

OP DE  
**ROEIBAAN**

DE ZEILEN • MEERSTAD



# START JE DAG AAN HET WOLDMEER

Elke dag een vakantiegevoel. Dát is wonen Op de Roeibaan. Je wordt wakker aan het Woldmeer, ziet de lucht boven het water kleuren en hoort vooral de stilte. Wat een plek om thuis te komen.

Op de Roeibaan is een nieuw stukje Meerstad bij Groningen. Je hebt de keuze uit meer dan royale vrijstaande woningen en tweekappers op een riante kavel aan het eigenzinnige Karveel of aan het eigentijdse Galjoen. Hier woon je omringd door groen, met het water letterlijk aan je voeten en de stad op comfortabele fietsafstand.

Op de Roeibaan leef je buiten, kom je binnen echt tot rust en voelt elke doordeweekse dag een beetje als een weekend. Ik wens je alvast veel woonplezier.

**Cris Zijlmans**

*Le Clercq Projectontwikkeling*

## INHOUD

### LOCATIE

- 4 Er gaat niets boven Groningen
- 6 Meerstad: stad en natuur
- 8 Alle voorzieningen

### HET PLAN

- 12 Een waterrijk plan
- 14 Volop variatie

### WONINGEN

- 18 Galjoen
- 32 Karveel

### OVERIGE INFORMATIE

- 48 Kleur en materiaal
- 50 Daarom kies je voor nieuwbouw
- 52 Volop keukeninspiratie
- 54 Een badkamer om van te dromen
- 56 Colofon



## ER GAAT NIETS BOVEN GRONINGEN

De stad Groningen bruist altijd en overal. Je voelt de energie wanneer je vanaf de Martinitoren over de daken uitkijkt of juist door de eeuwenoude straatjes slentert. Dit is waar oases van rust hand in hand gaan met levendige studentenspots en gezellige marktpleinen.

Groningen is rebels. Anders dan anders. Dat zie je meteen aan markante plekken als het Groninger Museum en het Forum. Maar je ervaart het pas echt als je verder kijkt. Het eigenzinnige karakter van de stad ontdek je aan de achterkant van de stad. In de kruipdoor sluipdoor steegjes vol streetart. Bij eigenwijze ondernemingen die je keer op keer weten te verrassen. De stad bruist van de vrije geesten die hun eigen gang gaan. En dat maakt Groningen tot een heerlijke plek om te wonen, te leven en te beleven. Je woont er straks vlakbij. In 25 minuutjes fiets je zo van Op de Roeibaan naar hartje Groningen.

Ontdek waarom er niets boven Groningen gaat op [visitgroningen.nl](https://www.visitgroningen.nl).



”  
GRONINGEN  
VERRAST OP ELKE  
STRAATHOEK.  
EIGENZINNIG EN  
SOMS ZELFS EEN  
TIKJE EIGENWIJS.”





## MEERSTAD... WONEN OP DE GRENS VAN STAD EN NATUUR

Op de Roeibaan ligt in de wijk De Zeilen in het dorp Meerstad. Hier heb je geen last van verkeer dat raast, maar hoor je het riet ruisen langs de oevers van het Woldmeer. Meerstad staat voor ruimte, groen en water. Een plek waar kinderen zorgeloos buiten spelen, waar gezond en vitaal leven wordt gestimuleerd en waar duurzaam bouwen de standaard is. Op de Roeibaan woon je aan het water, met natuurgebieden om de hoek en de stad Groningen op comfortabele fietsafstand. Hier voelt buiten wonen ineens heel vanzelfsprekend.

