

Beeldkwaliteit LTS-locatie

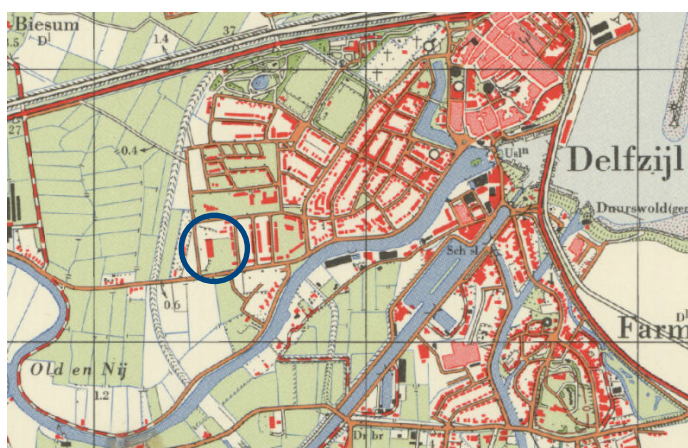
In Delfzijl West in de Scheepvaartbuurt ligt het terrein waar de voormalige Christelijke Technische School (hierna LTS) met de naam "Oldenij"¹ heeft gestaan. In de volksmond werd deze naam niet veel genoemd en werd gesproken over de LTS Delfzijl. De Scheepvaartbuurt ligt tussen de Damsterlaan (N360 Delfzijl - Groningen), de buurt Over de gracht, de buurt Tuikwerderrak en de Hogelandsterweg.

Deze wijk kenmerkt zich als een wijk met veel verschillende voorzieningen. Naast een supermarkt en enkele kleine winkels is er een (nieuw) kindcentrum en zijn er diverse zorgfuncties. Aan de rand van de wijk ligt een sportpark met daarnaast het Wilhelminapark met diverse faciliteiten. Vanuit deze wijk ligt op loopafstand het centrum van Delfzijl.

De gebouwen van de LTS lagen op het zuidelijke deel van het terrein. Het noordelijke deel bij de aansluiting van de Jachtlaan op de Hogelandsterweg was een grasveld omzoomd met opgaand groen. In 2009 is op het noordelijke deel nieuwbouw gerealiseerd met appartementen en zorgfuncties. De LTS die in gebruik was tot augustus 2008 is in 2010 gesloopt. Sindsdien ligt het zuidelijke deel van het terrein braak.

Stedenbouwkundige verkenning

De plaats Delfzijl, gelegen aan de Eems Dollard was tot 1930 duidelijk herkenbaar als een vestingstad. Veel bebouwing stond binnen de stadsgracht. Vanaf begin jaren dertig van de vorige eeuw begon Delfzijl zich uit te breiden met woningbouw ten westen van de stadsgracht die behouden is gebleven. Midden 20e eeuw maakte de regio een economische groei mee als gevolg van winning van zout en gas uit de bodem. Grote fabrieken (o.a. de Sodafabriek van AKZO en Aluminiumsmelterij Aldel) vestigden zich bij het havengebied van Delfzijl. Het zorgde voor veel werkgelegenheid waarbij vooral technische personeel nodig was en moest worden opgeleid. Dit bracht met zich mee dat in onder andere in Delfzijl-Noord in korte tijd veel woningen zijn gebouwd om de nieuwe inwoners te kunnen huisvesten. Maar ook in Delfzijl-West vond deze uitbreiding plaats. Wel met een duidelijk andere opzet dan in Noord. Rond 1970 werd de echte groei ingezet in Delfzijl-West. Er kwamen diverse voorzieningen met een ziekenhuis die ook een regionale functie had. Tussen de Jachtlaan en Barklaan stonden diverse middelbare scholen. Op de locatie hoek Rijksweg-Hogelandsterweg is begin jaren zestig de LTS gebouwd.



Topografische kaart uit 1962 met eerste deel van de LTS reeds gerealiseerd en de Rijksweg nog zichtbaar als doorgaande weg.



Foto van het voormalige schoolgebouw net voor de sloop.

¹ De naam "Oldenij" is een verwijzing naar het huidige Dethmerseiland te Delfzijl. Dit wordt ook wel Old en Nij (Oud en Nieuw) genoemd. Op oude topografische kaarten staat de naam Oldennij. In 1839 werd gesproken van de Oldenij of Oudenie. Zeer waarschijnlijk is het een verbastering van een oudere waternaam "Olde Ee of Ol IJ".

