

Beeldkwaliteitsplan

Het Park fase 2, Blauwestad

26-05-2026

Vastgesteld

Colofon

Gemeente Oldambt
Johan Modastraat 6
9671 CD Winschoten
tel. 0597 482 000

Projectbureau Blauwestad
Redersplein 2
9685 AW Blauwestad
tel. 0597 471 010

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de gemeente Oldambt en Projectbureau Blauwestad, met als basis het Beeldkwaliteitsplan Het Park d.d. 20 november 2006, opgesteld door De Zwarte Hond in opdracht van Projectbureau Blauwestad. Ten behoeve van fase 2 is dit oorspronkelijke document geactualiseerd, aangevuld en op onderdelen gewijzigd. De in dit plan opgenomen uitgangspunten en richtlijnen sluiten aan bij de actuele stedenbouwkundige, architectonische en programmatische inzichten en vormen het kader voor de verdere ontwikkeling van fase 2.

| | |
|---------------------------------|----|
| Inleiding | 4 |
| Blauwestad | 5 |
| Beeldkwaliteitsplan | 7 |
| Sfeer | 8 |
| Inspiratie | 9 |
| Woongebied | 12 |
| Fasering | 13 |
| Ontsluiting | 15 |
| Openbare ruimte | 17 |
| Kavel | 19 |
| kaveltypes | 19 |
| Kavelregels | 23 |
| Woning | 24 |
| Bouwregels | 25 |
| Architectuur | 27 |
| Materialisatie | 29 |
| Beeldkader en inspiratie | 32 |
| Stedenbouwkundig plan | 36 |

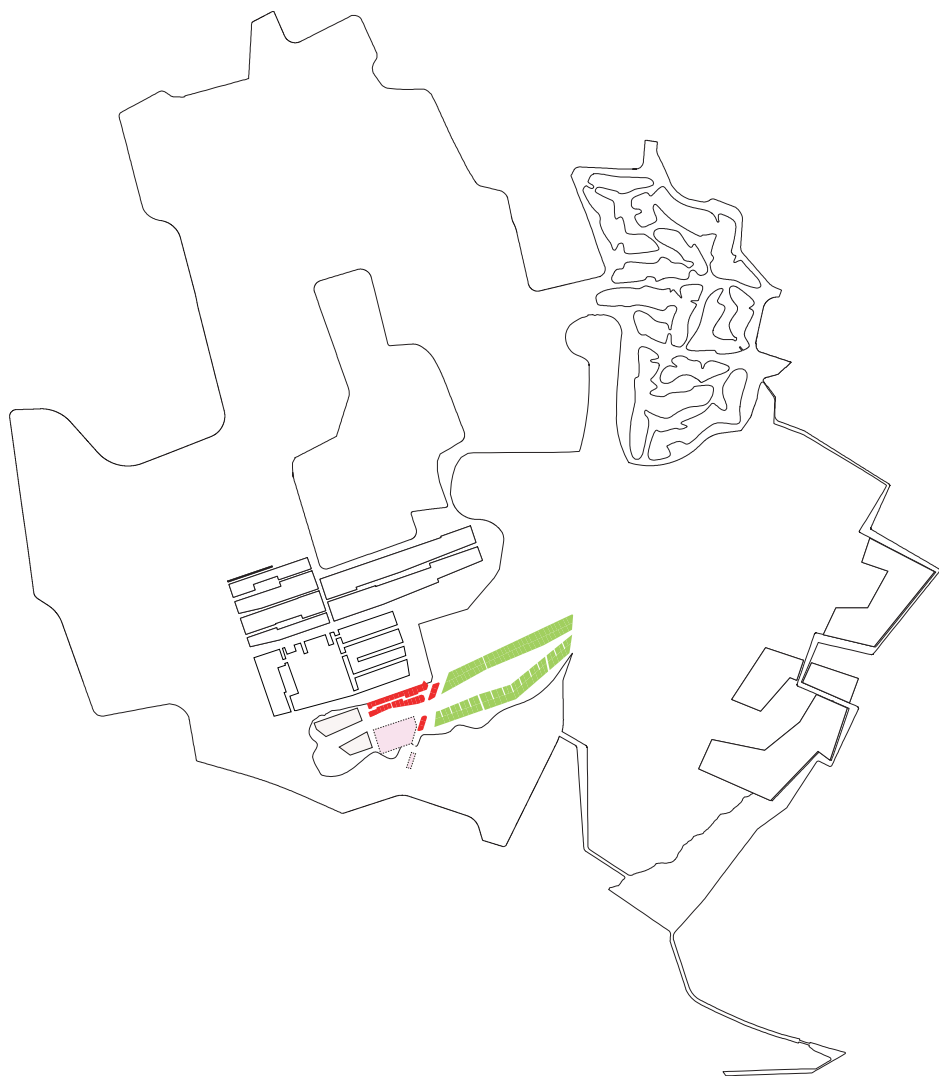
Inleiding



Blauwestad

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

Blauwestad is een uniek waterwoongebied waar volgens de huidige planning maximaal 1.250 woningen worden gebouwd verspreid over vijf woongebieden: Het Riet, De Wei, Het Havenkwartier, 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 Park in Blauwestad met daarin fase 2 in het rood gemarkeerd.

Beeldkwaliteitsplan

Stedenbouwkundige en architectonische verschillen 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.

Alle vijf de woongebieden in Blauwestad krijgen 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 zijn onder meer de goot- en nokhoogte en de materialisering van de woning en bijgebouwen.

Het Park fase 2

Dit beeldkwaliteitsplan gaat over de tweede fase van Het Park. Dit gebied kenmerkt zich door een centrale groene ruimte met verspreide boomgroepen en kleinschalige parkjes, waaromheen woonhuizen met klassieke en dorpse woonhuizen zijn gesitueerd.

Om het eigen karakter van deze fase van Het Park tijdens de ontwikkeling en in de toekomst te waarborgen, is aansluitend op het stedenbouwkundig plan dit beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen met daarin richtlijnen over de inrichting van de kavels en de vormgeving van de bebouwing. De richtlijnen 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 de tweede fase van Het Park, dat de spelregels uit dit beeldkwaliteitsplan worden aanvaard.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in vijf hoofdstukken. De eerste drie zijn van informatieve aard, ze beschrijven de beoogde sfeer en de stedenbouwkundige opzet van de tweede fase van Het Park.