### **Een hoofdrol voor het Woldmeer**

De Zeilen, de vierde de wijk van Meerstad, ligt naast Tersluis tussen de sluisverbinding en natuurgebied Harksteder Broeklanden. In deze buurt is ruimte voor ongeveer 600 woningen, van rijwoningen en appartementen tot bijzondere woningtypes zoals boothuizen. De Zeilen is doorweven met natuur: bosrijke gedeelten, weidse uitzichten en een mix van nieuw en bestaand groen. Overal speelt het Woldmeer de hoofdrol, met strand, wandelpaden en vaarmogelijkheden dicht bij huis. Je kan zelfs met je sloep naar het centrum van Groningen varen. En dat alles op slechts ongeveer 25 minuten fietsen van het levendige centrum van Groningen. Hier komen water, natuur en wonen echt samen.





”

“IN DE BUURT VIND JE  
ALLE VOORZIENINGEN  
DIE JE NODIG HEBT  
TERWIJL DE NATUUR  
OVERAL OM JE HEEN IS”



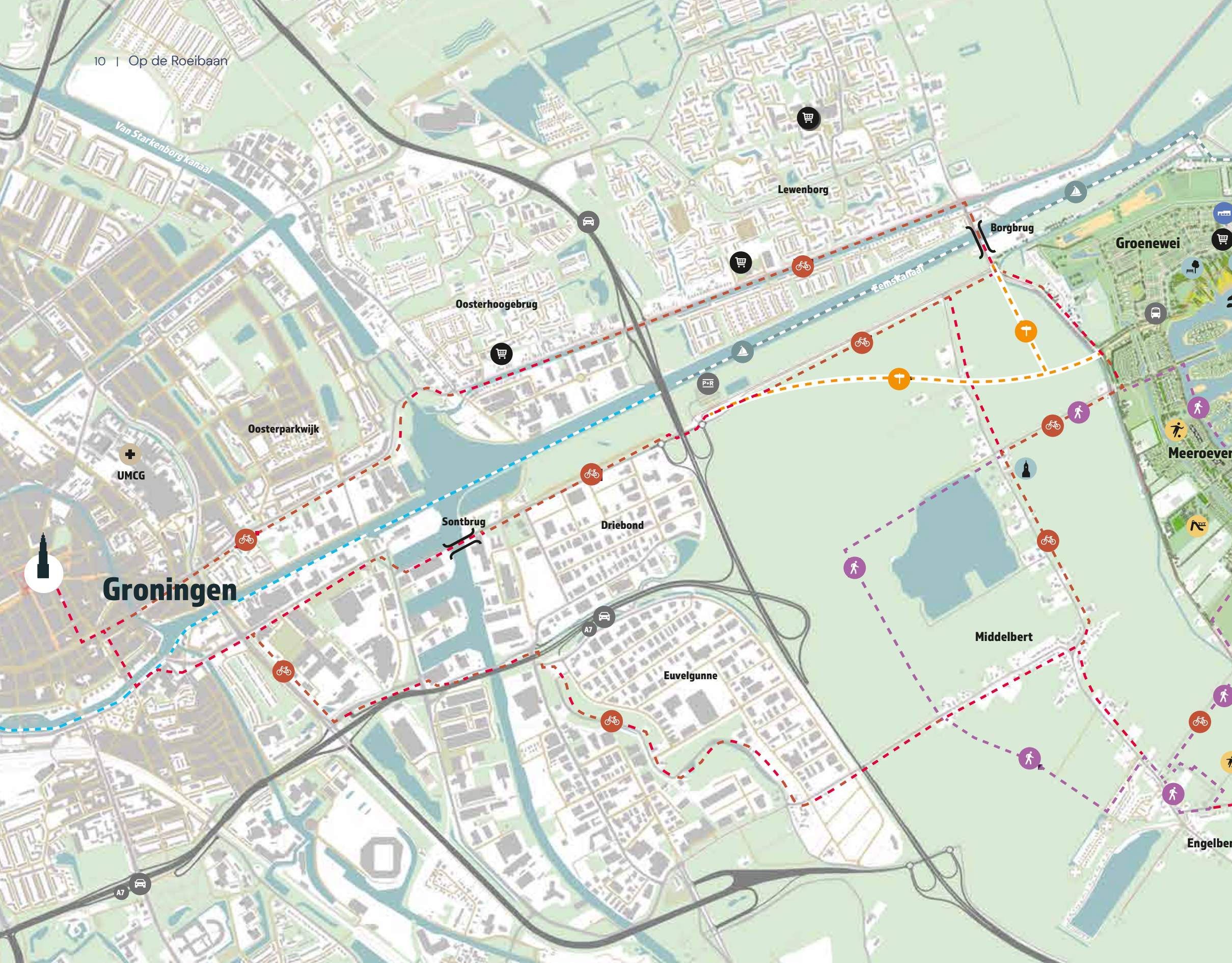
# ALLE VOORZIENINGEN GEWOON IN MEERSTAD

Wonen Op de Roeibaan betekent dat je de ruimte hebt, maar nooit ver van alles bent wat het leven leuk maakt. Voor je dagelijkse boodschappen ga je naar de SuperHub in Groenewei, een moderne supermarkt waar je alles vindt wat je nodig hebt. Kinderen spelen in de vele speelplekken, natuurspeeltuinen en op het strand bij Park Meerstad, terwijl jij een rondje wandelt door Park Meerstad of langs het Woldmeer. Op en om het water kun je zwemmen, suppen, varen of gewoon ontspannen aan de oever. Sportclubs, sportpark Engelbert en het Mountainbike Skillspark liggen bovendien op korte afstand van huis.