Ondanks dat de groei van Delfzijl stakte en veel woningen weer zijn gesloopt in Delfzijl-Noord valt dat voor Delfzijl-West enigszins mee. Uiteraard zijn er (huur) woningen gesloopt die niet meer voldeden aan deze tijd maar dit zijn niet de grote aantallen zoals in Delfzijl-Noord. Wel zijn er veel voorzieningen en met name scholen gesloopt doordat elders nieuwbouw werd gepleegd en veel scholen gingen fuseren. Nabij de LTS-locatie is rond de Helling een groot aantal woningen gesloopt en vervangen door hedendaagse woningen, is de supermarkt gemoderniseerd en is het parkeerterrein vernieuwd. Het terrein van het voormalige ziekenhuis Delfzicht aan de overzijde van de Hogelandsterweg wordt ontwikkeld als woongebied.

Samenbindende visie

De LTS-locatie grenst aan het voormalige Delfzicht ziekenhuisterrein waarvoor de gemeente Eemsdelta op dit moment een stedenbouwkundige visie opstelt. Belangrijk onderdeel van die visie is een route van west naar oost voor langzaam verkeer die grotendeels het voormalige tracé van de Rijksweg volgt. Deze route sluit aan op de huidige Rijksweg ter hoogte van de LTS-locatie. Ter plaatse van de kruising van de Rijksweg met de Hogelandsterweg is een nieuwe rotonde voorzien die de ontsluiting vormt van zowel de nieuwe woonwijk ter plaatse van het Delfzicht terrein als de te bouwen woningen op het perceel van de voormalige LTS. Hierdoor zijn beide nieuwe woongebieden zowel met auto goed verbonden met de hoofdwegenstructuur als met de fiets. Zowel in de noord-zuid richting als oost-west richting. In combinatie met verschillende educatieve, medische en commerciële voorzieningen aan de Jachtlaan, de korte afstand tot het centrum zorgt de goed ontsluiting en ligging nabij Tuikwerderrak en de Damsterdiep voor een aantrekkelijk woonmilieu.

De LTS-locatie is een afgebakend rechthoekig terrein. Aan de Noordkant, aan de Jachtlaan, staan sinds 2010 een tweetal appartementencomplexen ("Oldenij") met zorgfuncties die in bezit zijn van woningcorporatie Acantus. In het gebouw gelegen aan de noordwestzijde worden ruimten verhuurd voor de zorg. Binnen deze L-vormige bebouwing

liggende parkeerplaatsen van de bewoners en voor bezoekers van de gezondheidsvoorzieningen. Dit parkeerterrein is bereikbaar vanaf de Jachtlaan via een doorgang tussen de twee gebouwen door. Aan de oostzijde begrenzen de achtertuinen van de woningen aan Boeierlaan het plangebied. Deze bestaan uit twee lagen met beneden- en bovenwoningen. Aan de zuidzijde ligt de Rijksweg die vroeger doorliep richting het ziekenhuisterrein maar nu afbuigt de wijk in. Aan de westzijde ligt de Hogelandsterweg, die oorspronkelijk de hoofdweg was richting de noordelijke dorpen en de Eemshaven. Later heeft de N33 voor een groot deel deze functie overgenomen waardoor de Hogelandsterweg als doorgaande route is afgewaardeerd en nu een doorstroombaan heeft voor Delfzijl.

De bouw van de LTS-locatie bestaat uit een appartementencomplex en twaalf (huur)woningen bestaande uit twee rijtjes van zes woningen. Het appartementencomplex is ter vervanging voor de woongroep Filadelfia welke nu in Delfzijl Noord, aan de Finsestraat is gevestigd. Passend bij ruime groene begeleiding van de Hogelandsterweg komt het appartementencomplex vrij binnen een groen kader te liggen. Deze wordt op enige afstand geplaatst van de bestaande bergingen van de bewoners van de bestaande appartementen en volgt de voorgevelrooilijn van de bestaande appartementen aan de Hogelandsterweg. De twaalf huurwoningen komen met de achtertuinen tegen de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Boeierlaan te staan.



