

de Contreie

Beeldregieplan, herziening 2012





beeldregieplan

De Contreie

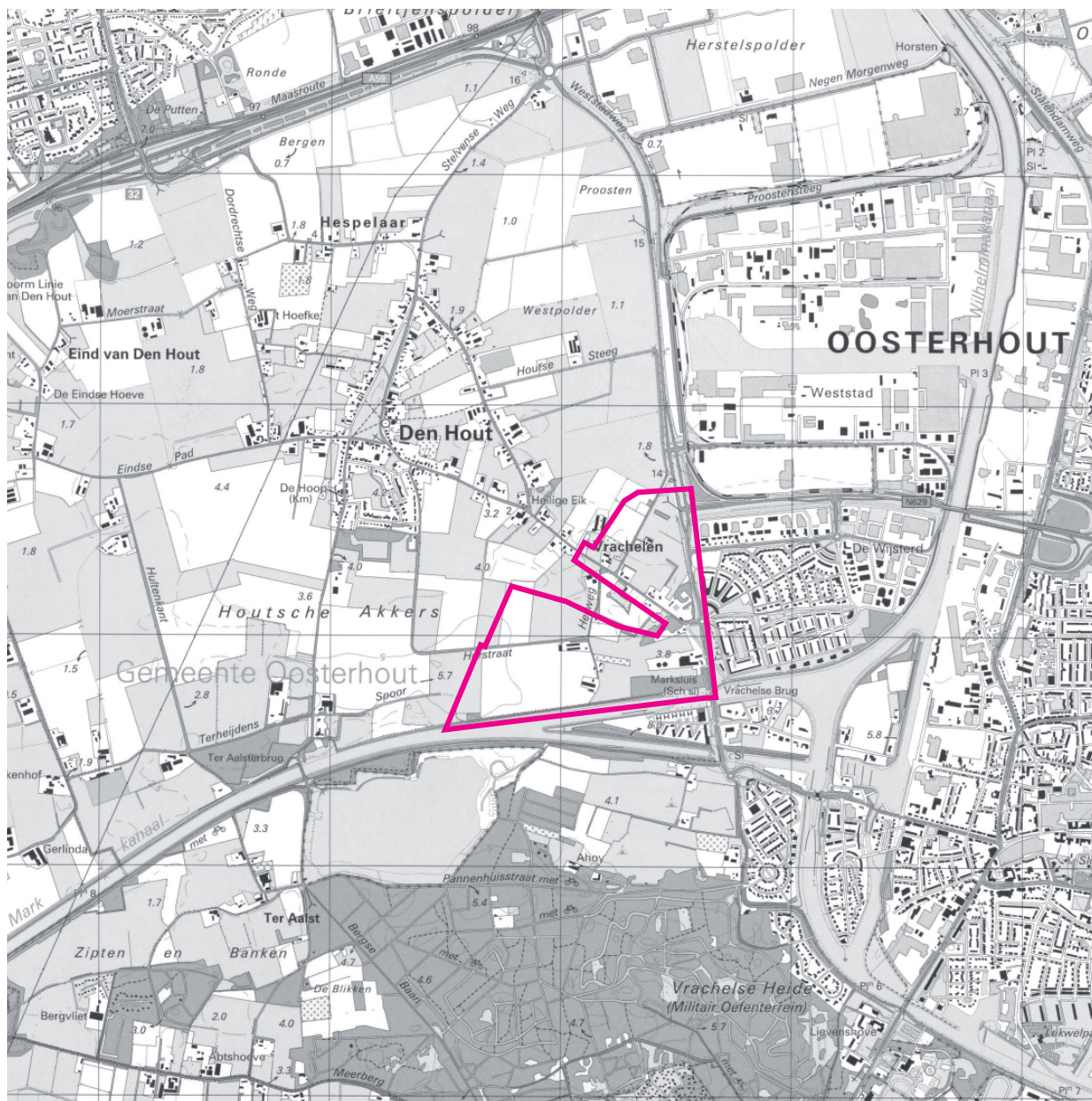
Oosterhout

22 januari 2013

Oosterhout ●



<i>0. Aanleiding</i>	<i>4</i>
<i>1. Stedenbouwkundige visie de Contreie</i>	<i>6</i>
<i>2. Beeldregie en Supervisie</i>	<i>10</i>
<i>3. Duurzaamheid</i>	<i>14</i>
<i>4. Architectuur de Contreie</i>	<i>16</i>
<i>5. Deelgebied 1: de Contreie Noord</i>	<i>22</i>
<i>6. Deelgebied 2: Vrachelsestraat (historisch lint)</i>	<i>26</i>
<i>7. Deelgebied 3: het Vrachelsplein</i>	<i>28</i>
<i>8. Deelgebied 4: Houtwal</i>	<i>32</i>
<i>9. Deelgebied 5: Kanaaloever</i>	<i>36</i>
<i>10. Deelgebied 6: de Hoogte</i>	<i>38</i>
<i>11. Deelgebied 7 & 8: de Akkers 1 & 2</i>	<i>40</i>
<i>12. Deelgebied 9: Woonwerk-kavels</i>	<i>48</i>
<i>13. Openbare ruimte</i>	<i>50</i>
<i>13.1 identiteit openbare ruimte</i>	
<i>13.2 duurzame openbare ruimte</i>	
<i>13.3 thema's openbare ruimte</i>	
<i>13.4 bijzonder openbaar gebied</i>	
<i>13.5 straatprofielen</i>	



plangebied aangegeven op de topografische kaart

0. Aanleiding

0.1 Vraagstelling

De gemeente Oosterhout is opdrachtgever voor het ontwikkelingsproject Vrachelen. Met de ontwikkeling van de woonwijk Vrachelen groeit Oosterhout aan de westzijde. Op basis van de Structuurvisie Vrachelen (1994) wordt het woningbestand uitgebreid. De ontwikkeling en uitvoering van de wijk Vrachelen zijn gepland in fasen. Inmiddels zijn Vrachelen 1 t/m 3 volledig gerealiseerd. De laatste fasen van het plan zijn de plangebieden Vrachelen 4 en 5, die sinds november 2008 samen de naam de Contreie dragen.

Voor u ligt het 'Beeldregieplan de Contreie Oosterhout', waarin de architectonische invulling en de inrichting van het openbaar gebied wordt beschreven.

0.2 Opgave en context

In het woongebied de Contreie zullen circa 820 woningen worden gebouwd, in diverse typologieën en categorieën. Behalve woningen worden er een sportpark en een Ecologische Verbindingszone (EVZ) gerealiseerd. Een aanzienlijk deel van de woningen wordt uitgevoerd als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Particulier Opdrachtgeverschap (PO).

0.3 Producten

Het beeldregieplan (herziening 2012) is gebaseerd op de diverse beleidsstukken van de gemeente Oosterhout, die de kaders en uitgangspunten vormen voor de ontwikkeling van de Contreie en is een nadere uitwerking van de documenten 'Stedenbouwkundig plan Vrachelen 4/5 Oosterhout' (juli 2008) en het 'Beeldregieplan de Contreie' (mei 2009).

0.4 Proces

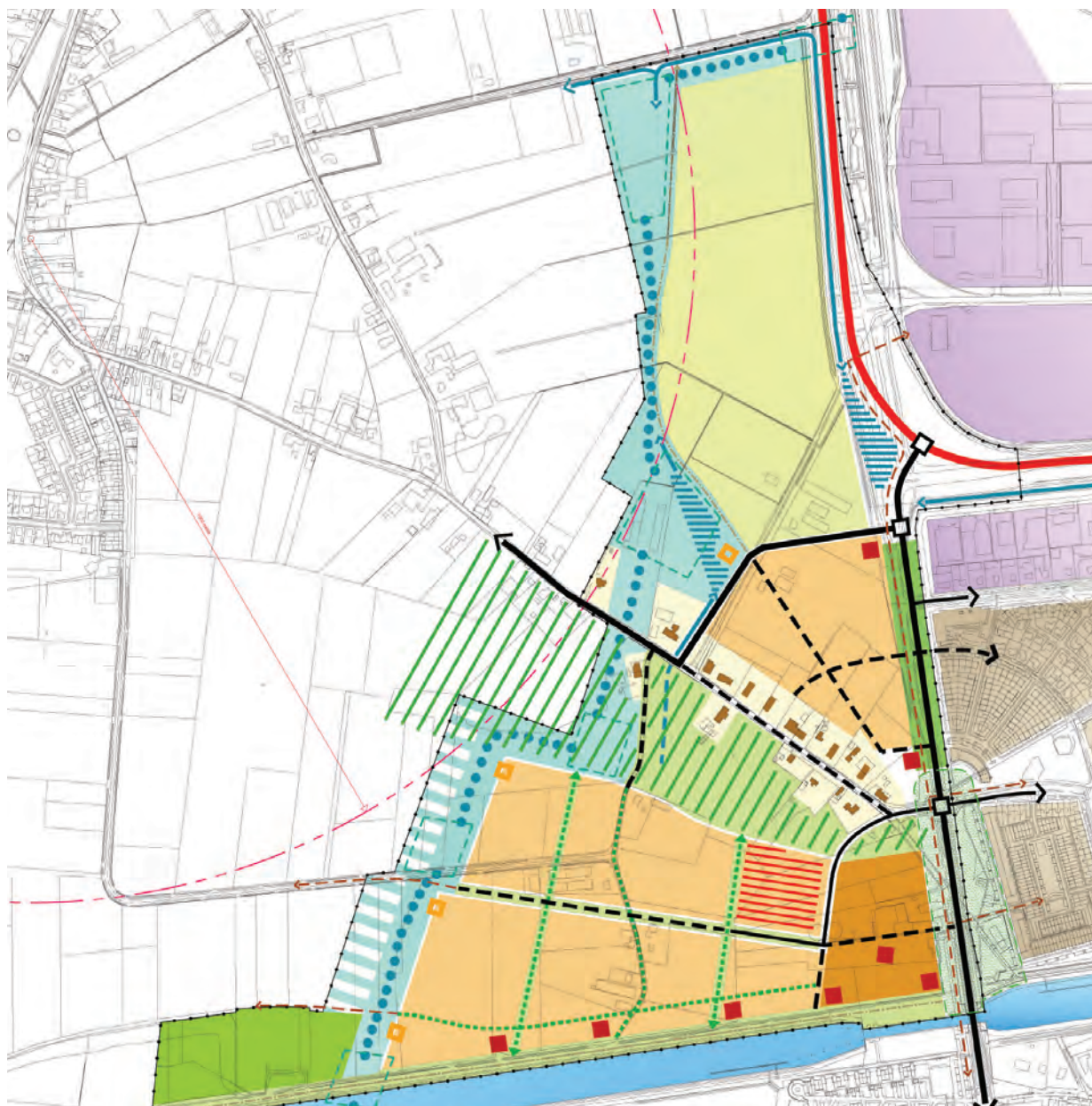
De ontwikkeling van het beeldregieplan heeft in directe samenwerking met meerdere partijen plaatsgevonden in

