Beeldkwaliteitplan

Rietstraat en Zeebiesstraat e.o. Emmeloord

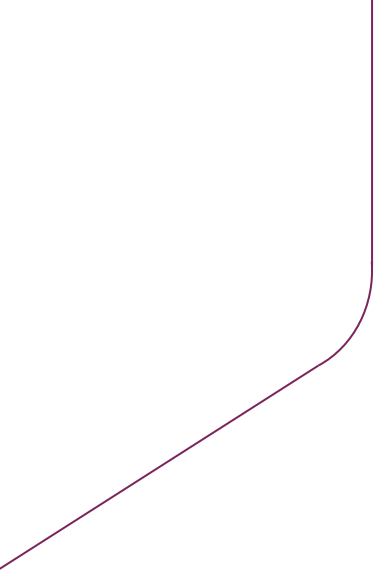
gemeente NOORDOOSTPOLDER

HJK architecten

HKB stedenbouw & landschap

mercatus
wonen op z'n best

d.d. 17-07-2024



Inhoud

Inleiding	p. 3
Historie en toekomst	p. 4
Deelgebied I: Te handhaven woningen - Criteria bij onderhoud of renovatie	p. 8
Nieuwe woningtypen A, A' en B - Criteria	p. 10
Deelgebied II: Hofwoningen - Criteria	p. 16
Inspiratiebeelden ingebouwde voorzieningen	p. 19

Inleiding

Duurzame woningen in historisch Emmeloord

De Rietstraat en de Zeebiesstraat zijn de eerst bebouwde straten van Emmeloord. Ze maken onderdeel uit van de centraal gelegen Plantenbuurt, een woonbuurt met een duidelijke ruimtelijke begrenzing bestaand uit grotere, veelal groene structuren. De buurt heeft een zichtbare samenhang in het bebouwingsbeeld. Dit komt tot uitdrukking in de basis van rechte straten met lange, doorgaande lijnen en rechthoekige bouwblokken en in de kenmerkende, traditionele Delftse Schoolarchitectuur van vlak na de Tweede Wereldoorlog.

In het *Stedenbouwkundig plan Rietstraat en Zeebiesstraat e.o. Emmeloord*, d.d. 18-07-2023, worden het ontstaan en de ontwikkeling van de Rietstraat, de Zeebiesstraat en hun directe omgeving beschreven, alvorens wordt ingegaan op de plannen voor renovatie van 8 woningen, sloop van 83 woningen en nieuwbouw van 88 woningen. Woonstichting Mercatus stelt zich ten doel daarmee te realiseren: "betaalbare, goede en duurzame woningen in een veilige en gezonde buurt die ontmoeting en contact ondersteunt van deze historisch belangrijke straten van Emmeloord".

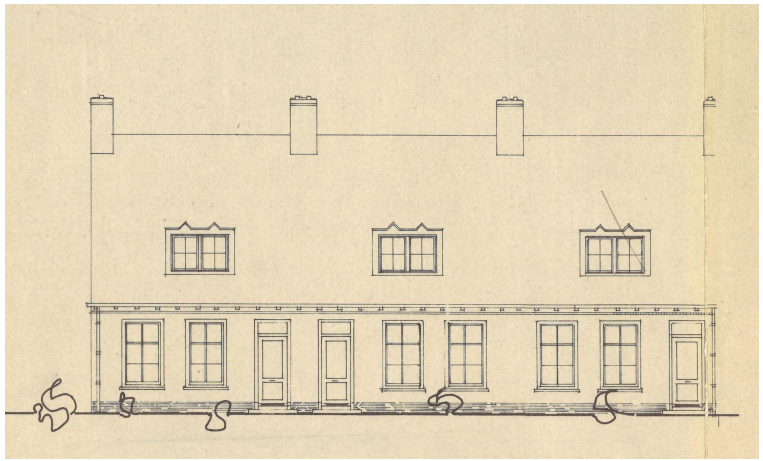
Gewenste uitstraling

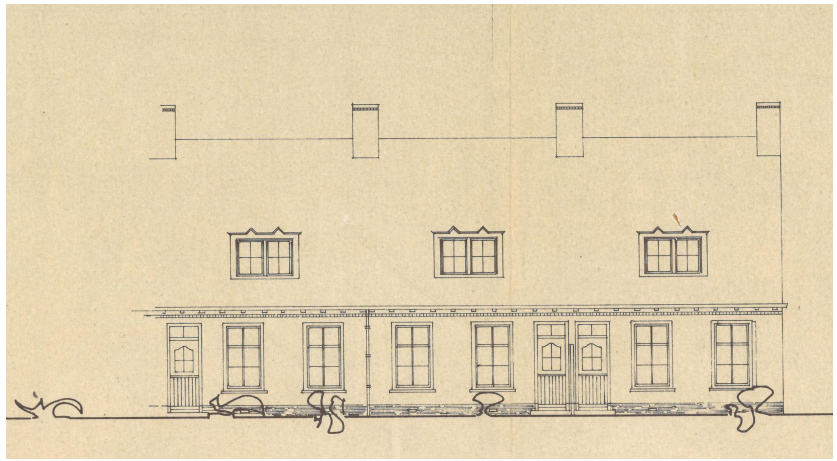
Gezien de grote cultuurhistorische waarde van de woonbuurt, waar de Rietstraat en Zeebiesstraat deel van uitmaken, is er het streven de sfeer en uitstraling van de oorspronkelijke situatie terug te brengen in de nieuwe en de gerenoveerde woningen. Daartoe zijn in dit beeldkwaliteitplan de criteria vastgelegd voor de vorm, materiaalkeuzen en detailleringen van de woningen en de bijbehorende buitenruimten.