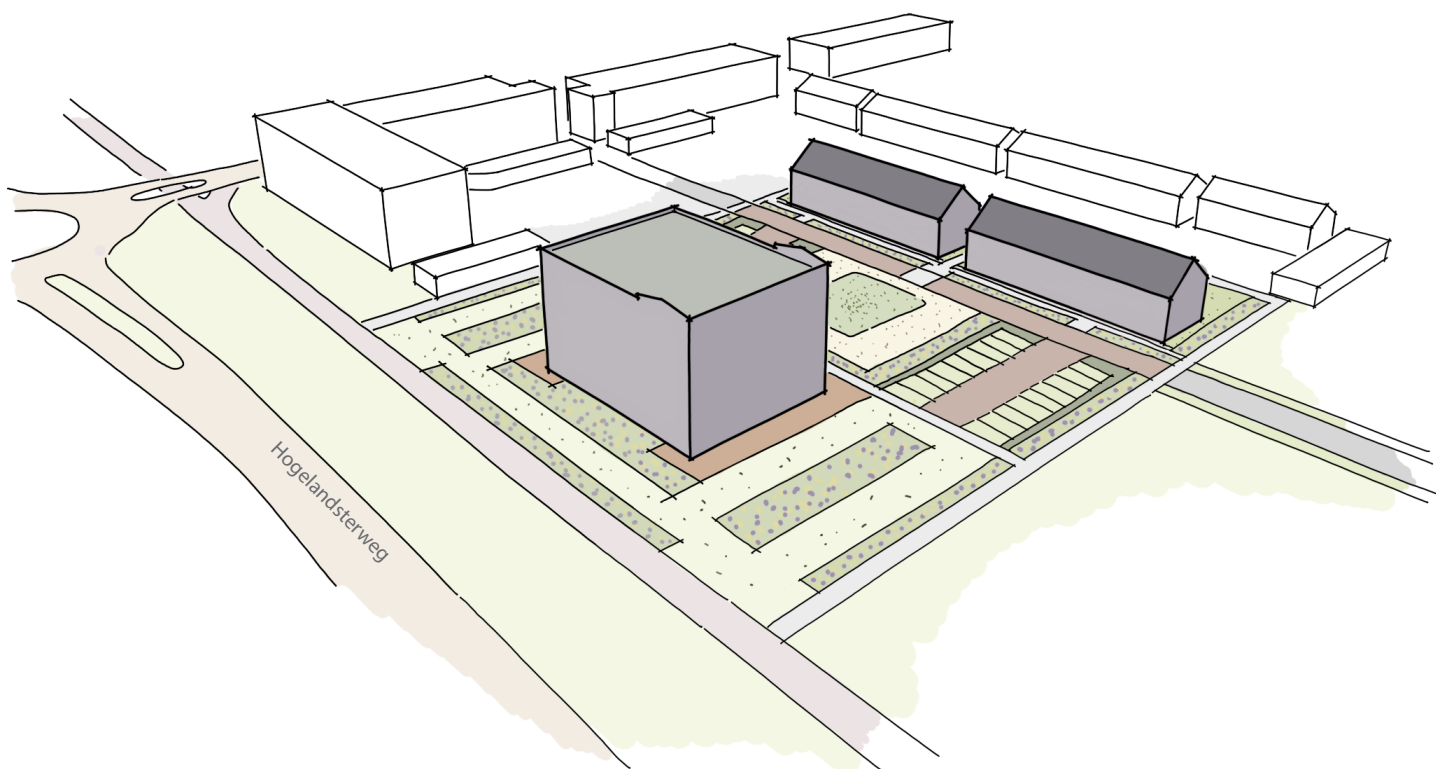
Luchtfoto van de bestaande situatie na de sloop van de LTS met de nieuwe appartementen aan de Jachtlaan en Hogelandsterweg.

Beeldkwaliteitseisen

De LTS-locatie valt in de huidige welstandsnota onder “Planmatige gerealiseerde woongebieden”. Hier zijn specifieke welstandscriteria voor opgenomen voor beheer en behoud van de bestaande kwaliteiten. De welstandsnota van de gemeente bevat geen specifieke welstandscriteria voor projectmatige ontwikkelingen zoals nu beoogd zijn voor de LTS-locatie. Voor dit soort projecten kunnen pas welstandscriteria worden opgesteld als er duidelijkheid is over de aard van de ontwikkelingen. Criteria voor de beeldkwaliteit bij projectmatige ontwikkelingen worden vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf. Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt vastgesteld door de Raad 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 nieuwe woningen. Daarbij is de tekst leidend en moeten de afbeeldingen beschouwd worden als globale verbeelding van de beeldkwaliteitseisen.