een intensief traject van workshops, overlegondes en presentaties. De stedenbouwkundige en de welstandscommissie van de gemeente Oosterhout, maar ook de projectwethouder en projectleider hebben meegewerkt aan de uitwerking van voorliggend product. Na goedkeuring van de inhoud van het beeldregieplan door het college van B&W, de gemeenteraad en de welstandscommissie, geldt het beeldregieplan als toetsingskader voor het Quality-team en welstand.

0.5 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk van het beeldregieplan schetst de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan voor de Contreie. Het daarop volgende hoofdstuk gaat in op beeldregie en supervisie en beschrijft het product en proces (Supervisor, Quality-team, beoordeling bouwplannen, rol welstand, etc.). De verschillende duurzaamheidsaspecten vormen belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan en de architectuur en de openbare ruimte (hoofdstuk 3). Vanaf het vierde hoofdstuk worden allereerst de algemene architectonische kaders toegelicht, waarna op de specifieke uitgangspunten van de te onderscheiden deelplannen wordt ingezoomd. Tot slot komt de inrichting van de openbare ruimte aan de orde, aan de hand van referentiebeelden, principeprofielen en een tekstuuele toelichting. De gemeenteraad heeft de herziening van het beeldregieplan op 22 januari 2013 vastgesteld.

*Gemeente Oosterhout
Januari 2013, Oosterhout*



STRUCTUREN

verkeersstructuur

- stroomwegen (stedelijk hoofdwegenstructuur)
- gebiedsontsluitingswegen
- arttoegangswegen

structuurbepalende assen

- structuurbepalende wijkniveau
- structuurbepalende buurtniveau
- knooppunt
- fietsroute (indicatief)
- voetpad (indicatief)

groenstructuur

- hoofdgroenstructuur
- groene wig
- ecologische verbindingzone

waterstructuur

- hoofdwatergang
- waterberging

FUNCTIEVLAKKEN

- woongebied
- bebouwingsaccent (vorm)
- bebouwingsaccent (hoogte)
- lint
- maatschappelijke voorzieningen
- sportvoorzieningen
- centrale ruimte
- groeneallee
- zoekgebied evz
- zoekgebied schakels evz
- nieuw bos

- plangebied
- topografische gegevens

structuurplankaart 2007

1. Stedenbouwkundige visie de Contreie

1.1 Inleiding

Een heldere stedenbouwkundige opzet, een overtuigen-de landschappelijke groenstructuur en hoogwaardige openbare ruimte zijn de essentiële elementen die een wijk prettig, leefbaar en duurzaam maken. Ook voegt de wijk zich hierdoor gemakkelijk naar het omringende landschap. Immers het landschap is onderdeel van de wijk en omgekeerd. Als aan deze voorwaarden is voldaan, kan er ruimte zijn voor individualiteit en expressie in architectuur. De nieuwe habitat geeft dan behalve ruimte aan wonen, ook volop ruimte aan flora en fauna. Het is bovendien van groot belang om het plangebied in een grotere context te bekijken. Niet alleen de landschappelijke uiterlijke verschijningsvormen van het plangebied zelf moeten in kaart worden gebracht, maar ook de gevolgen voor de directe en wijdere omgeving. Kortom het ontwikkelen van nieuwe woongebieden vereist een integrale aanpak en moet worden beschouwd als een culturele opgave.

1.2 Ruimtelijke kaders en bebouwingsvlakken

Binnen de Contreie vormen de landschappelijke en historische structuren samen met het openbaar gebied, waaronder de straatprofielen, het ruimtelijk kader voor het stedenbouwkundig plan. De uitwerking, inclusief maatvoering en materialisering van deze kaders bepalen de totale structuur van het plan, waarbinnen verschillende bebouwingsvlakken (deelgebieden) kunnen worden onderscheiden. Door dit sterke raamwerk worden het landschap en het openbaar gebied dragers van het stedenbouwkundig plan en kunnen de vlakken daartussen meer flexibel worden ingevuld. De kwaliteit wordt immers gewaarborgd door het kader. Daarmee worden wel eisen gesteld aan de inrichting van dit openbaar gebied, maar met name ook aan de overgangen tussen openbaar gebied en privégebied. Waar nodig, zullen bijvoorbeeld erfafscheidingen worden meewontworpen of voorgeschreven. De te onderscheiden (woon)gebieden maken deel uit van de totale ruimtelijke

structuur.

1.3 Stedenbouwkundig plan

1.3.1 Deelgebieden

In het stedenbouwkundig plan voor de Contreie worden negen deelgebieden onderscheiden, die ieder hun eigen karakteristieken, kwaliteiten en programma hebben en daarmee ook, voornamelijk op detailniveau, een andere uitwerking zullen krijgen.

- 1- De Contreie Noord
- 2- Vrachelsestraat (historisch lint)
- 3- Het Vrachelsplein
- 4- Houtwal
- 5- Kanaaloeever
- 6- De Hoogte
- 7- De Akkers 1
- 8- De Akkers 2
- 9- Woonwerk-kavels

In dit Beeldregieplan wordt het karakter van deze deelgebieden door middel van randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven. Elk bebouwingsvlak heeft zijn eigen vorm en identiteit en reageert direct op de plek.

De Contreie Noord

De Contreie Noord wordt gekenmerkt door veelal geschakelde bebouwing. Dit deelgebied zal voornamelijk met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden uitgewerkt, maar mocht dit in de ontwikkeling niet in deze aantallen haalbaar zijn, dan bestaat de terugvalmogelijkheid voor projectmatige bouw. De bebouwing heeft aan de Weststadweg een harde wand, met een overwegend strakke rooilijn. Deze harde wand dient uit stedenbouwkundig oogpunt als ruimtelijke begeleiding en als buffer voor de geluidbelasting vanaf de weg. Aan de westzijde kennen de kavels een meer zachte overgang met collectieve tuinen die aansluiten op de openbare ruimte en het landschap. Ten zuiden van het laatste bouwblok is eveneens een appartementenblok van zes lagen ingepast, op een plint van (half)verdiept parkeren. Dit blok vormt een ruimtelijke markering van de entree van de wijk.

Vrachelsestraat

De Vrachelsestraat is één van de historische dragers in het plan. Op bepaalde strategisch en zorgvuldig gekozen locaties is het mogelijk in het bestaande lint aan de beide zijden van de straat enkele kavels toe te voegen. Schaal en maat van de kavels, maar ook het aantal en de dichtheid van de woningen, alsmede de uitwerking, worden bepaald door de aanwezige kavels en bebouwing. De nieuwe kavels zullen ogen als boerenerven of kleine landgoederen, ingevuld met enkele vrijstaande woningen of woningen met bijvoorbeeld een atelier-ruimte.

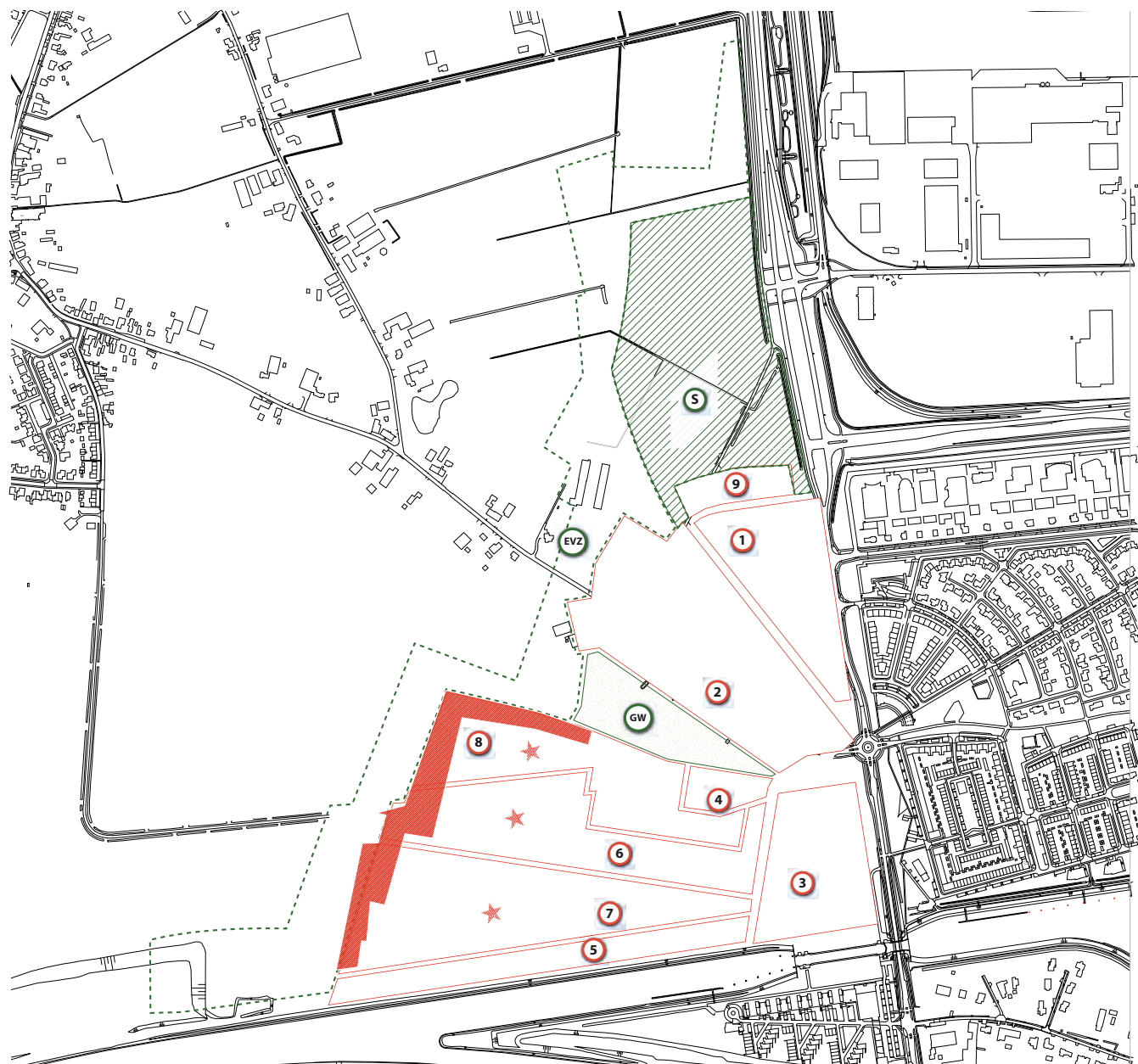
Tussen de kavels door zijn de doorzichten naar de Groene Wig en de Kreek gehandhaafd om de openheid van het gebied te waarborgen.

