Maatlanden de Zulthe

beeldkwaliteitsplan architectuur



21/10/2024

Specht architectuur en stedenbouw

LAOS LANDSCHAPS ARCHITECTUUR

GEMEENTE NOORDENVELD

Colofon

Specht architectuur en stedenbouw
www.spechtarchitecten.nl

Westerkade 2
9718 AN, Groningen
info@spechtarchitecten.nl
+31 50 7115235
KvK 65821831

LAOS landschaps architectuur
www.laoslandschap.nl

Kerklaan 30, Haren
contact@laoslandschap.nl
+31 50 5278218

In opdracht van

Gemeente Noordenveld

www.noordenveld.nl

Raadhuistraat 1, Roden
postbus@noordenveld.nl
088 050 88 88

Inhoud

1. Stedenbouwkundig plan en concept	3
2. Samenvatting van de criteria voor de beeldkwaliteit	15
3. Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen	23
4. Criteria voor de beeldkwaliteit van de verandawoningen	27
5. Criteria voor de beeldkwaliteit van de patiowoningen	37

1.
Stedenbouwkundig plan en concept

1.1 Locatie in Roden



1.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het uitgangspunt is dat het water en de bodem sturend zijn voor het stedenbouwkundig ontwerp van de nieuwe woonwijk Maatlanden de Zulthe in Roden. Bestaande watergangen en het microreliëf van hoogtes en laagtes worden behouden. In het lager gelegen middelste deel wordt ruimte gecreëerd om water te bergen en af te voeren naar de Bitse.
Vier wooncluster zijn te gast in het landschap. Ze liggen op de hoger gelegen delen, het middelste cluster wordt opgehoogd.
De woningen van elk wooncluster zijn gepositioneerd rondom een collectief hof. De clusters zijn gemengd: sociale-, betaalbare- en commerciële woningen.
De buurt is goed aangesloten op het langzaam verkeersnetwerk. Voor auto's wordt de buurt ontsloten vanaf de Maatlanden.
Een grondwal aan de Maatlanden reduceert het geluid en het zicht op auto's.

Het continue, gevarieerde en autoluwe landschap tussen de Zulthe en de Maatlanden biedt ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten. Niet alleen voor de bewoners van de nieuwe buurt, maar ook voor bewoners uit de omringende buurten.



Landschappelijke kenmerken
Bestaande landschappelijke kenmerken worden zoveel mogelijk behouden: het bestaande microrelief, de bestaande watergangen, bomen op het terrein en cultuurhistorische routes.





Bouw op hogere delen
Om water- en bodem sturend te laten zijn voor de inpassing, wordt er op de hogere delen gebouwd. In het lager gelegen deel wordt een verhoging gemaakt om op te bouwen.

Water vasthouden, bergen en afvoeren
In het lager gelegen middelste deel wordt ruimte gecreëerd om water te vast te houden, te bergen en af te voeren via de bestaande watergangen naar de Bitse.





Voldoende groen voor verkoeling
Op het gehele terrein worden bomen en beplanting aangeplant om te zorgen voor verkoeling. Zo wordt hittestress tegengegaan.

Landschap

Het stimuleren van biodiversiteit is een belangrijk uitgangspunt voor het plan. Het microreliëf van hogere en lagere gelegen gebieden vormt, samen met de grondwal en de watergangen, een divers landschap. Er wordt aansluiting gezocht met het naastgelegen bos. Dit zorgt voor een gevarieerde biodiversiteit en een afwisselende omgeving.





Verbonden met de omgeving

De buurt wordt verbonden aan het bestaande netwerk van fiets- en voetpaden. Een fietspad door de buurt zorgt voor de verbinding met het fietspad van de Zulthe. Zo ontstaan nieuwe ommetjes en directe verbindingen door de nieuwe buurt. Zo wordt het landschap van de leefomgeving van de bewoners in de buurt en de omringende buurten met elkaar verbonden.

Autoluw

De buurt wordt voor auto's ontsloten vanaf de Maatlanden. De toegangsweg ontsluit de wooncluster. Zo is het grootste deel van het landschap autovrij en zo ontstaat een veilige en rustige plek om te spelen, bewegen en ontmoeten.





Naoberschap

Naoberschap is een sociale verhouding van buren die elkaar bijstaan in raad en daad. De meeste mensen zijn bereid om iets voor een ander te doen, mits zij elkaar (her)kennen. Door het aantal woningen in de clusters te variëren tussen ca. 10 – 40, ontstaat een schaal die klein genoeg is om elkaar te (her)kennen, maar groot genoeg om elkaar ongedwongen tegen te komen. De woningen zijn per cluster gegroepeerd rondom een hof, dat ruimte biedt voor ongedwongen ontmoeting .

1.1 Stedenbouwkundig plan





Impressie van de entree aan de Maatlanden



Impressie vanaf de Zulthe



Impressie van het woonhof



2.
Samenvatting van de criteria voor de beeldkwaliteit

2.1 Pijlers voor de beeldkwaliteit

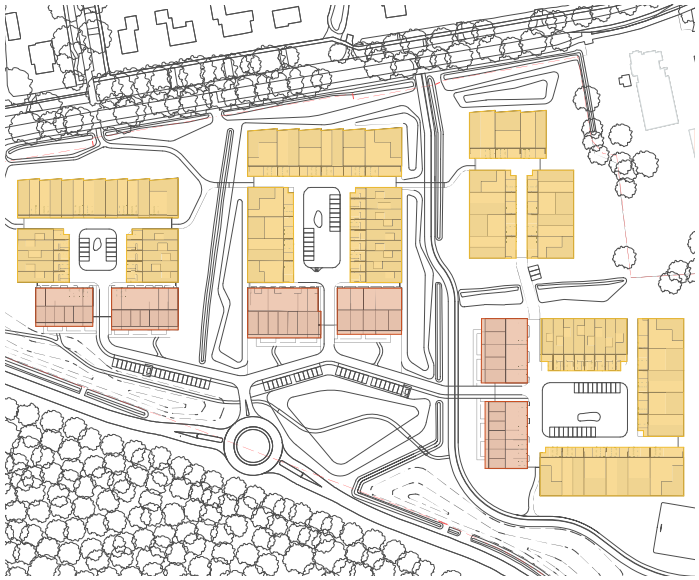
Woonclusters te gast in het landschap
Tussen de Maatlanden en de Zulthe ligt een doorlopend landschap. Door de hoogteverschillen ontstaat een gevarieerd landschap, waarin de vier woonclusters te gast zijn. De woonclusters zijn alzijdig, er zijn geen achterkanten naar het landschap. De buurt heeft zijn adres aan de Maatlanden: hier bevinden zich de entrees van de woonclusters en rijwoningen. De houten veranda's vormen een vriendelijke sfeer.
Aan de Zulthe liggen de woonclusters sculpturaal en ontspannen in het landschap. De individuele korrelgrootte komt tot uiting door een vertanding in de roolijn. De woonclusters liggen terug ten opzichte van de Zulthe. Zo blijft de historische boerderij in het zicht. Grote gevelopeningen en gebouwde erfscheidingen zorgen voor een representatief beeld.

Eigentijdse architectuur: zichtbaar klimaatadaptief en natuurinclusief
Water en bodem zijn sturend voor het ontwerp. In verband met de opbouw van de bodem worden de woningen kruipruimteloos (zonder funderingspalen) en daarmee licht gebouwd. Daarnaast wordt ingezet op de doelen uit het Programma Duurzaam Noordenveld, zoals het stimuleren biodiversiteit, meer groen in (nieuwe) wijken, het tegengaan van hittestress, gescheiden riolering en ruimte voor waterberging.
Maatregelen zijn nodig om klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen, zoals de toepassing van biobased materialen met een lage CO2-impact, groene daken, geïntegreerd groen, dakoverstekken t.b.v. schaduwwerking op de gevel, nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen. Deze maatregelen worden integraal mee-ontworpen, zichtbaar gemaakt en bepalen het natuurlijke en duurzame karakter van de buurt.

2 woontypologieën: 2 sferen
De nieuwe buurt kent twee verschillende woontypologieën met ieder zijn eigen sfeer: de verandawoningen en de patiowoningen. De verandawoningen zijn rijwoningen met een veranda en voordeur aan het omringende landschap. Ze hebben een zadeldak. De patiowoningen hebben platte daken en worden ontsloten aan de hofzijde van de woonclusters.
De twee sferen onderscheiden zich in typologie en vorm, maar de materialisering en detaillering zorgt voor samenhang.

Sterke interactie tussen woning en openbare ruimte
Elke woning heeft een sterke relatie met het omringende landschap. De overgang tussen het omringende landschap en de woning is verschillend: de verandawoningen hebben een veranda gericht naar het landschap. De patiowoningen hebben grote gevelopeningen met zicht op het landschap. Aan de hofzijde hebben de patiowoningen een overgang vanaf het hof waar plek is voor een private buitenruimte. Zo hebben alle woningen twee buitenruimten. Eén buitenruimte met veel privacy in de vorm van een achtertuin of patio en een buitenruimte die ontmoeting stimuleert tussen buren in de vorm van een veranda of een terrasje/ voortuin.