De volgende hoofdstukken beschrijven de inrichtingsregels voor de kavels en de bebouwingsregels voor de woningen en bijgebouwen. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de verschillende overzichtstekeningen, met bijvoorbeeld de positie van de woning op de kavel, indicatief weergegeven. Bovengenoemde zaken zijn per ontwikkelingsfase verder uitgewerkt in een 'verkooptekening'. Deze tekening geeft de exacte informatie over een bepaalde kavel en maakt onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan.

Sfeer

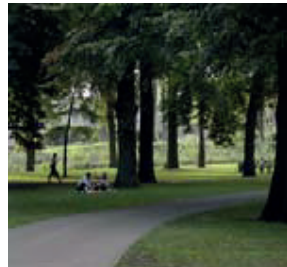
Inspiratie

Het Park wordt gebouwd op 'de rug van Ekamp', een grondlichaam gevormd in de glaciële tijd. Deze karakteristieke verhoging in het landschap is uitermate geschikt voor een woongebied met een parkachtige opzet. Het hogere midden wordt hierbij als groene, openbare ruimte ingericht. Aan de randen komen de woningen op ruime kavels.

In fase 2 wordt deze parkachtige structuur verder verfijnd door de centrale groene ruimte aan te vullen met kleinschalige parkjes binnen verschillende deelgebieden, elk met een eigen karakter. Hierdoor ontstaat een meer gedifferentieerd woonmilieu waarin alle woningen direct of indirect deel uitmaken van de groene setting.

Het parkachtige karakter en de kleinschalige groene ruimten zijn belangrijke sfeermakers. Daarbij past een architectuur die is geïnspireerd op de jaren '20-'30 en de daaraan voorafgaande regionale bouwtradities in het Oldambt, met een variatie van klassieke woonhuizen tot woonhuizen met een dorps karakter.

De sfeer van dit gebied is weergegeven op de foto's. Dit zijn geen beelden zoals het moet worden maar sfeerfoto's die de beoogde sfeer weergeven.



inspiratie: statige woningen, dorpse woonhuizen en een park als openbareruimte



Stationsweg- Zuidhorn



Burgemeester Schönfeldsingel, Winschoten



Ennemaborg, Midwolda



Impressie van het straatbeeld in Het Park – fase 2



Burgemeester Schönfeldsingel, Winschoten



De Gast, Zuidhorn

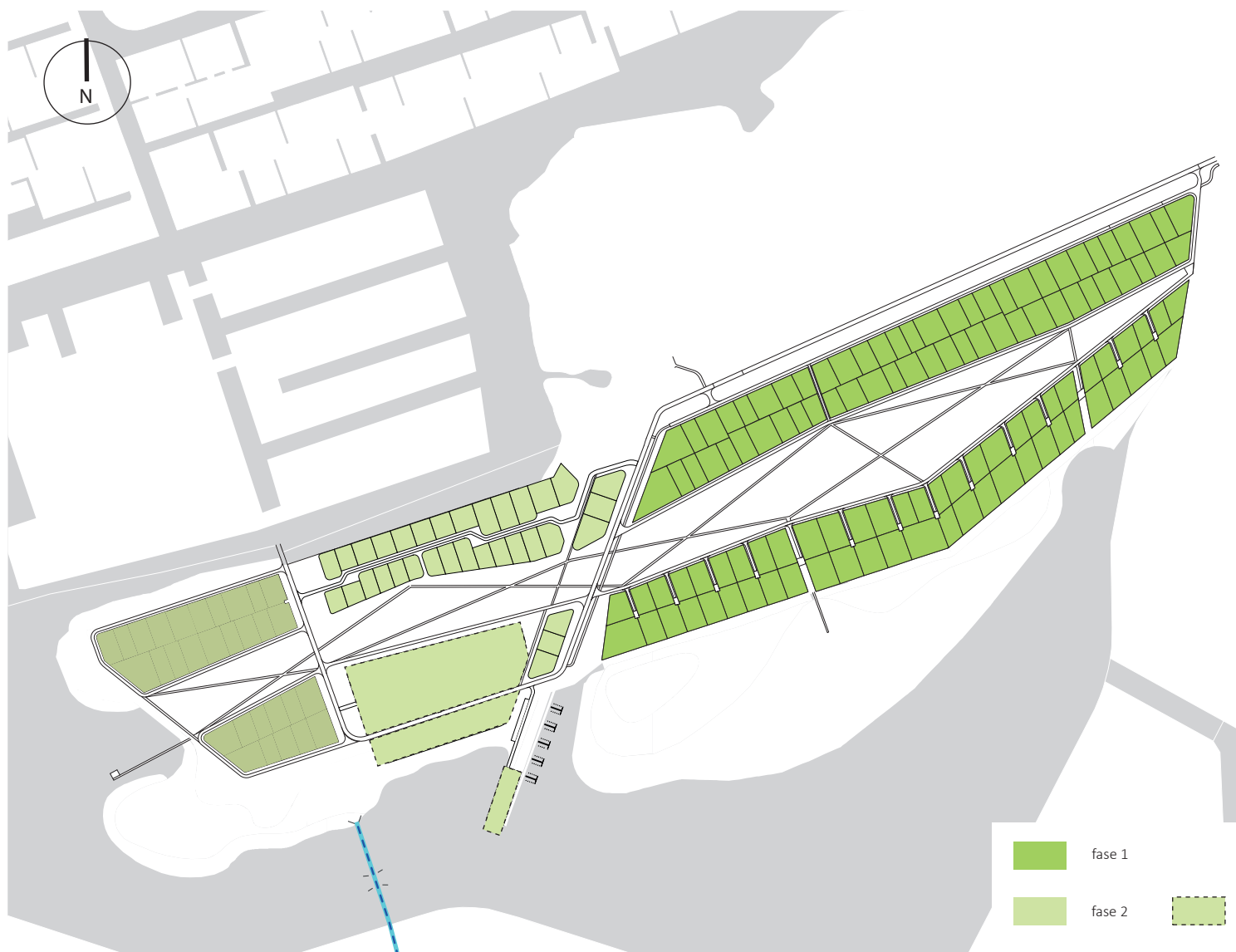


Burgemeester Mr. H.J. Engelkens-laan, Winschoten



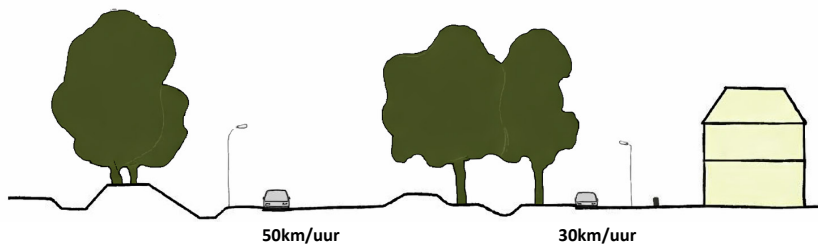
Impressie van het straatbeeld in Het Park – fase 2