Het Vrachelsplein

Het Vrachelsplein onderscheidt zich als eenheid aan de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan en is een buurt op zichzelf. Het Vrachelsplein maakt de koppeling tussen de Centrale as, het Markkanaal en de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan. Op de plek waar de entree haaks afbuigt en overgaat in de centrale as ontstaat een bijzondere plek in de wijk. Hier is ruimte gecreëerd voor een centraal plein. De buurt wordt gemarkeerd door drie appartementengebouwen, als accenten. Een daarvan begeleidt de kruising van het kanaal en de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan. De tweede accentueert de bocht in de centrale as en vormt de zuidwand van het centrale plein. De laatste accentueert de noordzijde van de buurt en ligt bij de entree van Contreie-zuid tussen de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan en de entree van de wijk.

Houtwal

Het gebouwencomplex in het deelgebied Houtwal vormt door de bijzondere functie en de locatie een ontmoetingsplek binnen de wijk. Het gebouwencomplex in het deelgebied Houtwal heeft een (sociaal) maatschappelijke, sociaal medische of educatieve functie. Het vormt in de stedenbouwkundige positie als het ware een kavel aan het erven landschap van de Vrachelsestraat.



- 1 de Contreie Noord
- 2 Vrachelsestraat
- 3 Het Vrachelsplein
- 4 Houtwal
- 5 Kanaaloever
- 6 de Hoogte
- 7 de Akkers 1
- 8 de Akkers 2
- 9 Woonwerkkavels
- EVZ EVZ-zone
- S Sportvelden
- GW de Groene Wig
- n.t.b. 'Contreie kavels' in deelgebieden 6,7,8
- Zone met 'Contreie kavels'

ondverdeling in deelgebieden

De Houtwal heeft een erf dat wordt omkaderd door beukenhagen en eventueel een smeedijzeren hekwerk. Als een kavel binnen het landschap. Het gebouwen-complex in het deelgebied Houtwal vormt binnen de wijk een voorbeeld voor de overige ontwikkelingen in de Contreie. Het gebouw moet het beoogde ambitieniveau verbeelden.

Kanaaloever

Langs het Markkanaal komen geschakelde woningen, in rijen van drie tot acht woningen. De woningen begeleiden de ruimtelijke structuur van het kanaal en het pad langs de dijk, maar hebben ook een gezicht naar de wijk. Dit betekent dat de woningen als het ware twee voorzijden hebben. Op twee punten zal aan het kanaal een ruimtelijke beëindiging van de noordzuidlijnen in het plan worden ingepast, een bijzonder bebouwingselement van maximaal drie lagen.

De Hoogte

Aan beide zijden van de brede laan, de centrale as, is bebouwing gepositioneerd die als ruimtelijke begeleiding fungeert. Deze bebouwing vormt ook de 'randen' van de Hoogte, de schegvormige openbare ruimte. De bebouwing bestaat voornamelijk uit geschakelde woningen, met hier en daar sprongen in de rooilijn (schaal, maat) en wisselende typologieën.

De Akkers 1 en 2

Deze deelgebieden worden hoofdzakelijk gekenmerkt door woningen die door middel van Particulier Opdrachtgeverschap (PO) zullen worden gerealiseerd. De bebouwingsdichtheid in deze plandelen is laag. De kavels zijn over het algemeen ruim, tot zeer ruim en bieden voornamelijk plaats aan vrijstaande en 2-onder-1-kap-woningen. Voor de vrijstaande kavels wordt onderscheidt gemaakt tussen kavels waarvoor een kavelpaspoort is opgesteld en de voor het plan beeldbepalende 'Contreie kavels' [zie hoofdstuk 11 - Architectonische spelregels deelgebied 7 en 8: De Akkers 1 en 2]. Aan de westranden van de locatie, grenzend aan de EVZ, zal de interactie tussen landschap en wonen

tot uitdrukking komen doordat de kavels als het ware overgaan in het landschap. Het landschap vervloeit met het uitgeefbaar gebied. Dit vraagt om een zorgvuldige uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de EVZ en stelt randvoorwaarden aan het gebruik en de inrichting van een gedeelte van deze kavels. Aan de noordzijde is de begrenzing tussen de kavels en de Groene Wig daarentegen formeler van aard.

Woonwerk-kavels

Ten noorden van het nieuwe tracé van de Heijligerweg vormt een aantal kavels de ruimtelijke beëindiging van de wijk de Contreie. De bebouwing begeleidt de weg en vormt tevens de overgang naar het sportpark. Gezien de plek en de ruimtelijke relatie met de bebouwing van 'De Wijsterd' bieden de kavels ruimte aan zogenaamde woonwerk-bebouwing. Een combinatie van een woning en bijvoorbeeld een kleine bedrijfsruimte. Vanwege de directe relatie met de Vrachelsestraat krijgen de woonwerk-kavels een landgoedachtige opzet.



Kreek

Vrachelsestraat

Herweg

Groene Wig

EVZ

Weststadweg

de Hoogte

Markkanaal

2. Beeldregie en supervisie

2.1 Doel beeldregiekaders

Het beeldregieplan voor de Contreie Oosterhout is bedoeld als toetsingskader en tegelijkertijd als inspiratiebron. Het regieplan geeft richting aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en stelt de kaders vast waarbinnen deze uitwerking moet plaatsvinden. Dit geldt zowel voor de architectuur als voor de inrichting van de openbare ruimte.

De randvoorwaarden, uitgangspunten en karakteristieken vormen samen met de getoonde beelden de ontwerprichting voor de uitwerking van architectuur en openbare ruimte. Daarbij zijn de ruimtelijke kaders flexibel opgesteld om de ontwerpopgave creatief te kunnen benaderen. Het traditionele beeldkwaliteitplan verandert door deze flexibele interpretatie veel meer in een beeldregieplan.

Het beeldregieplan dient als kader voor een hoogwaardige en duurzame uitwerking van de gebouwen, hun onderlinge relatie, de openbare ruimte en de relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte. Het beeldregieplan vormt de eerste stap in de richting van de uitvoering van het stedenbouwkundig plan. Enerzijds beschrijft het plan de beoogde beeldkwaliteit voor de gebieden, anderzijds is het een richtinggevende inspiratiebron voor het ontwerp. Door de opzet van het beeldregieplan blijft de flexibiliteit van het stedenbouwkundig plan behouden en worden alleen de noodzakelijke voorschriften en richtlijnen omschreven die de gewenste kwaliteit en sfeer garanderen. De voorschriften en richtlijnen zorgen voor continuïteit en samenhang, terwijl er voldoende mogelijkheden worden geboden voor variatie en interpretatie.

Voor de uitwerking van de architectuur wordt geen specifieke stijl omschreven. De architectuur is gebaseerd op de specifieke locatie binnen de woonwijk en dient de 'unieke plek' betekenis te geven. Het is een vereiste dat uitwerking leidt tot een kwaliteitsslag, waarbij de

vormgeving hoogwaardig, eigentijds en duurzaam is. De getoonde inspiratie- en referentiebeelden verbeelden niet letterlijk de toekomstige architectuur en inrichting van de openbare ruimte, maar dienen als voorbeeld voor de specifieke randvoorwaarden, uitgangspunten of karakteristieken (materiaalgebruik, kapvorm, schaal- en maatverhouding, relatie privé-openbare ruimte, etc.).

2.2 Quality-team en Supervisor

2.2.1 Quality-team

In navolging op voorgaande heeft de gemeente besloten om een zogenaamd kwaliteitsteam (Quality-team) te formeren. Gemeente Oosterhout, Commissie voor Welstand en Monumenten en de supervisor maken deel uit van het kwaliteitsteam en beoordelen gezamenlijk de ontwerpen voor de architectuur en de openbare ruimte. Door het Quality-team goedgekeurde plannen worden vervolgens behandeld in de welstandscommissie. De rol van het Quality-team is inspireren, sturen, begeleiden en bewaken van het ambitieniveau en de kwaliteit. Het helder overdragen van randvoorwaarden en uitgangspunten is daarbij een belangrijke taak. De welstand zal optreden als toetsend orgaan. Het Quality-team is klein en slagvaardig en bestaat uit maximaal vijf leden. In het team zijn vertegenwoordigd: stedenbouwkundig supervisor, stedenbouwkundige gemeente, ambtenaar bouw- en woningtoezicht van de gemeente en een vertegenwoordiging van de Commissie van Welstand en Monumenten. Deze werkwijze heeft ondermeer als voordeel dat het plan integraal wordt ontwikkeld. Bovendien worden de planprocedures hierdoor versneld.