Samenhang en variatie
De vier woonclusters zijn samenhangend wat betreft materiaal en kleur. Binnen een woon cluster is een sterke samenhang door materiaal, kleur, gevelindeling en gebouwde erfscheidingen.
Variatie ontstaat door de twee verschillende woontypologieën: patio- en verandawoningen. Binnen de patiowoningen is er veel vrijheid in plattegrond en bouwvolume, waardoor variatie in het beeld ontstaat.











2.2 Overzichtstabel beeldkwaliteit - verandawoningen

Omgeving	Situering	Relatie met omgeving	— bebouwing voegt wat bouwmassa en veranda's betreft een eigen sfeer toe. Wat materialisering betreft sluiten de woningen aan bij de patiowoningen. De woningen hebben een kenmerkend duurzaam, natuurinclusief en sociaal karakter.
		Oriëntatie	— rijwoningen zijn gericht op de openbare ruimte met een voordeur in de straatgevel — beneden-bovenwoningen zijn gericht op de openbare ruimte: benedenwoning met een voordeur in de straatgevel. Bovenwoning met een balkon aan de straatgevel. — bebouwing op de hoeken heeft een dubbele oriëntatie met zowel in voorgevel als zijgevel gevelopeningen
Bebouwing	Hoofdvorm	Bouwmassa	— diversiteit aan woningtypes met variatie in volume: — rijwoningen 2 lagen met kap — rijwoningen 1 laag met kap — beneden-bovenwoningen: 2 lagen met kap — bergingen zijn 1 laag met een plat dak — gebouwde tuinmuren t.p.v. zijtuinen
		Bouwhoogte	— type 2 lagen met kap: goothoogte max.6m en nokhoogte maximaal 10m — type 1 laag met kap: goothoogte maximaal 3,5m en nokhoogte maximaal 9m
		Kapvorm	— alle woningen voorzien van langskappen (zadeldak) — dakhelling van hellende daken tussen de 35-45 graden — boven de straatgerichte langsgevels heeft het dak een aangebouwd slepend dakoverstek van ca 1,5m diep (helling tussen 10-20 graden), voor een veranda — geen dakkapellen toegestaan aan voorzijde van de woningen — detaillering van dakgoten is slank en verfijnd en goot wordt niet benadrukt (uitgevoerd als bakgoot of verzonken goot, geen aftimmering). Waar mogelijk wordt regenwater zichtbaar afgevoerd naar openbare ruimte (open hwa of regenwaterketting)
	Gevelaanzicht	Gevelgeleding	— stevige en eigentijdse uitstraling door grote gevelopeningen (sterke interactie tussen woningen en openbare ruimte) — beperkt palet aan verschillende gevelopeningen, allen met een diepe negge (min. 80mm) t.b.v. integreren zonnescreens zodat bak van screens niet uitsteekt t.o.v. metselwerk — aan de veranda een te openen gevelopening tot de vloer. Achter de gevel aan de veranda is leefruimte gelegen — kopgevels krijgen dezelfde kwaliteit, materialisatie en verfijning als de langsgevels en hebben meerdere grote gevelopeningen waarvan tenminste 1 op de begane grond. — integratie van groen wordt gestimuleerd en nestelvoorzieningen vormen een integraal onderdeel van gevelcompositie. Hiervoor zijn in het bijzonder kopgevels kansrijk — er worden geen installaties voor of aan de gevels gemonteerd

Uitwerking	Materialisatie		— samenhang in beeld door eenheid in materialisatie — er wordt gewerkt met natuurlijke materialen passend bij het duurzame karakter van de buurt — gevels en gebouwde erfscheidingen (tuinmuren) zijn gemaakt van hout of bamboe (monsterbord is onderdeel van toetsing door supervisor of welstandscommissie): — Het materiaal is onderhoudsarm, vergrijsd, verticale houten delen, weinig vervormende houtsoort, natuurlijke uitstraling: levendig beeld door verschillende plankbreedtes, en plankdiktes — ter plaatse van het maaiveld is een terugliggende betonnen plint van 20-40 cm. (vanaf het maaiveld) hoog — platte daken zijn voorzien van een groen dak — voor kozijnen, deuren, dakranden, lekdorpels, waterslagen, ventilatieroosters etc. geldt: geen kunststof; terughoudend in kleurstelling; geen contrast met het gevelmateriaal — eventuele hwa's zijn thermisch verzinkt — zadeldaken zijn gedekt met donkergrijze pannen of een grijs metalen dak. In geval van pannen t.p.v. kopgevels dakranddetail uitvoeren met zogenaamde hoekdakpan — dakoverstekken hebben een zichtbare houten constructie aan de onderzijde — platte daken (bergingen en carports) hebben een groen dak — voor kozijnen, deuren, dakranden, lekdorpels, waterslagen, ventilatieroosters etc. geldt: geen kunststof; terughoudend in kleurstelling; geen contrast met het gevelmateriaal — eventuele hwa's zijn thermisch verzinkt of in kleur van de goot
	Buitenruimte	Relatie met openbare ruimte	— aan voorzijde een houten veranda of balkon (bovenwoningen) — erfscheidingen grenzend aan openbare ruimte uitvoeren als tuinmuur van min. 1,8m hoog in hout of bamboe en met dezelfde detaillering en uitstraling als de kopgevels. t.b.v. open uitstraling openingen of opengewerkt hout mogelijk. — groene erfscheiding aan de binnenzijde van bouwblokken, hoogte 1,8m
	Installaties		— zonnepanelen liggen in aaneengesloten vierkante of rechthoekige vlakken en bij voorkeur aan achtertuinzijde — dakdoorvoeren t.b.v. installaties in kleur dakafwerking en positie afgestemd op positie PV panelen — er worden geen installaties zoals warmtepompen en airco's op de daken gemonteerd (ook niet op daken van de bergingen). dit kan alleen als de installatie vlak wordt geintegreerd in het dakvlak.
	Opties		— alle mogelijke opties (bijv: extra zonnepanelen, dakkapellen achterzijde, uitbouwen achterzijde) zijn direct mee ontworpen. Ook (de omkasting en positionering) van evt. warmtepompen worden integraal meeontworpen

2.3 Overzichtstabel beeldkwaliteit - patiowoningen

Omgeving	Situering	Relatie met omgeving	— bebouwing voegt wat bouwmassa betreft een eigen sfeer toe. Wat materialisering betreft sluiten de woningen aan bij de verandawoningen. De woningen hebben een kenmerkend duurzaam, natuurinclusief en sociaal karakter.
		Oriëntatie	— woningen hebben een dubbele orientatie: op de straat/hof; en op het landschap — bebouwing op de hoeken van een wooncluster heeft een extra oriëntatie naar het landschap
Bebouwing	Hoofdvorm	Bouwmassa	— de 4 randen van de bouwkavel zijn bebouwd. Ofwel met een gevel, ofwel met een gebouwde erfscheiding — woningen hebben een plat dak en zijn 1 laag, met incidenteel een 2e laag (vlg. een percentage van de bouwkavel) — woningen op de hoeken van de woonclusters hebben op de hoek een (gedeeltelijke) tweede laag — de patio's hebben een minimale afmeting (vlg. een percentage van de bouwkavel) — bergingen zijn geïntegreerd binnen de 4 wanden van de kavel — de rooilijn verspringt niet, m.u.v. de rooilijn aan de Zulthe — de roolijn aan de Zulthe heeft een zgn. zaagtand die een verspringing van ca. 1m vormt — een dakoverstek aan de hofzijde is mogelijk van maximaal 1,5m — alle mogelijke opties (denk aan: extra zonnepanelen, dakkapellen en uitbouwen aan de achterzijde, extra bijgebouwen) zijn direct mee ontworpen.
		Bouwhoogte	— hoogte laag 1 max 3,5m, dakopbouw max. 3,5m, totale hoogte max 7m
		Kapvorm	— alle patiowoningen zijn voorzien van platte daken, waarvan minimaal 50% groen is — Waar mogelijk wordt regenwater zichtbaar afgevoerd naar openbare ruimte (open hwa of regenwaterketting)
		Gevelopbouw	— in de gevel aan de straatzijde is - naast de voordeur- minimaal een gevelopening — in de gevel aan het landschap is minimaal een grote gevelopening van minimaal 1,5x1,5m. — bebouwing op de hoeken van een wooncluster heeft een extra oriëntatie naar het landschap in de vorm van een grote gevelopening van minimaal 1,5x1,5m.
		Gevelgeleding	— levendige, eigentijdse en plastische gevel waarin grote gevelopeningen worden afgewisseld met grote dichte gevelvlakken — beperkt palet aan verschillende gevelopeningen — grote gevelopeningen in kopgevels van de woningen grenzend aan het openbare landschap — gevelgeleding aan de Zulthe versterkt de expressie van de individuele korrelgrootte — gevelgeleding kan verschillen per woningblok, maar past wel binnen dezelfde vormentaal — kozijnen met verschillende diepteliggingen: ofwel een opliggend bloemkozijn, ofwel diepe negges met ruimte voor het integreren van zonnescreens (zodat voorkant van bak van screens niet uitsteekt t.o.v. metselwerkvlak en minimaal 80mm diep). — integratie van groen wordt gestimuleerd en nestelvoorzieningen vormen een integraal onderdeel van gevelcompositie. Hiervoor zijn in het bijzonder kopgevels kansrijk