Woongebied

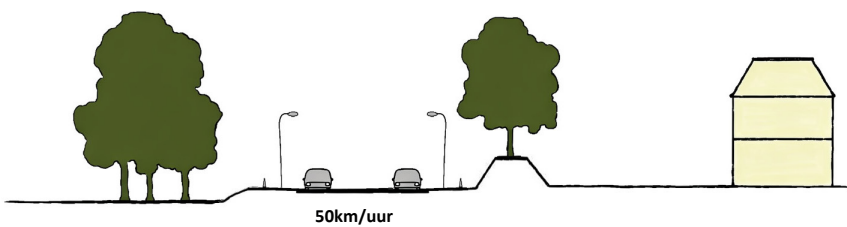


Fasering

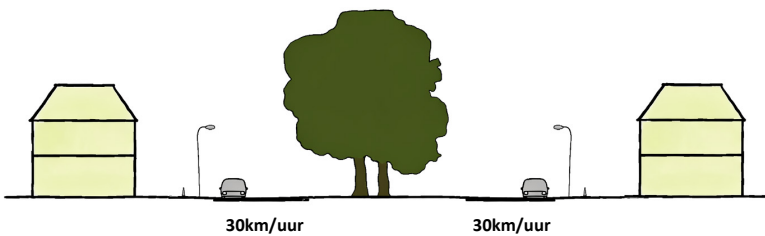
Het Park wordt gefaseerd ontwikkeld. Per fase wordt vastgesteld hoeveel kavels er worden uitgegeven. Op de verkooptekening die bij de betreffende fase hoort, is de exacte ligging en grootte van de kavels te zien. Dit Beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op fase 2



Doorsnede D1- principeprofiel gebiedsontsluitingsweg



Doorsnede D2 gebiedsontsluitingsweg in het midden van Het Park fase 2



Doorsnede D3- woonstraat in Het Park fase 2



ontsluiting Het Park

Ontsluiting

Het Park wordt ontsloten op de N967 via een gebiedsontsluitingsweg welke ook de toegangsweg voor Het havenkwartier en De Wei is. Vanaf de entree van Blauwestad tot aan brug de Beekjuffer is de maximumsnelheid 50 km/uur. De maximumsnelheid in de woonstraten en de ontsluitingsweg na de Beekjuffer is 30 km/uur.

Op het eerste gedeelte van deze weg, het noord-oostelijke deel, is het verkeer door een geluidswal met bossingel aan beide kanten van de weg afgeschermd van de achterliggende woonstraten. Verderop kruist de hoofdroute het park om na het standbeeld van Sicco Mansholt af te buigen.

Ook langs dit deel van de doorgaande route is de achterliggende woonwijk gescheiden van verkeer door een aarden wal. Om het parkachtig karakter eer aan te doen, wordt de aarden wal beplant met uiteenlopende variatie aan bomen en struiken. Hierdoor is het langs de doorgaande route altijd groen en kleurrijk. Dit beplantingsplan is geïnspireerd door de monumentale J. Buiskoolweg in Westerwolde.

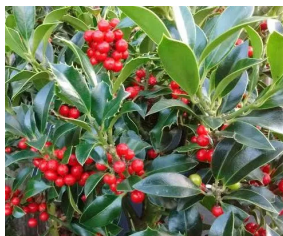
Principeprofielen

Zowel de gebiedsontsluitingsweg als de woonstraat zijn eenvoudig vormgegeven met brede groene bermen aan weerszijden van het wegdek. Hierdoor sluiten de wegen goed aan bij de landelijke wegen in de omgeving van Blauwestad en krijgt Het Park straten met een dorps uitstraling. Omdat de gebiedsontsluitingsweg een doorgaande weg is, heeft deze een breedte van 5,5 m. De woonstraat is op dezelfde manier vormgegeven, alleen is de rijbaan smaller.

| | | |
|--|------------------------|----------|
| | gebiedsontsluitingsweg | 50km/uur |
| | gebiedsontsluitingsweg | 30km/uur |
| | woonstraat | 30km/uur |
| | openbare inrit | |
| | nader te bepalen | |



Taxus



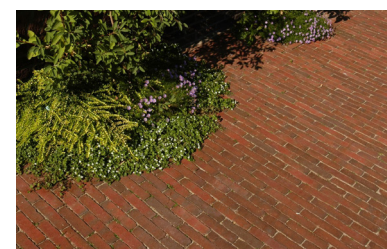
Hulst



De scharlaken eik



Murcia, gebakken bestrating



Murcia, gebakken bestrating



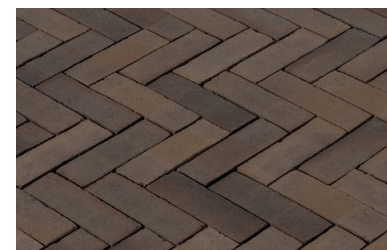
Spirea



Rhododendron diverse kleuren



Cadiz, gebakken bestrating



Cadiz, gebakken bestrating



De suikeresdoorn



De suikeresdoorn



De scharlaken eik



Armatuur Nicole



Armatuur City Charm



indicatieve weergave van de beplanting.

Openbare ruimte

Groenstructuur

In fase 2 wordt de centrale groene ruimte verder doorontwikkeld en verfijnd door deze te verweven met de verschillende deelgebieden. Door het groen op te delen in samenhangende verblijfsruimten en parkachtige kamers ontstaat een fijnmazige groenstructuur die direct aansluit op de woonomgeving.