Door de integrale planaanpak ontstaat een integrale kwaliteit van de openbare ruimte en de architectuur. Ook zijn de verschillende architectuurontwerpen onderling en de relatie met de openbare ruimte beter op elkaar af te stemmen. De planprocedures worden aanzienlijk versneld, immers gemeentelijke disciplines, welstand en supervisor oordelen gezamenlijk en gelijktijdig op basis van dezelfde randvoorwaarden en uitgangspunten.

Door te werken met een Quality-team dat verantwoordelijk is voor het overdragen van de uitgangspunten en richtlijnen, is een uitputtende lijst van verplichtingen en verboden overbodig. Deze werkwijze in teamverband maakt voortdurende en persoonlijke uitwisseling mogelijk tussen het Quality-team en de ontwerpers. Het ontwerp betekent dit dat alternatieve, betere oplossingen bespreekbaar zijn (met het Quality-team), ook al zijn deze niet als zodanig voorgeschreven in het beeldregieplan. Na goedkeuring van de inhoud van het beeldregieplan door het college van B&W, de gemeenteraad en de welstandscommissie, geldt het beeldregieplan als toetsingskader voor het Quality-team en welstand. De algemene beoordelingscriteria van de welstandsnota blijven onverminderd van kracht, maar het beeldregieplan is leidend.

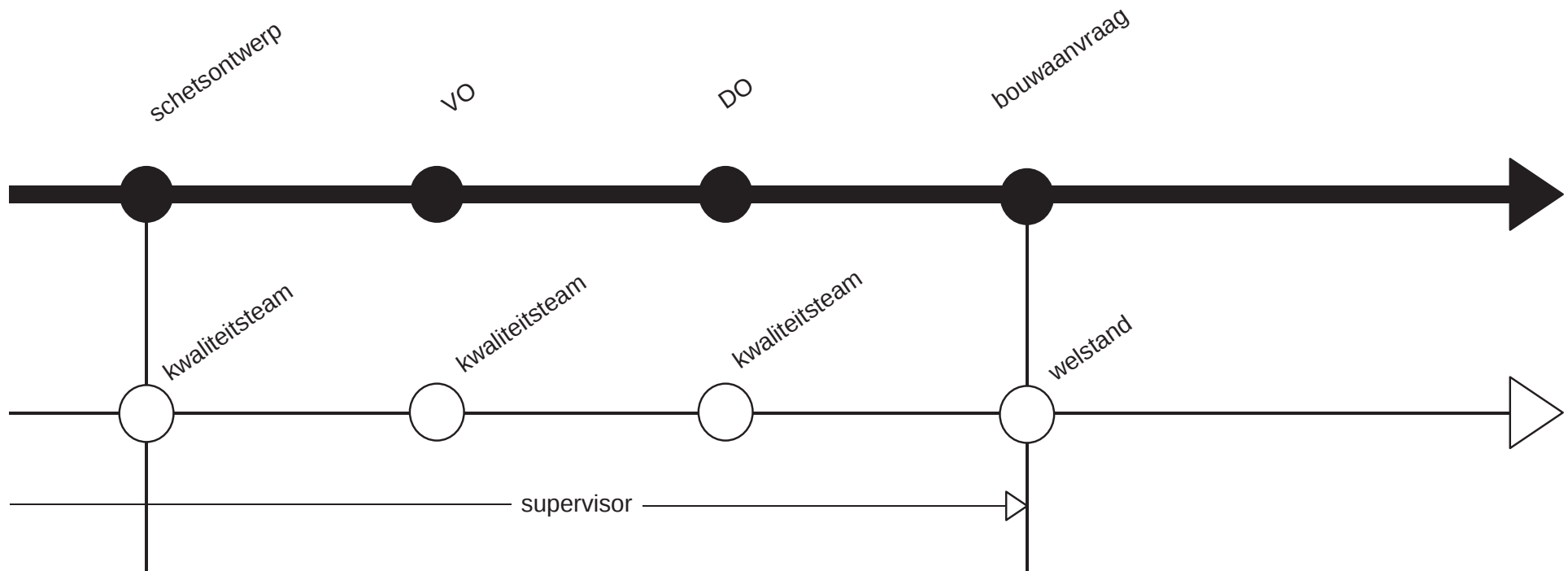
2.2.2 Supervisor

De supervisor (inspirator) zorgt samen met de andere leden van het Quality-team voor een integrale en consistente begeleiding van bouwprojecten en de inrichting van de openbare ruimte. Als ontwerper van de stedenbouwkundige visie is de taak van de supervisor primair gericht op ontwerpaspecten die invloed hebben op de kwaliteit van de openbare, semi-openbare ruimte en de architectuur. De supervisor is ook direct betrokken bij het hele ontwikkelingsproces. Het is belangrijk dat er tijdens het proces geregeld overleg plaatsvindt tussen bijvoorbeeld de gemeente, de ontwikkelaars en de supervisor om het beleid en de toetsingskaders goed op elkaar af te kunnen stemmen.

2.2.3 Toetsingskader (Q-team en welstandscommissie)

Het toetsingskader voor de supervisor en het Quality-team is het beeldregieplan. Hierin zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd en zijn de richtlijnen opgesteld voor de verdere uitwerking van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het Quality-team begeleidt het ontwerpproces en toetst de bouwplannen voordat deze worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Voor de welstandscommissie vormt het beeldregieplan een toetsingskader. De welstandscommissie beoordeelt de plannen vanuit een

ONTWERPPROCES



KWALITEITSBEWAKING

proces projectmatige bouw

ander perspectief dan de supervisor. De supervisor kijkt naar de hoofdlijnen van het ontwerp, de samenhang van de bebouwing onderling en de samenhang met de openbare ruimte. Er wordt daarnaast gekeken naar het kleur- en materiaalgebruik en naar de specifieke richtlijnen die zijn vastgelegd in het beeldregieplan. De welstandsc commissie beoordeelt ook vanuit het beeldregieplan maar dan op bouwplanniveau op welstandscriteria als ondermeer massa, vorm, en detaillering.

2.3 Organisatie en proces

2.3.1 Beeldregie: kwaliteit = proces

Om de beoogde kwaliteit en het gestelde ambitieniveau te kunnen realiseren, is een goede organisatie van het proces onontbeerlijk. Behalve tastbare kwaliteitsdocumenten als het vastgestelde stedenbouwkundig plan en het beeldregieplan zijn de actieve rol van de supervisor en die van het Quality-team belangrijke factoren bij het behalen van een goed resultaat.

Alle architecten krijgen de verplichting hun woningontwerp aan te leveren als (schets)maquette in schaal 1:200. Deze maquettes (massa van piepschuim, met daarop de gevels) worden opgenomen in de overzichtsmaquette van het gehele stedenbouwkundig plan. Zo ontstaat er niet alleen overzicht op het niveau van het totaalplan, maar kan er ook worden getoetst of de beoogde sfeer wordt bereikt. De architecten krijgen bovendien een beter beeld van wat er in de directe omgeving van hun deeluitwerking ontwikkeld is. Ook bewoners, zelfbouwers (PO) en de gemeente krijgen inzicht in de stand van zaken en de kwaliteit van de ontwerpen. Met name voor bijvoorbeeld de opgave van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), geniet deze werkwijze de voorkeur.

Het ontwerpproces kan worden verdeeld in vier fasen: schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO), definitief ontwerp (DO) en de bouwaanvraag. In de eerste drie fasen geeft de supervisor (Quality-team) zijn oordeel over het ontwerp. In de bouwaanvraag-fase wordt het ontwerp voorgelegd aan de Commissie voor Welstand

en Monumenten. Bij het DO en de bouwaanvraag dienen (kleur)monsters van de toe te passen materialen te worden aangeleverd.

Voor de projectmatige bouw en de bijzondere vrije kavels (aangeduid als 'Contreie kavels') zal het proces zoals weergegeven op pagina 12 worden gehanteerd. Voor de vrije kavels met een kavelpaspoort zal het proces van begeleiding en toetsing door het Quality-team en de Commissie voor Welstand en Monumenten (in een uitwerkingsnotitie) nader worden bepaald. Het proces voor deze vrije kavels zal in lijn zijn met de begeleiding en beoordeling van de projectmatige bouw, waarbij de rol van het Quality-team en de Welstandsc commissie wordt afgestemd op de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Per saldo betekent dit voor de vrije kavels dat de taak van het Quality-team wordt vereenvoudigd en de Commissie voor Welstand en Monumenten een zwaardere rol zal vervullen.

2.3.2 Beoordelen van bouwplannen

Wanneer een architect is geselecteerd, volgt eventueel een eerste oriënterend gesprek met de supervisor of het Quality-team. De supervisor geeft een toelichting bij het beeldregieplan, de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp en de richtlijnen voor de architectuur. Vervolgens werkt de architect zijn ideeën uit tot een schetsontwerp en legt deze voor aan het Quality-team. Eventuele opmerkingen kunnen worden verwerkt in het voorlopig ontwerp, wat vervolgens kan worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Wanneer het Quality-team goedkeuring heeft gegeven, kan het definitieve ontwerp worden ingediend bij de gemeente. Als het Quality-team oordeelt dat het ontwerp nog onvoldoende tegemoet komt aan de gestelde uitgangspunten, wordt met de architect overlegd welke aanpassingen tot een goedgekeurd definitief ontwerp zullen leiden. De welstandsc commissie toetst het ingediende ook met het beeldregieplan als kader. De welstandsnota dient als toetsingskader voor ondermeer de toetsing van reguliere aanvragen voor bijvoorbeeld aan- en bijgebouwen en dakkapellen, indien deze niet in het ontwerp van de woningen zijn meegenomen.