Context

De twee bestaande appartementencomplexen aan de Jachtlaan en bij de rotonde in de Hogelandsterweg hebben een moderne uitstraling en bestaan uit vier lagen bij de rotonde en drie lagen aan de Jachtlaan. Aan de achterzijde staan de separate bergingen. De bakstenen zijn rood van kleur met een antracietkleurige plint. Bij het gebouw aan de Jachtlaan ten noorden van de entree naar het parkeerterrein is dat een plint van circa één meter hoog. Bij het gebouw aan de zijde van de rotonde is aan de Jachtlaan heeft de volledige begane grond een antraciet kleur bestaande uit metselwerk en grote raampartijen. Hiermee worden de zorgfuncties geaccentueerd. Ter plaatse van rotonde loopt de antracietkleurige plint op tot twee lagen. Aan de zijde van de Hogelandsterweg loopt de antracietkleurige plint weer terug naar de begane grond. Dit is de gevel met belettering op de ramen is ook duidelijk aangegeven welke functies er zitten. De appartementen op de verdiepingen hebben aan de zijde van de Hogelandsterweg geprononceerde hangende erkers opgebouwd uit stalen profielen



Een symmetrische opzet met een blokvormig volume aan de Hogelandsterweg met daarachter twee rijen met grondgebonden woningen. De inrichting van de siertuin en de parkeercoffers sluiten aan bij de symmetrische opzet.



Een impressie van de landschappelijke inpassing van Bureau Ontwerp en Omgeving met een formele opzet voor de siertuin rondom het appartementencomplex en een centrale ontmoetingsplek met ruimte voor de opvang van regenwater en natuurlijke speelaanleidingen.

en glas. Aan de zijde van de Jachtlaan hebben de woningen bloemkozijnen die in materialisering en kleurstelling overeenkomen met de hangende erkers. De appartementencomplexen zijn plat afgedekt en hebben een galerijontsluiting. De bergingen zijn in dezelfde antraciet bakstenen als de begane grond uitgevoerd om eenheid te creëren in de aanwezige bebouwing. Het parkeren is aan de binnenzijde en heeft een functionele inrichting met grijze betonklinkers zonder enige begroeiing.

Aan de oostzijde kijkt men tegen de achtertuinen, erfafscheidingen en bergingen van de duplexwoningen aan de Boeierlaan. Dit is ontstaan toen de LTS is gesloopt. De duplexwoningen zijn twee lagen met flauw zadeldak. De gevels zijn opgebouwd uit licht metselstenen en grote raampartijen. De ramen van de boven elkaar gelegen woonkamers zijn met beplating met elkaar verbonden. Op enkele plekken zijn de beplating vervangen door metselwerk. Per vier woningen is er een centrale entree. Deze entree heeft geprononceerd betonnen kader dat geverfd is.

De zuidzijde is vanuit oudsher de verbinding over het ziekenhuisterrein naar het Damsterdiep. Deze verbinding is er niet meer waardoor autoverkeer niet vanaf de Rijksweg op de Hogelandsterweg kan komen. Lopend en fietsend is dit wel mogelijk. Er staan hier nog volwassen bomen die zorgen voor een groene omgeving en een aantrekkelijk beeld.

Aan de westzijde ligt de Hogelandsterweg met aan weerszijden loop- en fietspaden. De weg en de loop- en fietspaden zijn van elkaar gescheiden door brede groenstroken waar volwassen en jonge bomen aanwezig zijn. Ter hoogte van de bebouwing zijn jongere bomen aangeplant met hagen.

Globale gewenste uitstraling

De beeldkwaliteit die is neergezet bij de appartementencomplexen aan de Jachtlaan en Hogelandsterweg vormt de leidraad voor de overige invulling van de LTS-locatie. Met het appartementencomplex dient aansluiting te worden gezocht bij de bestaande bebouwing door eveneens

een combinatie van rode en antracietkleurige bakstenen, een blokvormig volume en balkons die zorgen voor dieptewerking in de gevel. Passend bij de woningen aan de Boeierlaan is ook een flauw zadeldak denkbaar. De hoogte is maximaal vijf lagen.