Elk deelgebied krijgt hierbij een eigen ruimtelijk karakter en inrichting, passend bij de stedenbouwkundige opzet en de situering van de woningen. Op deze wijze worden de woningen zoveel mogelijk direct verbonden met een groene omgeving en maakt het landschap integraal onderdeel uit van het dagelijks gebruik en de beleving van het woongebied. De woonwijken worden aangeplant met diverse bomen en heesters. Afhankelijk van de samenstelling van de ondergrond worden in de woonstraten verschillende types bomen gekozen. Noordelijke straat: Prunus (sierkers), Ulmus (iep), Caprinus (haagbeuk) en Tilia (winterlinde), Zuidelijke deel (later): Almus (zwarte els) en Batula (ruwe berk)

Verharding

Evenals de landelijke wegen in de omgeving van Blauwestad, zijn de straten in Het Park van asfalt. De paden in Het Park zijn van beton of grijze halfverharding. Dit sluit goed aan op de asfaltwegen en vormt een mooi contrast met het gras van de centrale groene ruimte. De woonstraten worden uitgevoerd in gebakken klinkers met aan weerszijde een molgoot.

Verlichting

Langs de doorgaande route (ontsluiting) worden de INNOLUMIS Nicole armaturen op gebogen palen toegepast. (aansluitend op eerste deel hoofdstraat) en de woonwijken worden voorzien van de luxere zwarte Philips City Charm met conische kap.

Kavel



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

Kaveltypes

De kavels in Het Park fase 2 zijn door verschillen in ligging en ontsluiting op te delen in twee categorieën. Voor alle kavels in Het Park geldt dat alleen het daarvoor aangewezen deel van de kavel, het bouwvlak, bebouwd mag worden. Bebouwing in de voortuin en in stroken aan weerszijden van de woning is niet toegestaan. Hierdoor wordt een dorps sfeer, met open kavels en terugliggende bebouwing, gegarandeerd.

Als basis geldt dat de woningen worden ontsloten aan de voorkant van de kavel op de gebiedsontsluitingsweg of op een parallel lopende woonstraat. Kavels zijn langs de ontsluitingsweg gesitueerd en hebben als regel dat de voorgevel van de woning op de voorgevelrooilijn van het bouwvlak zoals opgenomen in het omgevingsplan gebouwd moet worden (zie ook de betreffende stedenbouwkundige tekening in de bijlage).

Op de volgende bladzijden worden de twee kaveltypes en de uitzonderingen behandeld. De bijbehorende tekeningen laten het principe van de bouwvlakken zien en geven de afmetingen weer. Deze maten dienen als uitgangspunt voor de afmetingen van de bouwvlakken die aangepast worden aan de vorm en de ligging van de verschillende kavels in Het Park fase 2.



Overzicht van de kaveltypes

kaveltype 1

Oriëntatie

Woningen mogen uitsluitend dwars op de ontsluitingsweg worden gesitueerd.

Dakvorm

De woningen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met een mansardedak of zadeldak.

kaveltype 2

Oriëntatie

Woningen mogen uitsluitend parallel aan de ontsluitingsweg worden gesitueerd.

Dakvorm

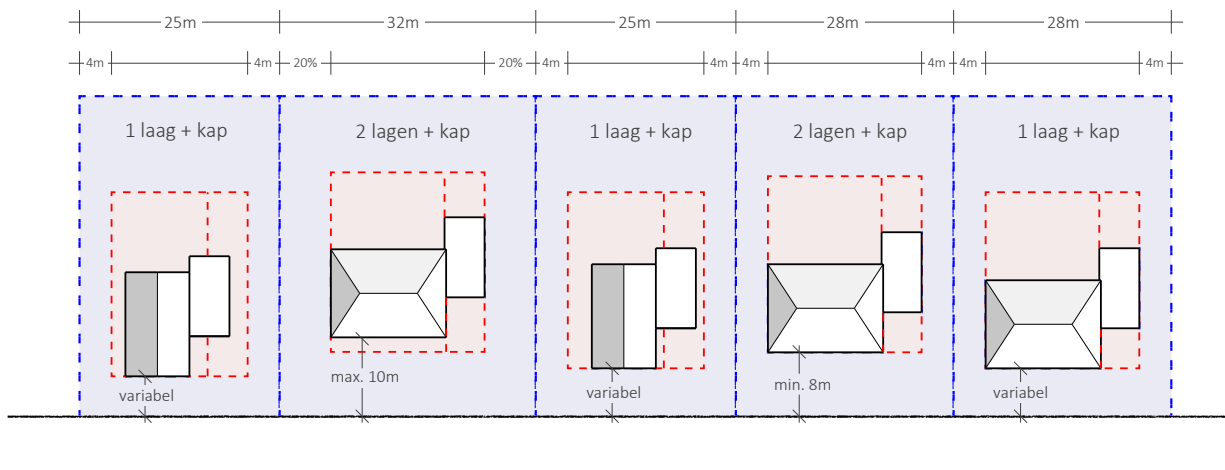
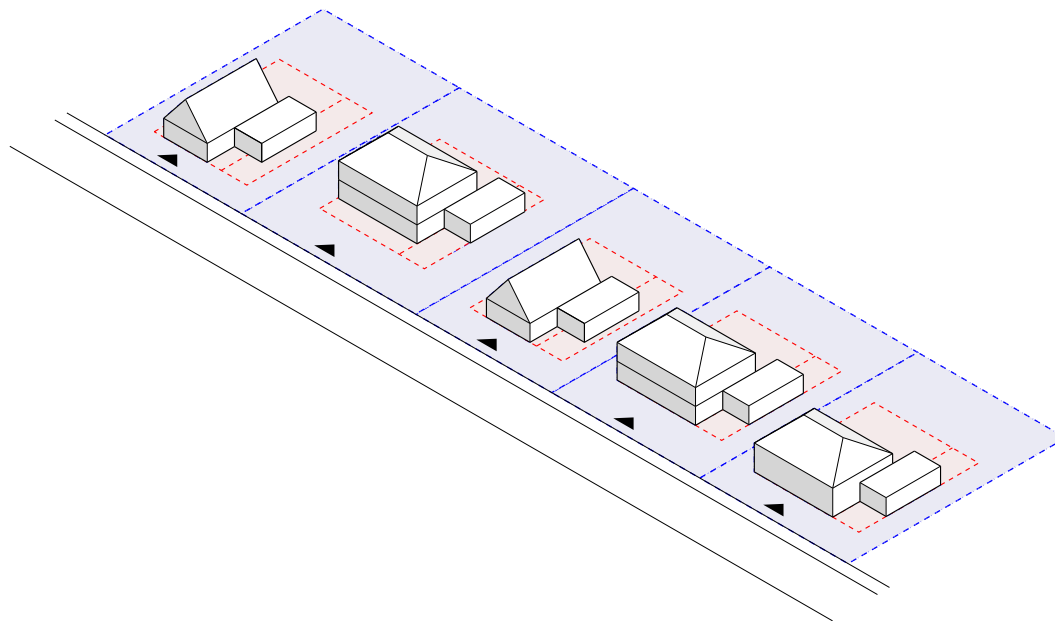
De woningen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met een schilddak of een afgeknot schilddak.