2.3.3. gebruik beeldregieplan

Bij het uitwerken van deelplannen in de Contreie vormt het Beeldregieplan de handleiding. Afhankelijk van de specifieke plannen gelden bepaalde hoofdstukken van dit Beeldregieplan als kaders.

Voor alle ingediende plannen gelden hoofdstuk 1 t/m 4. Na de inleidende hoofdstukken 1 en 2 waarin met name de algemene achtergronden en het proces worden toegelicht worden in hoofdstuk 3 en 4 de algemene beeldregels uitgelegd.

Hierbij gaat hoofdstuk 3 in op de duurzaamheidsaspecten en hoofdstuk 4 op de algemeen geldende architectonische randvoorwaarden.

Vervolgens is per deelgebied, in aanvulling op de algemene regels (pag. 16 t/m 19) een aantal deelgebiedspecifieke regels opgesteld. Voor ieder deelgebied zijn de voor dat deelgebied relevante zaken aangeduid.

De toelichting bestaat altijd uit een tekst die ingaat op de regels, een aantal referentiebeelden die (onderdelen van) de architectuur of oplossingen aangeven en een opsomming van de belangrijkste regels. Voor de overzichtelijkheid is deze opsomming in een apart kader geplaatst.

Aan de orde in de deelgebieden tekst komen:

- Stedenbouwkundige aspecten
- Kavel en gebouw
- Architectonische principes
- Kleur- en materiaalgebruik
- Overgangen openbaar-privé
- Eventueel: Parkeren en of privé buitenruimtes
- Eventueel: Openbaar gebied
- Eventuele deelgebied specifieke aspecten zoals Collectief / Particulier



3. Duurzaamheid in de Contreie

3.1 Duurzaamheidsaspecten

Zowel in de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan, als in de uitwerking van de architectuur en de openbare ruimte vormen de verschillende duurzaamheidsaspecten belangrijke uitgangspunten. Duurzaamheid is meer dan duurzaam bouwen of energiebesparing. Het gaat om de ontwikkeling van een totaal nieuwe, duurzame omgeving, waarvan de bebouwing en de openbare ruimte slechts onderdeel zijn. Binnen het begrip duurzaamheid is onderscheid te maken in sociale, functionele, ecologische en culturele duurzaamheid. Per duurzaamheidscategorie is in de navolgende tekst een reeks van aspecten weergegeven die in de planontwikkeling van de Contreie worden gehanteerd.

3.2 Sociale duurzaamheid

Sociale duurzaamheid van het plangebied kan worden bevorderd met de volgende maatregelen en eigenschappen:

- de sociale betrokkenheid (participatie) vergroten door ontmoetingsplekken te ensceneren en overgangen tussen openbaar en privé duidelijk te markeren;
- het voorkomen van anonieme restructies, duidelijkheid scheppen over van wie deze ruimtes zijn en wie deze ruimtes onderhoudt;
- het voorkomen van anonieme plekken en sociale onveiligheid;
- het openbaar gebied ontwerpen en zorgvuldig tot in detail uitwerken als een aangenaam verblijfsgebied. Dat betekent ook aandacht voor een goede verlichting en een sociaal veilige, groeninrichting;
- de bewoners betrekken bij het ontwerpproces. Zij zijn immers de gebruikers van de plek. De mogelijkheid

referentiebeelden als inspiratie voor toepassing duurzame architectuur

- *begroeide gevel (1)*
- *begroeide daken (2,3,4)*

invloed uit te oefenen op de eigen leefomgeving, geeft bewoners een stimulans de kwaliteit van die omgeving te bewaken;

- de sociale samenhang (cohesie) vergroten door de woningen te oriënteren op het openbaar gebied en geen gesloten gevels toe te passen;
- de binnengebieden toegankelijk maken met de mogelijkheid deze 's avonds af te sluiten;
- door differentiatie in woonmilieus verhuizingen binnen de wijk mogelijk te maken. Hierdoor blijft de binding met de buurt in stand bij veranderende woonwensen;
- de bewoners zijn onderdeel van de nieuwe samenhang en identiteit van de wijk. Daarmee bepalen zij mede het nieuwe imago;
- de woningen oriënteren op de verkeersstructuren, waarbij een duidelijke onderscheid wordt gemaakt tussen verkeersgebieden en verblijfsgebieden met de daarbij horende sociale veiligheid;
- het inzetten van speelplekken als ontmoetingsruimten in het openbaar gebied;
- het vergroten van de sociale cohesie door reeds bestaande buurtfuncties te versterken en nieuwe functies toe te voegen met het accent op ontmoeten. De sfeer van deze functies moet laagdrempelig zijn met een open uitstraling.

3.3 Functionele duurzaamheid

Het investeren in voorzieningen binnen de wijk zal een belangrijke bijdrage leveren aan de functionele duurzaamheid. Daarnaast ontstaat functionele duurzaamheid door in het plan rekening te houden met flexibiliteit op verschillende planniveaus zoals:

- flexibiliteit in differentiatie van woonmilieus voor het huisvesten van verschillende doelgroepen;
- flexibiliteit in aanpasbaarheid van de woning voor differentiatie binnen het woontype;
- flexibiliteit in uitbreidingsmogelijkheden zoals serres en veranda's;
- flexibiliteit in schakeling van (woon)eenheden waardoor programmawisselingen mogelijk zijn, zoals: familiehuis, toevoegen van een zorgwoning, ombouwen tot werkruimten of kantoorruimte;

- flexibiliteit in het openbaar gebied door het meervoudig inzetten van ruimtes in functie en tijd.

3.4 Ecologische duurzaamheid

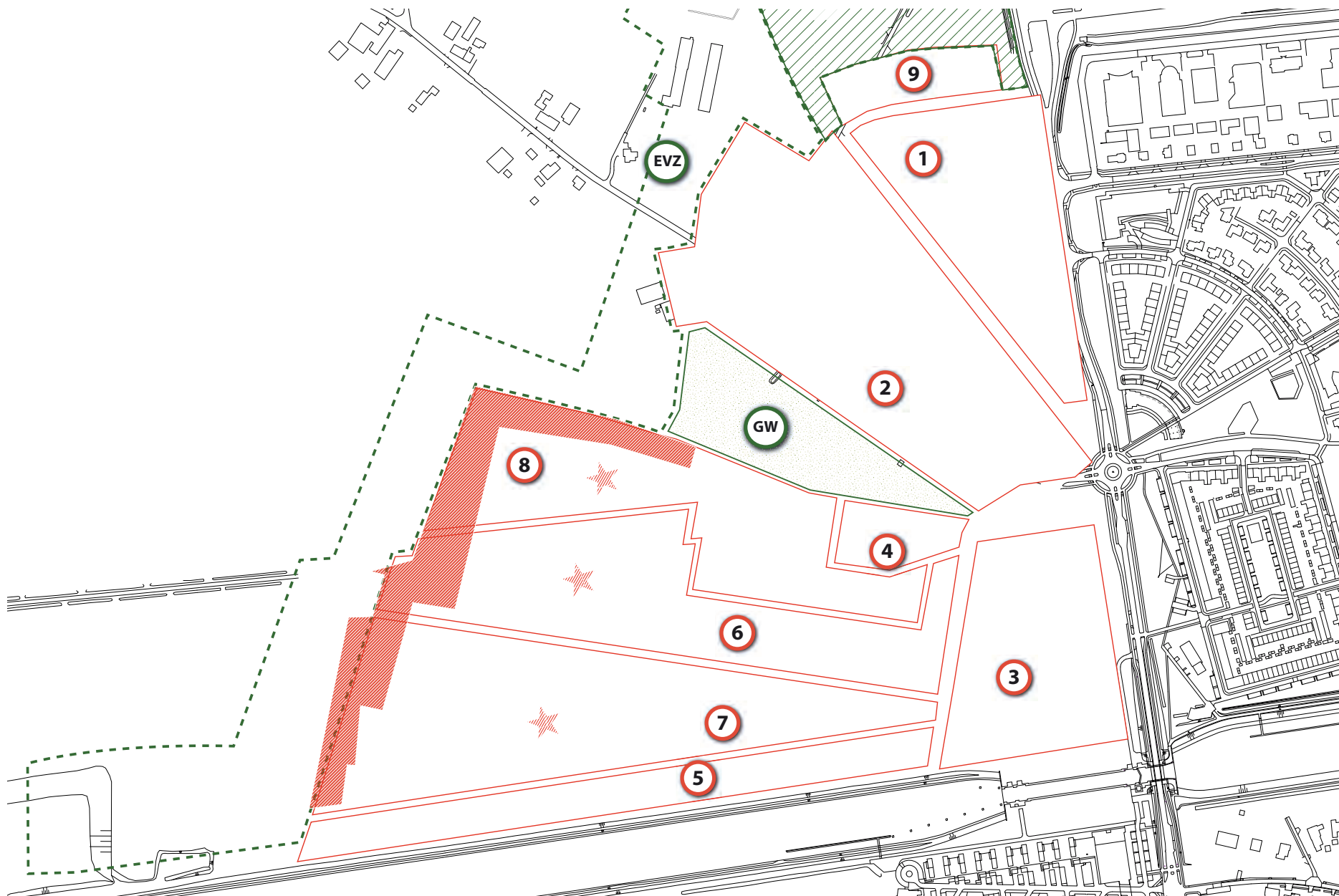
De volgende maatregelen zullen bijdragen aan de ecologische duurzaamheid van de wijk.

- gebruik maken van de oriëntatie van de woningen voor passieve zonenergie;
- gebruik maken van groenstructuren voor koeling en schaduwwerking;
- toepassen van duurzame materialen welke weinig onderhoud vergen;
- materialen toepassen welke in de loop van de tijd een mooi patina krijgen;
- efficiënte ontsluitingsprincipes die stimuleren tot lopen of fietsen i.p.v. de auto gebruiken;
- stimuleren van isolatie en energie terugwinsystemen;
- gebruik maken van WKO-systemen (Warmte-Koude-Opslag), of collectieve warmtesystemen;
- draagvlak creëren voor het onderhouden, schoonhouden en melden van defecte en niet functionerende onderdelen in de wijk;
- uitbannen van afval (cradle to cradle);
- gebruik maken van de kansen die het stedenbouwkundig plan biedt;
- de verschillende kringlopen (energie-, water- en afvalkringloop) zo optimaal mogelijk inpassen en gebruiken.