De woningen sluiten voor wat betreft het kleurgebruik aan bij de appartementen. Dit houdt in dat er met de rode en antracietkleurige bakstenen wordt gewerkt met per woning één hoofdkleur. De individuele woningen zijn zichtbaar door subtiële penanten ter hoogte van de scheidingsmuren. De woningen zijn twee lagen met zadeldak en krijgen grote gevelopeningen.

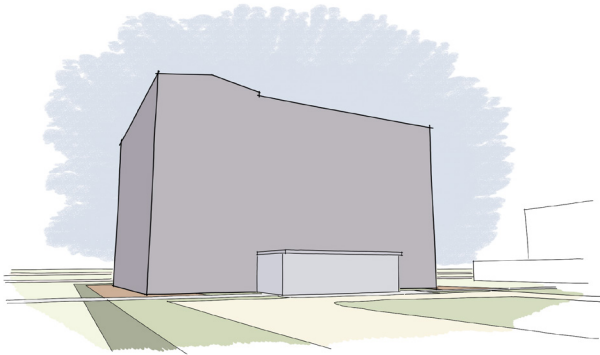
Het appartementencomplex komt vrij in het groen te staan. Direct rondom het gebouw komen de privétuinen en terrassen van de woningen op de begane grond en de toegang naar de gezamenlijke entree. Rondom de privétuinen en toegang ligt de gezamenlijke tuin met hoogwaardige uitstraling. Dit semi-openbare groen moet ervaren worden als gezamenlijk verblijfsplek voor de bewoners in de wijk. Het parkeren wordt opgenomen in het groen en de rijwoningen krijgen een zorgvuldig vormgegeven stoepstrook. De totale ontwikkeling moet als geheel eenheid uitstralen.

Situering

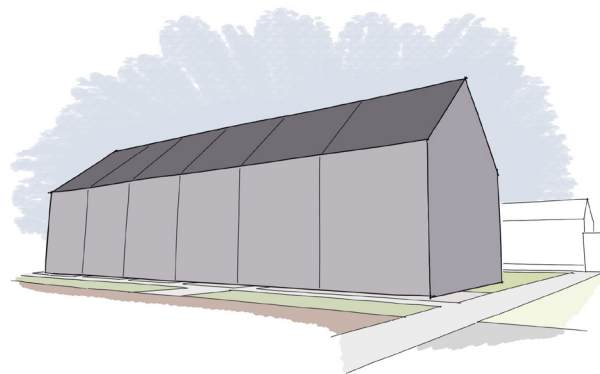
Het appartement staat met de gevel aan de zijde van de Hogelandsterweg in lijn met de bestaande appartementen. Dit zorgt voor een logische aanhechting met de bestaande bebouwing. In noord-zuid richting komt het appartementencomplex centraal op het perceel te liggen zodat rondom een ruime groene omkadering mogelijk is. De situering van de appartementen en de rijwoningen binnen in deze groene omkadering verwijst naar de opzet van een klein langgoed. De rijwoningen liggen tegen en parallel aan de achtertuinen van de woningen aan de Boeierlaan. Aan de voorzijde krijgen de rijwoningen een stoep en plantenvlakken die dienstdoen als groene overgang naar de verkeersruimte. De ontsluiting loopt eerst tijdelijk vanaf de Hogelandsterweg en uiteindelijk via de Rijksweg.

Hoofdvorm

Het appartementencomplex is een blokvormig volume in maximaal vijf bouwlagen dat visueel ogenschijnlijk is opgebouwd uit meerdere volumes die in elkaar grijpen. De afdekking is een plat dak met een verbijzondering door een gedeelte met flauw zadeldak te ontwerpen. Die suggestie kan gewekt worden met een schijngevel. Een opstaande dakrand of voldoende afstand tot de dakrand moet ervoor zorgen dat zonnepanelen zoveel als mogelijk uit het zicht liggen. De twaalf rijwoningen worden als traditionele woningen ontworpen in eenvoudige volumes van twee lagen met zadeldak. De lengterichting van de kap volgt de lengterichting van de rijen.



Een kloek appartementencomplex met een subtiel verbijzondering met een flauw zadeldak. Louter voor de entree is een subvolume toegestaan.