Voor een goed begrip van dit beeldkwaliteitplan wordt verwezen naar de onderliggende documenten:
- *Rietstraat en omgeving Emmeloord. Cultuurhistorische waardestelling*, Het Oversticht (december 2021),
- *Stedenbouwkundig plan Rietstraat en Zeebiesstraat Emmeloord*, HJK architecten en HKB Stedenbouwkundigen i.o.v. Mercatus en Gemeente Noordoostpolder (juli 2023).

Het gemeentearchief van de Gemeente Noordoostpolder beschikt bovendien over een grote collectie ontwerp- en bouwtekeningen, beschrijvingen en foto's van de oorspronkelijke woningen aan de Rietstraat en de Zeebiesstraat.

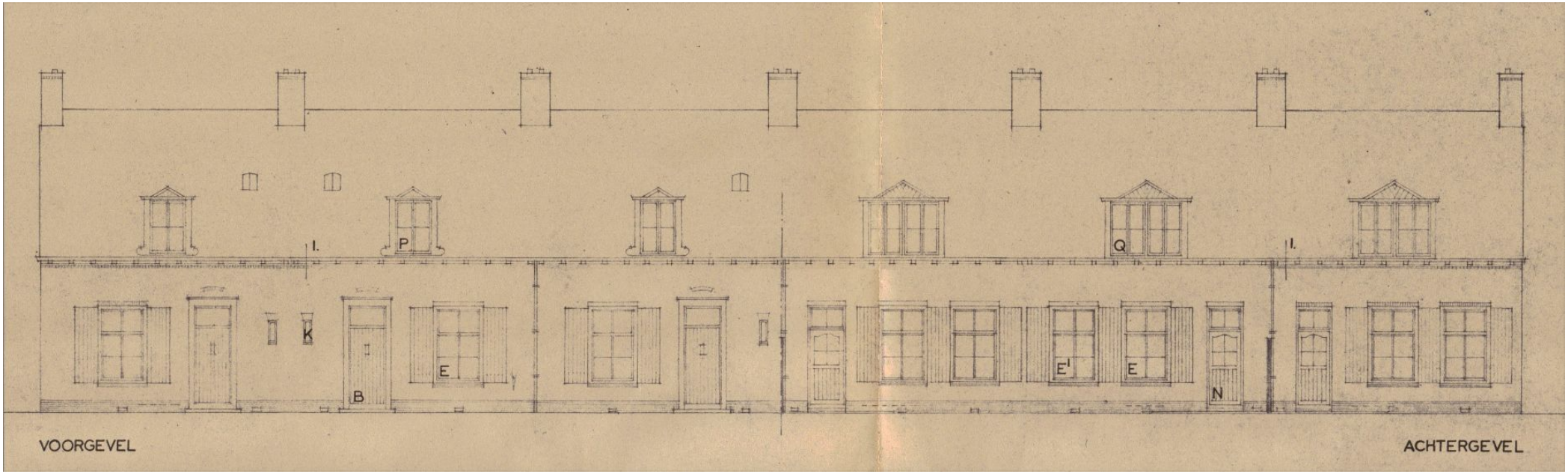
Historie en toekomst





Rietstraat woningtype A: voorgevel (l) en achtergevel (r)
tekeningen uit gemeentelijk archief

Rietstraat woningtype B
tekening uit het gemeentelijk archief



Situatie 1979, voorafgaand aan renovatie van de woningen. Veel originele onderdelen en details zijn dan nog aanwezig. Foto's uit Gemeentearchief Noordoostpolder, met aanduiding van 3 typen: A, A' en B.

links boven:
Rietstraat, woningtype A

rechts boven:
Zeebiesstraat, woningtype A'

links onder:
Rietstraat, woningtype B

Historie en toekomst

Stedenbouwkundig plan, 2023
situatie na sloop/nieuwbouw en renovatie

Waardestelling

In opdracht van de Gemeente Noordoostpolder is in 2021 door Het Oversticht de rapportage *Rietstraat en omgeving Emmeloord. Cultuurhistorische waardestelling* gemaakt. De rapportage bevat een cultuurhistorische analyse gevolgd door een waardestelling, met als belangrijkste conclusie dat: "het gebied van Rietstraat en omgeving hoge cultuurhistorische waarden bezit".