3.5 Culturele duurzaamheid

Culturele duurzaamheid is gebaat bij:

- bepalen van de identiteit van de wijk en zijn gebruikers;
- bepalen van de ruimtelijk en historische structuren van de plek in relatie tot de stad en de omliggende gebieden;
- bepalen van de 'geest van de plek', de genius loci, in relatie tot de nieuwe toevoegingen oftewel het creëren van een nieuw imago;
- het groen als ruimtelijke identiteitsdrager benadrukken, waardoor groenstructuren ook als zodanig worden ervaren.



4. Architectuur de Contreie

4.1 Eigentijdse architectuur

De architectuur van de Contreie is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en de specifieke locatie binnen één van de negen deelgebieden. Het algemene ambitieniveau kan worden omschreven als hoogwaardige architectuur die de nieuw te realiseren 'plek' betekenis geeft. Daarbij is gekozen voor een benadering die noch stijlgebonden, noch nostalgisch of historiserend is: architectuur met een eigentijdse benadering, die traditionele waarden interpreteert en vertaalt in kwalitatieve elementen waarbij duurzaamheid voorop staat. Dit komt ondermeer tot uiting in: duurzaam materiaalgebruik, kleurstelling, dakvormen, ramen, entrees en oplossingen voor erfafscheidingen. Het doel is een eigentijdse stijl te creëren als antwoord op vraagstukken van nu, maar die de potentie heeft in de toekomst tijdloos te worden.

Kortom, de nieuwe wijkuitbreiding voegt zich naar de aanwezige landschappelijke context en past bij het karakter van Oosterhout en de omliggende kernen. De stedenbouwkundige opzet is gevarieerd, informeel en kleinschalig. Binnen het plan hebben de woningen elk een eigen, individuele kwaliteit. De architectonische uitwerking van het geheel is hoogwaardig en duurzaam, zowel in sociale, ecologische en materiële, als in functionele zin.

4.2 Algemene architectonische kaders

Behalve de specifieke architectonische randvoorwaarden en uitgangspunten die voor de diverse deelgebieden zijn opgesteld, is er voor het gehele plangebied de Contreie een aantal algemene architectonische uitgangspunten van toepassing. In willekeurige volgorde:

- de architectuur (het ontwerp) is georiënteerd op het openbaar gebied. Architectuur en openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen;
- de gebruiker staat centraal;
- de overgangen tussen openbaar en privé worden

zorgvuldig vormgegeven in samenhang met het bouwvolume en de architectuur;

- de entreezone van de woning is zorgvuldig ontworpen als overgang van openbaar naar privé;
- de wijze waarop bebouwing op de kavel wordt geplaatst, is met zorg bepaald;
- aandacht voor de uitwerking van dakvormen, accenten en hoekoplossingen: deze bepalen mede het karakter van de wijk;
- erfafscheidingen worden nadrukkelijk meegenomen in het architectonische ontwerp;
- (toekomstige) aan- en bijgebouwen maken onderdeel uit van de totale architectonische compositie;
- eventuele dakkapellen worden mee ontworpen;
- er worden kwalitatief hoogwaardige, duurzame materialen toegepast die esthetisch verouderen en hun kwaliteit niet verliezen tijdens de levensduur van de bebouwing;
- volkernplaatmaterialen en geglazuurde dakpannen mogen niet worden toegepast;
- de architectuur dient integer te zijn en een hoog ambitieniveau na te streven;
- de ontwikkeling van de architectuur (het ontwerp) zal begeleid en becommentarieerd worden binnen de gestelde ambities van het stedenbouwkundig plan;
- 'architectuur is meer dan een optelsom van de verschillende functies', de architectuur kan emotie oproepen, de zintuigen aangenaam prikkelen.

4.3.1 Specifieke ontwerpuitgangspunten

Twee elementen van de woning worden met extra aandacht benaderd:

- de entrees van de woningen: deze vormen een belangrijke schakel tussen de overgang van de woning naar de tuin of het openbaar gebied;
- de erfafscheidingen tussen openbaar en privé.

4.3.2 Ontwerpuitgangspunten entrees

De entree van de woning wordt integraal mee-ontworpen en vormt een belangrijke overgang tussen openbaar en privé, tussen geborgenheid en openheid. De entree dient het karakter van de gebruikers uit te dragen. Deurbel, brievenbus, huisnummer, buitenlicht en eventueel mee-ontworpen stoepen, trappen, bankjes en boven- en/of zijramen bepalen samen de uitstraling van de entree. De voordeuren zijn zo hoog mogelijk met een minimale hoogte van 2,40 meter.

Trappen, banken en stoepen binnen de gevellijn zijn onderdeel van de architectuur. Buiten de gevellijn sluit de vormgeving aan op die van het openbaar gebied. Bijvoorbeeld door dezelfde duurzame materialen toe te passen zoals hardsteen. De overgangslijn is per deelgebied gedefinieerd. De overgangslijn of overgangzone geeft de overgang weer tussen bijvoorbeeld het openbaar en privégebied, de entree van de woning en de tuin, de verschillende functies binnen het openbaar gebied, zoals trottoir-parkeren-rijbaan.



referentiebeelden voor

- parkeerkooffers met hagen (1)
- beukenhaag voor Vrachelsestraat (2,3,4)
- haag van hulst voor toepassing overig (5)
- ligusterhaag voor toepassing overig (6)

4.3.3 Ontwerputgangspunten erfafscheidingen

Ten behoeve van de privacy van de bewoners zijn er op verschillende plaatsen rond de kavels erfafscheidingen nodig. De volgende erfafscheidingen komen in het plan voor:

- Hagen

In het overgrote deel van het plan worden hagen gebruikt als tuinafscheiding. De hagen zijn minimaal 0,70 meter breed. Voor de haagbeplanting kunnen de soorten hult, liguster, meidoorn en taxus worden gebruikt. Beukenhagen mogen alleen rond de oude erven aan de Herweg en in de deelgebieden Houtwal en Vrachelsestraat worden toegepast.

- Tuinmuren

Daar waar de privacy van de bewoners direct in het geding is, zoals op straathoeken en aansluitingen op bijzondere functies, worden tuinmuren toegepast. Deze zijn onderdeel van de totale architectonische opzet van de kavel en zijn afgestemd op de aangrenzende openbare ruimte. De tuinmuren zijn van metselwerk (baksteen), tot een maximale hoogte van 2,00 meter. Het type, het metselwerkverband en de kleur van de baksteen is gelijk aan die van het bouwvolume (de woning). Een ezelsrug of een rollaag van baksteen vormt de afwerking van de bovenzijde van de tuinmuur.

- Poorten

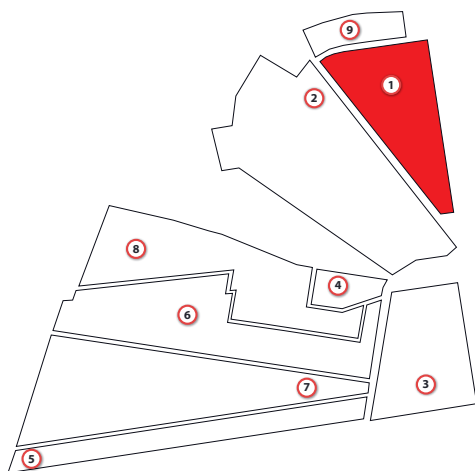
Poorten in de tuinmuur zijn van hout of metaal en hebben dezelfde hoogte als de tuinmuur. Eventuele poorten die toegang geven tot achterpaden of stegen tussen de verschillende woningen bestaan uit metalen deuren of bijvoorbeeld een metalen spijlenhekwerk.

- Tuinhekken

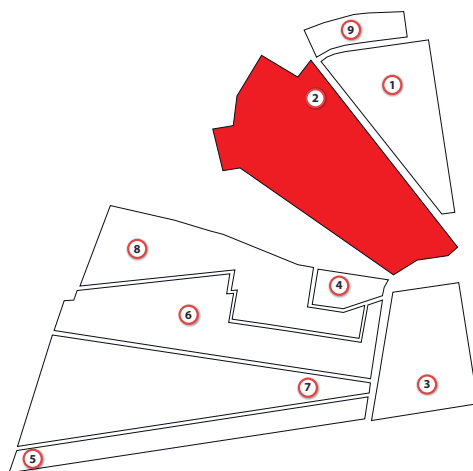
Alle tuinhekken in de wijk zijn van metaal (bijvoorbeeld smeedijzer) in de kleur antraciet. Andere tuinhekken zijn niet toegestaan. Tuinhekken vormen ook de erfafscheiding van de voortuin. Hoge tuinhekken, met een maximale hoogte van 2 meter zijn alleen toegestaan in combinatie met groenblijvende beplanting.

- Plantenbakken

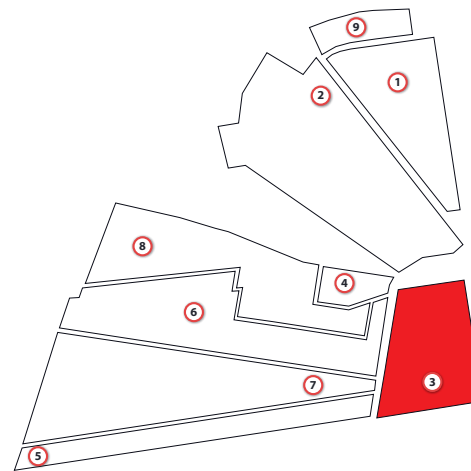
Gemetselde plantenbakken als onderdeel van de architectuur zijn mogelijk. De plantenbak bestaat uit metselwerk met een maximale hoogte van 0,70 meter. Het metselwerk is uitgevoerd in dezelfde steen, kleur en metselverband als de woning. De plantenbak is eventueel te combineren met de tuinmuur.



