

Vestingbuurt

Centraal in Delfzijl Noord ligt de Vestingbuurt tussen voorzieningencentrum De Wending en woonbuurt Kwelderland, nabij twee treinstations, het centrum en de Eems. De Vestingbuurt heeft sinds de eerste aanleg in de jaren '60 ingrijpende veranderingen doorgaan. De huidige situatie is ruim tien jaar geleden bedacht, ontwikkeld en samen met naastgelegen Vestingpark aangelegd. De gemeente werkt samen met de Belangengroep Versterking Zandplatenbuurt en Woningcorporatie Acantus aan de vernieuwing van Delfzijl Noord, waaronder de Schrijversbuurt, de Landenbuurt en de Vestingbuurt. De Vestingbuurt is een van de plekken waar in het kader van de versterking 48 nieuwe woningen gebouwd gaan worden.

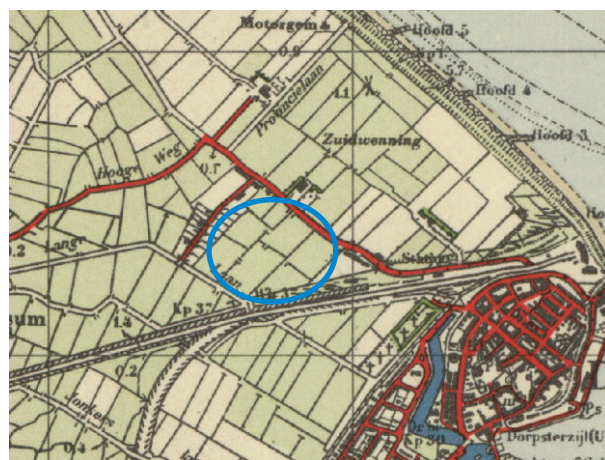


Luchtfoto huidige situatie Vestingbuurt met in rood de locaties voor nieuwbouw

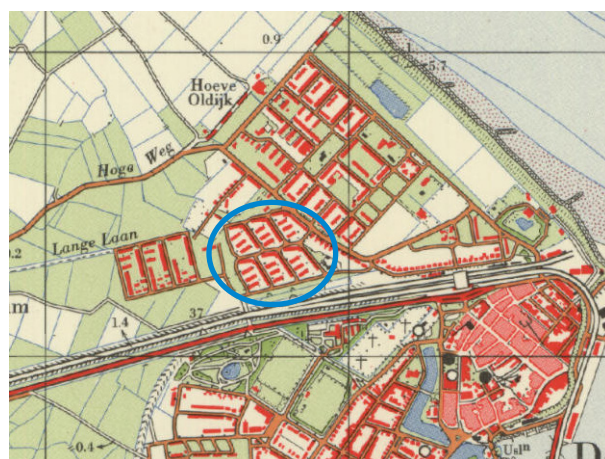
Stedenbouwkundige verkenning

Delfzijl Noord is sinds de eerste en zeer snelle aanleg ingrijpend veranderd. In de jaren '50, '60, '70 en '80 zijn honderden woningen per jaar gebouwd. Als gevolg van winning van zout uit de bodem en later het gas maakte de regio een economische groei mee. Grote fabrieken (o.a. de Sodafabriek van AKZO en Aluminiumsmelterij Aldel) vestigden zich bij het havengebied van Delfzijl. Dit zorgde voor veel werkgelegenheid en dit bracht met zich mee dat in Delfzijl Noord in korte tijd veel woningen zijn gebouwd om de nieuwe inwoners te kunnen huisvesten. Veelal appartementen in vier lagen en enkele flatgebouwen in elf lagen, afgewisseld met grondgebonden woningen. Na de eeuwwisseling bleek dat het aanbod van de woningen, in aantallen en kwaliteit, niet meer aansloot bij de vraag.