## Scholen, zorg en bereikbaarheid

In Meerstad zijn de belangrijkste voorzieningen dichtbij. Basisscholen, kinderopvang en eerstelijnszorg zoals huisarts en apotheek vind je in en rond het dorp, zodat je voor alledaagse zaken nooit ver hoeft te gaan. Wie graag wandelt of fietst, heeft de keuze uit mooie routes langs dorpen, historische paden en natuurlijk rond het Woldmeer. Ondanks de groene en waterrijke ligging is Meerstad uitstekend bereikbaar. Met de auto ben je vlot in de binnenstad van Groningen en via P+R Meerstad stap je op de snelle Q-link bussen. Zo woon je buiten, maar leef je met het gemak van de stad om de hoek.





# Groningen

UMCG

Oosterhoogebrug

Lewenborg

Borgbrug

Groenewei

Oosterparkwijk

Meeroever

Sontbrug

Driebond

Middelbert

Euvelgunne

Engelber




















A7

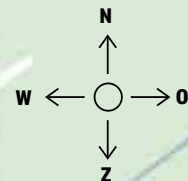
A7

P+R

OP DE  
**ROEIBAAN**  
DE ZEILEN • MEERSTAD



-  **Fietsroutes**
-  **Wandelroutes**
-  **P+R Meerstad**
-  **Busverbinding**
-  **Nieuwe ontsluitingsroute**
-  **Sluis**
-  **Gezondheidscentrum**
-  **Basisschool**
-  **Supermarkt**
-  **Galloways**
-  **Sport- en speelplek**
-  **Speel- en moestuin**
-  **Strand**
-  **Horeca**
-  **Uitkijktoren**
-  **Kerk Middelbert**
-  **Park Meerstad**





#### DE KENMERKEN OP EEN RIJ

- 22 woningen
- Wonen aan een brede watergang
- Vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen
- Twee architectuurstijlen
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Woonoppervlakte tussen 200 m<sup>2</sup> en circa 227 m<sup>2</sup>
- Kavels variërend tussen 419 m<sup>2</sup> en 927 m<sup>2</sup>
- Ruimte om je sloep aan te meren
- Veel privacy vanwege de rietelandjes achter je woning

