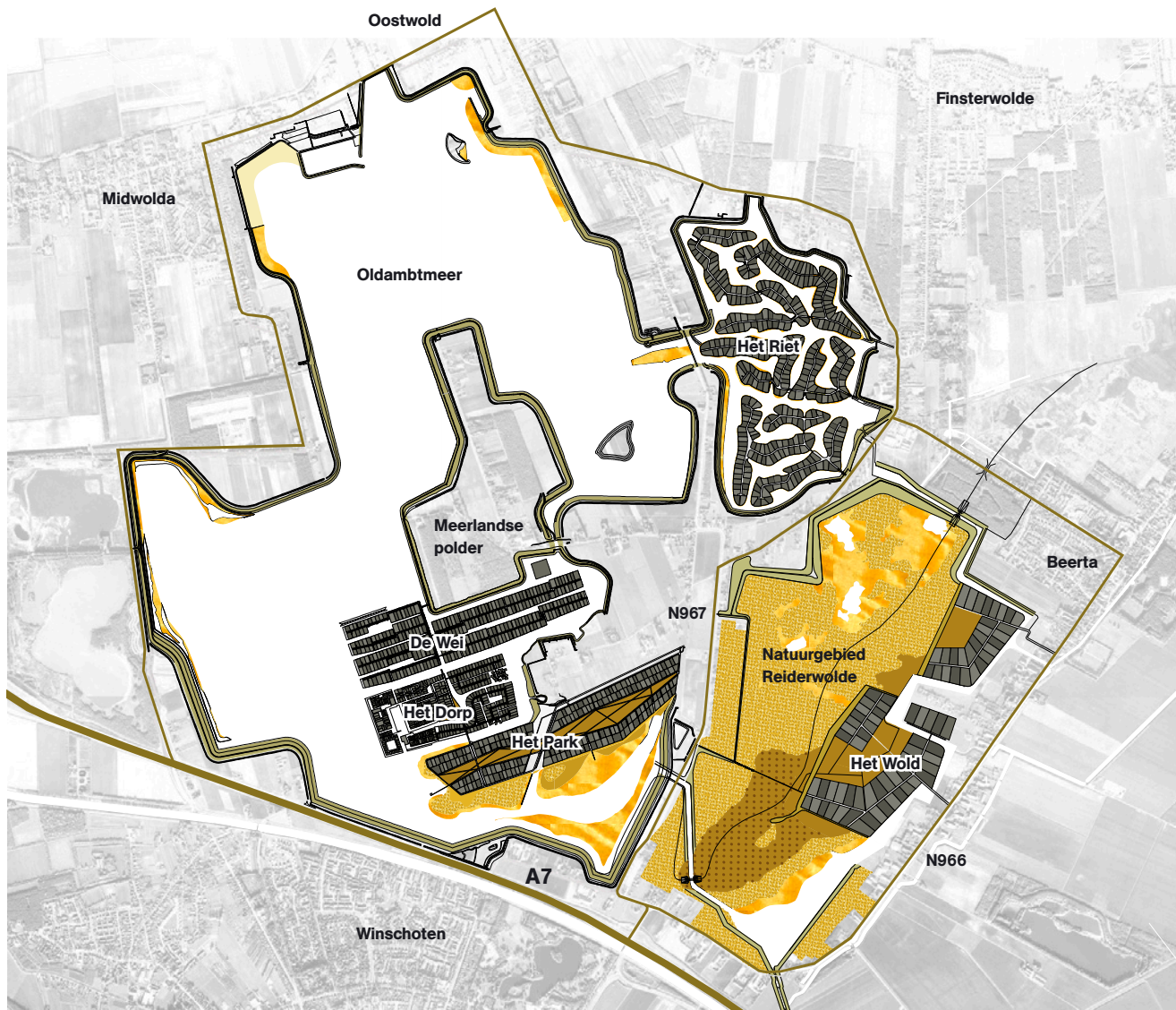
tel. 050 313 40 05

fax 050 318 54 60

in opdracht van: projectorganisatie Blauwestad

Inleiding	4
Blauwestad	5
Beeldkwaliteitsplan	7
Sfeer	8
Inspiratie	9
Collages	10
Woongebied	12
Ontwikkeling van Het Wold	13
Wegen en paden	15
Haha's en poelen	17
Kavel en Woning	18
Zonering	19
Natuurzone	21
Bouwzone	23
Architectuur	26
Gebouwwormen	28
Materialisatie en detaillering	32

Inleiding

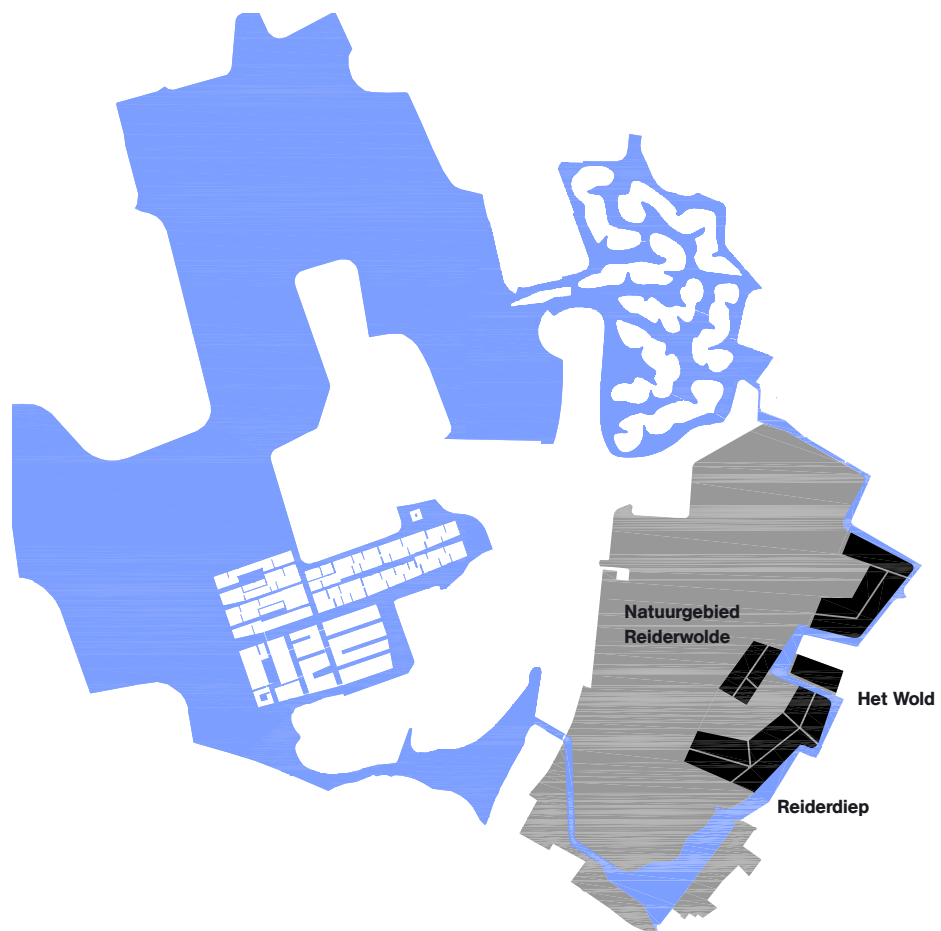


Blauwestad

Ten noorden van de A7 tussen Winschoten, Midwolda, Oostwold, Finsterwolde en Beerta, komt Blauwestad. Blauwestad bestaat uit een aantal woongebieden en een groot meer.

Het vormt een uniek waterwoongebied met ongeveer 1480 woningen verspreid over vijf woongebieden: Het Riet, De Wei, Het Dorp, Het Park en Het Wold.

Deze gebieden worden ontsloten op de N967 en de N966 die beiden aantakken op de A7, de verbinding met Groningen.



ligging van Het Wold in Blauwestad en projectie op de luchtfoto van 2004



Beeldkwaliteitsplan

Stedenbouwkundige en architectonische verschillen zijn belangrijk voor de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit van Blauwestad. Om deze zaken vast te leggen worden beeldkwaliteitsplannen opgesteld. 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.