De Vestingbuurt is een verwijzing naar de oude vesting van de plaats Delfzijl. De acht straten die er liggen verwijzen hiernaar. Te weten: Lunet-, Kazemat-, Palissade-, Batterij-, Fortresse-, Arsenaal-, Bastionstraat en de Poortweg. De Vestingbuurt wordt omringd door water en een wal met bomen. Hierdoor ligt de buurt niet op een route, je fietst er niet even makkelijk doorheen en het heeft een geïsoleerde uitstraling door de aarden wal met bomen en trappen. Het



Topografische kaart midden jaren '30 van de 20e eeuw



Topografische kaart begin jaren '60 van de 20e eeuw

hoogteverschil tussen de wal en het wonen maakt de buurt ontoegankelijk en zorgt ervoor dat bewoners met een rollator een forse omweg moeten maken om bij het voorzieningencentrum De Wending te komen. De gemeente heeft het voornemen om op drie plekken de groene wal te doorbreken en gelijkvloerse fiets- en wandelpaden aan te leggen. Door deze fiets- en wandelpaden wordt het voorzieningencentrum De Wending, het Vestingpark en het fietspad dat Delfzijl Noord verbindt met Delfzijl West beter bereikbaar.

De ligging van de Vestingbuurt in Delfzijl Noord, relatief dichtbij twee stations en gesitueerd halverwege het centrum van Delfzijl en De Wending, heeft ontegenzeggelijk voordelen. De groene omgeving van de Vestingbuurt en het naastgelegen Vestingpark zijn in 2009 bedacht en na 2010 aangelegd. De Vestingbuurt grenst aan bebouwing aan de Uitwierderweg. Deze woningen aan de Uitwierderweg behoren tot de oudste woningen van Delfzijl Noord. De Vestingbuurt wordt via de Fortressestraat en de Poortweg met de Uitwierderweg ontsloten. Op de hoek van de Poortweg en de Palissadestraat is een project met vier tot zes koopwoningen in ontwikkeling.

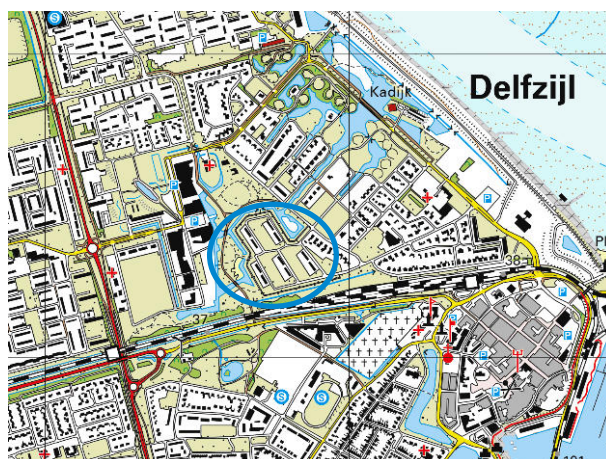
Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In de Vestingbuurt staan nu vijf bijna gelijke rijen met in totaal 60 huurwoningen van Acanthus. De woningen zijn gebouwd in de jaren '90 en zijn nog in redelijke staat. De drie open ruimtes tussen de vijf bestaande rijen met woningen zijn nagenoeg even groot. Hier hebben tussen de jaren '60 en '90 woningen gestaan. Op deze drie plekken is ruimte voor driemaal zestien woningen. Die zestien woningen per plek zijn weer opgedeeld in vier rijtjes van ieder vier woningen. In totaal worden 48 huurwoningen toegevoegd met elk een eigen tuin aan straten en aan hofjes.

De twaalf nieuwe korte blokjes met grondgebonden huurwoningen staan haaks op de rijen met de bestaande huurwoningen. De nieuw te bouwen huurwoningen komen deels aan de bestaande straten te liggen en deels aan nieuw aan te leggen hofjes. Hierdoor ontstaat een rustig en regelmatig beeld. Op de koppen en in de centrale zone is ruimte voor groen, speelvoorzieningen en wellicht berging van hemelwater. Het is van belang om de nieuwe woningen aan te laten sluiten bij de bestaande woningen in de wijk. Hierdoor ontstaat rust en eenheid. De straten blijven intact en de nieuwe hofjes komen hierop uit.