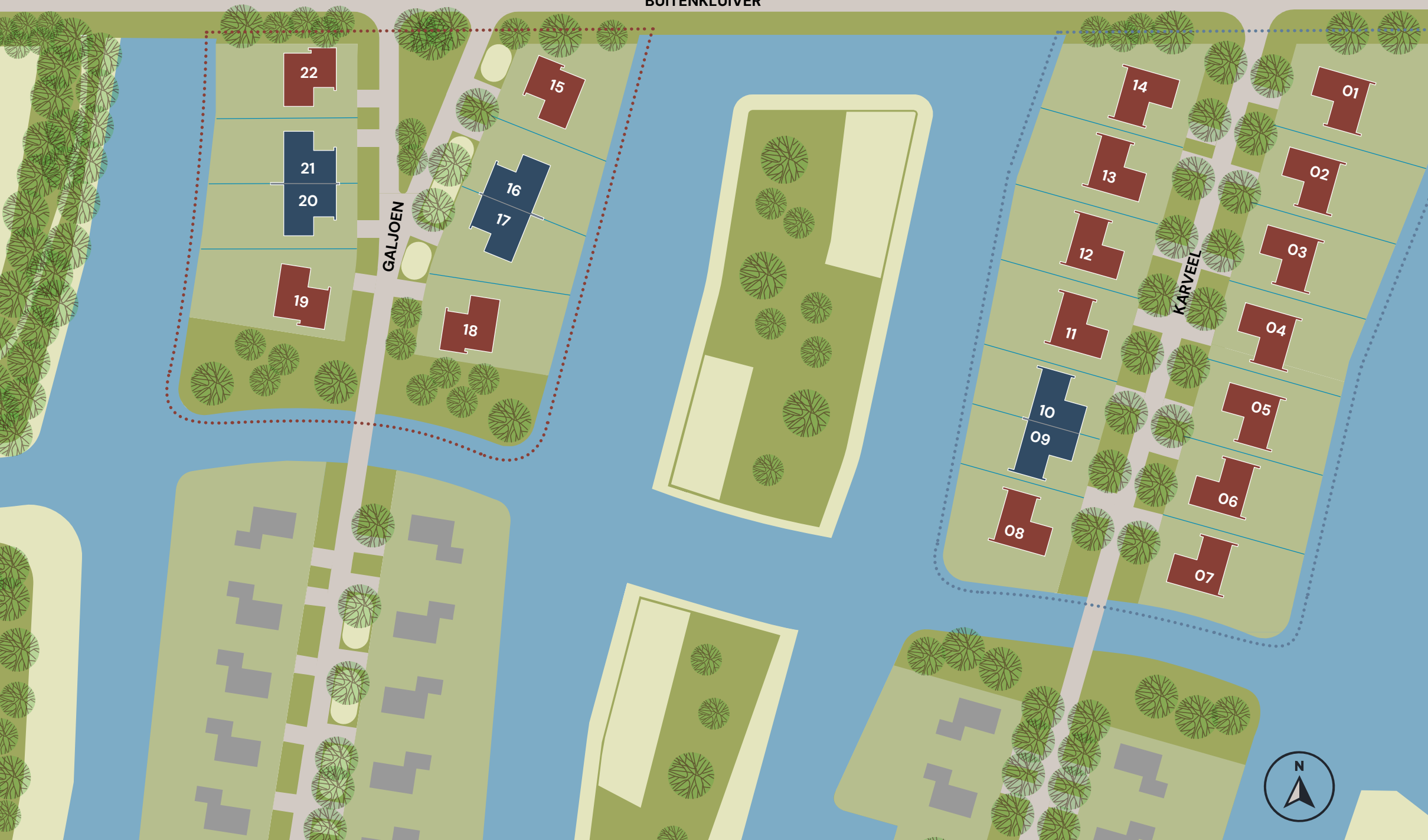
## EEN WATERRIJK PLAN

De plannen voor Op de Roeibaan vormen direct al een uitnodiging om hier te willen wonen. Aan de oevers van het Woldmeer, in woonbuurt De Zeilen, komen moderne en meer traditionele woningen samen in één waterrijk geheel. De verkaveling is ruim opgezet, met riante kavels, veel zichtlijnen naar het water en plek voor groen. Je woont hier in een intieme buurt, maar met het gevoel van buiten. Een bijzonder stukje Meerstad, waar je niet alleen een huis koopt, maar vooral een manier van wonen die je niet snel ergens anders terugvindt.