Uitwerking	Materialisatie		— er wordt gewerkt met natuurlijke materialen passend bij het duurzame karakter van de buurt — samenhang in beeld door eenheid in materialisatie — gevels en gebouwde erfscheidingen: hout of bamboe (monsterbord is onderdeel van toetsing door supervisor of welstandscommissie): — Het materiaal is onderhoudsarm, vergrijsd, verticale houten delen, weinig vervormende houtsoort, natuurlijke uitstraling — levendig beeld door verschillende plankbreedtes, en plankdiktes — platte daken zijn zoveel mogelijk voorzien van een groen dak — ter plaatse van het maaiveld is een terugliggende betonnen plint van 20-40 cm. (vanaf het maaiveld) hoog — voor kozijnen, deuren, dakranden, lekdorpels, waterslagen, ventilatieroosters etc. geldt: geen kunststof; terughoudend in kleurstelling; geen contrast met het gevelmateriaal — eventuele hwa's zijn thermisch verzinkt
	Buitenruimte	Relatie met openbare ruimte	— overgangszone aan straat/hofzijde als voortuin met robuuste haag en vaste planten. — Per wooncluster wordt een collectief ontwerp voor de beplanting gemaakt — toegang tot parkeren op eigen terrein vanaf de straat — parkeerplaats is voorzien van halfverharding, zoals grastegels — erfscheidingen: de bouwkavel aan 4 zijden bebouwd. ofwel door een gevel, ofwel door een gebouwde erfscheiding met dezelfde detaillering als de gevel
	Installaties		— zonnepanelen liggen op afstand van de dakrand, zodat deze niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde — dakdoorvoeren t.b.v. installaties in kleur dakafwerking en positie afgestemd op positie PV panelen — Er worden geen installaties zoals warmtepompen en airco's op de daken gemonteerd (ook niet op daken van de bergingen). — er worden geen installaties (zoals warmtepomp of airco) voor of aan de gevels gemonteerd
	Opties		— alle mogelijke opties (bijv: extra zonnepanelen, aan- en opbouw) zijn direct mee ontworpen. Ook (de omkasting en positionering) van evt. warmtepompen worden integraal meeontworpen

3.
Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

3.1 Klimaatadaptief en natuur inclusiefbouwen

Water en bodem zijn sturend voor het ontwerp. In verband met de opbouw van de bodem worden de woningen kruipruimteloos (zonder funderingspalen) en daarmee licht gebouwd. Daarnaast wordt ingezet op de doelen uit het Programma Duurzaam Noordenveld, zoals het stimuleren van biodiversiteit, meer groen in (nieuwe) wijken, het tegengaan van hittestress, gescheiden riolering en ruimte voor waterberging.
Maatregelen zijn nodig om klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen. Klimaatadaptief bouwen houdt in dat hemelwater niet op het riool wordt afgevoerd maar vertraagd op openbaar oppervlaktewater. Bijkomend voordeel is dat hittestress wordt tegengegaan. Natuurinclusief bouwen is het oprichten van bouwwerken en inrichten van de omgeving van de gebouwen zodanig dat de ecologie er baat bij heeft. Het gaat dus niet alleen om aan de Wet Natuurbescherming te voldoen, maar juist om proactief te handelen ten voordele van de natuur. Toe te passen maatregelen zijn: de toepassing van biobased materialen met een lage CO2-impact, groene daken, geïntegreerd groen, dakoverstekken t.b.v. schaduwwerking op de gevel, nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen. Deze maatregelen worden integraal mee-ontworpen, zichtbaar gemaakt en bepalen het natuurlijke en duurzame karakter van de buurt.

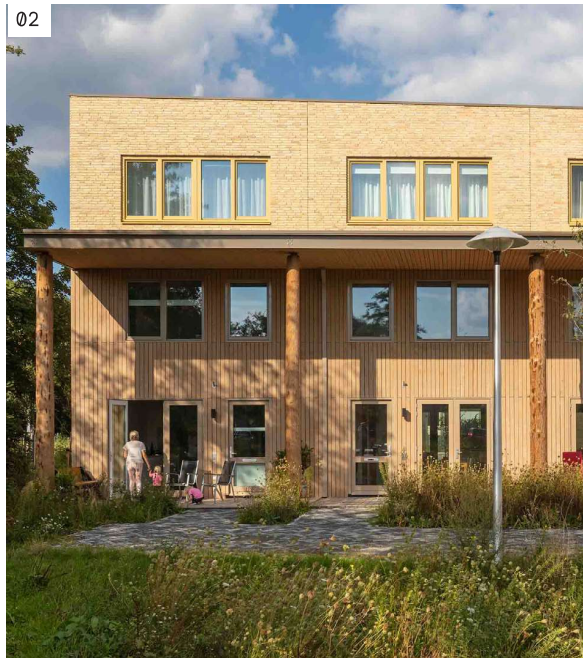
01 Licht bouwen in bv. CLT

02 Hittestress tegengaan door de schaduwwerking van dakoverstekken

01



02

















03 Biobased gevelmateriaal

04 Hemelwater wordt zichtbaar afgevoerd via waterketting en uitkragend dak zorgt voor schaduw en vermindert hittestress

05 Hemelwater wordt zichtbaar afgevoerd via halfopen hwa

06 Klimgroen geïntegreerd in ontwerp metselwerk gevel, zorgt voor schaduw en verkoeling

07 Biodivers groendak op platte daken, zorgt voor verkoeling en fungeert als waterbuffer

08 Robuuste hagen aan de voorzijde van de woningen

09 Voorzieningen voor dieren waaronder vogels, vleermuizen en insecten ontworpen als onderdeel van de architectuur

4.
Criteria voor de beeldkwaliteit van de verandawoningen

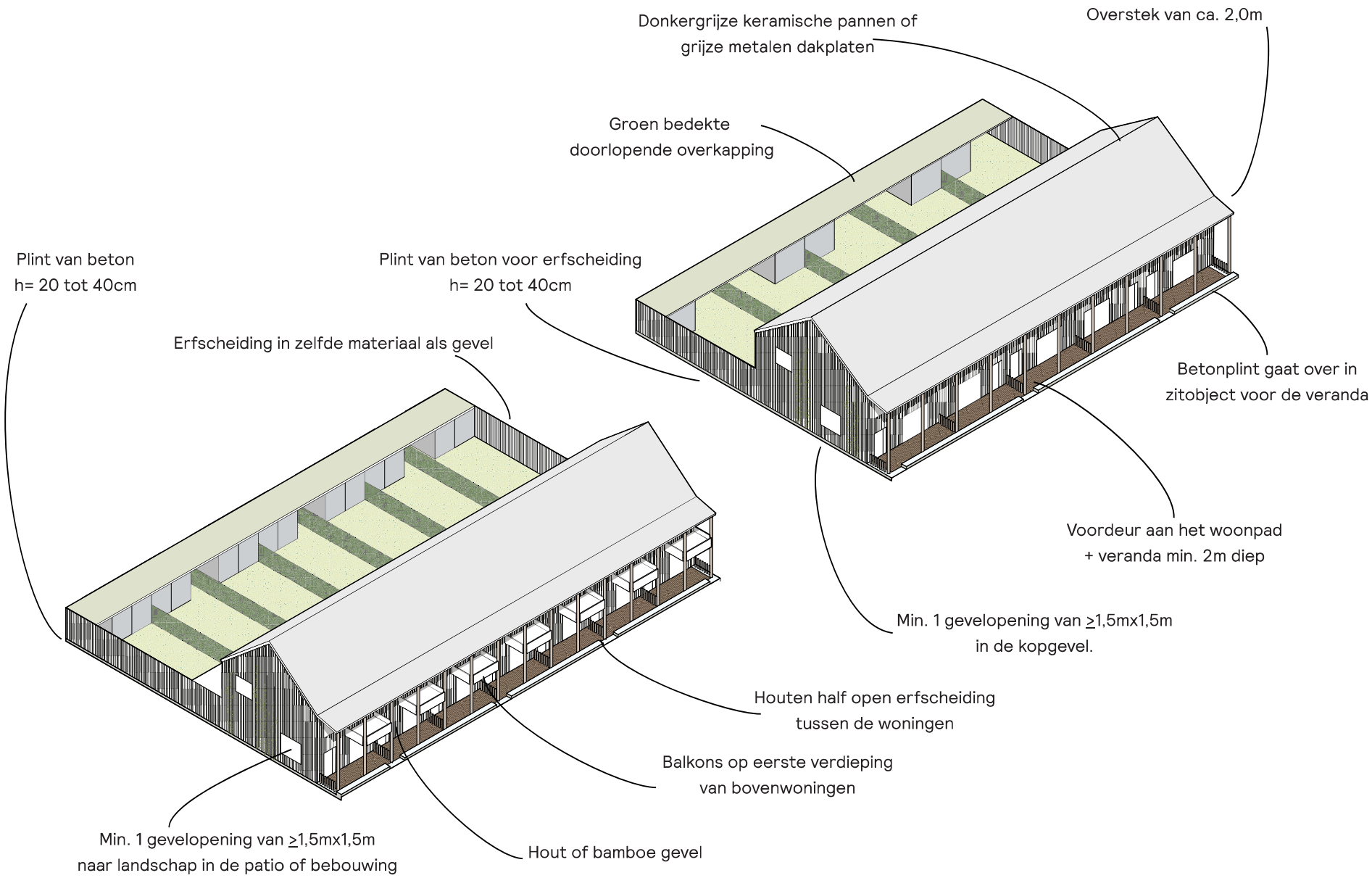
4.1 Verandawoningen

De verandawoningen zorgen voor een representatieve en sociale entree vanaf de Maatlanden. De verandawoningen zijn verschillende woningtypes: rijwoningen, levensloopbestendige rijwoningen en beneden-bovenwoningen
Dit meer traditionele woningtype heeft een veranda aan de voorzijde. De hoogtes van de veranda's zijn verschillend.