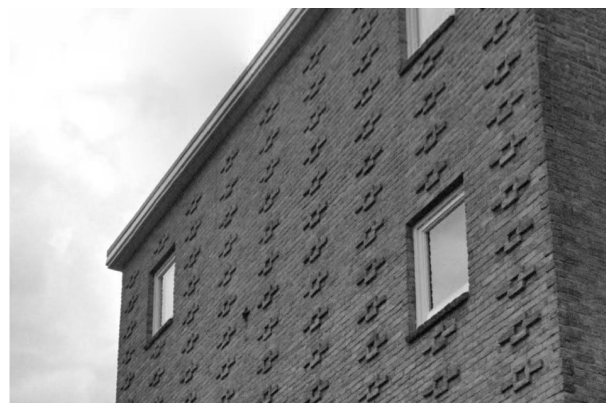
Topografische kaart begin jaren '80 van de 20e eeuw



Topografische kaart rond 2015



De oorspronkelijke Vestingbuurt was een stempelwijk met zesmaal een kamstructuur



Bijzonder metselwerk bij de oorspronkelijke bebouwing

Samenbindende visie

Deze stedenbouwkundige verkenning heeft geleid tot een vrij precies uitgewerkt verkavelingsplan dat in nauwe samenspraak met Acantus tot stand is gekomen. Op de Woonbeurs (T)huis in Delfzijl is het verkavelingsplan voorgelegd aan en uitgebreid besproken met belanghebbenden en belangstellenden. Daarnaast zijn belanghebbenden en belangstellenden geïnformeerd aan de hand van een korte film. Hierop zijn enkele reacties binnengekomen. Deze film is ook vertoond op de tweede en virtuele woonbeurs. De

vernieuwde Vestingbuurt maakt deel uit van de stedelijke vernieuwing in Delfzijl Noord met een aaneenschakeling van projecten, verdichting en investeringen in de openbare ruimte met aandacht voor sociale veiligheid, voldoende parkeren, speelvoorzieningen, veilige en toegankelijke verbindingen tussen de buurten en het voorzieningencentrum De Wending. De gemeente werkt aan een samenbindende stedenbouwkundige visie voor deze projecten met voorstellen voor de openbare buitenruimte, beeldkwaliteit, doorgaande groen- en waterstructuren.



Globale voorlopige stedenbouwkundige verkenning met een mogelijke verkaveling van het plangebied (Gemeente Delfzijl i.s.m. Buro Ontwerp & Omgeving)



Beelden van de eerste en de tweede woonbeurs Thuis in Delfzijl in één beeld op locatie in de Vestingbuurt

Beeldkwaliteitseisen

De Vestingbuurt valt in de huidige welstandsnota onder de ontwikkelingsgebieden. Hier zijn geen welstandscriteria voor opgenomen. Per ontwikkelingsgebied wordt er een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. De gemeenteraad stelt deze beeldkwaliteitsparagraaf vast waarna de beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel vormt van de welstandsnota. Na afronding van de ontwikkelingsfase worden bij de periodieke actualisering van de welstandsnota reguliere welstandscriteria opgesteld die zijn gericht op het beheer van het gebied. Hieronder volgen in woord en beeld de beeldkwaliteitseisen voor de Vestingbuurt.

Context

De nieuwe woningen in de Vestingbuurt komen op een bijzondere plek voor Delfzijl. De wijk kent een turbulente geschiedenis. Waar lang geleden nog de Borg Bethingeheem stond en in 1960 nog in gebruik was als weiland ontstond vrij snel een woonwijk die onderdeel uitmaakte van Delfzijl Noord. De spoorlijn Groningen-Delfzijl werd en is nog steeds een 'harde' scheiding van Noord en West Delfzijl. Van de Vestingbuurt uit de jaren '60 is geen woning bewaard gebleven. Alleen het stratenpatroon en de straatnamen verwijzen er nog naar. In de jaren voor de sloop had de Vestingbuurt geen goede reputatie. In 2009 maakt het naastgelegen voorzieningencentrum Kuilsburg plaats voor het Vestingpark. Het carillon van Kuilsburg staat nu in het hart van het Vestingpark. Naast het Vestingpark is het nieuwe voorzieningencentrum De Wending gebouwd.

De bestaande woningen in de Vestingbuurt hebben verschillende stijlenmerken die voorkomen

dat het eentonige rijtjes zijn geworden. Een belangrijk onderdeel van de architectuur daarin is de verspringing in nokhoogte, goothoogte en voorgevelrooilijn bij zeven van de negen rijen. Daarnaast doorbreken vlakken met kleurverschil in het metselwerk de monotonie. Het lichtgele metselwerk is afgewisseld met een licht bruine plint die doorloopt in vlakken bij de voordeuren. Felgele en blauwe kozijnen zorgen aanvullend voor een (te) frivool beeld. De koppen van de rijen worden gemarkeerd door een woning met een lessenaarskap die dwars staat op de nokrichting van de overige woningen. Deze kopwoningen hebben op de verdiepingen een afwijkende kleur metselwerk die terugkomt in kleine vlakken in de overige rijwoningen. Wellicht dienen deze koppen gesloopt of aangepast te worden vanwege de aardbevingsbestendigheid.