### **Twee deelgebieden, volop keus**

Het plan bestaat uit twee deelgebieden langs de voormalige roeibaan, elk met een eigen sfeer en architectuur, maar altijd met het water als hoofdrolspeler. Brede tuinen, veranda's, rietelandjes tegenover je kavel en wandelpaden langs het Woldmeer zorgen ervoor dat je vanzelf meer buiten leeft. De openbare ruimte krijgt veel aandacht, met groen, ruimte voor spel en plekken waar je elkaar als burens ontmoet. Duurzame woningen en nestkastjes maken dat je niet alleen aan het water woont, maar ook zichtbaar in balans met de natuur om je heen.

BUITENKLUIVER



Vrijstaande villa



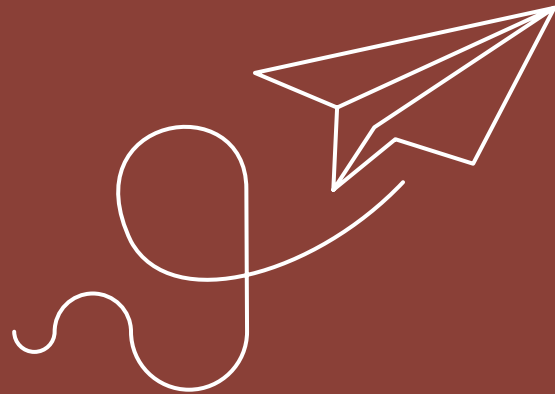
Twee-onder-een-kapwoning



Galjoen



Karveel



## VRIJSTAAND OF TWEE-ONDER-EEN-KAP? JIJ KIEST!

Op de Roeibaan woon je in een kleinschalig plan met in totaal 22 woningen, verdeeld over twee deelgebieden: het Karveel en het Galjoen. In beide buurten kun je kiezen uit een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap. Op het Galjoen delen deze twee dezelfde royale plattegrond, waarbij de twee-onder-een-kap een iets smallere uitbouw aan de voorzijde heeft. Op het Karveel zijn de vrijstaande en twee-onder-een-kap zelfs exact gelijk ingedeeld. Het verschil zit vooral in de ligging, uitstraling en jouw eigen voorkeur.



## **GALJOEN**

### **Eigentijds en eigenzinnig**

Het Galjoen geeft Op de Roeibaan een eigentijds gezicht. De woningen hebben een opvallende kap en robuuste schoorsteen die voor een krachtig silhouet aan het water zorgen. Rijke details, royale plattegronden en grote kavels maken dit tot een eigenzinnig deelgebied. Je kunt kiezen uit vier vrijstaande villa's en vier twee-onder-een-kapwoningen.



## **KARVEEL**

### **Modern en kubistisch**

Het Karveel is het moderne deel van Op de Roeibaan. Strakke, kubistische woningen met grote glaspartijen vangen het licht en het uitzicht. De brede veranda voelt als een extra living aan het water. Royale woonoppervlaktes, ruime kavels en alle ruimte om buiten te leven. Je hebt de keuze uit twee twee-onder-een-kapwoningen en twaalf vrijstaande villa's.





Ontdek een unieke kans om luxueus en vrij te wonen op een fantastische locatie! Elke woning is ontworpen voor maximaal wooncomfort, ruimte én leefkwaliteit. De woningen bieden een royale gebruiksoppervlakte van 221 m<sup>2</sup> tot 227 m<sup>2</sup> en liggen op ruime kavels van 502 m<sup>2</sup> tot maar liefst 674 m<sup>2</sup>, prachtig omringd door water en groen. Hier geniet je elke dag van rust, privacy en natuur. Dankzij de directe vaarverbinding met het Woldmeer vaar je zo met je sloep het water op, ideaal voor liefhebbers van vrijheid en ontspanning. Binnen bieden de woningen, naast een luxe afwerkingsniveau, volop flexibiliteit: kies bijvoorbeeld voor een kantoor aan huis of creëer extra slaapkamers om de woning volledig af te stemmen op jouw woonwensen.