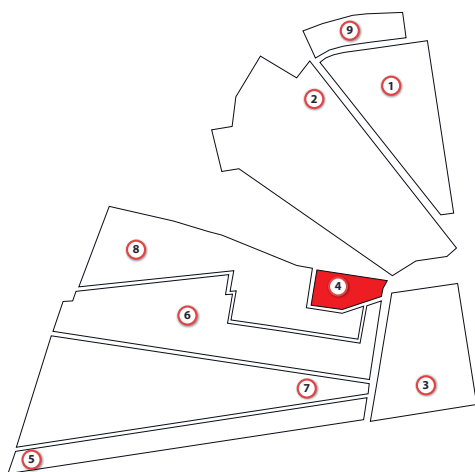
Deelgebied 1:
De Contreie Noord



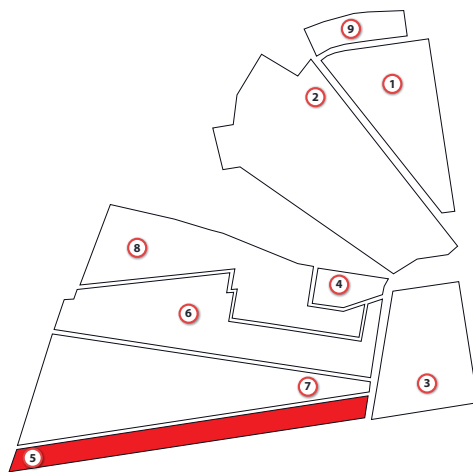
Deelgebied 2:
Vrachelsestraat



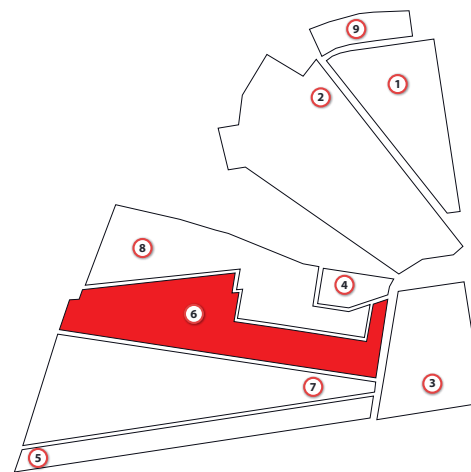
Deelgebied 3:
Het Vrachelsplein



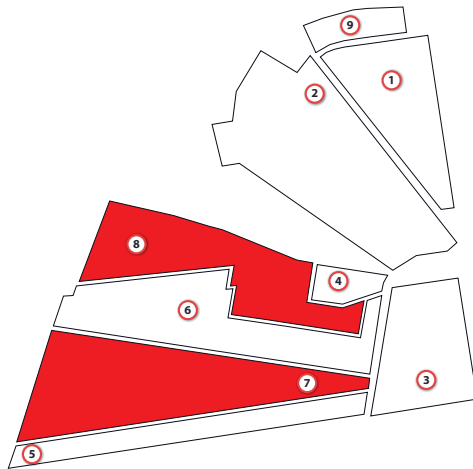
Deelgebied 4:
Houtwal



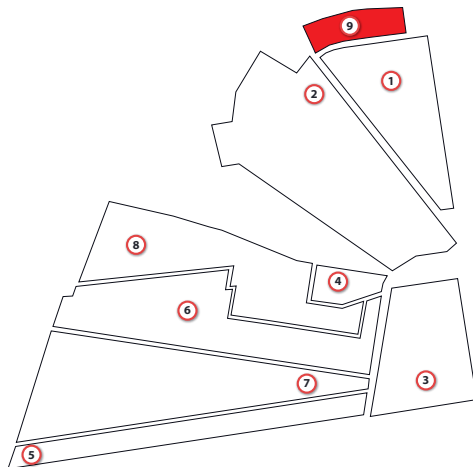
Deelgebied 5:
Kanaaloever



Deelgebied 6:
De Hoogte



Deelgebied 7 en 8:
De Akkers 1 en 2



Deelgebied 9:
Woonwerk-kavels

Overzicht

Samenvatting algemene beeldregels:

Algemeen architectuur:

- Eigentijds
- Hoogwaardig en duurzaam
- In samenhang ontworpen met en georiënteerd op het openbaar gebied
- Gericht op specifieke locatie en landschappelijke context

Kavel, gebouwcompositie en -vorm:

- Afstemming gebouwpositie op kavel
- Aan- uit- en bijgebouwen, dakkapellen onderdeel compositie

Materiaalgebruik:

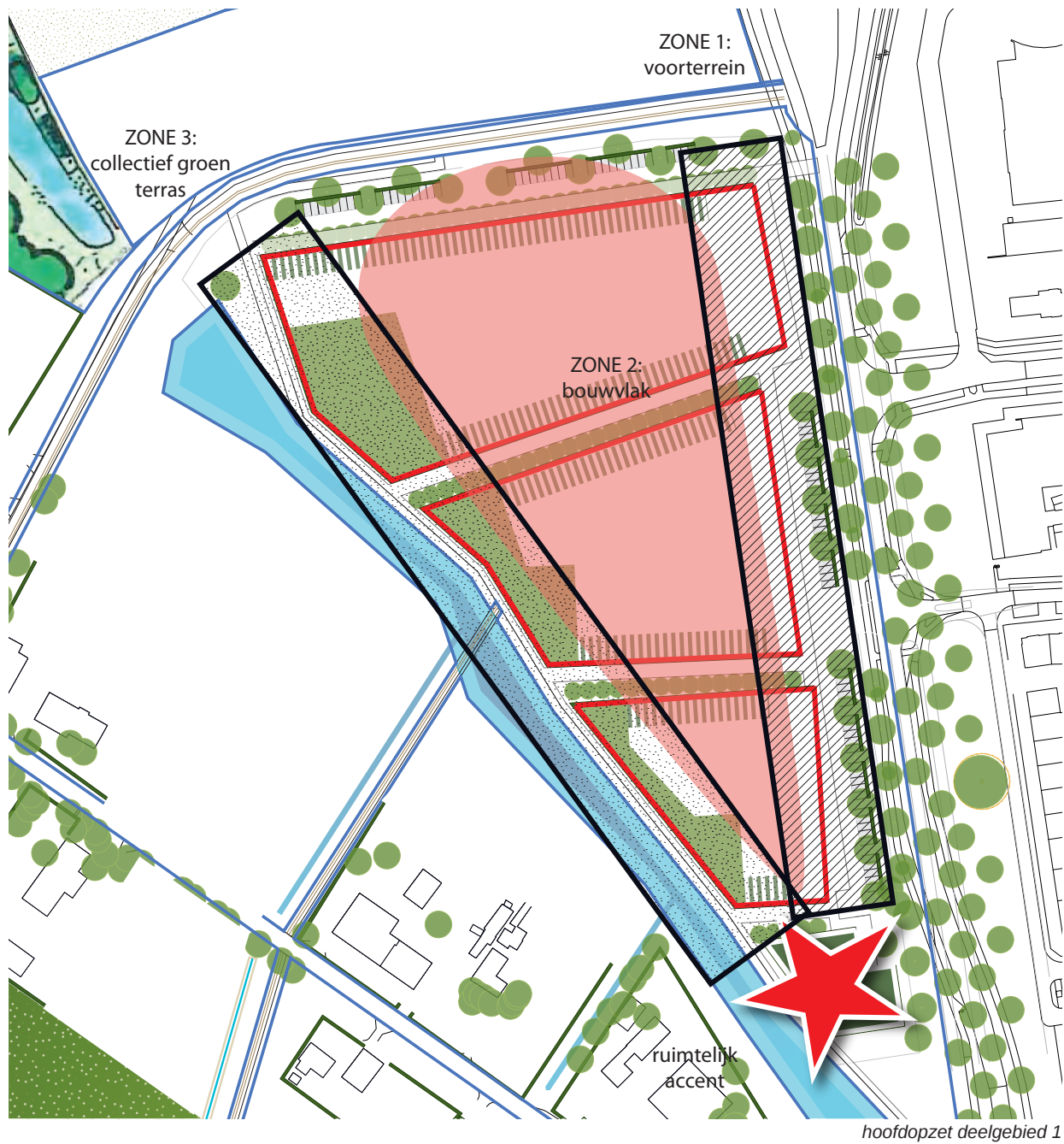
- Hoogwaardig en duurzaam, aandacht voor veroudering
- Niet toegestaan: vollkernplaatmateriaal en geglazuurde dakpannen

Entreegebieden woningen

- Extra aandacht voor entreegebieden, meeontworpen met architectuur, voordeur minimaal 2,40 meter.

Erfafscheidingen

- Daar waar privacy noodzakelijk is: 2,00 m hoge tuinmuur, afgestemd op architectuur en openbare ruimte, poorten van hout of metaal.
- Tuinhekken zijn van antracietkleurig metaal.
- Aan te planten hagen, minimaal 0,70 meter breed, soorten: zie landschapsplan en deelgebieden
- Erfafscheidingen meenemen in het architectonisch ontwerp



5. Architectonische spelregels deelgebied 1: de Contreie Noord

5.1 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Deelgebied 1 valt onder de Contreie Noord en is in eerste instantie aangemerkt als ontwikkelingsgebied voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De kavels worden door groepen van toekomstige bewoners (de collectieven) ontwikkeld middels een vereniging van eigenaren die als opdrachtgever voor architect en bouwer op zal treden. Dit betekent dat de ruimtelijke invulling van de kavel wordt bepaald door de bewoners zelf. Daarbij zijn zij vrij binnen de randvoorwaarden in het bestemmingsplan, de kavelpaspoorten bij de betreffende kavels en het voorliggende beeldregieplan. Dit houdt ook in dat de woninggrootte en het woningtype vrij zijn binnen de bandbreedtes van de bouwhoogte, bruto vloeroppervlak en het aantal te realiseren woningen dat het kavelpaspoort aangeeft. In samenhang met de inrichting van de onbebouwde ruimte van de kavel en de parkeeroplossing kunnen de collectieven zelf hun woonomgeving bepalen.