Globaal gewenste uitstraling

Om de nieuwbouw een aantrekkelijk beeld mee te geven en aan te laten sluiten op de bestaande bouw is een aantal regels en randvoorwaarden opgesteld. De toekomstige Vestingbuurt, moet worden ervaren als een leefbare woonwijk waar het prima wonen en verblijven is. Daarbij moet niet worden vergeten dat de wijk goede verbindingen krijgt om bereikbaar te zijn maar ook als doorgang richting andere wijken en voorzieningen. De verschijningsvorm van de woningen zijn voor wat betreft de schaal, maat, vormgeving en de te gebruiken materialen passend bij de bestaande woningen, maar krijgen wel een eigentijdse signatuur. Het openbare groen moet ervaren worden als gezamenlijk belang van de bewoners in de wijk.



De nieuw te bouwen woningen sluiten aan bij het architectuurbeeld van de reeds aanwezige woningen met licht metselwerk met kleurnuances en overgangen van twee lagen naar kap naar één laag naar kap

Situering

Bestaand

De zestig bestaande huurwoningen zijn gesitueerd in rijen evenwijdig met de straat. De voortuin en voordeur liggen aan de straatkant. De straat bestaat uit twee keer een blok van zes woningen waarbij de voorgevelrooilijn onderling verspringt, maar ook intern bij de overgang van de woningen van twee lagen met kap naar de woningen van één laag met kap. De woningen zijn met name gericht op de straat aan de voorzijde, maar ook op de groengebiedjes op de koppen.

Nieuw

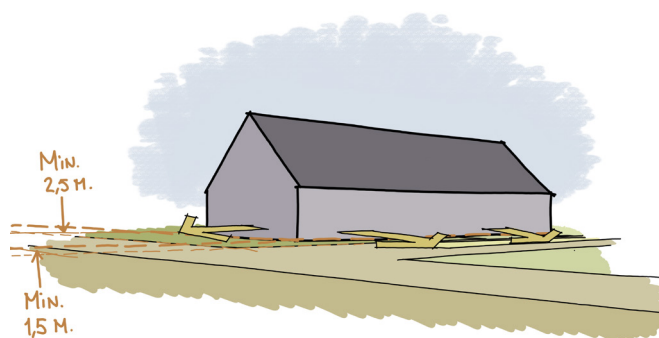
De achtenveertig (huur)woningen komen haaks op de bestaande straten te staan. Er is onderscheid te maken in 'woningen aan de rand' (randwoningen) en 'woningen in een hof' (hofwoningen). De randwoningen zijn georiënteerd op de straat. De voortuin en voordeur komen hieraan te liggen. Door een verspringende voorgevelrooilijn ontstaat richting de straat een beeld waar de woningen in lijn meegaan met de straat. Bij de hofwoningen ligt de entree aan een hofje die gemeenschappelijk is. Door een rechte gevelrooilijn ontstaat een duidelijke afbakening van het hofje.

Bestaande woningen



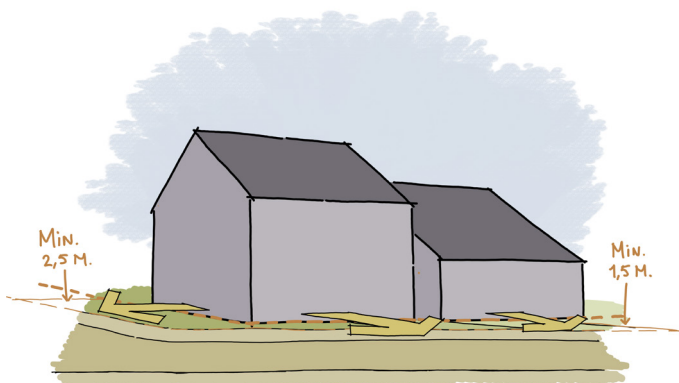
Woningen gericht op de straten en groengebiedjes op de koppen met verspringende rooilijn tussen en binnen de blokken

Hofwoningen



Woningen gericht op hofje en straten, rechte rooilijn, afstand tot perceelgrens voorzijde minimaal 1,5 m. en zijkant minimaal 2,5 m.