# GALJOEN

Bnr.  
15



**Getoonde bouwnummers 18 en 22,  
bouwnummers 15 en 19 zijn gespiegeld.**



#### DE KENMERKEN OP EEN RIJ

- Woonoppervlakte ca. 227 m<sup>2</sup>
- Kaveloppervlakte ca. 552 - 674 m<sup>2</sup>
- Veel privacy
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Ligging aan een brede watergang

## 4 VRIJSTAANDE VILLA'S

Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping









Impressie twee-onder-een-kapwoning Galjoen

**Getoonde bouwnummers 17 en 21,  
bouwnummers 16 en 20 zijn gespiegeld.**



#### DE KENMERKEN OP EEN RIJ

- Woonoppervlakte ca. 221 m<sup>2</sup>
- Kaveloppervlakte ca. 502 - 558 m<sup>2</sup>
- Ligging aan een brede watergang
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

## 4 TWEE-ONDER- EEN-KAPWONINGEN

Begane grond











Stap binnen in een wereld waar luxe, ruimte en natuur perfect samenkomen. Deze exclusieve vrijstaande woningen en tweekappers bieden een unieke woonervaring op een van de mooiste locaties aan het water. Met een royale gebruiksoppervlakte van 200 m<sup>2</sup> (exclusief berging van 20 m<sup>2</sup>) heb je alle ruimte voor comfortabel wonen, werken en ontspannen. De woningen liggen op ruime kavels van 418 tot maar liefst 926 m<sup>2</sup>, rijk omgeven door groen en water. Dankzij de directe vaarverbinding met het Woldmeer vaar je vanuit je eigen tuin zo het water op met je sloep. Elke woning is ontworpen met oog voor detail en voorzien van een hoogwaardig luxe afwerkingsniveau. De oriëntatie op het water zorgt voor optimale lichtinval, prachtige vergezichten en een ultiem gevoel van vrijheid. Daarnaast bieden de woningen volop flexibiliteit, zoals een optioneel kantoor aan huis of extra slaapkamers, ideaal voor groeiende gezinnen, thuiswerkers of gasten.

# KARVEEL



Bnr. 4

Bnr. 3

Bnr. 2

Bnr. 12



Bnr. 13



**Getoonde bouwnummers 6, 7 en 14,  
bouwnummers 1 t/m 5, 8 en 11 t/m 13 zijn gespiegeld.**



#### DE KENMERKEN OP EEN RIJ

- Woonoppervlakte ca. 200 m<sup>2</sup> excl. berging (20 m<sup>2</sup>)
- Kaveloppervlakte ca. 593 – 927 m<sup>2</sup>
- Ligging aan een brede watergang
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

**12 VRIJSTAANDE  
VILLA'S**

Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping





Interieurimpressie Karveel





Impressie twee-onder-een-kapwoning Karveel, straatzijde

Getoond bouwnummer 10,  
bouwnummer 9 is gespiegeld.



#### DE KENMERKEN OP EEN RIJ

- Woonoppervlakte ca. 200 m<sup>2</sup>
- Kaveloppervlakte ca. 419 - 435 m<sup>2</sup>
- Ligging aan een brede watergang
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

## 2 TWEE-ONDER- EEN-KAPWONINGEN

Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping









Impressie twee-onder-een-kapwoning Karveel, waterzijde

## KLEUR EN MATERIAAL (GALJOEN)

Onderdeel	Omschrijving	Kleur
Gevelsteen	Waalformaat	Oranje/bruin
Metselverband	Wildverband	
Voegwerk	Doorgestreken voegen	Grijs
Buitenkozijnen	Hardhout	Betongrijs
Beglazing	HR++	Blank
Waterslagen	Aluminium	Betongrijs
Dakpannen	Keramische pan	Matzwart
Hemelwaterafvoer	Aluminium rond	Zilver
Goten en afdekkers	Aluminium goot	Zilver
Franse balkons	Staal	Betongrijs
Verticale gevelbekleding	Houten latten	Betongrijs
Hekwerk met poort	Houten latten	Betongrijs
Hagen	Haagbeuk	
Parkeerplaatsen	Betontegels 50 x 50 cm	Grijs