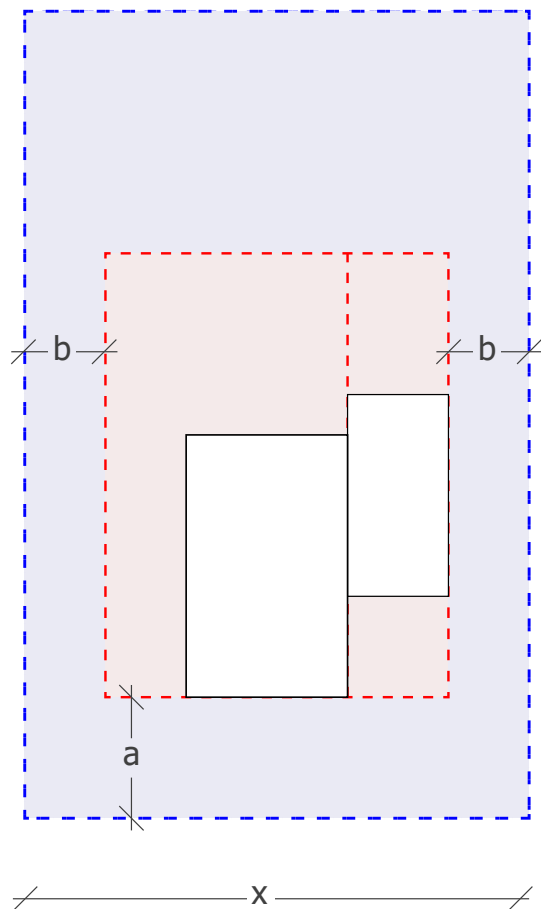
Algemeen

Gevels van hoofdgebouwen die grenzen aan of rechtstreeks zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, openbaar groen of openbaar toegankelijk water, dienen qua architectonische kwaliteit, compositie en detaillering gelijkwaardig te zijn aan de voorgevel.

Voor hoekkavels geldt dat het hoofdgebouw meerzijdig georiënteerd wordt, waarbij alle naar de openbare ruimte gerichte gevels als representatieve gevels worden uitgevoerd.

Indien een woning parallel aan de ontsluitingsweg is georiënteerd, is uitsluitend een schilddak of afgeknot schilddak toegestaan. In het geval dat de woning dwars op de ontsluitingsweg is georiënteerd, is uitsluitend een zadeldak of mansardedak toegestaan.





Kavelregels

Voor het plangebied Het Park fase 2 gelden de volgende kavelregels:

(a) Het hoofdgebouw dient binnen het daartoe aangewezen bouwvlak te worden gebouwd, waarbij de naar de hoofdweg gekeerde voorgevel in beginsel op de voorgevelrooilijn van het bouwvlak wordt gesitueerd. De afstand van de voorgevel tot de naar de hoofdweg gekeerde perceelsgrens is daarmee per kavel vastgelegd in het omgevingsplan.

Voor woningen met één bouwlaag en kap is het toegestaan het hoofdgebouw met maximaal 5% van de totale kaveldiepte verder naar achteren te positioneren dan de in het omgevingsplan opgenomen rooilijn, met dien verstande dat de afstand van de voorgevel tot de perceelsgrens niet meer dan 8 meter mag bedragen.

Voor woningen met twee bouwlagen en kap geldt een afwijkende positionering. In dat geval vervalt de in het omgevingsplan opgenomen rooilijn en

fungeert de zone tussen 8 en 10 meter als nieuwe bouwstrook voor de voorgevel. De voorgevel dient daarbij te worden gesitueerd op minimaal 8 meter en maximaal 10 meter van de naar de hoofdweg gekeerde perceelsgrens.

(b) Voor kavels met een breedte van minder dan 30 meter geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot iedere zijdelingse perceelsgrens minimaal 4 meter bedraagt.

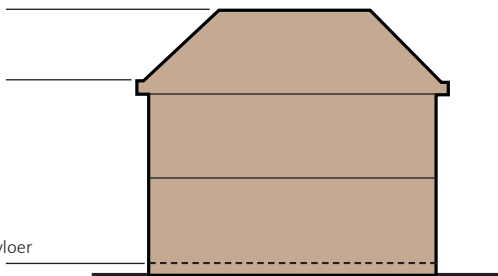
Voor kavels met een breedte van 30 meter of meer bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot iedere zijdelingse perceelsgrens minimaal 20% van de kavelbreedte.

Woning

nokhoogte hoofdgebouw
max. 12m

gothoogte hoofdgebouw
min. 6,5m - max. 8m

optie: optillen beganegrondvloer
met min 40 cm

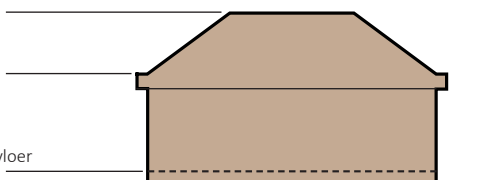


**Herenhuis, twee bouwlagen met kap
uitgevoerd met een (afgeknot) schilddak.**

nokhoogte hoofdgebouw
max. 8,3m

gothoogte hoofdgebouw
min. 3,9m - max. 5m

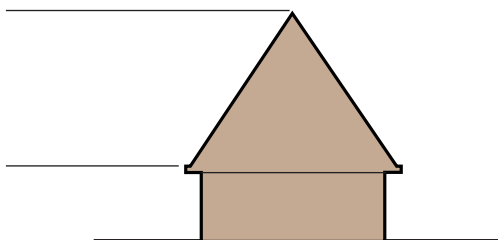
optie: optillen beganegrondvloer
met min 40 cm