De vijf woongebieden binnen Blauwestad krijgen elk een eigen identiteit, waardoor er vijf unieke woonmilieus ontstaan. Deze verscheidenheid wordt bereikt door het toepassen van verschillende uitgangspunten voor zowel de stedenbouw als de architectuur van de verschillende woongebieden. Stedenbouwkundig betreft het zaken als kavelgrootte, de positionering van de woning op de kavel en erfafscheidingen. Architectonische middelen om dit te bereiken zijn onder meer spelregels voor de goot- en nokhoogte en de materialisering van woning en bijgebouwen.

Het Wold

Dit beeldkwaliteitsplan betreft Het Wold. Het Wold is een bosrijk woongebied en wordt begrensd door natuurgebied Reiderwolde en het Reiderdiep. In het Wold is ruimte voor maximaal 80 woningen op zeer grote kavels met een oppervlakte van gemiddeld 5000m².

Om het eigen karakter van Het Wold tijdens de ontwikkeling en in de toekomst te waarborgen is dit beeldkwaliteitsplan - aansluitend op het stedenbouwkundig plan - tot stand gekomen. In het plan staan 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 beeldkwaliteitsplan moet daarom in eerste plaats gelezen worden als inspiratie voor kopers en ontwerpers die aan het begin van het ontwerpproces staan. Wel betekent de keuze voor een kavel in Het Wold dat de spelregels uit dit beeldkwaliteitsplan worden aanvaard.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in vijf hoofdstukken. De eerste twee zijn van informatieve aard: ze beschrijven de beoogde sfeer en de stedenbouwkundige opzet van Het Wold.

Het volgende hoofdstuk geeft de inrichtingsregels voor de kavel en de bebouwingsregels voor de woning en bijgebouwen. Het laatste hoofdstuk is bedoeld als inspiratie bij het ontwerpen van de woning en bijgebouwen.

Verkooptekening

In dit beeldkwaliteitsplan is op de overzichtstekeningen de kavelverdeling indicatief weergegeven. In de Verkooptekening wordt dit verder uitgewerkt. Het Kavelpaspoort geeft de details van een specifieke kavel. De Verkooptekening en het Kavelpaspoort maken deel uit van het beeldkwaliteitsplan.

Sfeer



maquette Het Wold gezien vanuit het noorden



inspiratie woongebied Het Wold: wonen in het bos

Inspiratie

Het Wold wordt een woongebied met een hoge natuurwaarde, waar op open plekken tussen de struiken en bomen gebouwd kan worden. Op de grote bosrijke kavels zal men wonen temidden van de natuur. Aan de randen van Het Wold zal men tussen de bomen doorzichten hebben naar natuurgebied Reiderwolde of het Reiderdiep. De inspiratie voor woongebied Het Wold is weergegeven door de maquette, de referentiefoto's en de collages op blz. 10 en 11. Dit zijn geen beelden zoals het moet worden maar ze geven een impressie hoe het woongebied er over 20 jaar uit kan zien.





minimaal vormgegeven asfaltwegen



wandelpad in het openbaar groen



impressie van het Reiderdiep



wonen verborgen tussen het groen



Woongebied

Ontwikkeling van Het Wold

In de eerste fase wordt het Reiderdiep gegraven, worden de woongebieden opgehoogd en worden de poelen, wegen en paden aangelegd.

Vervolgens zal een mix van verschillende soorten inheemse bomen en struiken geplant worden rondom de bouwzone op de kavels en in het openbaar gebied. Na 20 jaar zal Het Wold een woonwijk zijn met een hoge natuurwaarde, waar de woningen verscholen staan tussen de bomen en struiken.



uitgraven Reiderdiep en ophogen van woongebieden



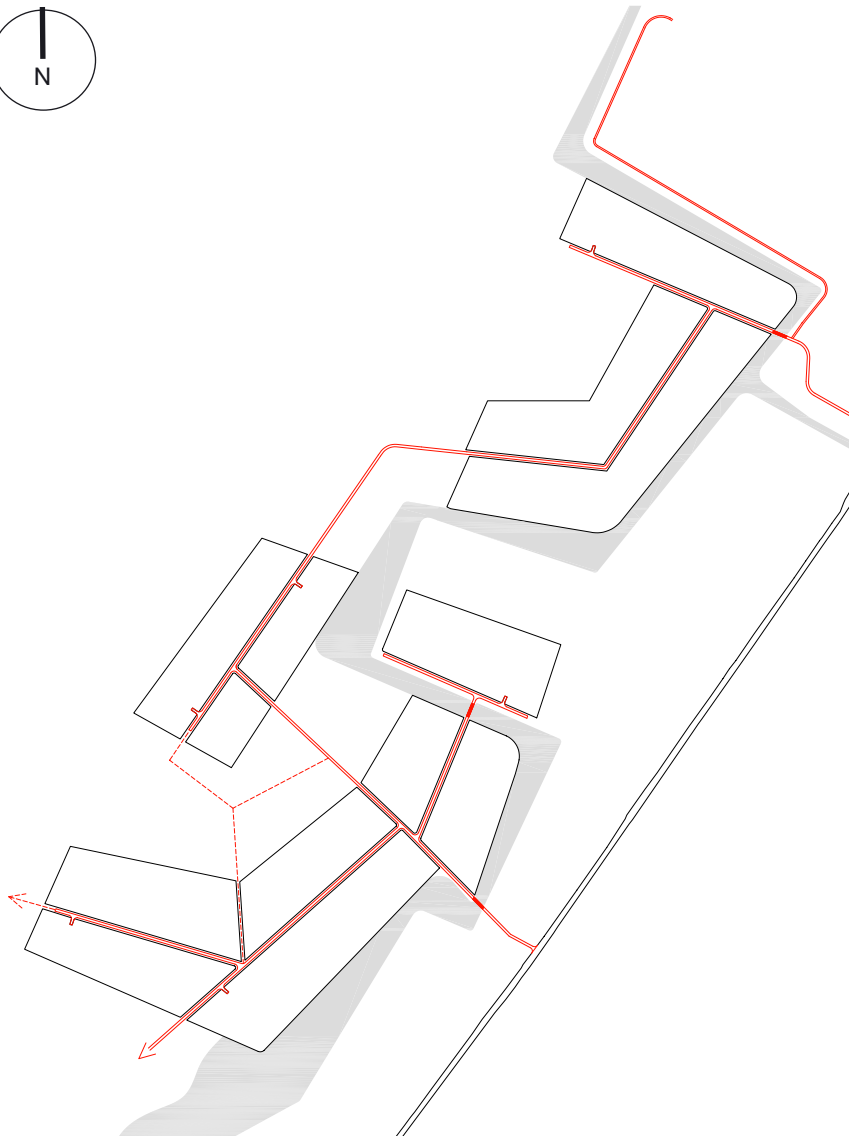
aanplanting van verschillende bomen en struiken

doorsnede
(zie blz. 14)

Doorsnede



principedoorsnede; voor details van een specifieke kavel, zie het Kavelpaspoort



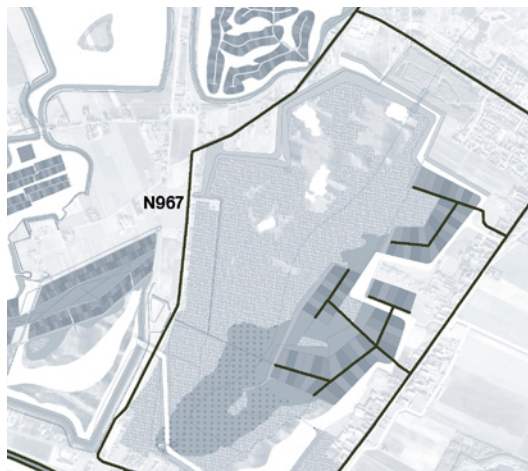
wegen en paden in Het Wold

-  Asfaltweg (4m)
-  Brug (4x)
-  Fietspad
-  Wandelpad (indicatief)
-  Aansluiting op paden Reiderwolde