Eenvoudige hoofdvolumes van één of twee lagen met zadeldak met de nokrichting volgend aan de lengterichting van de rij.

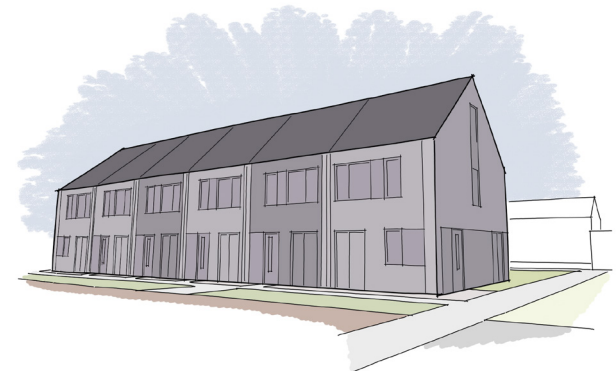
Gevelaanzicht

Het metselwerk overheerst bij de bebouwing waarbij het algemene beeld getypeerd kan worden als een 'robuuste massa met gaten'. Door twee hoofdkleuren bakstenen te gebruiken kan er een gepeeld worden met de kleurstelling maar zorgt dit voor het gehele plan wel voor eenheid. Aangezien het appartementencomplex vrij in het groen staat is het van belang dat het gebouw een

alzijdige oriëntatie krijgt en de leefruimtes binnen op een hoogwaardige wijze zijn verbonden met de privétuinen rondom. Vooral op de begane grond en dan met name ter plaatse van bergingen is een aantrekkelijke gevel van belang met voldoende gevelopeningen en detaillering in het metselwerk. Bij het appartementencomplex zijn balkons aanwezig in de gevel die zorgen voor diepte en aansluiting zoeken met de appartementen aan de Jachtlaan. De rijwoningen zijn met de voor- en zijgevels gericht op het groene parkeerhof, de groene zone tussen het plangebied en de Rijksweg en het bestaande parkeerterrein aan de noordzijde.



Een vlakverdeling wekt de suggestie dat het appartementencomplex is opgebouwd uit meerdere volumes.



Penanten en vlakken met kleurnuances zorgen dat de individuele woningen herkenbaar zijn en een levendige gevel krijgen. Ook de zijgevels krijgen een aantrekkelijk gevelbeeld.

Materialisatie

Robuuste baksteenarchitectuur is het uitgangspunt met traditionele bakstenen in de kleuren rood en antraciet. Zo vormt de bebouwing een mooi contrast met het groen van de (gemeenschappelijke) tuinen en een eenheid met de bestaande appartementen in het gebied. Het gebruik van deze twee kleuren wordt gebruikt om de suggestie te wekken dat volumes in elkaar zijn geschoven bij het appartementencomplex en bij de rijwoningen om individuele woningen zichtbaar te maken. Voegen worden uitgevoerd passend bij het metselwerk in een zwarte of antracietkleur. Deze liggen iets terug. De kozijnen worden uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De dakgoten en de

hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink of zijn weggewerkt in de gevel. Schuine daken worden afgedekt met antracietkleurige of zwarte keramische dakpannen. Zonnepanelen maken onderdeel uit van het ontwerp en worden toegepast in eenvoudige vlakken op het dak.



Rode en atracietkleurige metselstenen wisselen elkaar af. De voegen krijgen een donkere kleur.

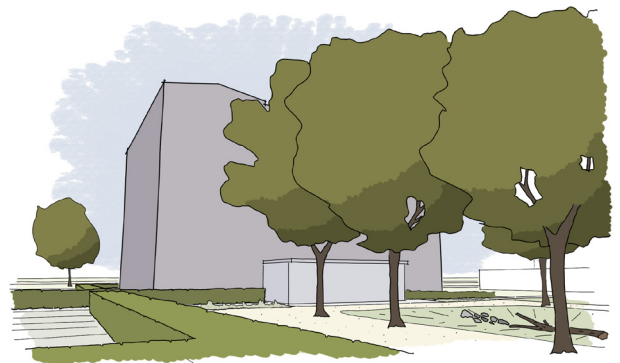


Schuine daken worden afgedekt met antracietkleurige of zwarte keramische dakpannen.