## KLEUR EN MATERIAAL (KARVEEL)

Onderdeel	Omschrijving	Kleur
Gevelsteen	Waalformaat	Beige
Metselverband	Wildverband	
Voegwerk	Doorgestreken voegen, stootvoeg geborsteld	Lichtgrijs
Buitenkozijnen	Hardhout	Steengrijs
Beglazing	HR++	Blank
Waterslagen	Aluminium	Steengrijs
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Zilver
Afdekkers	Aluminium	Grijs/beige
Leuning voor kozijnen	Staal	Steengrijs
Verticale gevelbekleding	Houten latten	Steengrijs
Hekwerk met poort	Houten latten	Steengrijs
Hagen	Haagbeuk	
Parkeerplaatsen	Betontegels 50 x 50 cm	Grijs

## AFWERKING (GALJOEN EN KARVEEL)

Onderdeel	Vloer	Wanden	Plafond
Hal/overloop	Dekvloer	Behangklaar	Spac-/spuitwerk -wit
Trapopgang	Dekvloer	Behangklaar	Spac-/spuitwerk -wit
Toilet	Tegelvloer	Tegelwerk tot 1200 mm + vloer, daarboven spac-/spuitwerk	Spac-/spuitwerk -wit
Keuken/eetkamer	Dekvloer	Behangklaar m.u.v. wanden keukenopstelling	Spac-/spuitwerk -wit
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Spac-/spuitwerk -wit
Badkamer	Tegelvloer	Tegelwerk tot plafond	Spac-/spuitwerk -wit
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spac-/spuitwerk -wit
Zolder (Galjoen)	Dekvloer	Topgevels behangklaar, knieschotten beplaat met afneembare luiken	Hellend dak wit geground
Berging	Dekvloer	Behangklaar	Spac-/spuitwerk -wit

# DAAROM KIES JE VOOR NIEUWBOUW

Het kopen van een nieuwbouwwoning is een slimme keuze voor nu en later. Denk bijvoorbeeld aan een goede isolatie en lagere energiekosten. Benieuwd wat je allemaal mag verwachten als je kiest voor nieuwbouw Op de Roeibaan? We zetten de belangrijkste voordelen graag voor je op een rij.

## Veilig en vertrouwd

Nieuwbouwwoningen voldoen aan de strengste veiligheidseisen, mede dankzij inbraakwerend hang- en sluitwerk. Daarbij is je woonomgeving volgens de nieuwste inzichten op veiligheidsgebied ingericht. Dat is extra fijn thuiskomen, elke dag.

## Helemaal van jou

Je kiest je keuken, badkamer en afwerking zelf. En met slimme meerwerkopties maak je van je huis jouw thuis. Op maat, zonder verbouwstress.

## Energiezuinig en toekomstklaar

De woningen zijn voorzien van uitstekende isolatie, warmtepomp en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning.

## Lagere woonlasten

Een energiezuinige woning, hypotheekrentekorting, lage onderhoudskosten en een vaste koop-som: samen zorgen ze voor lagere maandlasten. Zo houd je geld over voor de leuke dingen van het leven.

## Comfortabel binnenklimaat

Goede isolatie, vloerverwarming, frisse lucht en ruime vertrekken: moderne nieuwbouw is gebouwd voor comfort. Hoger, lichter, stiller en daardoor gewoon fijner wonen.