Randwoningen



Woningen gericht op straten, verspringende rooilijn, afstand tot perceelgrens voorzijde minimaal 1,5 m. en zijkant minimaal 2,5 m.

(tekeningen zijn ter inspiratie en ter verbeelding)

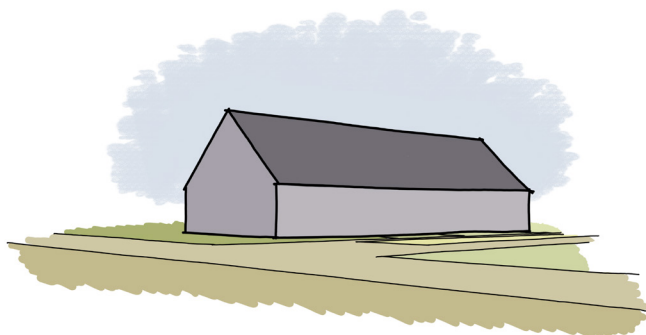
Hoofdvormen

Bestaande woningen



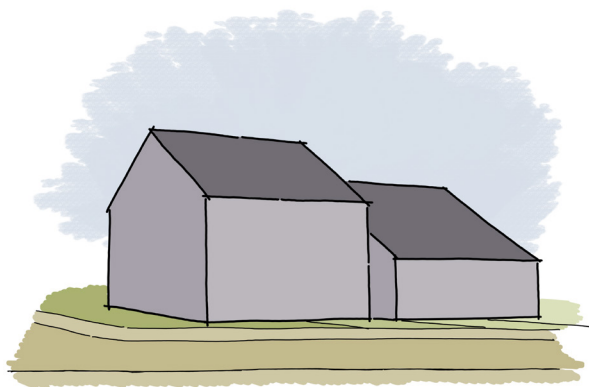
1 laag met zadeldak, 2 lagen met zadeldak en koppen met een lessenaarsdak

Hofwoningen



1 laag met kap, zadeldak volgt richting van hoofdbouwmassa

Randwoningen



Deels 2 lagen met kap en deels 1 laag met kap, zadeldak volgt richting van hoofdbouwmassa

Bestaand

De eerste, meest zuidelijke woning van het blok is uitgevoerd in drie lagen, waarbij de derde laag is voorzien van de lessenaarskap. Deze staat haaks op het dak van de andere woningen in het blok. Daarna volgen aaneengesloten woningen met twee lagen met traditionele zadeldak. Twee rijen met deze kopwoningen worden afgerond met woningen van één laag met zadeldak. Het volgende noordelijk blok in dezelfde straat is ook een combinatie van woningen met twee lagen met zadeldak en woningen met één laag met zadeldak. In verband met de aardbevingsbestendigheid is het eventueel benodigd om de koppen met lessenaarskappen aan te passen.

Nieuw

De randwoningen zijn per blok van zestien woningen één en twee laags met kap. Twee woningen zijn één laag met zadeldak met een goothoogte van maximaal drie meter en de nok op maximaal acht meter. De andere twee naastgelegen woningen zijn twee laags met zadeldak. Hier ligt de goothoogte op maximaal zes meter en de nok op tien meter. Alle daken lopen evenwijdig aan de weg. De verspringing in de rooilijn, in het midden van de vier woningen, zorgt voor dieptewerking. De hofwoningen hebben hun entree aan het hofje waarbij de woningen één laag met zadeldak zijn. Deze daken lopen evenwijdig met de randwoningen en het hofje. De goothoogte is maximaal drie meter en de nok op maximaal acht meter.