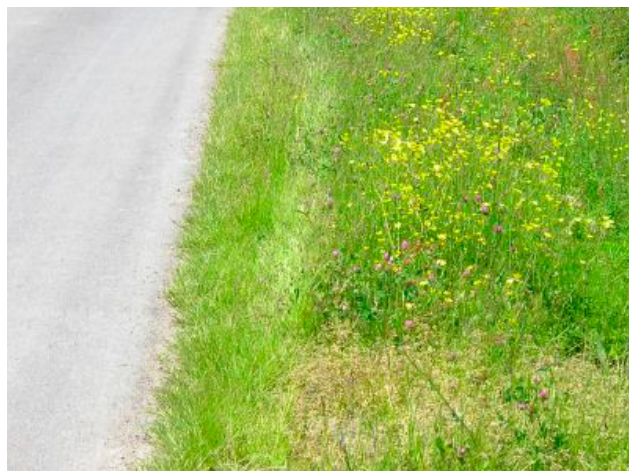
Wegen en paden

Het Wold wordt met twee wegen ontsloten op de Hoofdstraat (N966). Deze toegangswegen vertakken zich in woonstraten die aan het einde een mogelijkheid tot keren hebben. De wegen en straten in Het Wold hebben een breedte van 4 meter en zijn uitgevoerd in asfalt. Ze sluiten hierdoor goed aan bij de landelijke wegen rondom Blauwestad. De wegen worden gemarkeerd door reflectorpaaltjes. Alleen bij de bochten en splitsingen worden lantarenpalen geplaatst, zodat lichtvervuiling tot een minimum wordt beperkt.

In het noorden wordt Het Wold door middel van een fietspad verbonden met Beerta. In het zuiden zal een fietspad door natuurgebied Reiderwolde Het Wold aansluiten op de rest van Blauwestad, waaronder het Oldambtermeer. Door het openbaar groen worden wandelpaden aangelegd. Ook zal Het Wold door middel van dit soort paden aangesloten worden op natuurgebied Reiderwolde.



ontsluiting Het Wold



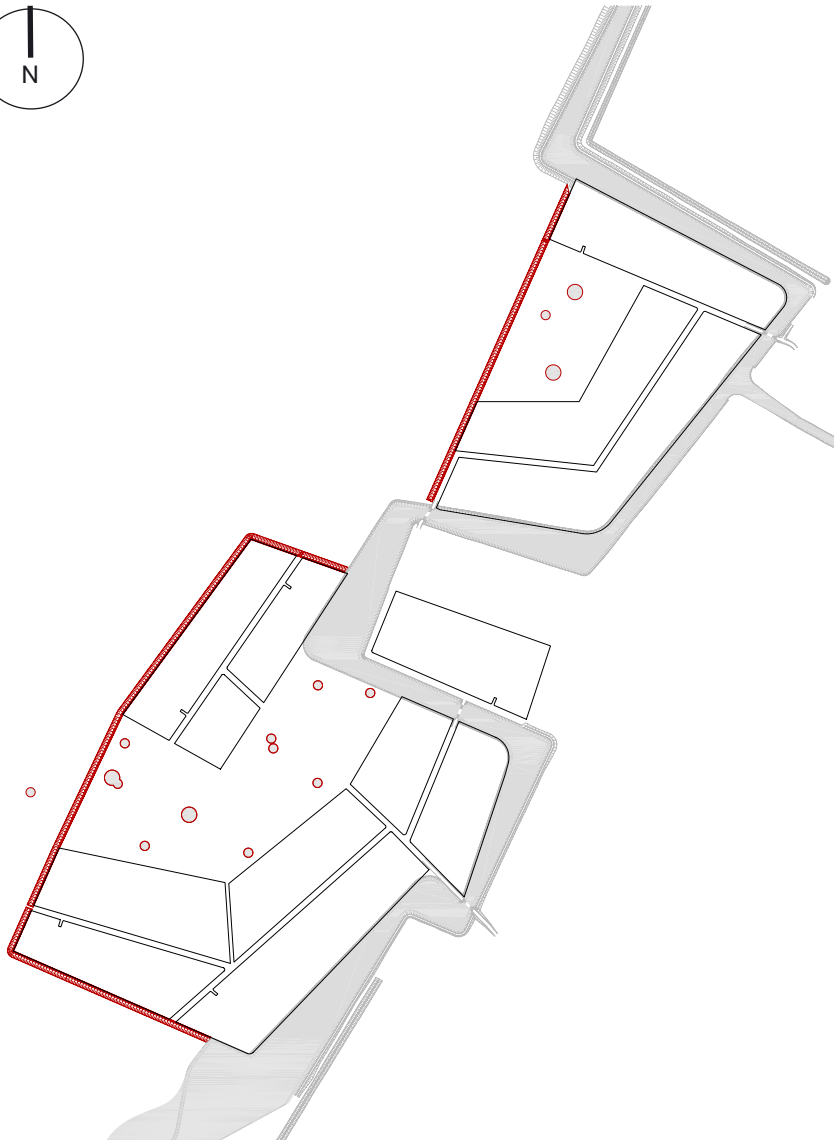
asfaltwegen met groene bloemrijke bermen, straatverlichting alleen bij bochten en splitsingen, daartussen zwarte reflectorpaaltjes



haha's uitgevoerd door middel van schanskorven



openbaar groen met poelen en boom- en struikgroepen



haha (zie doorsnede blz 15)



poelen (indicatie)

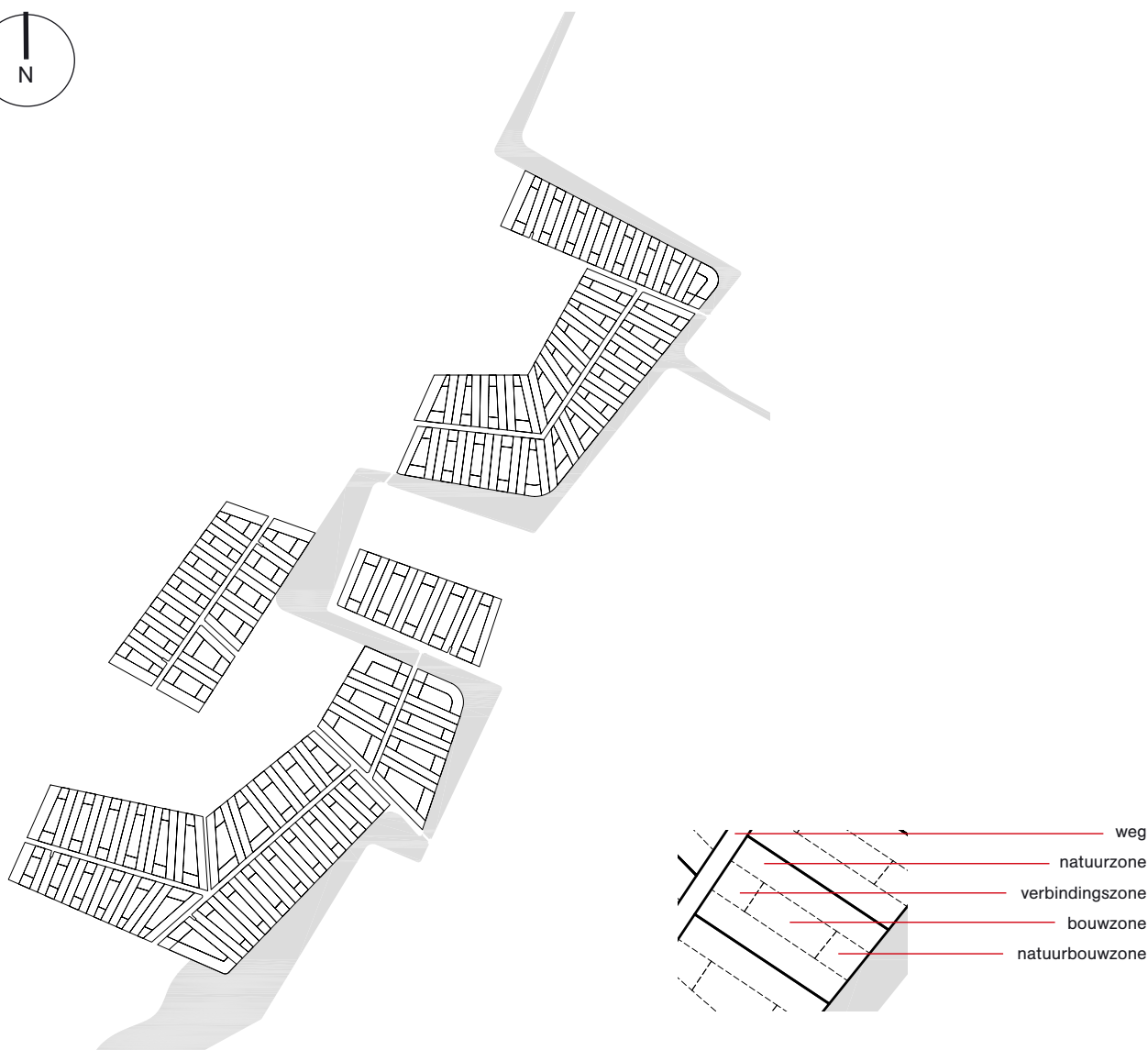


Haha's en poelen

De grens tussen woongebied Het Wold en natuurgebied Reiderwolde wordt gevormd door haha's. Een haha is een droge sloot waarbij één kant gevormd wordt door bijvoorbeeld een schanskorf met stenen en de andere kant door een flauwe helling. Door de haha's loopt Het Wold visueel ononderbroken over in Reiderwolde, maar kunnen grazers, zoals als schapen en koeien, niet in het woongebied komen.