”

**“ALLES IS GERICHT  
OP MINDER VER-  
BRUIK, MINDER  
UITSTOOT EN  
MEER COMFORT”**

## Duurzaam voor mens en omgeving

Van materialen tot energiegebruik: alles is gericht op minder verbruik, minder uitstoot en meer comfort. Zo woon je niet alleen mooi, maar ook verantwoord.

## Onderhoudsarm gemak

Nieuw is écht nieuw. De eerste jaren heb je nauwelijks onderhoud en dus geen onverwachte kosten of klusweekenden. Alles is fris, schoon en onder garantie.





## DE KEUKEN, HET HART VAN JE WONING

Je keuken vormt het hart van je woning. Je kokkerelt er, neemt er de dag door en brengt er onvergetelijke avonden door met goede vrienden. Zo'n centrale plek vraagt natuurlijk om maatwerk. Daarom zit er in je nieuwe woning in Op de Roeibaan geen keuken. Wij weten immers niet wat jij echt belangrijk vindt. Je bent dus niet gebonden aan een standaardkeuken, een verplichte stelpost of een projectleverancier waar je je keuken moet kopen. Maar helpen je wel graag op weg. Ga je liever zelf op zoek, bezoek dan verschillende showrooms. Wij weten zeker dat je uiteindelijk precies die keuken vindt die past bij jouw smaak, je gezinssituatie en je budget.





## EEN BADKAMER OM BIJ WEG TE DROMEN

Bij een droomwoning hoort natuurlijk een droombadkamer. Daar zorgen we voor. Jouw woning Op de Roeibaan wordt namelijk standaard opgeleverd met een compleet afgewerkte badkamer, inclusief sanitair en tegelwerk.

### **Topkwaliteit sanitair**

Een mooie woning verdient topkwaliteit sanitair. Daarom hebben we gekozen voor hét sanitairmerk bij uitstek: Villeroy & Boch. In zowel de badkamer als toilet vind je het stijlvolle sanitair uit de Architectura collectie. De sanitaire ruimtes zijn verder voorzien van mooie grote wandtegels van 30 x 60 cm op de wanden en vloertegels van 60 x 60 cm.

### **Zelf kiezen?**

Heb je persoonlijke wensen? Dan kun je uiteraard je badkamer naar eigen sfeer inrichten. Het sanitair en tegelwerk van jouw voorkeur kun je bekijken en uitzoeken in de showroom van BMN in Assen. De sanitairspecialisten helpen je graag bij het samenstellen van jouw persoonlijke droombadkamer.



# COLOFON

## Informatie en verkoop

Lamberink Nieuwbouwmakelaars  
Westerkade 1 | 9718 AN Groningen  
050 367 2020  
nieuwbouw@lamberink.nl



Pandomo Makelaars  
Griffeweg 81 | 9723 DT Groningen  
050 853 3733  
nieuwbouw@pandomo.nl



Bureau Meerstad  
Zijkade 2 | 9613 CV Meerstad  
050 – 599 57 10  
info@meerstad.eu



## Projectontwikkeling

Le Clercq Projectontwikkeling  
Mr. H.F. de Boerlaan 30 | 7417 DA Deventer  
info@le-clercq.nl



In samenwerking met Hanzevast Wonen.



## Realisatie

Plegt-Vos Noord  
Amerikaweg 16d | 9407 TK Assen  
noord@plegt-vos.nl



## Ontwerp

Bedaux de Brouwer Architecten  
Stadhuisplein 75E | 5038 TB Tilburg  
post@bedauxdebrouwer.nl

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

### Disclaimer:

*Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Genoemde maten zijn bij benadering. De weergegeven perspectiefafbeeldingen, kleuren en inrichting van de plattegronden zijn uitsluitend bedoeld om een impressie van het project te geven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor eventuele situatietekeningen en de inrichting van de openbare ruimte.*

INCOMBINATIE III VASTGOEDCOMMUNICATIE





OP DE  
**ROEIBAAN**  
DE ZEILEN • MEERSTAD

[WWW.OPDEROEIBAAN.NL](http://WWW.OPDEROEIBAAN.NL)