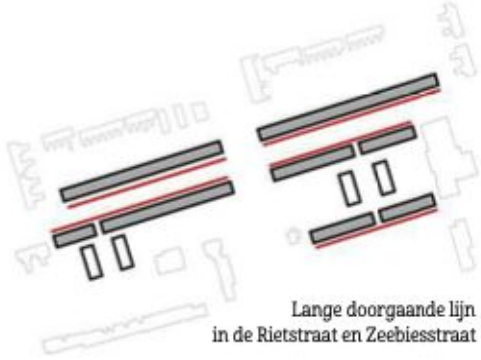
In de waardestelling worden als belangrijkste waarden genoemd:
- wijkje van Emmeloord met de eerste permanente woningen;
- hiërarchische en planmatige stedenbouwkundige opzet met heldere principes, zoals:
    - brede straten (woonstraten noord-zuid en ontsluiting west-oost);
    - groene straatprofielen;
    - doorgaans strakke verkaveling, met soms verspringende rooilijnen;
    - voortuinen;
    - diepe achtertuinen;
    - kleinschalige woonblokken;
    - ruimte tussen woonblokken;
- laagbouw in baksteen met kap;
- planmatig ontwerp van verschillende woningtypes;
- sober(e), zorgvuldig(e) materiaalgebruik en detaillering architectuur;
- herkenbare tijdslagen in bebouwing;
- dorpse sfeer.

Aanbevelingen

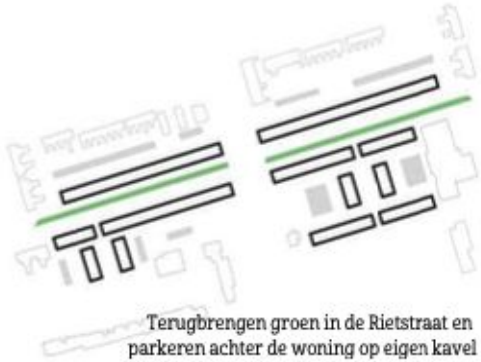
Op basis van de analyse en de waardestelling adviseert Het Oversticht de vastgestelde waarden te laten meewegen in de te maken plannen voor renovatie en sloop/nieuwbouw. De belangrijkste aanbevelingen die Het Oversticht daarbij doet zijn:
- behoud de waardevolle kenmerken van de wijk en versterk deze waar mogelijk;
- herstel en versterk groene inrichting;
- herstel bij renovatie de architectonische kwaliteit;
- houd licht, lucht en ruimte in het wijkje;
- behoud de dorpse sfeer;
- behoud verschillende tijdslagen;
- voeg met een eventuele nieuwe tijdlaag nieuwe kwaliteit toe;
- houd rekening met de stedenbouwkundige opzet.

Stedenbouwkundig plan

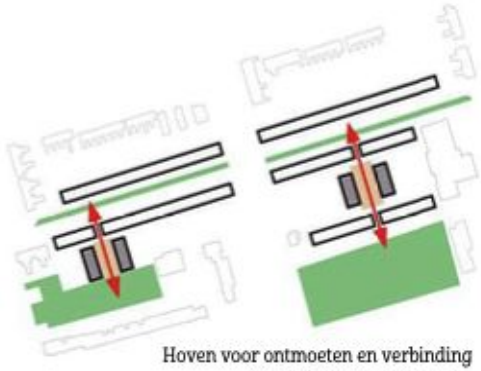
Met het stedenbouwkundig plan, voor de situatie na sloop/nieuwbouw, is ingespeeld op de genoemde waarden en aanbevelingen. Dit beeldkwaliteitplan bouwt voort op het stedenbouwkundig plan en legt de basis voor de architectuur van de woningen.



Lange doorgaande lijn
in de Rietstraat en Zeebiesstraat



Terugbrengen groen in de Rietstraat en
parkeren achter de woning op eigen kavel



Hoven voor ontmoeten en verbinding
Rietstraat -Zeebiesstraat en
Rietstraat-speelplaats met eigen uitstraling

stedenbouwkundig plan, 2023: schematische weergave uitgangspunten

Beeldkwaliteit in deelgebieden

Voor de beschrijving van de criteria voor de beeldkwaliteit is het plangebied opgedeeld in twee deelgebieden.

Deelgebied I.
Rietstraat en Zeebiesstraat

In deelgebied I staan de oorspronkelijke woningen die gehandhaafd, gerenoveerd dan wel gesloopt en nieuw gebouwd worden. De woningen zijn er in drie typen:
- type A, woningen met een lage goot aan de oostkant van de Rietstraat;
- type B, woningen met een hoge goot aan de westkant van de Rietstraat en
- type A', woningen met een hoge goot aan de Zeebiesstraat.

Een verbijzondering zijn de vier woningen op de hoeken van de Rietstraat en de Moerasandijviestraat, dit zijn (voormalige) woon-/winkelpanden. Deze woningen zijn alle vier in particulier bezit en worden gehandhaafd.

Deelgebied II.
Hof noord en Hof zuid.

Nieuwe invullingen in de stedenbouwkundige opzet zijn de twee binnenhoven met hofwoningen.

Deelgebied I

Te handhaven woningen

De te handhaven woningen komen voor als type A en als type B aan, respectievelijk, de oostkant en de westkant van de Rietstraat. Bij onderhoudswerkzaamheden of renovatie van de woningen gelden de onderstaande criteria, met name aan de straatkant van de woningen.