De kavels worden beplant met een variatie aan inheemse loofbomen en struiken. De twee openbare gebieden krijgen een meer open karakter met hier en daar een boom of struikgroep. Ook worden in deze gebieden poelen gegraven voor onder andere amfibieën en libellen.

Kavel en Woning



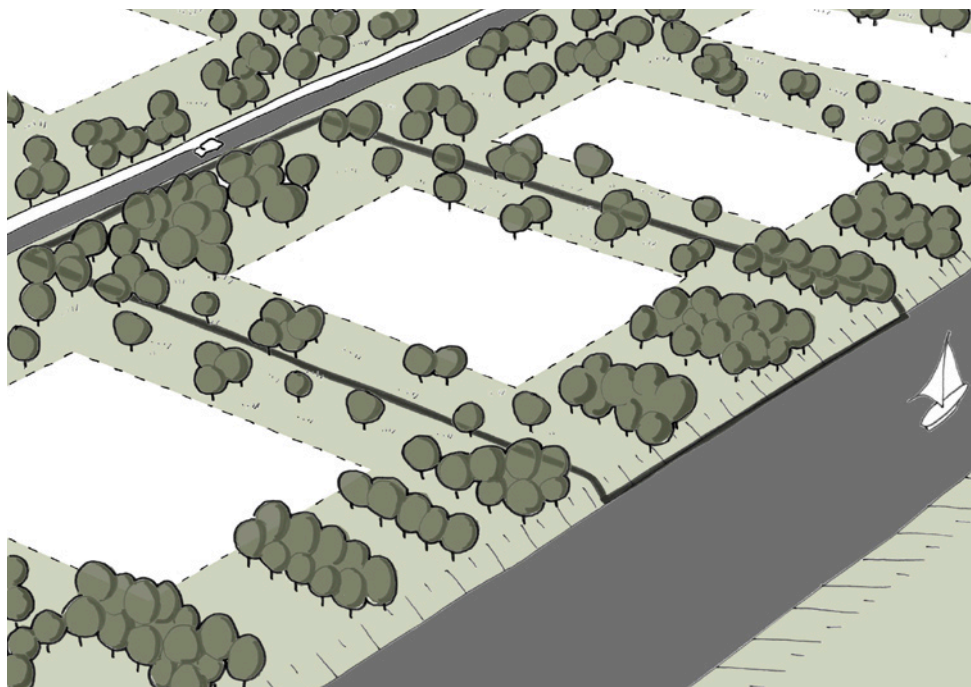
de kaveldeling is indicatief; per fase wordt deze uitgewerkt en weergegeven op de desbetreffende verkooptekening

Zonering

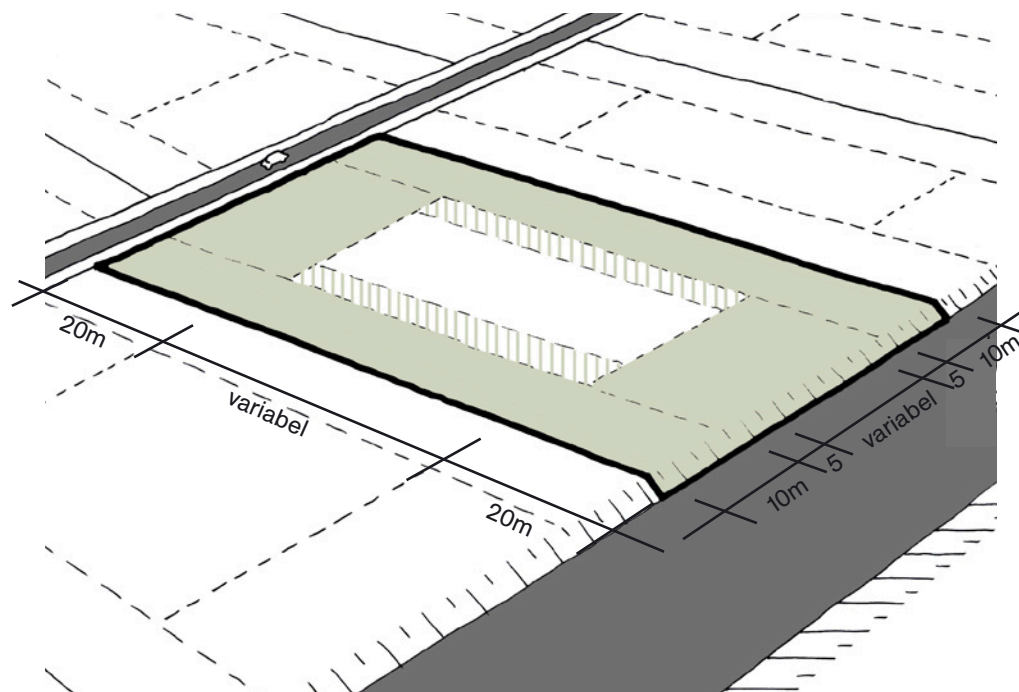
In Het Wold worden ongeveer 80 kavels aangelegd met een gemiddelde oppervlakte van 5000 m². Het grootste deel van de kavel - de zogenaamde natuurzone - wordt bestemd voor bos. Woningen en bijgebouwen mogen alleen midden op de kavels in de bouwzone worden gebouwd. Door de zonering van de kavels wordt 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 verbindingszone. 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.

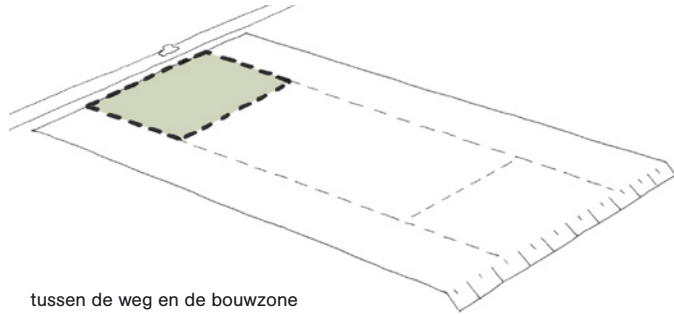
De bouw- en aanlegregels voor de verschillende zones worden op de volgende bladzijden uitgelegd. Deze bouwregels zijn juridisch vastgelegd in het Wijzigingsplan Het Wold.