Veranda

Veranda met balkon 1e verd.


Donkergrijze keramische pannen of
grijze metalen dakplaten
Overstek van ca. 2,0m
Groen bedekte
doorlopende overkapping
Plint van beton
h= 20 tot 40cm
Plint van beton voor erfscheiding
h= 20 tot 40cm
Erfscheiding in zelfde materiaal als gevel
Betonplint gaat over in
zitobject voor de veranda
Voordeur aan het woonpad
+ veranda min. 2m diep
Min. 1 gevelopening van ≥1,5mx1,5m
in de kopgevel.
Houten half open erfscheiding
tussen de woningen
Balkons op eerste verdieping
van bovenwoningen
Min. 1 gevelopening van ≥1,5mx1,5m
naar landschap in de patio of bebouwing
Hout of bamboe gevel

4.2 Criteria verandawoningen - daken

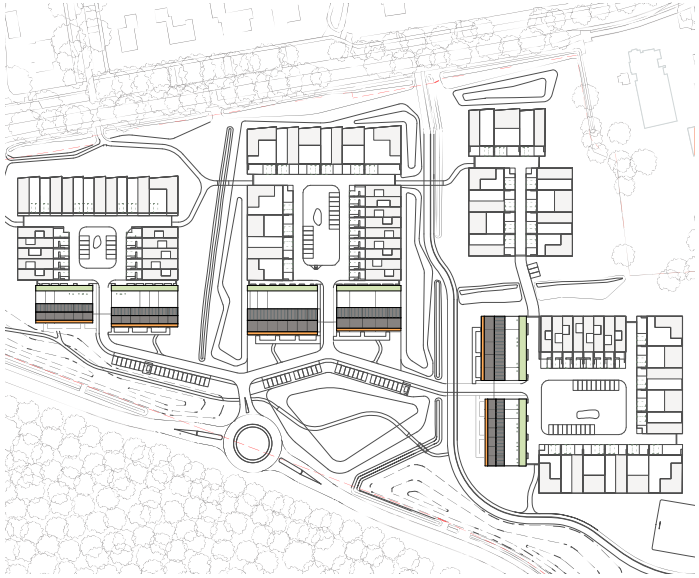
Dakvorm & overstek
Alle verandawoningen zijn voorzien van een langskap (zadeldak). De dakhelling van hellende daken ligt tussen de 35-45 graden.
Boven de langsgevels die gericht zijn op het entreegebied heeft het dak een aangebouwd slepend dakoverstek -de veranda- met een helling van 10-20 graden. Dit zorgt voor schaduwwerking op de gevel. Zo draagt het dak bij aan het beperken van de hittestress en krijgt het entreegebied een herkenbare identiteit. Dit dakoverstek is ca 1,5-2m diep en vormt aan de voorzijde de overgangszone naar de openbare ruimte. De dakoverstekken hebben een zichtbare houten constructie aan de onderzijde.

Materialisatie
Zadeldaken zijn gedekt met donkergrijze pannen of een grijs metalen dak. Alle zadeldaken in het binnen een wooncluster worden uit hetzelfde materiaal gemaakt. Ter plaatse van de kopgevels vormt een zogenaamde hoekdakpan het dakranddetail. Platte daken (bergingen en carports) hebben een groen dak.

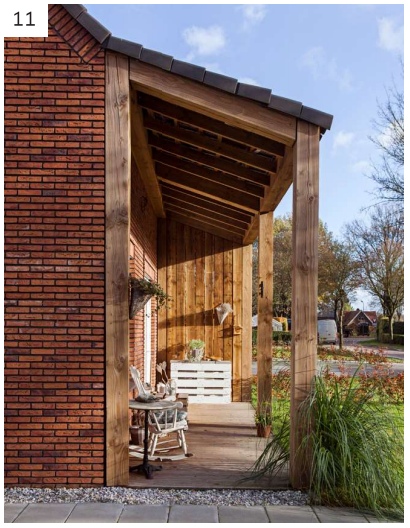
Dakgoot en afwatering
Detaillering van dakgoten is slank en verfijnd, zodat de bijzondere dakvorm met slepend dak beeldbepalend wordt en niet de goot. Daarom is aftimmering van de goten niet toegestaan. De goot wordt uitgevoerd als bakgoot, thermisch verzinkt of in kleur dak, of er wordt gekozen voor een verzonken goot.
Hemelwaterafvoer bij voorkeur zichtbaar afvoeren door middel van een waterketting of half-open afvoer. Eventuele hwa's zijn thermisch verzinkt of in kleur van de goot.

Installaties
Zonnepanelen liggen in aaneengesloten rechthoekige of vierkante vlakken, waar mogelijk aan de achterzijde van de woningen op de dakvlakken. Dakdoorvoeren (installatie af- en aanvoer) zijn uitgevoerd in de kleur van de dakafwerking en de positie wordt afgestemd op de positie van PV panelen.
Er worden geen installaties zoals warmtepompen en airco's op de daken gemonteerd (ook niet op daken van de bergingen). Dit kan alleen als de installatie vlak wordt geintegreerd in het dakvlak.
Een andere geschikte oplossing is om achter de bergingen opstelruimte te reserveren voor eventuele installaties (in aanvulling op de opstelruimte voor kliko's).

Opties
Dakkapellen, uit- en aanbouwen zijn niet toegestaan aan de buitenzijde van de bouwblokken. Alle mogelijke opties (denk aan: extra zonnepanelen, dakkapellen en uitbouwen aan de achterzijde, extra bijgebouwen) zijn direct mee ontworpen. De opties dienen zodanig te worden vormgegeven dat dit niet ten koste gaat van het ensemble.

















10 Aangebouwde veranda, met overkragend, slepend dak. Materialisatie in grijze pan

11 Houten constructie is zichtbaar aan de onderzijde van het dak. Detail op kopgevel met afdekkende hoekdakpan

12 Doorlopend dak t.p.v. carport/bergingen aan de achterzijde

13 Platte daken ingericht als biodivers groendak

14 Halfopen hwa voor zichtbare afwatering

15 Optie grijs metalen dak

16 Dubbelhoge veranda onder uitkragend slepend dak

4.3 Criteria verandawoningen - overgangszones en erfscheidingen

Overgangszones voorzijde
Alle verandawoningen hebben zowel een privé achtertuin als een privé buitenruimte - de veranda- aan de voorzijde van de woning (overgangszone tussen straat en woning). Zo wordt ongedwongen ontmoeting gestimuleerd en privacy gewaarborgd.
De veranda wordt gevormd door het slepende aangebouwde dak met daaronder een terras. De onderlinge terrassen worden van elkaar gescheiden door een lage erfscheiding.
De veranda's variëren in hoogte. Ter plaatse van de bovenwoningen worden boven de veranda's balkons gemaakt.

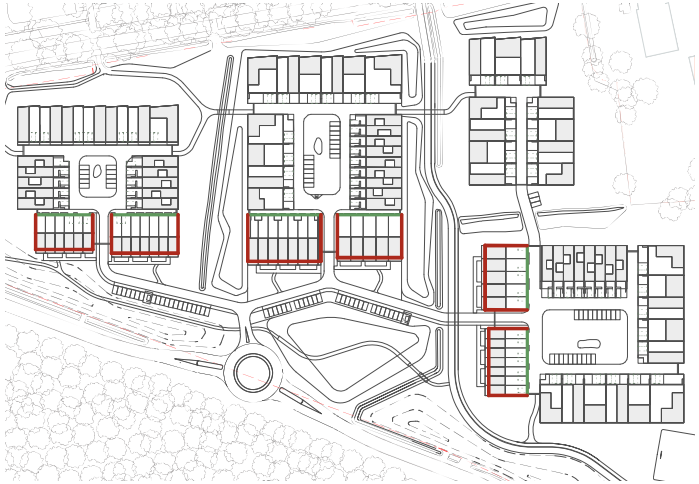
Erfscheidingen
Gebouwde erfscheidingen in het verlengde van de kopgevels zijn uitgevoerd als tuinmuur van min. 1,8m hoog in dezelfde materialisering (hout of bamboe) en met dezelfde uitstraling als de kopgevels.
De erfscheidingen tussen de achtertuin en het hof wordt gevormd door een berging/carport met doorlopend groen dak.
Tussen het achterpad en de berging zorgen heesters voor een groen aanzicht.

Bergingen
De bergingen worden gemaakt uit hout: behandeld vergrijzend hout, verticale delen.
De groene erfscheiding aan de hofzijde loopt voor de bergingen langs. De bergingen worden met elkaar verbonden met een groen dak van bijvoorbeeld mossedum.



Veranda

Veranda met balkon 1e verd.