**notariswoning, met één bouwlaag en kap
uitgevoerd met een (afgeknot) schilddak.**

nokhoogte hoofdgebouw
max. 9,5m

gothoogte hoofdgebouw
min. 2,5m max. 4m



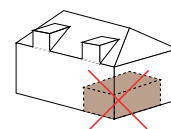
**Woningen uitgevoerd met een zadeldak of
mansardedak mogen uitsluitend worden
uitgevoerd met één bouwlaag en kap.**

Bouwregels

Om de woningen in de tweede fase van Het Park een gebiedseigen karakter te geven, is de architectuur geïnspireerd op de diversiteit van de jaren '20-'30 en de daaraan voorafgaande regionale bouwtradities zoals die veelvuldig voorkomt in het Oldambt. Daarbij wordt uitgegaan van een variatie aan woningtypen, met enerzijds statige woonhuizen geïnspireerd op de historische Oldambtster dwarshuisboerderijen en anderzijds woonhuizen met een verticaal dorps karakter en lage gothoogten.

Hoofdgebouwen

De tekeningen geven de voorgeschreven goot- en nokhoogten weer. Hoofdgebouwen met een (afgeknot) schilddak hebben een hoge gootlijn en worden uitsluitend parallel aan de ontsluitingsweg georiënteerd. De dakhelling bedraagt bij dit woningtype bij één bouwlaag en kap minimaal 35° en maximaal 40°, en bij twee bouwlagen en kap minimaal 40° en maximaal 45°. Ter versterking van het statige karakter kan bij notaris- en herenhuisen de beganegrondvloer circa 40 cm boven maaiveld worden verhoogd.

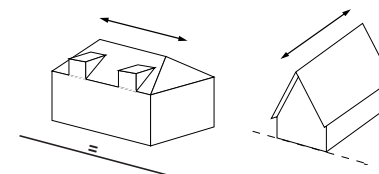


Bij woningen met een (afgeknot) schilddak is de voorgevel symmetrisch, waardoor een garage in het hoofdgebouw niet mogelijk is.

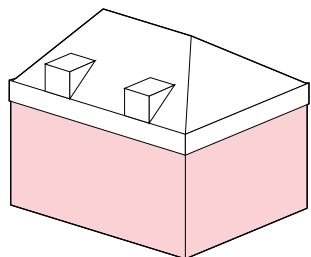
Woningtypen met een verticaal, dorps karakter, uitgevoerd met een zadeldak of mansardedak, worden uitsluitend als één bouwlaag met kap uitgevoerd en dwars op de ontsluitingsweg georiënteerd. Bij mansardedaken bedraagt de helling van het onderste dakschild minimaal 60° en maximaal 70°, en die van het bovenste dakschild minimaal 45° en maximaal 60°. Bij zadeldaken bedraagt de dakhelling minimaal 45° en maximaal 60°.

Bijgebouwen

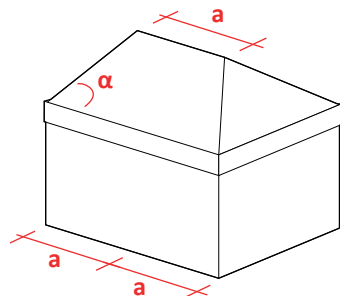
Bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak en achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd en worden bij voorkeur minimaal 3 meter achter deze voorgevellijn gesitueerd, zodat het hoofdgebouw als primair volume in het straatbeeld leesbaar blijft. Bij kavels waarvan het zij- of achtererf grenst aan openbare wegen, openbare ruimten of openbaar water, anders dan de in het plan vastgelegde voorgeveloriëntatie, zijn bijgebouwen bij voorkeur aangebouwd. Naar de openbare ruimte gerichte gevels en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en behouden de ruimtelijke samenhang.



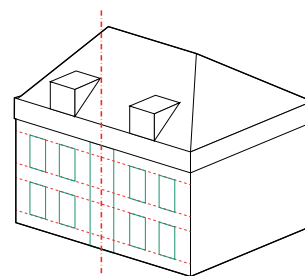
De nokrichting is per kaveltipe vastgelegd en bepaalt daarmee het toegestane daktype per kavel.

**massief**

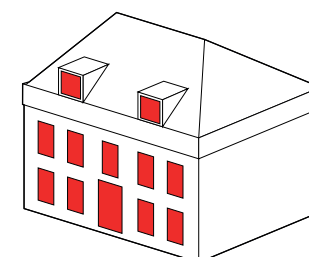
Het gevelmateriaal loopt de hoek om waardoor het één volume wordt.

**proporties**

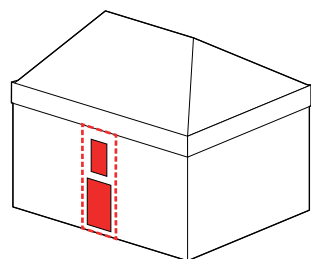
Het gebouw kent een klassieke proportionele opbouw met een evenwichtige hoofdvorm. De noklengte (a) bedraagt de helft van de totale breedte van het gebouw. De dakhelling (α) volgt de bepalingen uit hoofdstuk Bouwregels.

**symmetrisch**

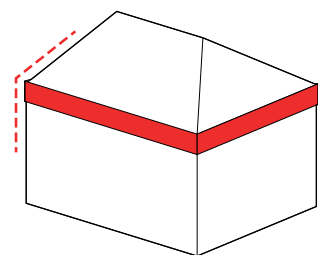
De gevel van het gebouw is symmetrisch opgebouwd.

**representatief**

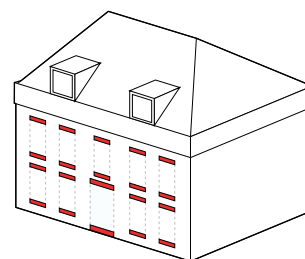
De gevel kent een representatieve uitstraling door een duidelijke verticale geleiding, met verdiepingshoge raamopeningen en een verfijnde detaillering.

**formeel**

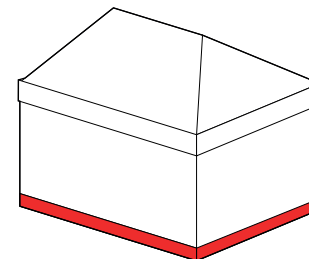
De entree vormt het formele zwaartepunt binnen de gevelcompositie en wordt als zodanig geaccentueerd.