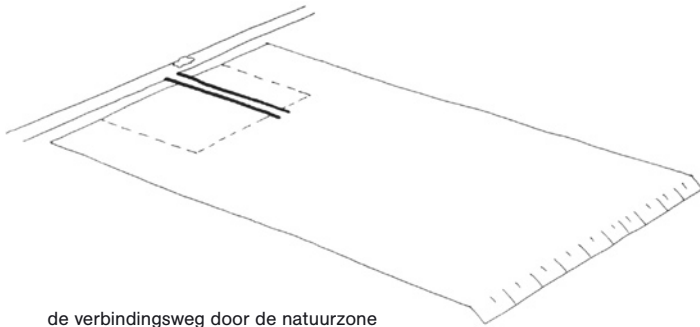
beeld van een kavel in Het Wold



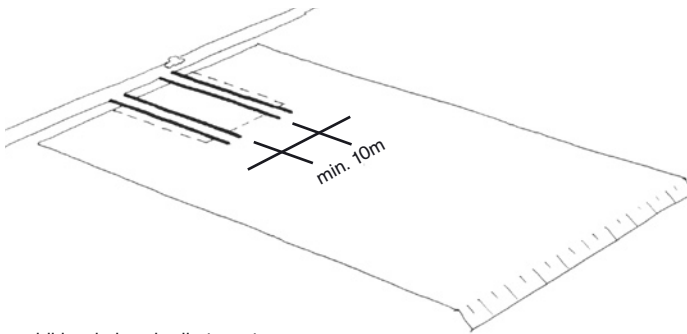
de natuurzone heeft standaard breedtes, de afmeting van de bouwzone verschilt per kavel



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

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 voorerfgrens en de achtererfgrens;
- minimaal 20 meter aan de zijdelingse perceelsgrens indien deze erfgrens grenst aan natuur of water;
- minimaal 10 en overwegend 15 meter aan de zijdelingse perceelsgrens, indien deze niet grenst aan de natuur of water.

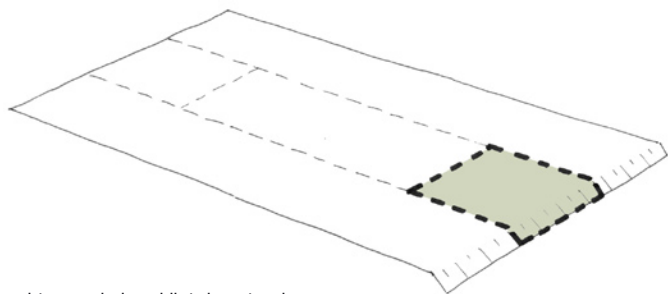
Voor alle details van een specifieke kavel: zie het Kavelpaspoort.

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

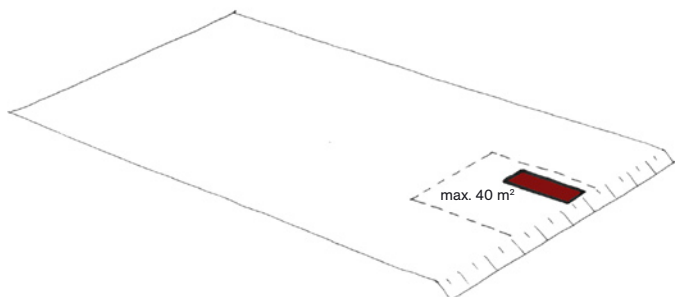
Verbindingszone

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.

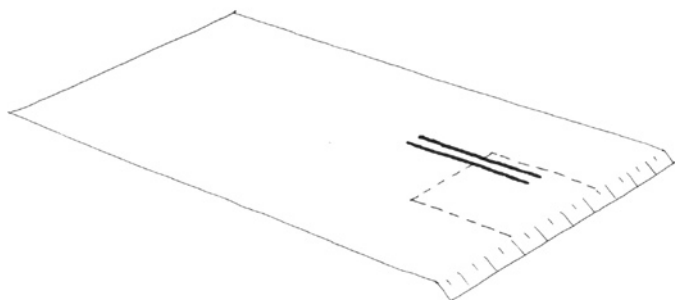
Door de toegangen smal te houden, zal het groen aan de voorkant van de kavels zo min mogelijk onderbroken worden. Hierdoor blijft, vanaf de weg gezien, het boskarakter van Het Wold zo veel mogelijk gehandhaafd.



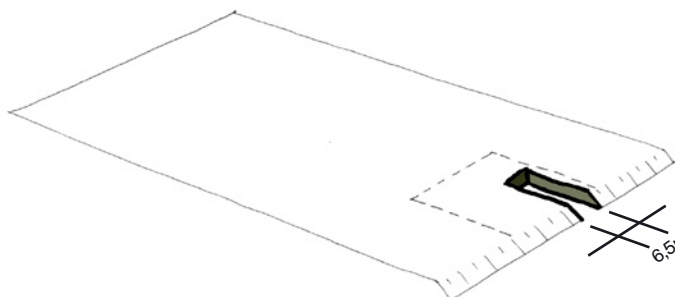
achter op de kavel ligt de natuurbouwzone
waar ruimte is voor een tuinhuisje of insteekhaven



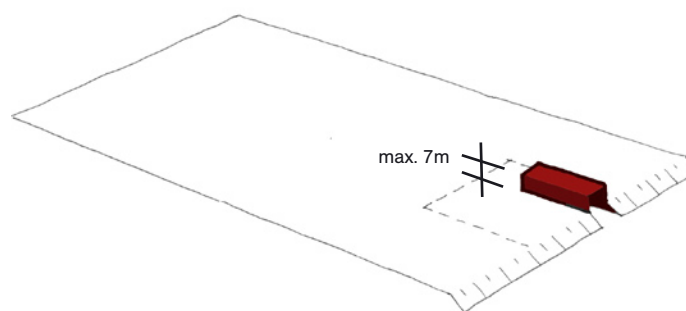
in de natuurbouwzone mag maximaal 40m² bebouwd worden.
hierbij moeten zo min mogelijk bomen gekapt worden



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

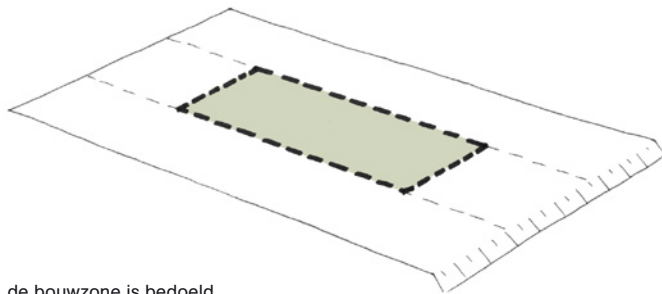
Omringd door de natuurzone ligt midden op de kavel de bouwzone, die bedoeld is voor de oprichting van één woonhuis met eventuele aan- en bijgebouwen. De bouwzone is ook bedoeld voor de aanleg van de tuin.

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

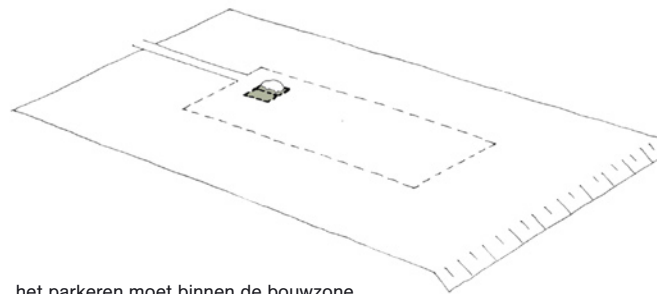
Bouwregels

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.

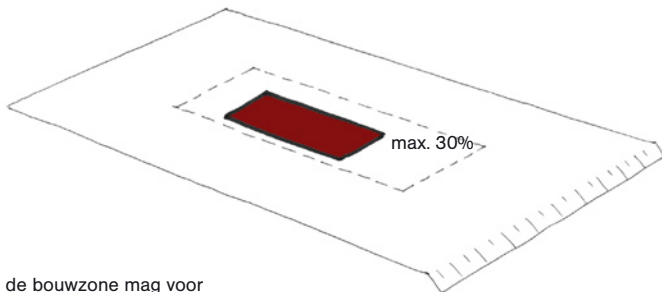
Het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen is maximaal 75m² met een bouwhoogte van maximaal 7m.