Gevel of gebouwde erfscheiding

Groene erfscheiding





17 Dubbelhoge veranda

18 Slepend aangebouwd dak vormt de veranda

19 Gebouwde houten erfscheiding in zelfde detaillering en materialisering als de gevels

20 Doorlopend groen dak op de bergingen en carports





4.4 Criteria verandawoningen - gevels

Gevelmateriaal:
Voor het gehele wooncluster -alle gevels (voor-, kop- en achtergevels inclusief de tuinmuren) van alle woonclusters-wordt gekozen uit één materiaal: hout óf bamboe:

Houten of bamboe gevel:
Het materiaal is onderhoudsarm, vergrijsd, verticale houten delen, weinig vervormende houtsoort, natuurlijke uitstraling. Er ontstaat een levendig beeld door verschillende plankbreedtes, en plankdiktes
Een monsterbord is onderdeel van toetsing door supervisor of welstandscommissie.
Gevelopeningen zijn uitgelijnd met de maatvoering van de houten delen (niet zagen!).

Gevelopeningen:
Er is een beperkt palet aan verschillende gevelopeningen.
In de voorgevel aan de veranda zit naast de voordeur een grote te openen gevelopening.
De kopgevels hebben minstens één grote gevelopening richting het landschap of openbare ruimte. Kopgevels worden ook benut voor nestvoorzieningen.

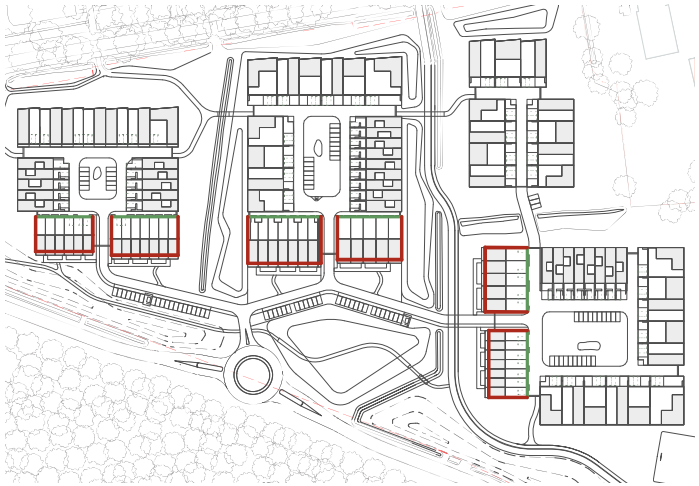
Voor kozijnen, deuren, dakranden, lekdorpels, waterslagen, ventilatieroosters etc. geldt:
- geen kunststof
- terughoudend in kleurstelling
- geen contrast met het gevelmateriaal

Hemelwaterafvoer
De hwa's zijn uitgevoerd in metaal in de kleur van de goot . Eventueel kan worden gekozen voor een open hwa waardoor het water zichtbaar wordt afgevoerd. Elke woning krijgt aan de achterzijde van de woning een eigen waterton.

Opties
Dakkapellen, uit- en aanbouwen zijn niet toegestaan aan de parkzijde. Alle mogelijke opties (denk aan: extra zonnepanelen, dakkapellen en uitbouwen aan de achterzijde, extra bijgebouwen) zijn direct mee ontwerpen. De opties dienen zodanig te worden vormgegeven dat dit niet ten koste gaat van het ensemble.

Er worden geen installaties (zoals warmtepomp of airco) en doorvoeren voor of aan de voor- en zijgevel gemonteerd.
Voor het gehele ontwerp -alle gevels (voor-, kop- en achtergevels inclusief de tuinmuren) van alle woonclusters-wordt gekozen uit één materiaal: hout óf bamboe.

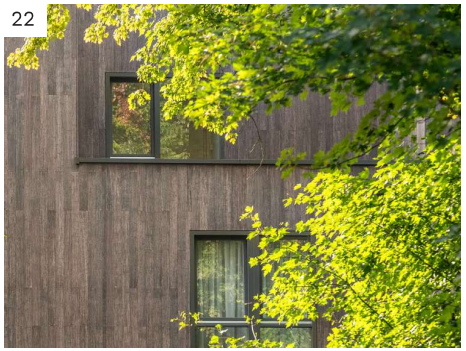




21



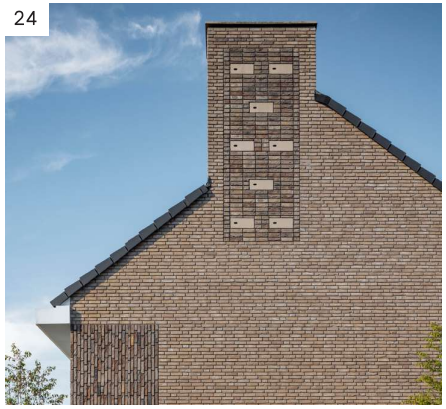
22



23



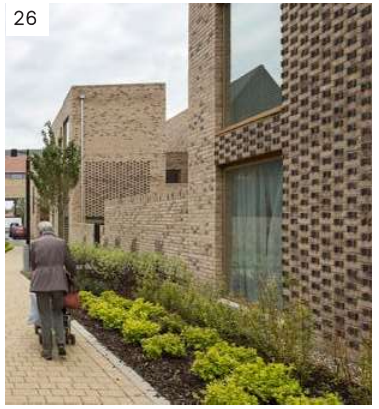
24



25



26



21 Houten gevel met verschillende plankbreedtes en -diktes

22 Bamboe als gevelbekleding

23 Vergrijsde houten gevel in Zweeds verband

24 Nestkasten zijn onderdeel van de gevelarchitectuur

25 Houten gevel met open hemelwaterafvoer

26 Gevelopeningen in kopgevels zorgen voor 'sociale ogen'

5.
Criteria voor de beeldkwaliteit van de patiowoningen

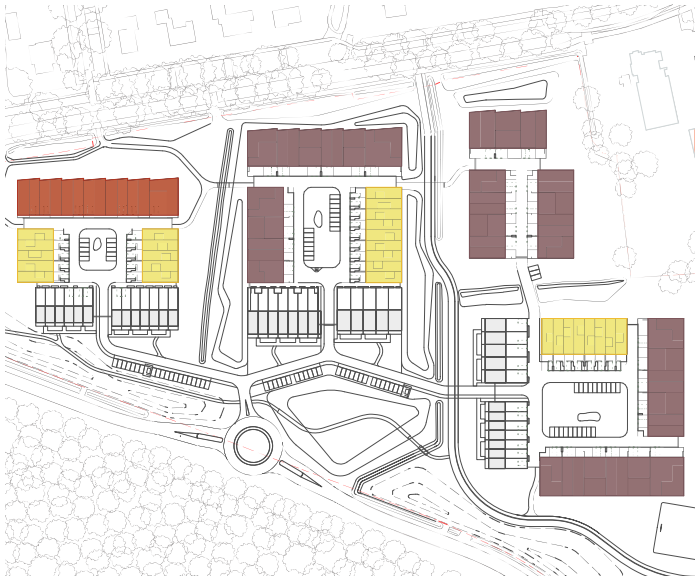
5.1 Patiowoningen

In het plan zijn drie verschillende patiowoningen opgenomen, Ze verschillen in kavelgrootte, beuk- en dieptemaat. Zo ontstaat een menging in doelgroepen: doorstromers en instromers, jong en oud, gezinnen en kleine huishoudens.

Uitgangspunt bij de verschillende types patiowoningen is dat de randen van het bouwvlak volledig worden bebouwd. Deze randen worden gevormd door de gevels of de erfscheidingen. Zo ontstaat aan alle zijden een representatief beeld.

De patiowoningen hebben hun voordeur aan de hofzijde. De onbebouwde overgangszone biedt ruimte voor een voortuin en parkeerplaatsen.

Een aantal spelregels biedt ruimte voor een scala aan mogelijke plattegronden. Daarnaast zorgt het voor een alzijdig, representatief karakter en optimale beleving van het omringende landschap vanuit de woning, zonder verrommeling door individuele erfscheidingen (schuttingen).