Algemene criteria

- Behoud van de hiërarchie t.o.v. de woningen aan b.v. de Espelerlaan (zie: *Rietstraat en omgeving Emmeloord. Cultuurhistorische waardestelling*, p.13). Daarmee hangt samen: een eenvoudige hoofdvorm en detaillering.
- Behoud dan wel herstel van het oorspronkelijke silhouet. Het aanbrengen van gevel- en dakisolatie vindt daarom plaats aan de binnenkant van de woningen. De hoofdvorm van de woningen blijft zo behouden, waarmee een passende aansluiting op de nieuwe woningen geborgd is.
- Waar mogelijk wordt de oorspronkelijke vorm van, in de loop der tijd, gewijzigde onderdelen van de voorgevels hersteld, denk bijvoorbeeld aan: voordeuren, ramen, dakkapellen en goten.
- Gerenoveerde woningen vormen een sterk samenhangend beeld met de nieuwe woningen aan de Rietstraat.

De overige criteria voor onderhoud of renovatie zijn onderverdeeld in de volgende categorieën.

Materialen en detaillering:

- Waar mogelijk wordt een terugbrengen van de oorspronkelijke materialisering (hout) en detaillering gestimuleerd, denk aan: dakkapellen, goten, ramen en deuren.
- Waar gevels opnieuw gevoegd worden, wordt de voegkleur lichtgrijs.
- Nieuwe installatie-units en aan-/afvoerpijpen worden aangebracht in of op de dakdelen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Waar mogelijk mag hiervoor ook de schoorsteen gebruikt worden.
- Toepassing van ingebouwde voorzieningen voor vogels, vleermuizen en/of insecten wordt gestimuleerd, zie de voorbeelden op p. 19.

Kleuren

- Kozijnen en ramen: warm wit, RAL 1013.
- Deuren: verzadigde, donkere kleuren rood, bruin of groen, aansluitend op wat binnen de architectuur van de Delftse School gebruikelijk was (zie: *Rietstraat en omgeving Emmeloord. Cultuurhistorische waardestelling*). Geen helle of schreeuwende kleuren.
- Dakkapellen: warm wit, Ral 1013.
- Goten: warm wit, RAL 1013.

Zonnepanelen:

- Eventuele zonnepanelen worden in een rustig ritme en een rechte belijning aangebracht, afgestemd op het ritme van panelen op aansluitende woningen.
- Glimmende panelen en zichtbare omrandingen zijn niet toegestaan.

Ter inspiratie: gezien de historische waarde van het straatbeeld zijn zonnepanelen aan de straatkant niet passend. Zonnepanelen worden bij grote voorkeur aangebracht aan de achterkant van de woningen en/of op de bergingen.

Bijgebouwen

In het geval dat bergingen worden vervangen, gelden de volgende criteria:

- Bergingen staan aan de achterkant van de woningen.
- In vorm, afmetingen en detaillering zijn de bergingen duidelijk ondergeschikt aan de woning.
- Bergingen worden uitgevoerd in baksteen, afgestemd op de baksteen van de woningen, in hout of als groene gevel.

Erfafscheidingen

In het geval dat erfafscheidingen worden vervangen, gelden de volgende criteria:

- Erfafscheidingen aansluitend op het openbare gebied, langs voortuinen en aansluitend op de voorkant van de kopgevels, worden op eenduidige wijze vormgegeven, bij voorkeur met een lage haag.
- Erfafscheidingen tussen onderlinge achtertuinen zijn vrij in te vullen.

eerste bewoners/sigarenwinkel Rietstraat 30

Nieuwe woningtypen A, A' en B

De oorspronkelijke woningtypen A, A' en B vormden met elkaar een sterk samenhangend beeld. Aangezien verspreid over de Rietstraat een aantal woningen gehandhaafd worden, is het van belang dit samenhangende beeld ook voor de toekomst te borgen. De te handhaven woningen vormen daarom de basis voor de nieuw te bouwen woningen.

Algemene criteria

- Behoud van het sterk samenhangende beeld van het geheel aan woningen. Daartoe vormen ook de nieuwe woningtypen A, A' en B met elkaar een sterk samenhangend beeld, waarin dezelfde onderlinge verschillen in o.a. gevelindeling en goothoogte zijn opgenomen als bij de oorspronkelijke woningen.
- De nieuwbouwontwerpen zijn een zodanige reconstructie van het oorspronkelijke gevelontwerp, dat de sfeer en de uitstraling van de oorspronkelijke woningen optimaal worden benaderd.
- Behoud van de hiërarchie t.o.v. de woningen aan bv. de Espelerlaan (zie: *Rietstraat en omgeving Emmeloord. Cultuurhistorische waardestelling*, p.13). Daarmee hangt samen: een eenvoudige hoofdvorm en detaillering;
- Woningen in rijen. Het ritme en de lengte van de rijen verschilt evenwel van de oorspronkelijke situatie.
- Een sprekende, heldere, doch ingetogen architectuur, zoals in de oorspronkelijke

Woningtypen A (Rietstraat) en A' (Ziebiesstraat), p. 20 uit: Rietstraat en omgeving Emmeloord. Cultuurhistorische waardestelling.

Type A heeft dezelfde plattegrond en gevelindeling als type A'. Het verschil zit in de goothoogte.

Afb. 21 - Rietstraat.

Afb. 22 - Zeebiesstraat.

situatie. Het beeld van de woningen voegt zich daarmee prima in de bestaande omgeving.
- Het toepassen van een ritme van voordeuren, dakkapellen en schoorstenen, zoals in de oorspronkelijke situatie, doch afgestemd op de nieuwe rijlengten.
- Het hergebruiken van karakteristieke details van de oorspronkelijke woningen, zoals accenten in het metselwerk, details van kozijnen, ramen en deuren en details van goten.
- Voorgevels die op de straat gericht zijn.