(tekeningen zijn ter inspiratie en ter verbeelding)

Gevelaanzichten

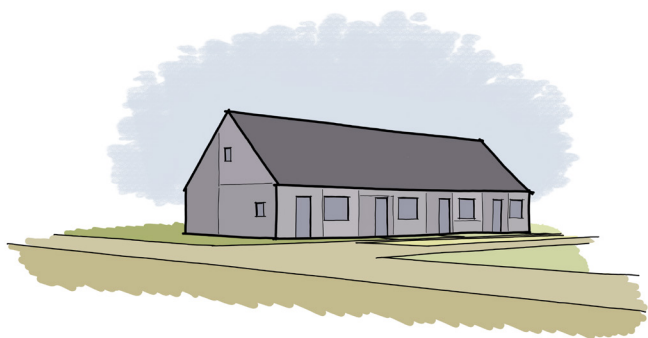
Bestaand

De bestaande woningen liggen vrij dicht op de straat en hebben daar goed zicht op. De voordeur is voorzien van een luifel. De gevel heeft een geringe vlakverdeling en is uitgevoerd met een lichte gevelsteen. Door de verspringing in de nok- en goothoogte ontstaat er een speels karakter. De meest zuidelijke woningen zijn op de verdiepingen voorzien van metselsteen in een andere kleurstelling (donkergrijs, lichtgrijs en rood). De kozijnen zijn uitgevoerd in een witte, blauwe en gele kleurstelling. Op de koppen hebben de hoekwoningen ook gevelopeningen zowel op de begane grond als de verdiepingen om dichte anonieme gevels te voorkomen.

Nieuw

De randwoningen hebben uitzicht op de straat en het groen. Deze woningen liggen vrij dicht op de straat mede ten behoeve van de sociale veiligheid op de openbare ruimte. Elke voorgevel is uniek door subtiële variatie in de compositie van de vlakverdeling. Daarbij hebben ze een uitnodigende entree en groene erfafscheiding waardoor het een vriendelijke groene uitstraling krijgt. De hofwoningen hebben allemaal hun uitzicht op het hofje. Dit zorgt voor een intieme sfeer. Ook hier is elke woning uniek door de vlakverdeling. Alle kopgevels, voor zowel de rand- als de hofwoningen hebben een sprekend karakter. Dit door de subtiële variatie in compositie van metselvlakken (wat aansluit op de bestaande woningen) en patronen van uitstekende stenen. Dit als een verwijzing naar de naoorlogs verbijzondering in het metselwerk van gevels. Daarnaast worden er nestkasten voor vleermuizen en vogels aangebracht in de gevel. Stem de situering van de nestkasten af met een ecooloog.

Hofwoningen



Gevelopeningen als geponste gaten, ook gevelopeningen in zijgevel gericht op de straat, vlakverdeling in metselwerk met subtiële kleur- en diepteverschillen

Bestaande woningen



Goede oriëntatie op de openbare ruimte en speelsheid in de gevels door vlakverdeling

Randwoningen



(tekeningen zijn ter inspiratie en ter verbeelding)

Materialisatie

Bestaand

De meest zuidelijke woningen vallen op door de afwijkende kleur metselsteen van de verdiepingen en een lessenaars dak. De andere woningen hebben een gevelsteen die lichtgeel van kleur is met een lichte nuance in de vlakverdeling. Deze vlakken verbinden de badkamerramen en voordeuren en zijn gelijk aan de plint. Binnen de vlakken die de badkamerramen met elkaar verbinden is ook een vlak ingevoegd in kleur gelijk aan de kopwoningen. De huidige dakpannen zorgen voor een armoedig beeld, bij voorkeur worden deze vervangen door een keramische donkergrijze dakpan. Houten kozijnen zijn toegepast in de gevelopeningen waarbij het gewenst is dat deze een meer ingetogen kleurstelling krijgen.

Nieuw

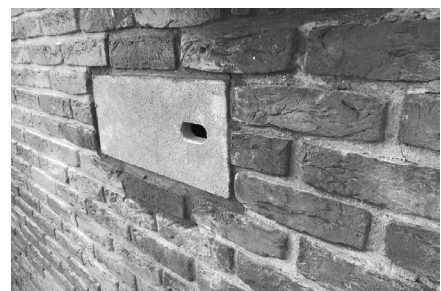
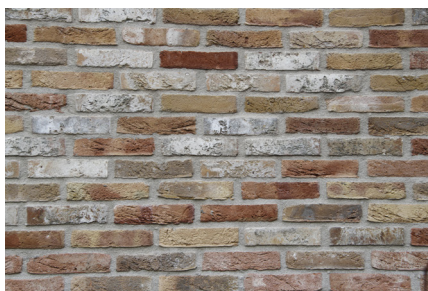
Voor de woningen is een levendige steen, voorzien van nuances licht en donker van toepassing. Dit houdt in dat er gewerkt wordt met diverse sorteringen op basis van drie stenen in tinten bruin en beige grijs en groen beige. De voegkleur bij deze stenen is grijs en wordt terug liggend uitgevoerd. De daken worden uitgevoerd met een oranjerode kleur. De kozijnen en deuren worden uitgevoerd van het duurzame materiaal Red Grandis en worden geschilderd in een geelbeige (warme) kleur passend bij de bestaande woningen. De dakgoten en de hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. Zonnepanelen maken onderdeel uit van het ontwerp en worden toegepast in eenvoudige vlakken op het dak in het kader van duurzaamheid.