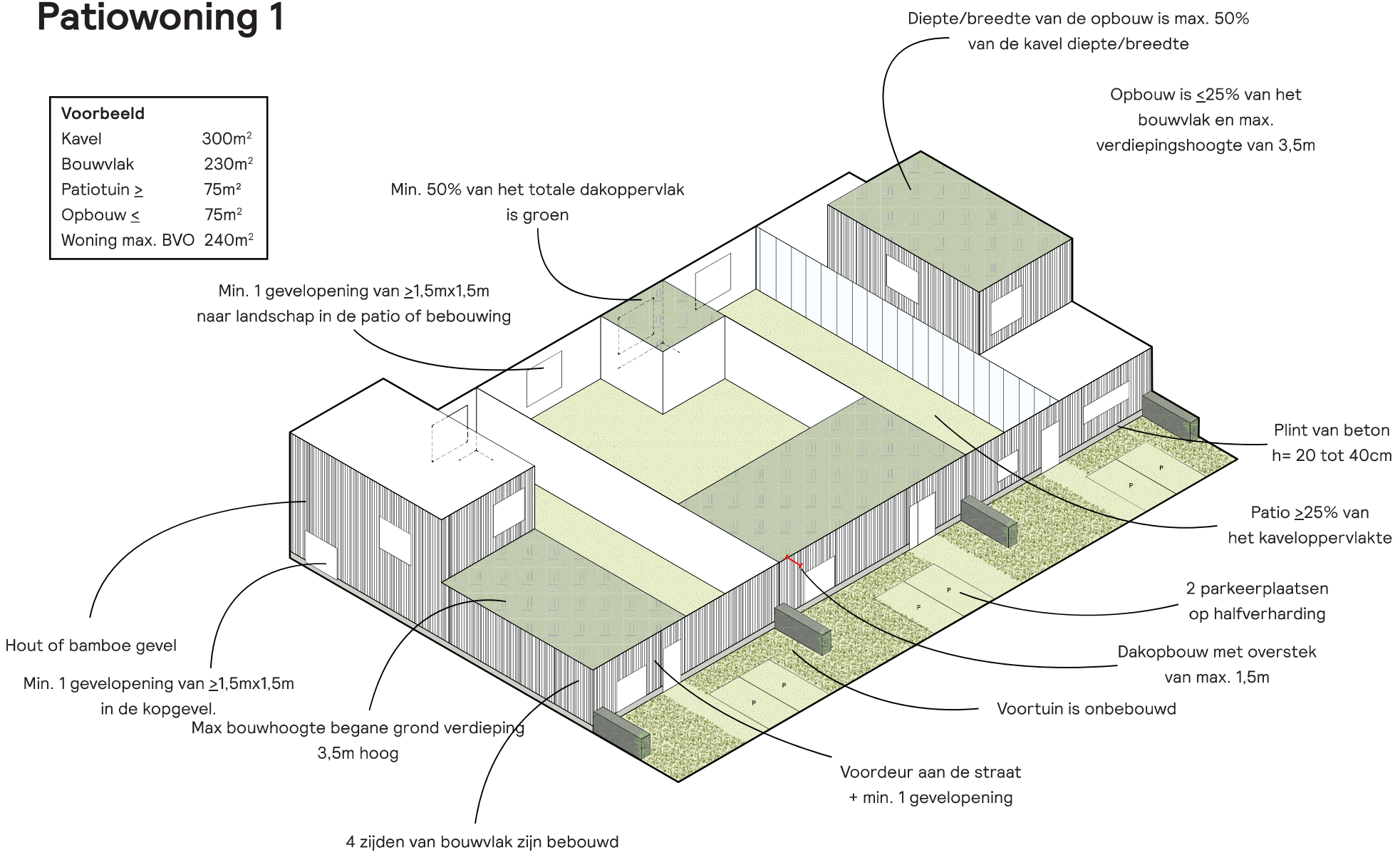
Patiowoningen 1

Patiowoningen 2

Patiowoningen 3

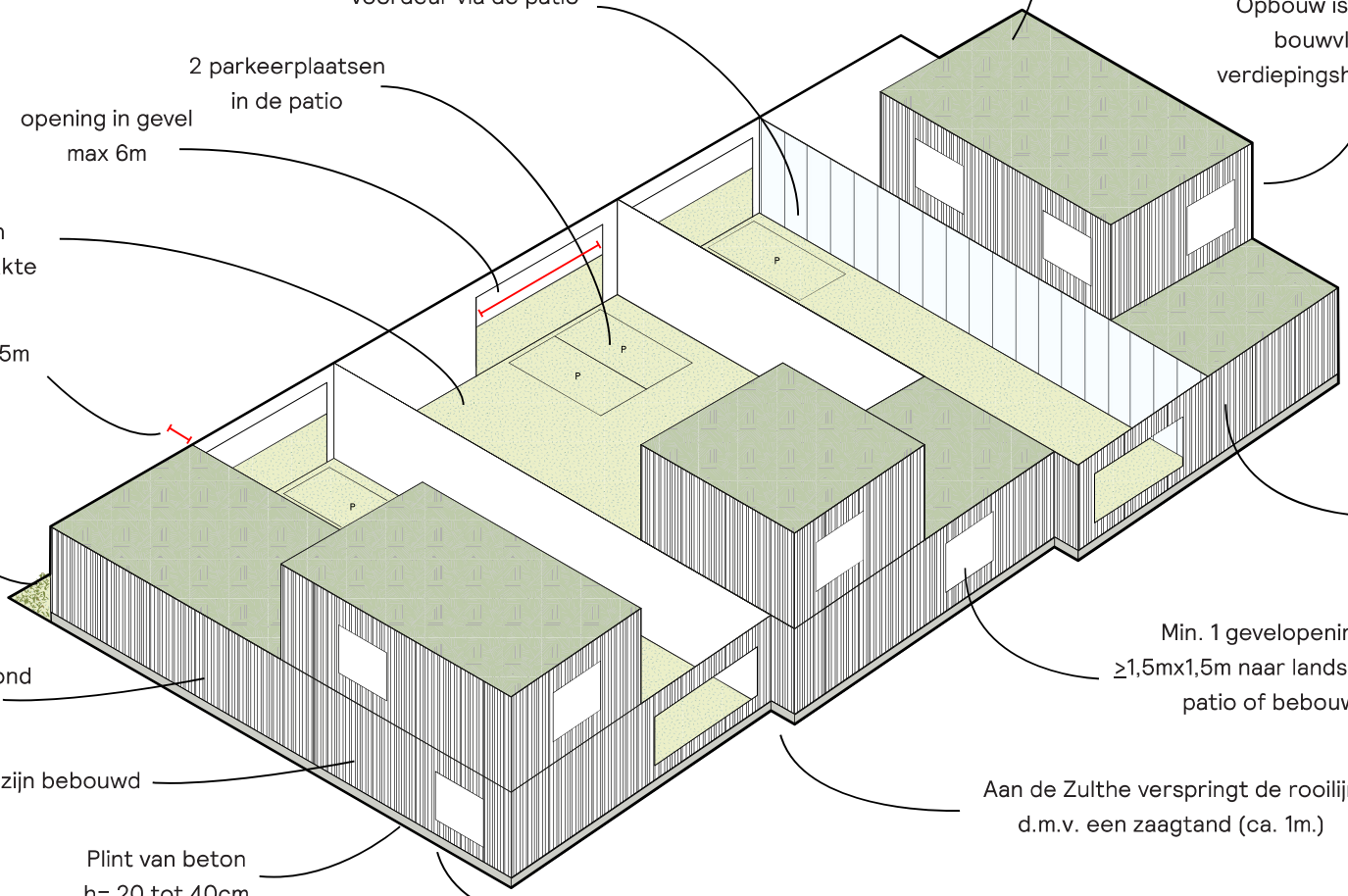
Patiowoning 1

Voorbeeld	
Kavel	300m²
Bouwvlak	230m²
Patiotuin ≥	75m²
Opbouw ≤	75m²
Woning max. BVO	240m²

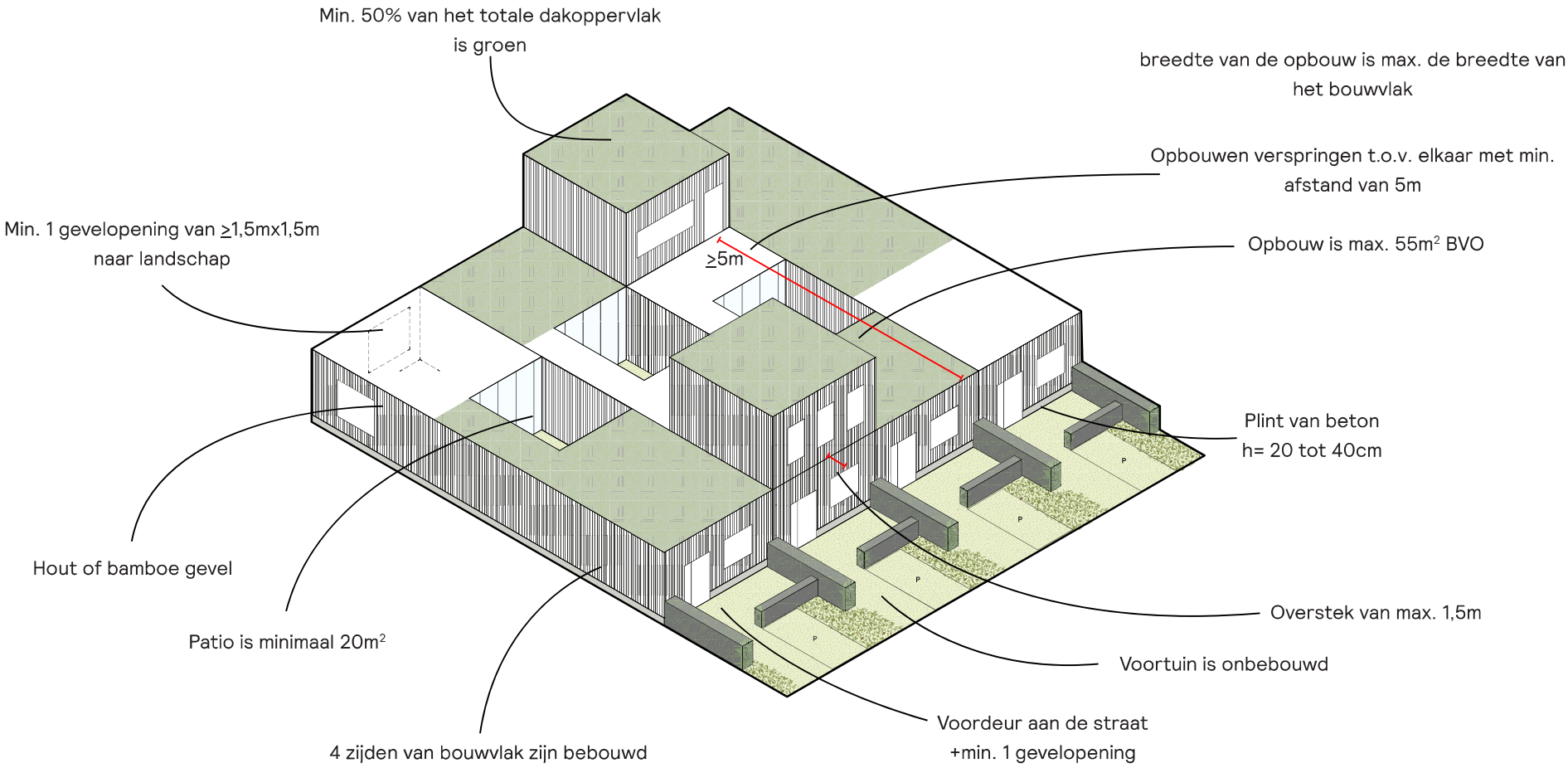


Patiowoning 2

Voorbeeld	
Kavel	250m²
Bouwvlak	230m²
Patiotuin ≥	62m²
Opbouw ≤	62m²
Woning max. BVO	230m²