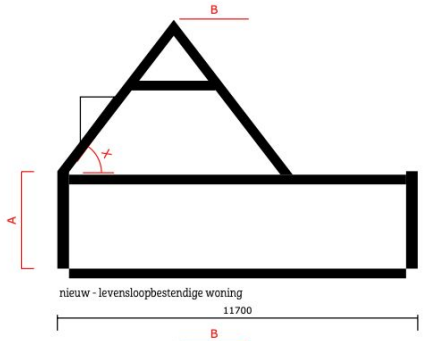
De overige criteria voor de nieuwe woningen zijn onderverdeeld in de onderstaande categorieën.

Plaatsing:
- De paden tussen een aantal woningrijen zijn breder dan in de oorspronkelijke situatie. Hiermee worden, voor een aantal rijen, toegangen gecreëerd tot de parkeergelegenheid aan de achterkant van de woningen. Op andere posities ontstaan toegangen tot de nieuwe binnenhoven.
- Alle nieuwe woningen aan de Rietstraat staan op dezelfde rooilijn als de oorspronkelijke woningen.
- Alle nieuwe woningen aan de Zeebiesstraat komen op een nieuwe, rechte rooilijn, te staan. De nieuwe rooilijn ligt dichter bij de straat dan de rooilijn van de oorspronkelijke woningen.

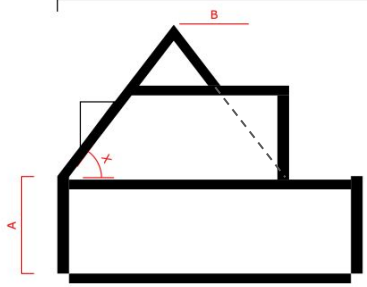
Hoofdvorm:
- Alle woningen bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak.
- De nokrichting van alle daken is parallel aan de straat.
- De woningen hebben heldere, eenvoudige bouwvolumes.
- De woningtypen A, A' en B hebben een goothoogte, nokhoogte en dakhelling gelijk aan die van, respectievelijk, de oorspronkelijke woningtypen A, A' en B.
- Dakkapellen aan de straatkant zijn bescheiden in ontwerp en detaillering en duidelijk ondergeschikt t.o.v. het hoofdvolume. Per woningtype is er een eenheid in vorm en kleurstelling.
- Dakramen aan de straatkant zijn uitgesloten.
- Aan de achterkant van de woningen zijn, over meerdere woningen, doorlopende dakkapellen mogelijk.
- Bij kopwoningen: tot 2 meter vanaf de kopgevel is, aan de achterkant van de woning, het dakvlak vrij van dakkapellen.
- Elke woning heeft een eigen schoorsteen, met de uitstraling van een gemetselde schoorsteen, ook wanneer die een andere functie heeft dan de afvoer van rookgassen. Een functie als ventilatievoorziening of als verblijf voor b.v. vleermuizen is goed mogelijk.

woningtype A:
goothoogte, nokhoogte en dakhelling zijn gelijk aan de goothoogte, nokhoogte en dakhelling van het oorspronkelijke type A.

principedoorsnede kopwoning type A

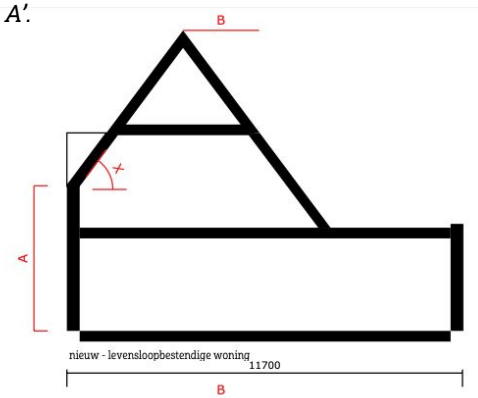


principedoorsnede woningtype A

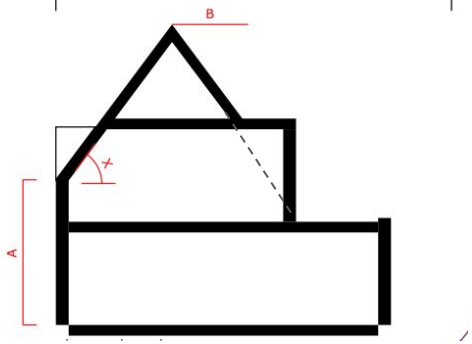


Aanzichten:
- Alle woningen zijn op de straat georiënteerd. Dit wil zeggen dat alle voordeuren in de straatgevels zijn opgenomen.
- Naast de voordeur bevatten de voorgevels minimaal één raam.
- Per rij worden de woningen in een gespiegeld ritme opgenomen, zoals in de oorspronkelijke situatie.
- Een subtiele accentuering van de voordeuren is vereist, bijvoorbeeld in de vorm van een reliëf in het metselwerk of een verfijning in de vorm en detaillering van het bovenlicht.
- De overgangen van gevel naar dakvlak worden, zowel bij de langs- als de kopgevels, eenvoudig gedetailleerd. Bij de langsgevels wordt, net als in de oorspronkelijke situatie, onder de bakgoten een accent in het metselverband toegepast (zie foto en detail op p. 14).
- In de voor- en de kopgevels zijn verbijzonderingen/accenten mogelijk, bijvoorbeeld in vorm en/of detaillering van raam en/of raamomlijsting of de schoorsteen.
- De kopgevels krijgen bij voorkeur één raam, tenzij de afstand tot de volgende woningrij daarvoor te klein is.
- Ramen in de kopgevels zijn in grootte ondergeschikt aan ramen in de voorgevels.
- In kopgevels t.p.v. toegangen tot de binnenhoven worden de ramen zodanig geplaatst dat een blik op de (toegang tot)