Bestaande woningen



Metselwerk in vlakken met kleurverschillen waarbij de kleur van de kopwoning terug komt in kleine vlakken in het vervolg van de rij

Nieuwe woningen



Vlakken met lichte bakstenen met kleine kleurverschillen, dieptewerking en ruimte voor bijzondere elementen zoals ingemetselde netskasten, luifels, huisnummers en begroeiing

alle foto's zijn ter inspiratie en ter verbeelding)

Buitenruimte

Bestaand

De bestaande rijwoningen liggen ruim in het groen. Dat komt door de huidige nog onbebouwde woonvelden, maar ook door de groengebiedjes op de koppen en de ruime aarden wal rondom de Vestingbuurt als geheel. In tegenstelling tot het groen op de koppen oogt de voorzijde van de rijen hard door het grote aandeel verharde voortuinen, het ontbreken van (groene) erfafscheidingen daarbij of juist de harde erfafscheidingen. Ten behoeve van de eenheid met de nieuw in te vullen woonvelden is het gewenst dat de bestaande woningen ook hagen krijgen als erfafscheidingen.

Nieuw

Zowel de rand- als de hofwoningen hebben aan de entreezijde en waar ze grenzen aan de openbare ruimte een haag van maximaal 1,20 meter hoog. Dit geldt dus ook voor de zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied. Rond de achtertuinen mogen de hagen maximaal 1,80 meter hoog zijn vanaf de achtergevel van de woning in het verlengde van de zijgevel. De zijgevels van de woningen zijn geschikt voor slingerende klimplanten. Het openbaar groen in de hofjes is gemeenschappelijk en heeft een natuurlijk karakter door groene hagen en oude stenen of oude dakpannen te gebruiken als omheining. Het kan worden ingericht voor een speelplek maar ook gebruikt worden als een sier- of moestuin. Voor de openbare buitenruimte (met name de fiets- en voetverbindingen en de doorsnijdingen van de bestaande vestingwal rondom de Vestingbuurt) zal een landschapsplan worden opgesteld. Het parkeren vindt plaats middels dwarsparkeerplaatsen in een strook evenwijdig aan de koppen van de woningen. Tussen de parkeerplaatsen en de tuinen komt een voetpad dat toegang geeft tot de hofjes.

Hofwoningen



Rond de voortuinen en de zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte komt een lage haag van maximaal 1,2 m. hoog, een hoge haag van maximaal 1,8 m. hoog komt in het verlengde van de zijgevel waar de zijtuin grenst aan openbare ruimte

(tekeningen zijn ter inspiratie en ter verbeelding)

Bestaande woningen



De groengebiedjes op de koppen zorgen voor luchtigheid in de buurt in tegenstelling tot de veelal verharde voortuinen die bij voorkeur erfafscheidingen krijgen van levend groen