Patiowoning 3



5.2 Criteria patiowoningen - gevels

Gevelmateriaal:
Voor het gehele wooncluster -alle gevels (voor-, zij- en achtergevels inclusief de tuinmuren) van alle woonclusters-wordt gekozen uit één materiaal: hout óf bamboe:

Houten of bamboe gevel:
Het materiaal is onderhoudsarm, vergrijsd, verticale houten delen, weinig vervormende houtsoort, natuurlijke uitstraling. Er ontstaat een levendig beeld door verschillende plankbreedtes, en plankdiktes
Een monsterbord is onderdeel van toetsing door supervisor of welstandscommissie.
Gevelopeningen zijn uitgelijnd met de maatvoering van de houten delen (niet zagen!)

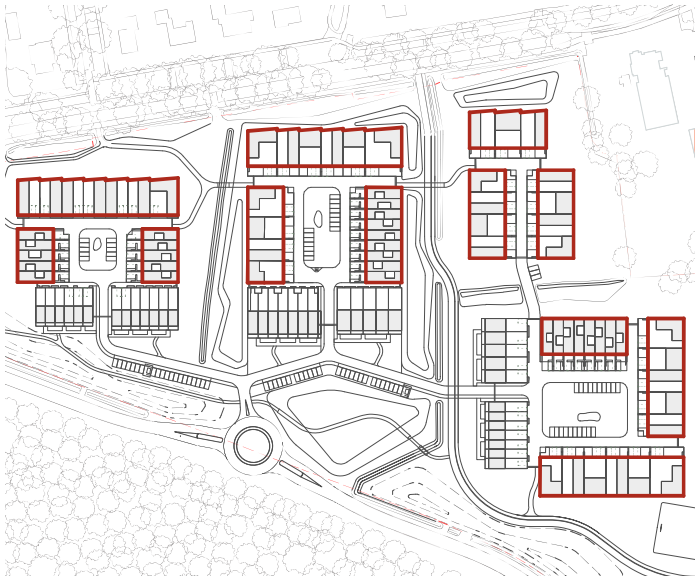
Gevelopeningen:
Er is een beperkt palet aan verschillende gevelopeningen.
In de voorgevel zit naast de voordeur minimaal een gevelopening.
De gevels en/of tuinmuren aan het landschap hebben minstens één grote gevelopening (minimaal 1,5 x 1,5m) richting het landschap. Kopgevels worden ook benut voor nestvoorzieningen.

Voor kozijnen, deuren, dakranden, lekdorpels, waterslagen, ventilatieroosters etc. geldt:
- geen kunststof
- terughoudend in kleurstelling
- geen contrast met het gevelmateriaal

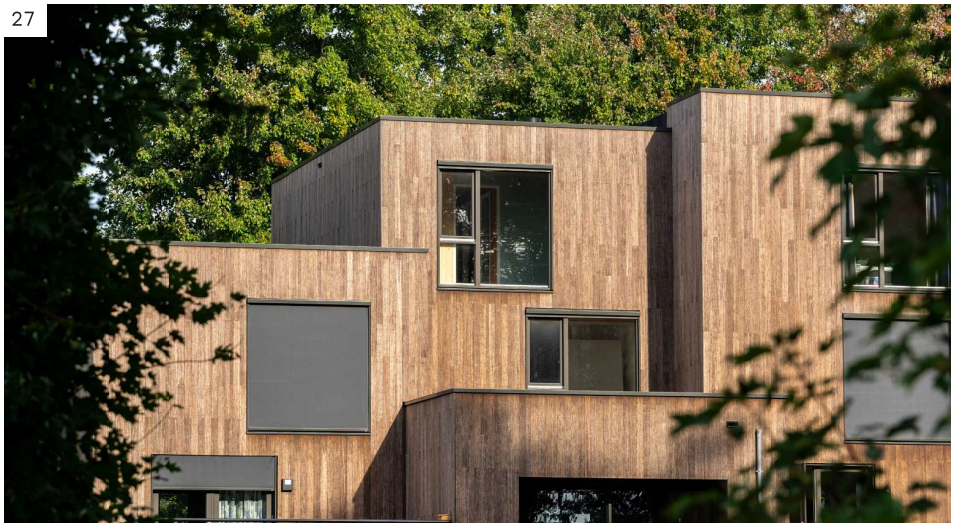
Hemelwaterafvoer
De hwa's zijn thermisch verzinkt. Eventueel kan worden gekozen voor een open hwa waardoor het water zichtbaar wordt afgevoerd.
Elke woning krijgt in de patio een eigen waterton.

Opties
Alle mogelijke opties (denk aan: extra zonnepanelen, extra bijgebouwen) zijn direct mee ontwerpen. De opties dienen zodanig te worden vormgegeven dat dit niet ten koste gaat van het ensemble.

Er worden geen installaties (zoals warmtepomp of airco) en doorvoeren voor of aan de voor- en zijgevel gemonteerd.
Voor het gehele ontwerp -alle gevels (voor-, kop- en achtergevels inclusief de tuinmuren) van alle woonclusters-wordt gekozen uit één materiaal: hout óf bamboe.



Gevel of gebouwde erfscheiding











27 Grote gevelopeningen voor beleving van het landschap vanuit de woning

28 Gevels zijn van hout of bamboe. Door verspringingen in de gevelopbouw ontstaat een afwisselend beeld

29 Grote gevelopeningen naar het landschap zorgen voor interactie tussen de woning en zijn omgeving

30 Tussen maaiveld en de houten gevel zorgt een doorlopende betonnen plint voor een samenhangend beeld en een robuust detail

31 Nestkasten als onderdeel van de gevelarchitectuur

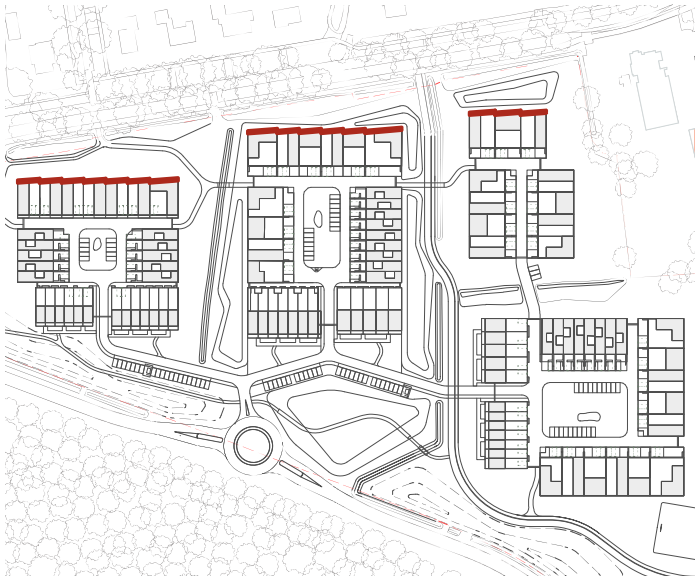
5.3 Aanvullende criteria voor gevels langs de Zulthe

De criteria die worden beschreven in de vorige paragraaf (5.2), gelden ook voor de gevels aan de Zulthe. Echter worden deze criteria aangevuld met enkele specifieke criteria. De Zulthe is één van de historische uitvalswegen van Roden. De individuele korrelgrootte is duidelijk af te lezen aan de overwegend vrijstaande, bestaande bebouwing.

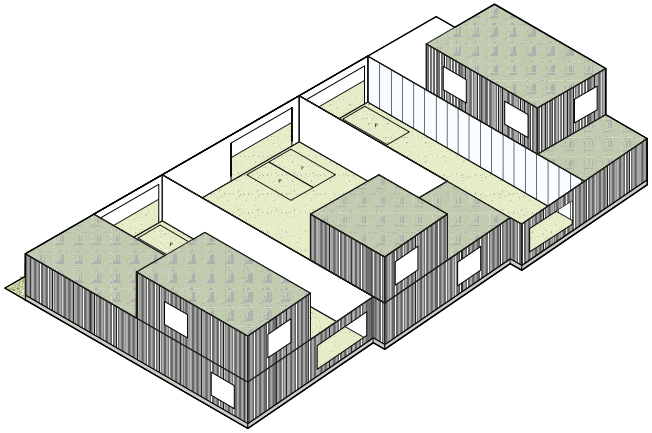
Het beeld van de overgang van de Zulthe naar de nieuwe woonwijk is kleinschalig en afwisselend door het samenspel van de architectuur en de inrichting van het landschap met kleinschalige beplanting zoals heesters en een licht reliëf in het maaiveld.