woningtype A':
goothoogte, nokhoogte en dakhelling zijn gelijk aan de goothoogte, nokhoogte en dakhelling van het oorspronkelijke type A'.



principedoorsnede kopwoning type A'



principedoorsnede woningtype A'

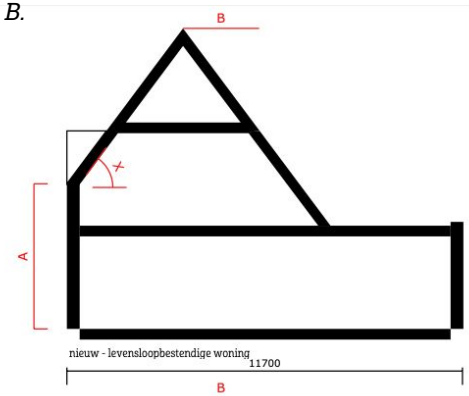
de binnenhof mogelijk is. Het raam wordt daartoe in de achterste helft van de kopgevel geplaatst.
- In de overige kopgevels waar ramen mogelijk zijn (bv. op de hoek Zeebiesstraat - Moerasandijviestraat), worden ramen zodanig geplaatst dat een blik op de straat mogelijk is. Het raam wordt daartoe in de voorste helft van de kopgevel geplaatst.

Materialen:
- Alle toe te passen materialen zijn gelijk aan of passend bij de materialen die werden toegepast binnen de architectuur van de Delftse School.
- Gevelmateriaal: baksteen in een rode of roodbruine kleur in klezorenverband.
- Voegwerk: lichtgrijs.
- Net als bij de oorspronkelijke woningen is enige mate van verfijnde detaillering en/of reliëf in het metselwerk wenselijk. Bijvoorbeeld boven of rond deuren, ter accentuering van ramen of schoorstenen of bij de aansluiting gevelhoek op dakrand (zie de aanduidingen op p. 15).
- Kozijnen, ramen en deuren: uitvoeren in hout.
- Het ontwerp voor de voordeuren sluit aan bij het ontwerp van de oorspronkelijke voordeuren: hoofdzakelijk gesloten met een klein kijkraam en een bovenlicht. In het geval de deurhoogte een bovenlicht onmogelijk maakt, is een raam in het bovenste deel van de deur mogelijk.
- Raamindeling: toepassing van een onderraam plus bovenlicht. Een roedenverdeling is optioneel.
- Dakbedekking: keramische pannen in een matte rode of rood/oranje kleur.
- Goten: ranke bakgoten op klossen met toepassing van een zinken kraal (zie foto en detail op p. 14).
- Dakkapellen aan de straatkant worden uitgevoerd in hout, of in kunststof of aluminium met een houtlook, en met een verfijnde detaillering die aansluit bij de architectuur van de Delftse School (zie voor ramen en dakkapellen de foto's op de pagina's 5, 9 en 15).
- Installatie-units en aan-/afvoerpijpen worden aangebracht in of op de dakdelen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- Toepassing van ingebouwde voorzieningen voor vogels, vleermuizen en/of insecten wordt gestimuleerd, zie de voorbeelden op p. 19.
- Bergingen worden uitgevoerd in een kwalitatief hoogwaardig materiaal.

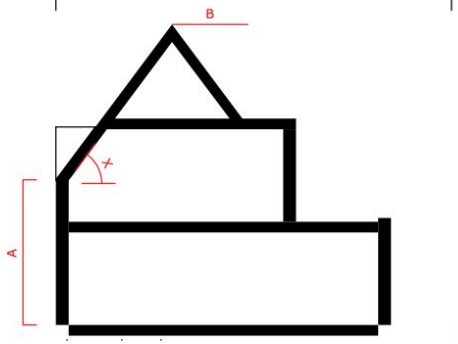
Zonnepanelen:
- Per woningrij worden de panelen in een rustig ritme en een rechte belijning aangebracht;
- Glimmende panelen en zichtbare omrandingen zijn niet toegestaan.

Ter inspiratie: gezien de historische waarde van het straatbeeld zijn zonnepanelen aan de straatkant niet passend. Zonnepanelen worden bij grote voorkeur aangebracht aan de achterkant van de woningen en/of op de bergingen.

woningtype B:
goothoogte, nokhoogte en dakhelling zijn gelijk aan de goothoogte, nokhoogte en dakhelling van het oorspronkelijke type B.



principedoorsnede kopwoning type B



principedoorsnede woningtype B

Deelgebied I

Kleuren:
- Kozijnen en ramen: warm wit, RAL 1013.
- Deuren: verzadigde, donkere kleuren rood, bruin of groen, aansluitend op wat binnen de architectuur van de Delftse School gebruikelijk was (zie: *Rietstraat en omgeving Emmeloord. Cultuurhistorische waardestelling*). Geen helle of schreeuwende kleuren.
- Dakkapellen: warm wit, Ral 1013.
- Goten: warm wit, RAL 1013.