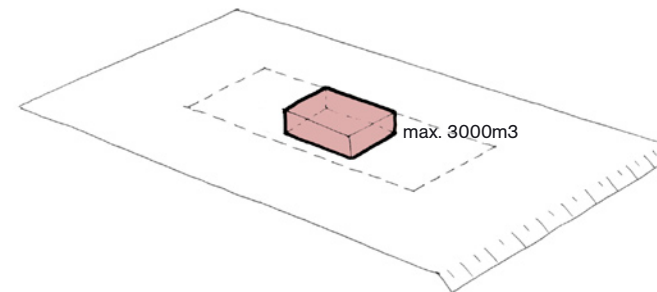
de bouwzone is bedoeld voor de woning, de tuin en eventuele aan- en bijgebouwen



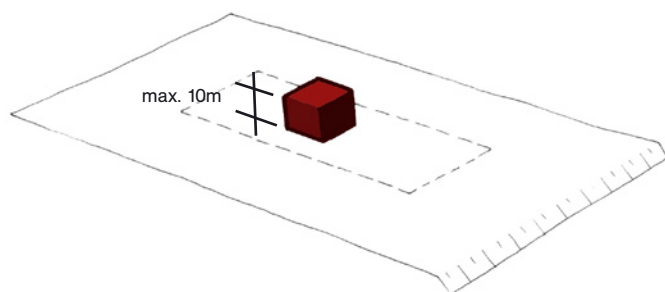
het parkeren moet binnen de bouwzone plaats vinden (minimaal twee opstelplaatsen)



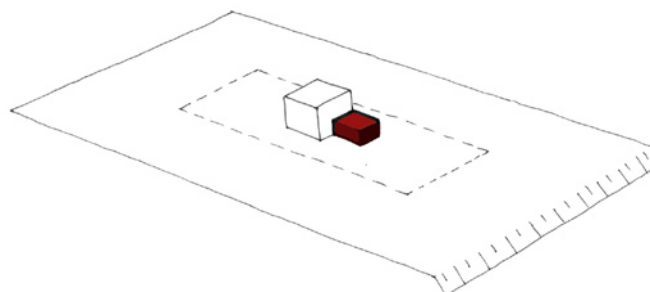
de bouwzone mag voor maximaal 30% bebouwd worden



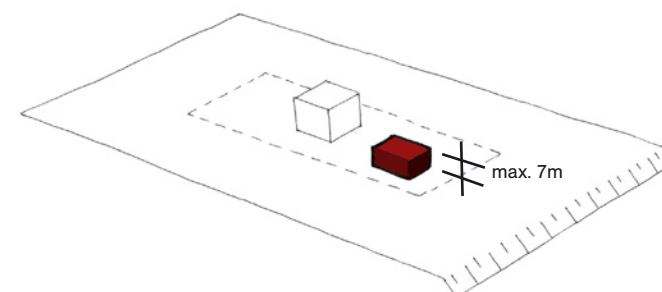
hoofdgebouw max 3000m³



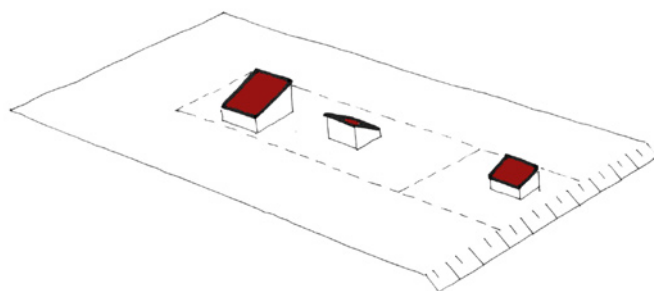
maximale bouwhoogte hoofdgebouw is 10m



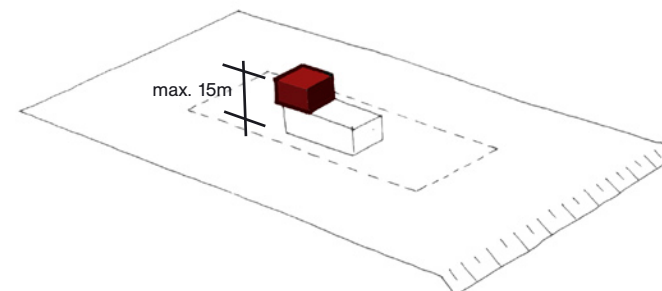
aangebouwde bijgebouwen max. 50% van opp. hoofdgebouw;
bouwhoogte gelijk aan hoofdgebouw (tot 7m)



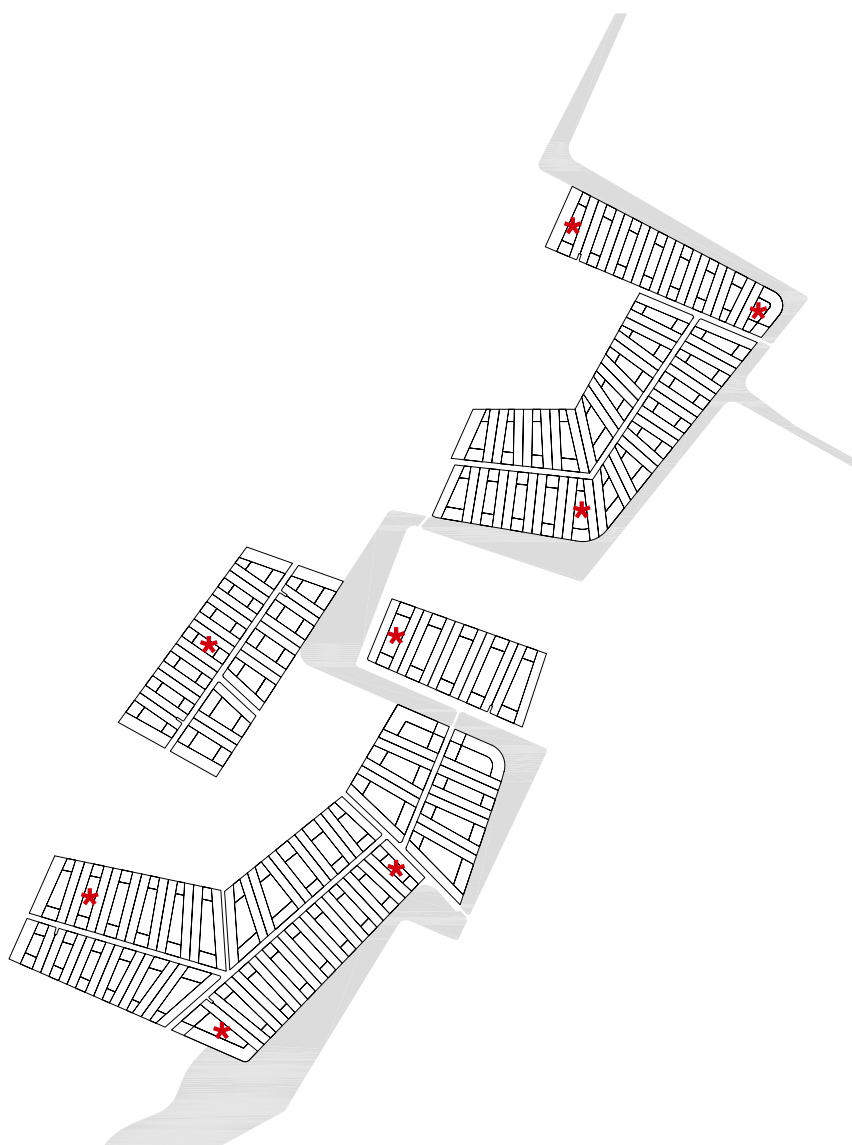
max. 75m² aan vrijstaande
bijgebouwen, bouwhoogte max. 7m



alle bebouwing op de gehele kavel dient één ensemble te vormen



bij Specials mag 20% van het bebouwd
oppervlak max. 15m hoog worden, (tot 25m²)



* Special

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

Eén ensemble

Om tot één architectonisch geheel te komen geldt voor alle bebouwing op de kavel – de bebouwing binnen de bouwzone én de bebouwing in de natuurbouwzone – dat deze een ensemble dienen te vormen. Hier zal bij de welstandstoetsing extra nadruk op worden gelegd.

Specials

Op een aantal plekken zal Het Wold verbijzonderd worden door de bouw van Specials. Specials zijn bijzondere woningen die hoger mogen worden dan de rest. Bij specials mag 20% van het bebouwd oppervlak van een hoofdgebouw maximaal 15m (4-5 bouwlagen) hoog worden. Door deze bouwhoogte wordt het mogelijk om in of op de bovenste bouwlaag te genieten van het weidse uitzicht. Dit 'torentje' heeft een oppervlakte van maximaal 25m². Voor Specials gelden extra eisen wat betreft het niveau van de architectuur. Specials komen altijd in nauw overleg met de Supervisor van de Blauwestad tot stand.