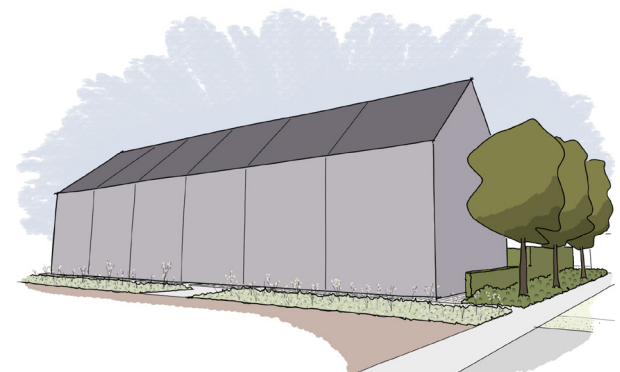
Buitenruimte

De rijwoningen hebben aan de zij- en achterkanten waar de percelen grenzen aan de openbare ruimte een door de eigenaren te onderhouden haag of begroeid hekwerk met een klimplantenmix. Tot aan de achtergevel is deze haag maximaal één meter hoog. Rond de achtertuinen mogen de hagen of begroeide hekwerken maximaal twee meter hoog zijn. Aan de voorzijde krijgen de woningen een smalle semi- openbare stoepstrook die ruimte biedt voor bijvoorbeeld planten en zitbanken. Deze stoepstrook vormt een geleidelijke overgang naar de doorgaande openbare stoep voor de woningen langs. Deze strook wordt vervolgens weer van de openbare straat gescheiden door kleurige plantenvlakken. Voor de inrichting van het groengebied rondom het appartementencomplex is een eerste impressie opgesteld (zie pagina 4). Centraal voor de entree van het appartementencomplex komt een groene verblijfsplek met ruimte voor waterberging en natuurlijke spelaanleidingen. De waterberging is gericht op het zichtbaar vasthouden en dan vertraagd afvoeren

of infiltreren van regenwater om de piekbuien op te vangen en om bewustwording te creëren van wateroverlast en de gevolgen van het veranderende klimaat. Daaromheen komt een strook met natuurlijke halfverharding en bomen die op een formele wijze toegang geeft tot het appartementencomplex. Aan weerszijde daarvan komen twee parkeercoffers die omzoomd zijn met hagen. De nieuwe parkeerplaatsen krijgen een 'waterpasserende' verharding (graskei) om water door te laten en extra verharding (hitte) te voorkomen. Passend bij de formele opzet van het stedenbouwkundig plan, krijgt het appartementencomplex zelf ook een symmetrische siertuin. Direct tegen de woningen op de begane grond komt een vlonderterras en kleurrijke plantenvlakken. Hagen vormen de overgang van deze privé buitenruimte naar gras met plantenvlakken. Om de totale tuin af te bakenen komt tegen het fietspad langs de Hogerlandsterweg, als logisch vervolg op de haag met bomen bij de bestaande appartementen, een strook met kleurige planten. Ook aan de noord- en zuidzijde komen bomenrijen en plantenvlakken ter afbakening van het terrein. Vanuit het veranderende klimaat is het van belang veel bomen toe te voegen om hitte tegen te gaan. Kleurrijke vaste planten geven een goede basis voor de biodiversiteit. De omgeving wordt daarmee niet alleen goed voor de mens, maar ook voor de dieren.



Formele inrichting rondom appartementencomplex met blokhagen, kleurige plantenvlakken en centrale ontmoetingsplek.



Aan de voorzijde een stoepstrook, openbare stoep en kleurige plantenvlakken, aan de zijkant een haag of begroeid hekwerk op de zijdelingse perceelsgrens en een heesterstrook.