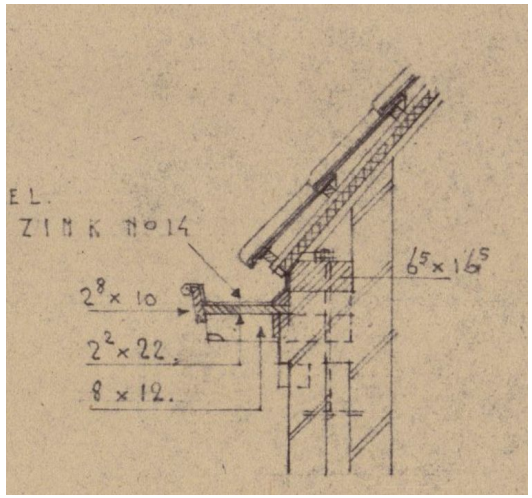
Bijgebouwen:
- Bergingen staan aan de achterkant van de woningen.
- Bergingen vormen, als het ware, de voorgevel van het achtergebied. Ze worden dan ook als een samenhangend geheel met de erfafscheidingen (langs de achterkant van de tuinen) ontworpen en uitgevoerd in een kwalitatief hoogwaardig materiaal in een terughoudende kleur.
- Bergingen zijn, in vorm, afmetingen en detaillering, duidelijk ondergeschikt aan de woningen.
- De bergingen t.p.v. de toegangen naar de binnenhoven zijn uitgevoerd in de materialen van de bijbehorende woning en in samenhang ontworpen met de erfafscheiding.
- Per woningrij worden de bergingen als een doorgaand geheel onderling verbonden, bijvoorbeeld d.m.v. een pergola.

Erfafscheidingen:
- Erfafscheidingen aansluitend op het openbare gebied (dus langs voortuinen en aansluitend op de voorkant van de kopgevels) worden op eenduidige wijze vormgegeven met een lage haag.
- Bij tussenpaden zijn de erfafscheidingen (vanaf de achterkant van de woningen) uitgevoerd als haag of als begroeid scherm.
- Bij de toegangen tot de binnenhoven zijn de erfafscheidingen (vanaf de achterkant van de woningen) in samenhang ontworpen met de bergingen.
- Erfafscheidingen tussen onderlinge achtertuinen zijn vrij in te vullen.
- Daar waar achter de woningen parkeerplaatsen zijn opgenomen, vormen de bergingen samen met de erfafscheidingen een ontworpen geheel.

samenhang woning, erfafscheiding en berging t.p.v. toegang tot hof

oorspronkelijke bakgoot en ramen, let op accent in metselwerk

oorspronkelijk detail bakgoten met zinken kraal



hoekwoning Rietstraat - Moerasandijviestraat, huidige situatie

accent in metselwerk rond voordeur en rond raam

eenvoudige overgang van kopgevel naar dakvlak, met accent in metselwerk i.v.v. vlechtwerk

oorspronkelijk woningtype A

belangrijke kenmerken:
- ranke bakgoot op klossen
- ramen met onderraam en bovenlicht
- deuren met kijkraam en bovenlicht
- erfafscheiding i.v.v. een lage haag

Deelgebied II

Hofwoningen

Algemene criteria

- Voor de hofwoningen wordt uitgegaan van een nieuw, eigentijds ontwerp dat in hoofdvorm aansluit op het ontwerp van de woningen uit deelgebied I. De hofwoningen onderscheiden zich evenwel van de architectuur van de Delftse School.
- De architectuur van de hofwoningen is sprekend en helder, doch ingetogen. De hofwoningen voegen zich daarmee prima in de bestaande omgeving en naar de oorspronkelijke en nieuwe woningtypen A, A' en B.
- Per hof worden de woningen als een samenhangend geheel ontworpen.
- De woningen in beide hoven zijn gelijk in architectuurbeeld, materialen en kleur.
- Ter bevordering van het contact met en het gezamenlijk gebruik van de hof zijn alle woningen op die ruimte georiënteerd. Dit wil zeggen dat de voorgevels op de hof zijn gericht en dat alle voordeuren in de voorgevels zijn opgenomen. Voorts hebben de voorgevels een open karakter richting de hof

De overige criteria voor de hofwoningen zijn onderverdeeld in de volgende categorieën.

Plaatsing:

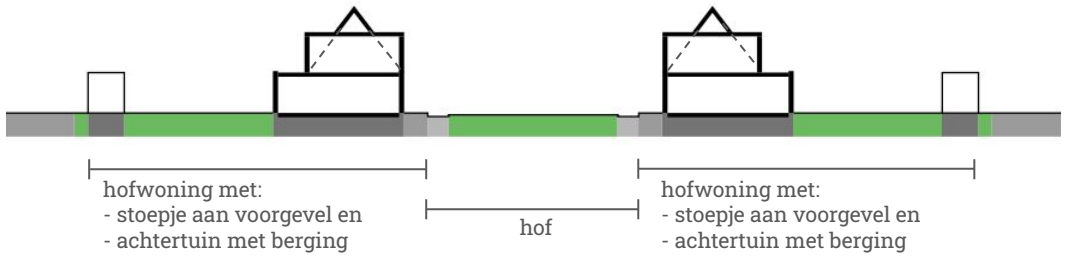
- De hofwoningen staan in rijen aan weerszijden van de hof en in een rechte rooilijn.