De individuele korrelgrootte komt tot expressie doordat rooilijn in een zgn. zaagtand staat: op de woningscheiding springt de rooilijn ca. 1 meter terug. De korrelgrootte van de individuele woning wordt daarnaast benadrukt door middel van andere architectonische middelen zoals grote, repeterende bloemkozijnen, verschillen in de detaillering of reliëf van de gevelbekleding, door verspringende dakopbouwen.

De woningen zijn gericht op de Zulthe door middel van grote gevelopeningen in de woning en/of de patio.



Individuele korrel
zichtbaar langs de Zulthe



32



33



32 een afwisselend beeld ontstaat door verspringingen in de dakopbouw

33 de individuele korrelgrootte is afleesbaar door een verspringing in de rooilijn

5.4 Criteria patiowoningen - daken

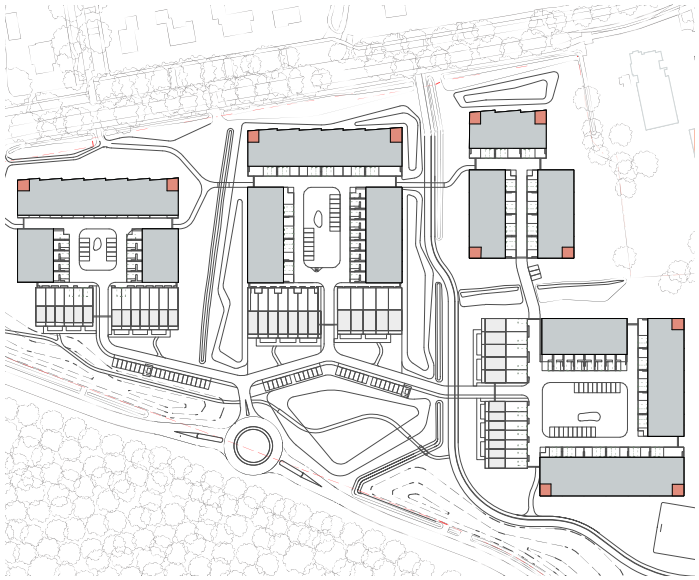
Dakvorm & overstek
Alle patiowoningen hebben een plat dak. De woningen bestaan uit een of twee bouwlagen. Er ontstaat een gevarieerd daklandschap door de woningen die verschillen in het al dan niet hebben van een dakopbouw en de positionering daarvan.
Aan de hofzijde is een overstek van maximaal 1,5m mogelijk.

Materialisatie
Platte daken zijn voor minimaal 50% van het dakoppervlak voorzien van een groen dak.

Dakgoot en afwatering
Aan de buitenzijde zijn geen dakgoten en hemelwaterafvoeren zichtbaar. Hemelwaterafvoer bij voorkeur zichtbaar afvoeren door middel van een waterketting of half-open afvoer. Eventuele hwa's bevinden zich in de patio en zijn thermisch verzinkt of in kleur van de goot.

Installaties
Zonnepanelen en dakdoorvoeren (installatie af- en aanvoer) liggen terugliggend ten opzichte van de dakrand zodat ze op korte afstand vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar zijn.
Er worden geen installaties zoals warmtepompen en airco's op de daken gemonteerd (ook niet op daken van de bergingen).

Opties
Alle mogelijke opties (denk aan: extra zonnepanelen, dakkapellen en uitbouwen aan de achterzijde, extra bijgebouwen) zijn direct mee ontworpen. De opties dienen zodanig te worden vormgegeven dat dit niet ten koste gaat van het ensemble.



Plat dak (1 bouwlaag met evt. 2e bouwlaag) min. 50% groen

Plat dak (2 bouwlagen) min. 50% groen dak

34



35



36



34 Een afwisslend en levendig beeld ontsaat door verspringende dakopbouwen

35 Minimaal 50% van het dakoppervlak wordt voorzien van een groen dak

36 Groen dak met PV-panelen

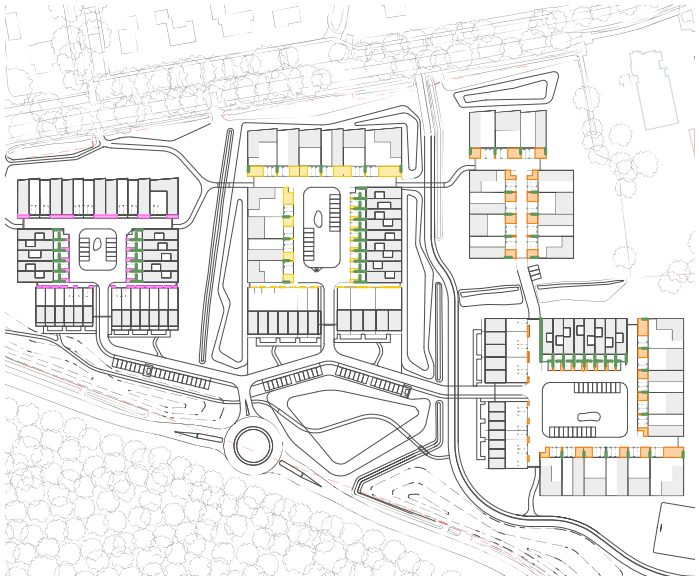
5.5 Criteria patiowoningen - het hof en de overgangszones

Het hof
Het hof is de plek waar bewoners elkaar ontmoeten. De patiowoningen worden ontsloten van het hof. De verandawoningen hebben niet de voordeur aan het hof, maar zullen het hof wel gebruiken om te parkeren en om de berging en achtertuin te ontsluiten.

Overgangszones vanaf het hof
Alle patiowoningen hebben zowel een omsloten tuin - een patio - als een privé buitenruimte aan de voorzijde van de woning (overgangszone tussen straat en woning). Zo wordt ongedwongen ontmoeting gestimuleerd en privacy gewaarborgd.

Gezamenlijk landschapsplan
De inrichting van het hof en de overgangszones van de patiowoningen worden ontworpen in een gezamelijk landschapsplan met een landschapsarchitect. De inrichting bestaat uit een combinatie van hagen en vaste planten. De hoven hebben ieder hun eigen uitstraling wat type beplanting betreft.
Daarnaast wordt in samenspraak met de bewoners besloten om bijvoorbeeld een picknickplek, moestuin of speelplekje voor kinderen in het hof te maken.

Erfscheidingen
Erfscheidingen grenzend aan de openbare ruimte, zijn uitgevoerd als gebouwde tuinmuur met dezelfde hoogte als een gevel van een bouwlaag. De erfscheiding is gemaakt van hetzelfde materiaal en met dezelfde detaillering als de gevels. Voor een open uitstraling en uitzichtkan de erfscheiding worden voorzien van openingen of opengewerkte houten delen.



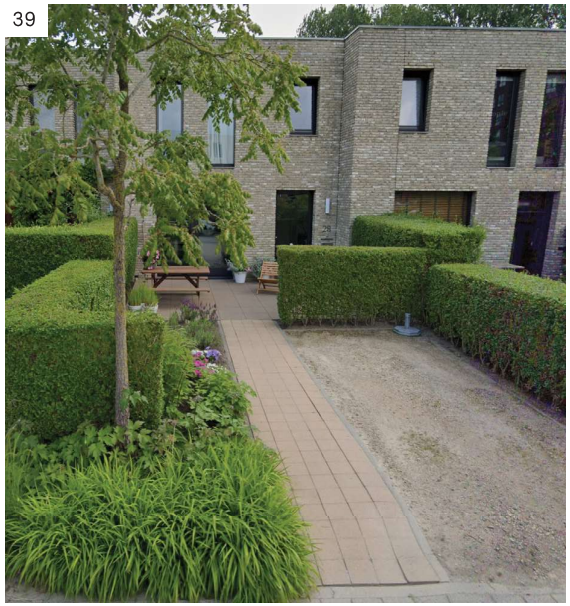
37



38



39



40



41



42



43



37 Prive-buitenruimte aan het hof. Hagen en vaste planten zorgen voor privacy en een groene uitstraling

38 Een gezamenlijk hof met moestuinbakken

39 Privé-buitenruimte aan het hof. Hagen en vaste planten zorgen voor privacy en een groene uitstraling

40 Een gezamenlijk beplantingsplan per hof voor de inrichting van het erf, de voortuinen en de parkeerplaatsen zorgen voor een eigen karakter per hof - Lageschaar - fleur dansante - Flamenco

41 Lageschaar - fleur dansante - Jive

42 Ruimte om te spelen in het hof

43 Ruimte voor ontmoeting in het hof

sPecht architectuur en stedenbouw

Westerkade 2
9718 AN Groningen
NL

Postbus 5224
9700 GE Groningen
T 050 7115235

info@spechtarchitecten.nl
www.spechtarchitecten.nl