Beeldkwaliteitsregels

Situering	Oriëntatie	- appartementscomplex over alle lagen eenzijdige oriëntatie met grote raampartijen - de rijwoningen zijn met zorgvuldige vormgeving voor- en zijgevels gericht op het centrale parkeerhof en de tuin rondom het appartementscomplex - rijwoningen op de hoeken hebben een dubbele oriëntatie met zowel op de begane grond als verdieping gevelopeningen - bergingen bij de appartementen zijn geïntegreerd in het gebouw en hebben ook een aantrekkelijke gevel - bergingen bij de rijwoningen zijn in de achtertuin gesitueerd
	Rooilijn	- het appartementscomplex staat aan de zijde van de Hogelandsterweg in lijn met de bestaande appartementen en in noord-zuid richting gecentreerd op het perceel - het appartementscomplex staat vrij in het groen - de rijwoningen hebben rechte rooilijn en staan evenwijdig aan de woningen aan de Boeierlaan - de rijwoningen staan op minimaal 1 meter van de perceelsgrens aan de voorzijde en zijdelingse perceelsgrens bij hoekwoningen
Hoofdvorm	Bouwmassa	- het appartementscomplex is een kloek blokvormig volume van maximaal 5 bouwlagen met plat dak, al dan niet in combinatie met een flauw zadeldak - met vlakken wordt gesuggereerd dat het volume is opgebouwd uit meerdere blokken - de rijwoningen zijn 2 bouwlagen met zadeldak in de lengterichting - afwisseling in kleuren/of penanten maken individuele woningen zichtbaar bij de rijwoningen
	Bouwhoogte	- appartementscomplex: goothoogte maximaal 16 meter en nokhoogte maximaal 17 meter - rijwoningen: goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 10 meter
	Kapvorm	- het appartementscomplex heeft een plat dak, mogelijk in combinatie met een flauw zadeldak - het platte dak heeft een opstaande dakrand om technische ruimtes en zonnepanelen uit het zicht te plaatsen - de rijwoningen hebben een zadeldak - zonnepanelen op schuine daken liggen in vierkante of rechthoekige vlakken
	Kaprichting	volgend aan de lengterichting van de hoofdbouwmassa
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- grote gevelopeningen als geponste gaten zijn in balans met het metselwerk, ook op de begane grond - overwegend verticaal gerichte gevelopeningen - gevelopeningen in de kopgevels, mogelijk in combinatie 'dichtgemetselde ramen'
	Gevelgeleding	- ingetogen gevels van metselwerk met grote rustige vlakverdeling die bij appartementscomplex aan alle zijden de suggestie wekt dat volume is opgebouwd uit meerdere in elkaar geschoven volumes - beperkte markering afzonderlijke woningen bij rijwoningen door subtiele penanten en vlakverdeling
	Plasticiteit	- kloeke eenvoudige hoofdvormen - bij appartementscomplex zorgen balkons voor geprononceerde dieptewerking - kleurvlakken krijgen eventueel subtiele dieptewerking
Materialisatie	Materiaal	- baksteen met vlakverdeling en subtiele kleurnuances - keramische dakpannen - dakgoten en de hemelwaterafvoer worden uitgevoerd in zink - groen vegetatiedak voor platte deel appartementscomplex
	Kleur	- een combinatie van rode en antracietkleurige metselstenen - voeg in zwarte of in antracietkleur - dakpannen in een zwarte of antracietkleur - kozijnen en deuren worden geschilderd in een lichte kleur - monokristallijn zonnepanelen
Buitenruimte	Relatie met openbare ruimte	rijwoningen - waar de tuin grenst aan openbare ruimte komt een haag of begroeid hekwerk met een klimplantenmix - aan de noord- en zuidzijde komt tegen de haag of begroeid hekwerk op de zijdelingse perceelsgrens een brede heesterstrook - tot aan de achtergevel is deze maximaal één meter hoog - rond achtertuinen maximaal twee meter hoog zijn - aan de voorzijde krijgen de rijwoningen een smalle semi- openbare stoepstrook - een openbare stoep en kleurige plantenvlakken scheiden de rijwoningen van de rijloper appartementscomplex - formele opzet siertuin rondom appartementscomplex - centraal voor de entree komt een groene verblijfsplek met ruimte voor opvang van regenwater en natuurlijke spelaanleidingen - rondom de centrale verblijfsplek komt natuurlijke halfverharding en bomen t.b.v. een formele toegang - direct tegen de woningen op de begane grond komen een vlonderterras en kleurrijke plantenvlakken - lage hagen van maximaal één meter hoog vormen de overgang van deze privé buitenruimte naar gras met plantenvlakken - tegen het fietspad langs de Hogelandsterweg komt een strook met kleurige vaste planten - aan de noord- en zuidzijde is de siertuin afgebakend met bomenrijen en plantenvlakken - parkeren vindt plaats op grasvelden en is omzoomd met blokhagen