Architect

Vanwege het unieke karakter van de kavels in Het Wold en de grote keuzemogelijkheden bij de inrichting van de kavel mogen woningen en bijgebouwen in Het Wold alleen door een architect ontworpen worden.

Architectuur



Wonen in Het Wold zal anders zijn dan wonen in een gemiddelde nieuwbouwlocatie. Dit is niet alleen vanwege de exclusief grote kavels van gemiddeld een halve hectare. Ook zullen de natuurzones ervoor zorgen dat men tussen het groen komt te wonen. De woning die in de bouwzone wordt gebouwd, zal omringd worden door een groene wand van struiken en bomen. Bij kavels, die grenzen aan het Reiderdiep of aan natuurgebied Rederwolde, zullen door openingen in het groen doorzichten ontstaan naar de weidse omgeving.

De bijzondere kwaliteit van een kavel in Het Wold

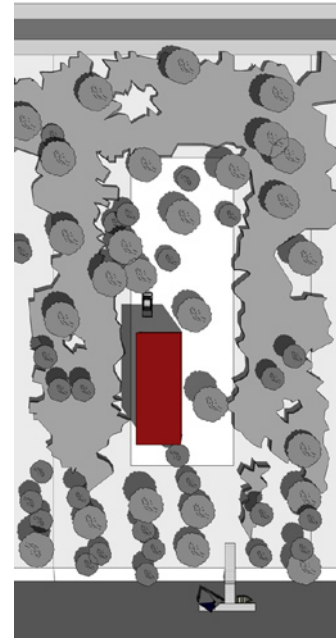
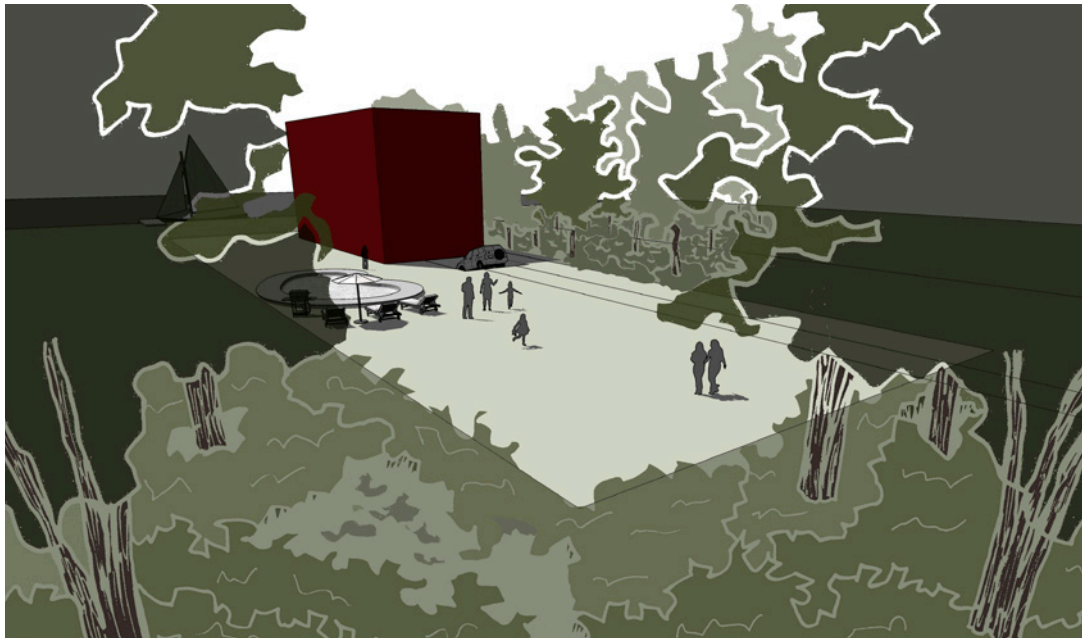
Bij gewone nieuwbouwlocaties komen woningen op elkaar te staan. Vaak is de onderlinge afstand zo gering dat zijgevels o.a. vanwege de privacy zo min mogelijk ramen bevatten. In Het Wold is dit anders: een groenstrook van minimaal 20 meter breed scheidt de woningen van elkaar. De grote afstand en de struiken en bomen in

deze strook zullen voor veel privacy gaan zorgen. Door deze groene wanden rond de bouwzone en de grote oppervlakte van de kavel krijgt men veel meer mogelijkheden voor het ontwerp van de woning en bijgebouwen.

Ten eerste kunnen woningen een vierzijdige oriëntatie krijgen, waarbij de privacyfunctie van de zijgevels komt te vervallen. Ook krijgt men de mogelijkheid om het interieur zo optimaal mogelijk met de tuin te verbinden.

Door de grootte van de kavel krijgt men vrijheid in de vormgeving van de woning. Dit kan bijvoorbeeld een compacte woning worden met een maximale hoogte en bijbehorend uitzicht vanaf de bovenste verdieping. Het kan ook een woning worden die laag en uitgestrekt verscholen tussen het groen komt te liggen.

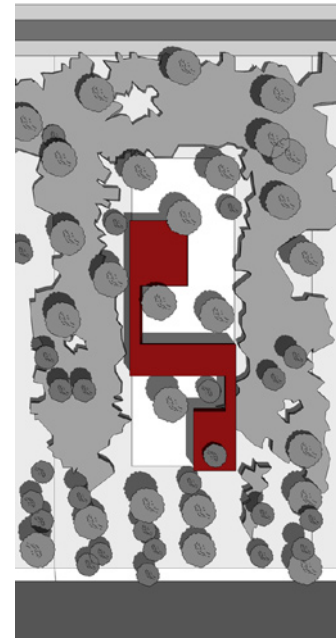
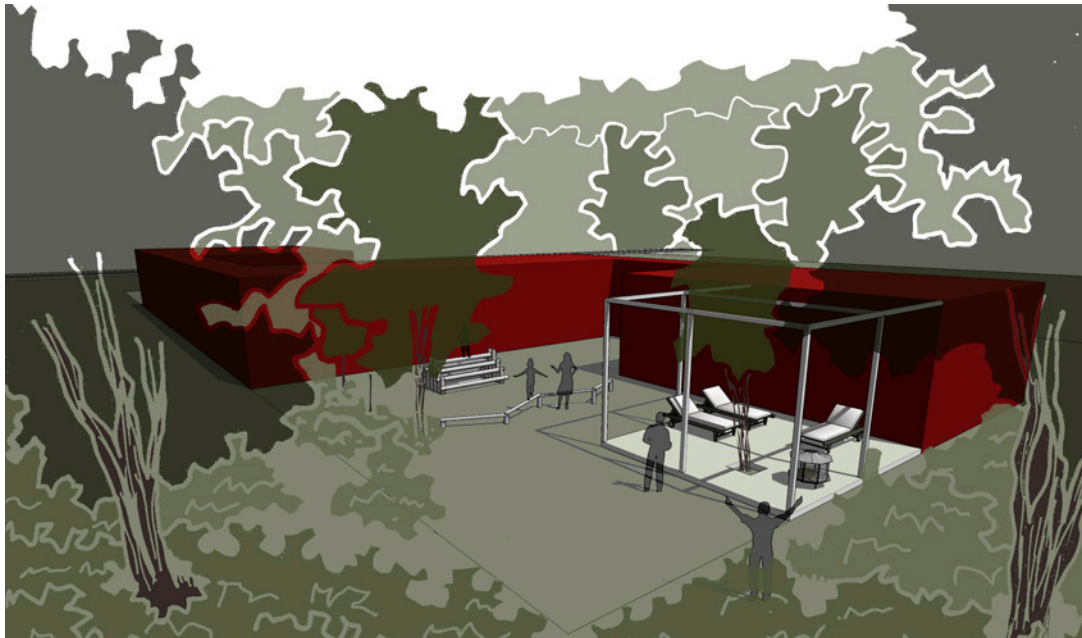
In de volgende paragrafen worden een aantal van deze mogelijkheden beschreven. De laatste paragraaf zal de materialisatie en de detaillering behandelen.