**kroonlijst**

De gevel kent een duidelijke beëindiging met een direct op de gevel geplaatste geprofileerde kroonlijst als overgang naar het dak, waarbij het dakvlak terugliggend binnen de gevellijn blijft.

**gevelaccenten**

Gevelaccenten, zoals rollagen, spekbanden en raamdorpels, worden toegepast ter versterking van de plasticiteit en verfijning van de gevelopbouw.

**plint**

De gevel krijgt een duidelijke beëindiging aan het maaiveld, bijvoorbeeld door toepassing van een plint of andere verfijnde geleiding.



Architectuur

Om binnen Het Park fase 2 een afwisselend en leesbaar straatbeeld te waarborgen, wordt gestreefd naar variatie in woningtypen, kapvormen en gevelcompositie.

De architectuur is geïnspireerd op de woningbouw uit de jaren '20-'30 en de daaraan voorafgaande regionale bouwtradities van het Oldambt en kenmerkt zich door een ambachtelijk karakter. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds statige woonhuizen, geïnspireerd op historische Oldambtster dwarshuisboerderijen en notariswoningen met een formele, symmetrische en representatieve uitstraling, en anderzijds woonhuizen met een verticaal, dorps karakter en een ambachtelijke, verfijnde uitstraling, gekenmerkt door een steile kapvorm, lage gootlijn en duidelijke, dominante kopgevel.

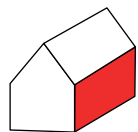
De woningen krijgen een rustige en verzorgde uitstraling, met een duidelijke hiërarchie in hoofdvorm en detaillering. De voorgevels vormen het primaire architectonische gezicht naar de openbare ruimte en worden zorgvuldig gecomponeerd, veelal met een evenwichtige opbouw en duidelijke geleding. De massaopbouw is helder en robuust, met gesloten gevelvlakken waarin gevelopeningen weloverwogen zijn gepositioneerd. Variatie in kapvorm, gevelritmiek en detaillering zorgt voor individuele herkenbaarheid, binnen een samenhangend totaalbeeld per straat en deelgebied.

Gevelkenmerken

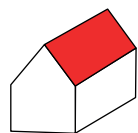
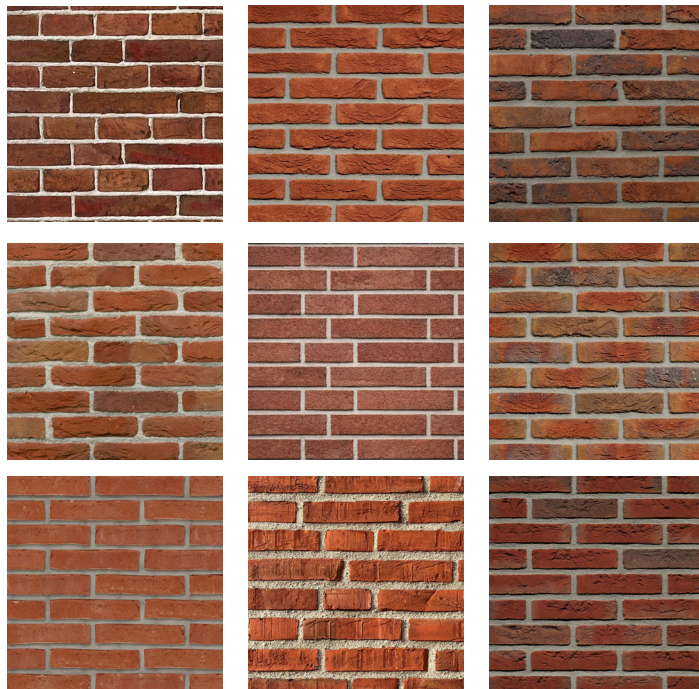
De gevelcompositie kent een duidelijke plasticiteit door middel van terugliggende en/of uitspringende geveldelen, penanten, neggen en metselwerkrelief, waardoor dieptewerking en verfijnde schaduwwerking ontstaan. Metselwerkdetails zoals rollagen, spekbanden en raamdorpels en subtiele verbandwisselingen versterken deze verfijning. Bij woningen met een zadeldak of mansardekap kunnen gebouwelementen, zoals erkers en luifels, integraal in het bouwvolume worden opgenomen ter versterking van het ambachtelijke karakter.

Op de naastgelegen pagina zijn de ontwerpvoorwaarden voor statige woonhuizen met een schilddak of afgeknot schilddak (uitgevoerd in één of twee bouwlagen met kap) schematisch weergegeven.

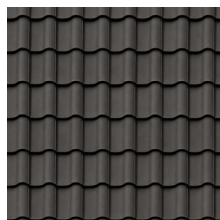
De tekeningen en referenties in dit beeldkwaliteitsplan tonen ter inspiratie de architectonische thema's waarin de beoogde visie wordt vertaald. In het hoofdstuk Beeldkader worden deze uitgangspunten nader toegelicht aan de hand van referentiewoningen en een toetsingskader. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen voorbeelden die aansluiten bij de gewenste beeldkwaliteit en voorbeelden die daarvan afwijken. De referenties maken inzichtelijk hoe aspecten als massaopbouw, kapvorm, geleding, materialisatie en detaillering kunnen bijdragen aan een samenhangend en herkenbaar straat- en bebouwingsbeeld.

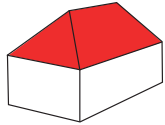


gevel

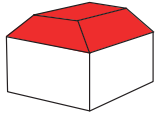


dak

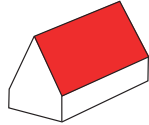




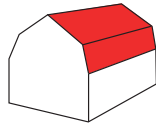
schilddak



afgeknot schilddak



zadeldak



mansardedak



Schilddak zonder dakoverstek; de gootlijst volgt de gevellijn



Bakgoot met klassieke profilering, direct op het metselwerk geplaatst zonder overstek (dak blijft binnen de gevellijn)



Zadelddak lage gootlijn zonder overstek (en windveer)



Beperkte gootomloop kopgevel

Materialisatie

Om een evenwicht te vinden tussen rust en levendigheid in de architectuur wordt gewerkt met een beperkt aantal materialen en kleuren. Hoofdt thema is een klassieke basis met een tijdloze uitstraling, geïnspireerd op verfijnde detaillering en robuuste materialisatie van woningen uit de jaren '20-'30 en de daaraan voorafgaande regionale bouwtradities in het Oldambt. Daarbij wordt gestreefd naar een samenhangend totaalbeeld met ruimte voor subtiele variatie per deelgebied.