Randwoningen



Beeldkwaliteitsregels

Bestaande woningen

Situering	Oriëntatie	- woningen zijn gericht op de omliggende straten en groengebiedjes op de koppen - bebouwing op hoeken heeft een dubbele oriëntatie met zowel in de voorgevel als zijgevel gevelopeningen
	Rooilijn	- verspringende rooilijn tussen de afzonderlijke rijen en binnen de rijen op plekken waar ook nokhoogte verspringt - woningen staan op minimaal 1,5 meter van de perceelsgrens aan de voorzijde
Hoofdvorm	Bouwmassa	1 laag met kap, 2 lagen met kap en 2 lagen met een lessenaarskap zijn toegestaan - de kopwoningen met 2 lagen en lessenaarskap dienen eventueel aangepast te worden t.b.v. aardbevingsbestendigheid
	Bouwhoogte	- woningen van 2 lagen met kap: goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 9 meter - woningen van 1 laag met kap: goothoogte maximaal 3 meter en nokhoogte maximaal 7 meter - kopwoningen van 2 lagen met lessenaarskap: goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 10 meter
	Kapvorm	- zadeldak en lessenaarskap - zonnepanelen liggen in vierkante of rechthoekige vlakken
	Kaprichting	- zadeldak volgend aan de lengterichting van de hoofdbouwmassa - lessenaarskap ligt loodrecht op de nok van het zadeldak
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- relatief gesloten gevels met gelijkvormige compositie met gevelopeningen - louter de kapwoningen hebben een afwijkende gevelindeling
	Gevelgeleding	afgewogen compositie met vlakverdeling in het metselwerk die reageert op de gevelopeningen
	Plasticiteit	eenvoudige hoofdvormen met dieptewerking door verspringende voorgevelrooilijn
Materialisatie	Materiaal	- lichte baksteen met lichte kleurnuances - huidige pannen vervangen door keramische dakpannen - dakgoten en de hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink
	Kleur	- lichtgele metselsteen voor de basis met plint en vlakken in lichtbruine kleur - de kopwoningen hebben op de verdiepingen een afwijkende rode, lichtgrijze of donkergrijze metselsteen, deze kleur komt terug in kleine vlakken bij de woningen met zadeldak - grijze voeg - dakpannen in donkergrijze kleur - monokristallijn zonnepanelen
Buitenruimte	Relatie met openbare ruimte	- erfafscheidingen aan de voorzijde en zijkant in de vorm van hagen van levend groen, maximaal 1,20 meter hoog - ten behoeve van privacy in de achtertuin is een hoge haag van maximaal 1,80 meter hoog toegestaan

Nieuwe woningen

Situering	Oriëntatie	- woningen zijn gericht op de omliggende straten en de hofjes - bebouwing op hoeken heeft een dubbele oriëntatie met zowel op de begane grond als verdieping gevelopeningen - bergingen staan in de achtertuin achter op het erf en uit het zicht
	Rooilijn	- rechte rooilijnen aan het hofje om de ruimte goed af te bakenen - verspringende voorgevelrooilijnen om de hoekverdraaiing tussen de rijen en de straat op te vangen - woningen staan op minimaal 1,5 meter van de perceelsgrens aan de voorzijde en minimaal 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens
Hoofdvorm	Bouwmassa	- de hofwoningen zijn maximaal 1 laag met kap - de randwoningen zijn voor de helft 2 lagen met kap en voor de andere helft 1 laag met kap
	Bouwhoogte	- randwoningen van 2 lagen met kap: goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 10 meter - randwoningen van 1 laag met kap: goothoogte maximaal 3 meter en nokhoogte maximaal 8 meter - hofwoningen van 1 laag met kap: goothoogte maximaal 3 meter en nokhoogte maximaal 8 meter
	Kapvorm	- alle woningen hebben een zadeldak - zonnepanelen liggen in vierkante of rechthoekige vlakken
	Kaprichting	volgend aan de lengterichting van de hoofdbouwmassa
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	relatief gesloten gevels met gevelopeningen als geponste gaten
	Gevelgeleding	- afgewogen compositie met vlakverdeling in het metselwerk en diversiteit tussen de woningen - subtiële dieptewerking in het metselwerk met uitstekende metselstenen en terug liggende voeg
	Plasticiteit	kloeke eenvoudige hoofdvormen met grote dieptewerking voor verspringende voorgevelrooilijn bij de randwoningen
Materialisatie	Materiaal	- levendige baksteen met lichte kleumances - keramische dakpannen - dakgoten en de hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink
	Kleur	- vlakverdeling met drie stenen in tinten bruin, beige grijs en groen beige. - grijze voeg - dakpannen in orangerode kleur - kozijnen en deuren worden geschilderd in een geelbeige (warme) kleur - monokristallijn zonnepanelen
Buitenruimte	Relatie met openbare ruimte	- erfafscheidingen aan de voorzijde en zijkant in de vorm van hagen van levend groen, maximaal 1,20 meter hoog - ten behoeve van privacy in de achtertuin is een hoge haag van maximaal 1,80 meter hoog toegestaan in het verlengde de zijgevel waar de achtertuin grenst aan de openbare ruimte