Compact

Een mogelijke woningvorm is een compact gebouw. Hierdoor blijft het grootste deel van de bouwzone vrij voor de aanleg van een ruime tuin. Binnen de bouwzone is men vrij in de plaatsing van de woning. Bij een compacte woning in Het Wold is vierzijdige oriëntatie goed mogelijk. Ook het toepassen van veel glas in de gevels is een interessante optie vanwege het groen rond de bouwzone.

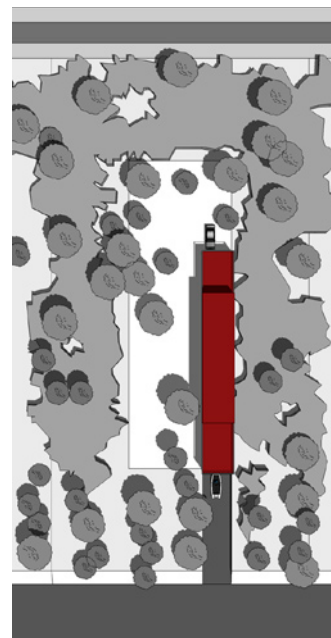
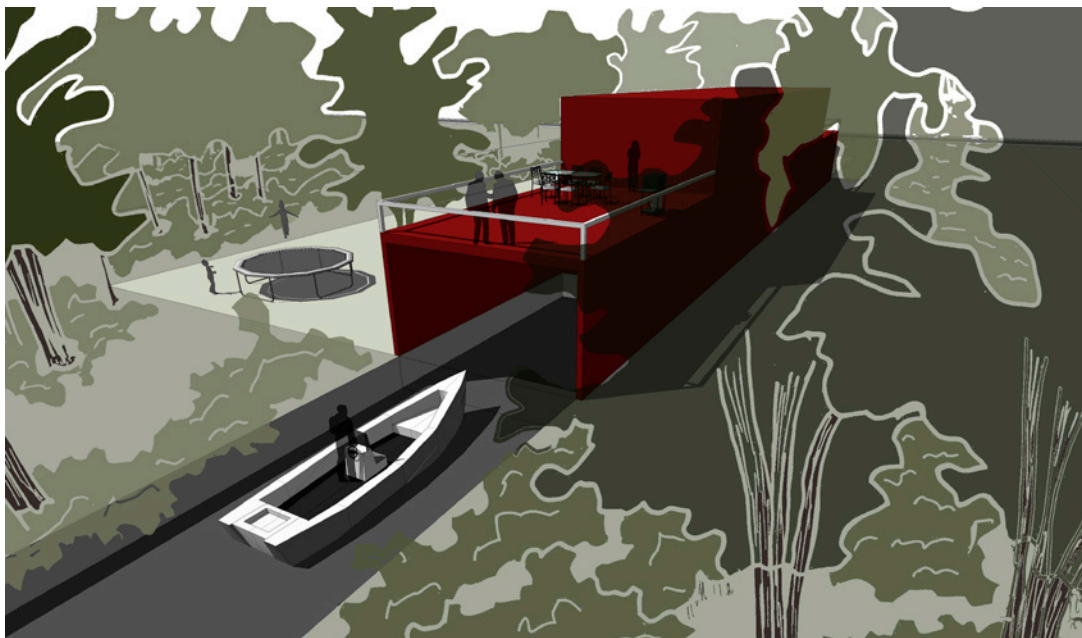




Uitgestrekt

Maximaal 30% van de bouwzone mag bebouwd worden. Bij alle kavels betekent dit dat er voldoende ruimte is om alle woonfuncties op de begane grond te realiseren. Een groot voordeel voor de keuze van een uitgestrekte éénlaagse woning is dat de relatie tussen buiten en binnen op heel veel plekken gerealiseerd kan worden. De woonkamer, de slaapkamers en de keuken kunnen allen een directe toegang tot de tuin krijgen. Ook kan er gespeeld worden met patio's waarbij de woning en het bos bijna letterlijk in elkaar overgaan.

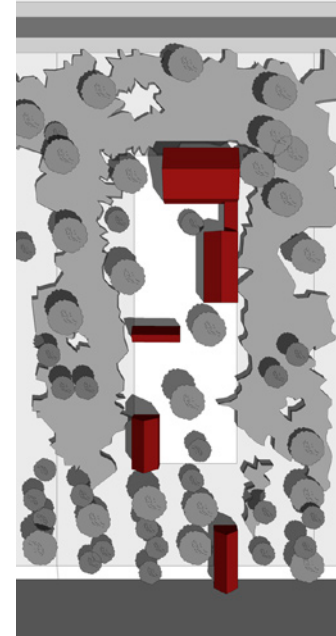
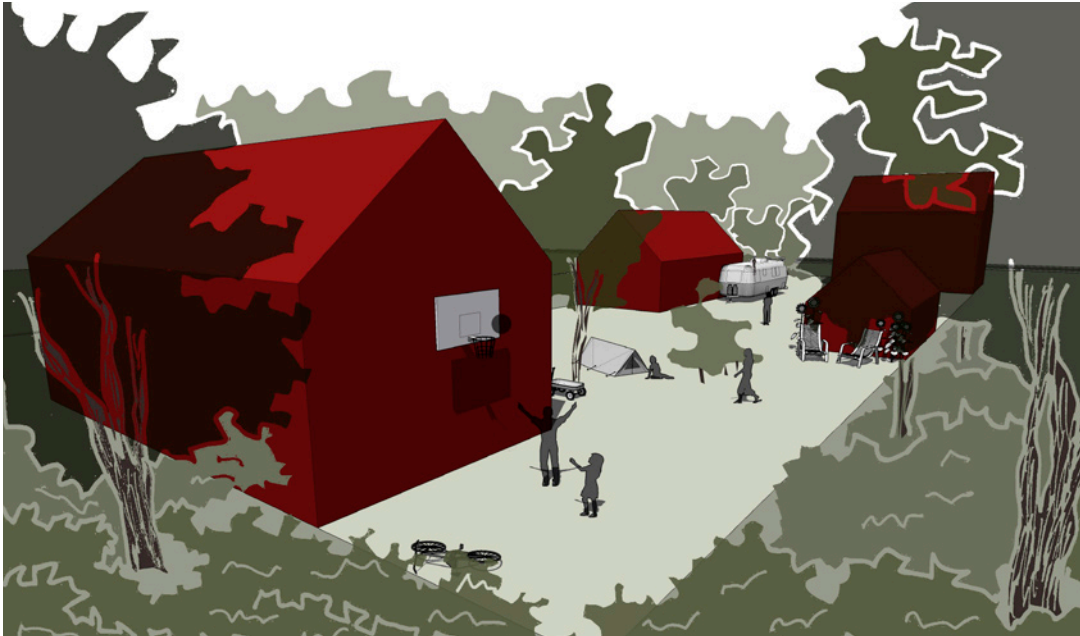




Langgerekt

Een aantal kavels in Het Wold zullen vanwege hun ligging een langgerekte bouwzone krijgen. Voor deze kavels is het een optie om één langgerekt bouwvolume te realiseren. Voor kavels, die grenzen aan het Reiderdiep, is het een mogelijkheid om binnen de bouwzone het woonhuis, de garage en het boothuis als één langgerekt volume te realiseren.





Cluster

Door de grote oppervlakte van de kavels en doordat ook in de natuurbouwzone een bijgebouw opgericht mag worden, zal op veel kavels een hoofdgebouw met een aantal vrijstaande bijgebouwen gerealiseerd worden. Woonhuis, garage, atelier, schuur en boothuis dienen samen één architectonisch ensemble te worden. Een manier om al de verschillende bouwwerken tot één geheel te maken is het kiezen voor één gebouwworm die in verschillende groottes wordt toegepast.





Materialisatie en detaillering

In Het Wold is men volledig vrij in de keuze van het dak- en gevelmateriaal van de woning en bijgebouwen. Deze vrijheid betekent dat men zelf kan beslissen of gevels van de gebouwen in baksteen, beton, hout, glas of zelfs als groene wand worden uitgevoerd. Ook voor de materialisatie van het dak heeft men de volledige vrijheid. Hoewel er dus vrijheid in materiaalkeuze is, zal bij de welstandstoetsing wel kritisch worden gekeken naar de materiaal- en kleurcombinaties en naar de detaillering van de verschillende onderdelen van de gebouwen.