Dak

Mogelijke dakvormen zijn schilddaken, afgeknotte schilddaken, zadeldaken en mansardedaken.

Voor de dakbedekking zijn uitsluitend keramische dakpannen toegestaan, uitsluitend uitgevoerd in antraciet- of donkergrijze tinten. Verglaasde of sterk glanzende dakpannen en betonpannen zijn niet toegestaan.

Dakdetaillering

Bij (afgeknotte) schilddaken wordt direct op de gevel een bakgoot met horizontale betimmering en geprofileerde kroonlijst toegepast. Deze vormt een duidelijke beëindiging van de gevel en een verzorgde overgang naar het dak. Hierbij is sprake van een zeer beperkt overstek, zodat het dak binnen de gevellijn blijft en de massa helder wordt begrensd. Een houten kroonlijst is hierbij het uitgangspunt; bij toepassing van alternatieve materialen dienen profilering, kleurstelling en dimensies in overeenstemming te blijven met de traditionele detaillering.

Bij zadeldaken en mansardedaken is uitsluitend aan de gootzijde een dakoverstek toegestaan. De gootlijst mag daarbij beperkt de hoek omlopen op de kopgevel, uitsluitend ter beëindiging van de gootconstructie. De kopgevels worden uitgevoerd zonder dakoverstek, windveer, boeiboorden of andere uitstekende dakrandconstructies. Het dakvlak wordt aan de kopgevel beëindigd met kantpannen (gevelpannen) die direct, of met een minimale overstek, aansluiten op het metselwerk, bijvoorbeeld ter hoogte van een rollaag of een andere gemetselde sierbeëindiging.

Gevel

De gevels van de woningen in Het Park fase 2 worden uitgevoerd in genuanceerd baksteenmetselwerk in roodbruine tot donkerbruine tinten, conform het hiernaast weergegeven palet. Het metselwerk wordt uitgevoerd in handvormsteen in waalformaat, overeenkomstig het traditionele gevelbeeld in het Oldambt.

De voeg wordt uitgevoerd als platvolle of licht terugliggende/verdiepte voeg. Bij herenhuizen en notariswoningen kan ter versterking van het statige karakter tevens een knipvoeg (snijvoeg) worden toegepast. Voor alle woningtypen geldt dat de voegkleur wordt uitgevoerd in een lichtere tint dan het metselwerk, in een natuurlijke kleur die aansluit bij de baksteenkleur (ton-sur-ton). Donkere voegkleuren zijn niet toegestaan.



Referentiebeelden voor materialisatie en detaillering.

Deuren en kozijnen

Deuren en kozijnen worden uitgevoerd in hout met authentieke profilering. Bij toepassing van kunststof kozijnen dienen profielmaat en detaillering gelijkwaardig te zijn aan die van traditionele houten kozijnen.

Kozijnen worden verdiept in het gevelvlak geplaatst, met toepassing van neggen ter versterking van plasticiteit en schaduwwerking. Zichtbare verdikkingen of afwijkende profielverhoudingen, zoals bloemkozijnen, zijn niet toegestaan.

Bij herenhuizen en notariswoningen is een klassieke roedeverdeling de uitgangspunt en worden entrees benadrukt, bijvoorbeeld door portieken, omlijstingen, boogvormen, rollagen of natuurstenen accenten. Zichtbare verdikkingen of afwijkende verhoudingen zijn niet toegestaan.

Plinten

Plinten worden uitgevoerd in donkerder trasmaar-metselwerk, in een ton-sur-ton kleurstelling ten opzichte van het gevelmetselwerk. Sterke contrasten zijn niet toegestaan. Bij herenhuizen en notariswoningen is een natuurstenen of hardstenen plint aanvullend toegestaan ter versterking van het statige karakter.

Bijgebouwen

Bijgebouwen dienen architectonisch ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. De goothoogte is lager dan of maximaal gelijk aan die van het hoofdgebouw; een hogere gootlijn is niet toegestaan.

Uitgangspunt is toepassing van hetzelfde baksteenmetselwerk in vergelijkbare tinten. Indien een aangebouwd bijgebouw op gelijke goothoogte wordt uitgevoerd, dient de gootconstructie integraal met het hoofdgebouw te worden ontworpen, inclusief de profilering van de kroonlijst.

Beeldkader

Toetsingskader per woningtype

notariswoning (1 laag en kap)



niet passend

- Kap te dominant ten opzichte van gevelhoogte
- Noklengte te kort ten opzichte van gevelbreedte
- Dominante dakoverstekken
- Dakbeëindiging valt niet binnen de gevellijn
- Geen duidelijke gevelbeëindiging d.m.v. een kroonlijst
- Hard contrast tussen licht metselwerk en trasraam
- Zeer beperkte plasticiteit en dieptewerking in de gevel
- Entreeaccent te vlak en te contrastrijk

herenhuis (2 lagen en kap)



niet passend

- Dakhelling te flauw; kap niet in verhouding
- Onvoldoende verticale geleiding in de gevel
- Noklengte te kort ten opzichte van gevelbreedte
- Dominante dakoverstekken
- Dakbeëindiging valt niet binnen de gevellijn
- Geen duidelijke gevelbeëindiging d.m.v. een kroonlijst
- Zeer beperkte plasticiteit en dieptewerking in de gevel
- Entree te zwaar, contrasterend en weinig verfijnd
- Harde materialisatie en donkere uitstraling
- Ontbreken van een plintbeëindiging aan het maaiveld

zadeldak (1 laag en kap)



niet passend

- Gootlijn te hoog
- Dakoverstek met windveer; dakrand te nadrukkelijk
- Gevel te vlak; onvoldoende plasticiteit en dieptewerking
- Ontbreken van metselwerkaccenten, details en reliëf
- Egale, koele baksteentint zonder nuance
- Geen duidelijke plintbeëindiging aan het maaiveld
- Raamopeningen generiek en zonder verfijnde verhouding



passend



passend



passend

Referentiewoningen per woningtype

Zadeldakwoning



Mansardewoning



Herenhuis



Notariswoning



Stedenbouwkundig plan



T
R
E
E
C
O
O
R
D



Groet uit Kroonpolder.