Hoofdvorm:

- Alle woningen bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak.
- De nokrichting van alle daken is parallel aan de rooilijn.
- De woningen hebben heldere, eenvoudige bouwvolumes.

Aanzichten:

- Naast de voordeur bevatten de voorgevels voldoende raamoppervlak om de openheid naar de hof te realiseren.
- De voor- en achtergevels krijgen een duidelijke visuele beëindiging van de eerste bouwlaag.
- Aan zowel de voor- als de achterkant van de woningen mag, d.m.v. individuele dakkapellen of een over de woningrij doorlopende dakkapel, extra ruimte



principedoorsnede hofwoningen aan weerszijden van een de hof

impressie hofwoningen, gezien via de toegang vanaf de Rietstraat
- het raam in de kopgevel van de woning aan de Rietstraat is op de binnenhof gericht

impressie hofwoningen, Hof noord, gezien vanaf het speelveld
- woningen van één bouwlaag + zadeldak, met een lage goot en eventueel (doorlopende) dakkapellen als onderdeel van het dak

referentiebeeld:
zorgvuldige overgang openbaar naar privé
Bessemoerpark, Groningen, Inbo

gecreëerd worden. De visuele verschijningsvorm van deze (doorgaande) dakkapel dient het beeld van woningen van één bouwlaag, met de goothoogte op deze eerste bouwlaag, te ondersteunen. De dakkapel is dus visueel onderdeel van het dak en zeker geen voortzetting van de gevel.
- De kopgevels grenzend aan de speelplaats krijgen minimaal één raam.
- Eventuele dakramen aan de voorkant van het dak zijn bescheiden in ontwerp en detaillering en duidelijk ondergeschikt t.o.v. het dakvlak.

Materialen:
- Alle toe te passen materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
- Gevelmateriaal: baksteen in een middentoon kleur met nuancering. De kleur wijkt af van de rode of rood/oranje baksteen van de woningen in deelgebied I. Een donkerbruine, antraciete, witte of felgele baksteen is niet toegestaan.
- Kozijnen, ramen en deuren: materiaalkeuze vrij.
- Deuren in voor- en achtergevel zijn zoveel mogelijk beglaasd.
- Dakbedekking: keramische pannen in mat antraciet.
- Materiaal dakkapel: als onderdeel van het dak krijgt de dakkapel een materiaal dat past bij het dakmateriaal en dat anders in dan het gevelmateriaal.
- Installatie-units en aan-/afvoerpijpen worden aangebracht in of op de dakdelen die niet zichtbaar zijn vanaf de hof.
- Toepassing van ingebouwde voorzieningen voor vogels, vleermuizen en/of insecten wordt gestimuleerd, zie de inspiratiebeelden op p. 19.

Zonnepanelen:
- Eventuele zonnepanelen kunnen zowel aan de voor- als aan de achterkant van de woningen worden aangebracht, plaatsing op de bergingen is ook mogelijk.
- Per woningrij worden de panelen in een rustig ritme en een rechte belijning aangebracht.
- De kleur van de panelen wordt afgestemd op de kleur van de dakbedekking.
- Glimmende panelen en zichtbare omrandingen zijn niet toegestaan.

Kleuren:
- Kleuren van kozijnen, ramen en deuren zijn vrij.
- Er is een duidelijk onderscheid tussen de kleur van de gevel en die van de dakkapel.
- De kleur van de dakkapel sluit aan bij de kleur van de dakpannen.

Bijgebouwen:
- Bergingen staan aan de achterkant van de woningen.
- Bergingen vormen, als het ware, de voorgevel van het achtergebied. Ze worden dan ook als een samenhangend geheel met de erfafscheidingen (langs de achterkant van de tuinen) ontworpen en uitgevoerd in een kwalitatief hoogwaardig materiaal in een terughoudende kleur.
- Bergingen zijn, in vorm, afmetingen en detaillering, duidelijk ondergeschikt aan de woningen.
- Per woningrij worden de bergingen als een doorgaand geheel onderling verbonden, bijvoorbeeld d.m.v. een pergola.

Erfafscheidingen:
- De overgangen van openbaar naar privé worden met zorg vormgegeven en gedetailleerd, bijvoorbeeld met een gemetseld muurtje en/of een zitelement.
- Elke woning heeft, over de volledige breedte van de voorgevel, een eigen stoepje. Deze stoepjes zijn een integraal onderdeel van het woningontwerp.
- Op de woninggrenzen worden de stoepjes van elkaar gescheiden door een laag element, als onderdeel van het woningontwerp.
- De erfafscheidingen langs de achterkant van de tuinen vormen samen met de bergingen een ontworpen geheel.
- Erfafscheidingen tussen onderlinge achtertuinen zijn vrij in te vullen.

Inspiratiebeelden: ingebouwde voorzieningen voor vleermuizen, vogels en insecten