5.2 Stedenbouwkundige visie

Het stedenbouwkundig concept van de Contreie Noord gaat uit van een sterk en kwalitatief hoogwaardig landschappelijk raamwerk waarbinnen de collectieven veel ruimte krijgen om vorm te kunnen geven aan hun eigen woning en kavel. De infrastructuur is tot het noodzakelijke minimum beperkt zodat er langs de randen veel ruimte is voor groen, aansluitend op de omliggende groenstructuren van de Contreie. Bomenlaantjes zorgen voor een verdere geleiding van het plangebied. De drie CPO kavels liggen als grote erven binnen een gevarieerd landschappelijk raamwerk. Aan de zuidzijde van het gebied vormt een kleine toren van zes lagen een stedenbouwkundig accent (kavel 4 – het ruimtelijk accent (zie 5.4)).

Aan de Weststadweg hebben de CPO kavels een formele zijde met gesloten bebouwing. De gevelwanden verspringen hier om het karakter van losse erven te

versterken. Aan de achterzijde sluiten de CPO kavels aan op de Kreek. De Kreek vormt een brede, open ruimte tussen het historisch lint van de Vrachelsestraat en de CPO buurt. Het karakter van de Kreek en de aangrenzende erven van de Vrachelsestraat en de CPO buurt is informeel. De Kreek heeft ook een functie voor waterberging en is ruimtelijk aangesloten op de Ecologische VerbindingsZone (EVZ) ten noorden van de Heiligerweg. De overgang tussen de bebouwing van de CPO kavels en de Kreek bestaat uit collectieve groene terrassen die ingericht zijn door en eigendom zijn van de collectieven. De CPO kavels zijn omkaderd door een haag en worden van elkaar gescheiden door bomenlaantjes die ruimtelijk de verbinding leggen tussen de Weststadweg en de Kreek. Deze bomenlaantjes zijn niet toegankelijk voor autoverkeer, met uitzondering van de hulp en nooddiensten.

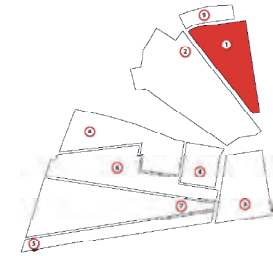
[Bron: Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig plan Must Stedenbouw d.d. december 2008]

5.3 Zonering

De Contreie Noord is ruimtelijk gezien in drie zones opgedeeld:

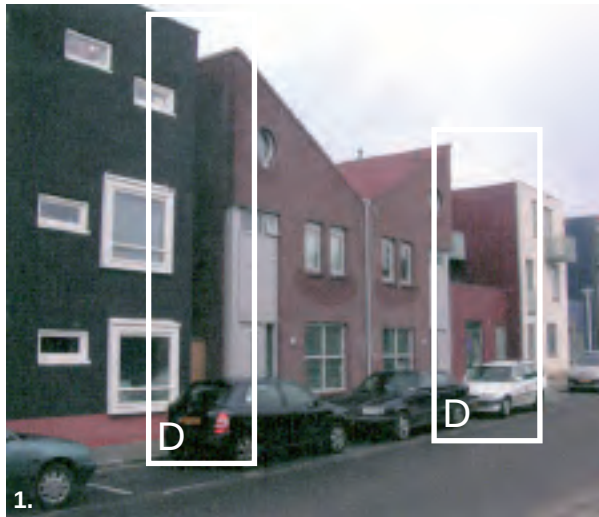
- Zone 1: Voorterrein

Dit is de zone langs de Weststadweg aan de oostzijde van de kavels. Aan deze zijde tonen de collectieven zich aan de stad. De voorkanten van de woningen zijn op deze weg georiënteerd en vormen de ruimtelijke begeleiding. Ook de hoofdentree van de woning ligt aan deze zijde. De bebouwing vormt hier een duidelijke rand met een prominente uitstraling, als begeleiding van de Weststadweg. De woningen zijn georiënteerd op het openbaar gebied, met een de hoofdentree aan deze zijde. De overgangslin van het eigen erf en het openbaar gebied valt hier samen de grenslijn van de 2,00 meter diepe voortuin. De erfafscheiding wordt gevormd door een smeedijzeren (of gelijkwaardig) hek in de kleur antraciet.



- Zone 2: Bouwvlak

De middenzone van de CPO kavel is de grootste zone en vormt het bouwvlak. Naar eigen inzicht wordt hier door een collectief een eigen woonmilieu gerealiseerd. Voor de uitwerking van het architectonisch concept, met de bijbehorende collectieve buitenruimte moet een architect worden ingeschakeld. Het ontwerp voor de bebouwing kan door meerdere architecten onder supervisie van een hoofdarchitect en begeleidt door het Quality-team worden uitgevoerd. Alle bebouwing op de kavel dient qua bebouwingsbeeld op elkaar te worden afgestemd en gevormd tot één architectonisch en stedenbouwkundig ensemble. Ook bijgebouwen, erfafscheidingen en collectieve buitenruimtes zijn een integraal onderdeel van dit ensemble en dienen qua ontwerp en inrichting afgestemd te worden op elkaar en in samenhang met de bebouwing. Daarnaast is er een sterk contrast mogelijk tussen de verschillende zijden van de ensembles; tussen de oostzijde aan de Weststadweg, de noordzijde aan de Heiligerweg met 'de kop' aan het open landschap, de zuidzijde en noordzijde aan de bomenlaantjes, en aan de intieme, groene kant van het ensembles aan de westzijde. Het spanningsveld tussen het verbeelden van de collectieve kwaliteit van het ensemble, het ontwerp van de collectieve (buiten) ruimtes en de sterk verschillende ruimtelijke sferen van het omringende openbaar gebied zijn een interessante drager van het stedenbouwkundig concept en de architectonische uitwerking.



referentiebeelden dienen als inspiratie voor

- A: CPO (5)
- B: relatie met openbaar gebied (2 t/m 4)
- C: orientatie op maaiveld (2,3)
- D: onderlinge aansluiting architectuur (1,3,4)
- E: collectieve ruimte en parkeeroplossing (5)
- F: CPO solitair (6)

Bebouwing mag uitsluitend gerealiseerd worden binnen het aangegeven bouwvlak in de vorm van rijen grondgebonden woningen. Het minimale aantal woningen in een rij is vier. De maximale gevelopstand in het bouwvlak is 10,00 meter, de maximale nokhoogte 14,00 meter. De rooilijn aan de zijde van de Weststadweg is een verplicht te bebouwen lijn. In deze gevel zijn individuele woningentrees verplicht en is de minimale goothoogte 6,00 meter. De bebouwing in de rooilijn dient aaneengesloten te worden uitgevoerd, met uitzondering van een opening van maximaal 6,00 meter voor de ontsluiting van kavels 2 en 3. Langs de noord- en zuidzijde van het bouwvlak is een voorgevelzone van 10,00 meter diepte aangegeven. Bij bebouwing in deze zone is de woningentree altijd gekeerd naar de zijde van het openbaar gebied om de oriëntatie van de woningen hierop te kunnen richten. Voor de meest noordelijke kavel geldt voor de bebouwing die is georiënteerd op de nieuwe aansluiting tussen de Vrachelsestraat en de Weststadweg (de verlegde Heijligerweg) een aantal (aanvullende) uitgangspunten die de ruimtelijke kwaliteit van deze belangrijke 'rand' garanderen, waaronder:

- aandacht voor entreezones en de overgang tussen privé en openbaar;
- oriëntatie op en ruimtelijke begeleiding van de Heijligerweg;
- aandacht voor de bebouwing aan de noordwestzijde van de kavel. De kopgevel is zowel georiënteerd op de Heijligerweg als op de Kreek. Zorgvuldige uitwerking van de kopgevel en voor de aansluiting tussen de bebouwing en het openbaar gebied.

Een goede ruimtelijke verbinding tussen alle afzonderlijke woningen in het bouwvlak met het groene collectieve terras van zone 3 is een belangrijk uitgangspunt voor de verkaveling van het bouwvlak, evenals de wijze waarop de overgang wordt vormgegeven tussen de meer stedelijke sfeer van de Weststadweg naar de rustige sfeer van de Kreek tussen de CPO-kavels en de kavels aan de Vrachelsestraat. Ook de directe fysieke overgang tussen de twee verschillende zones dient zorgvuldig te worden ontworpen. Het parkeren dient op een vanzelfsprekende wijze in de verkaveling te worden

ingepast, waarbij met name de invloed van het parkeren op de relatie met de afzonderlijke woningen en de kwaliteit van het groene collectieve terras aandacht vereist. De erfafscheiding rond de gehele kavel bestaat uit een haag.

- Zone 3: Groen collectief terras

In deze zone is bebouwing en parkeren van auto's en andere voertuigen niet toegestaan, hetzelfde geldt voor individuele tuinen. Deze zone dient een groene collectieve bestemming te krijgen ten behoeve van de bewoners van het CPO-kavel. Bomen zijn toegestaan. De beplanting en inrichting dienen aan te sluiten op de landschappelijke inrichting van het openbaar gebied, benoemd als 'de Kreek' in het stedenbouwkundig plan. Het maaiveldpeil van deze zone ligt een halve meter lager dan dat van het bouwvlak. De overgang tussen deze twee zones en het niveauverschil dienen zorgvuldig ontworpen te worden binnen een strook van 1,50 meter binnen zone 3. Het ontwerp van deze overgang dient zorgvuldig aan te sluiten op de inrichting van zone 2 en 3 en op de bebouwing.

In het algemeen geldt voor dit gehele deelgebied dat voor de hagen gekozen kan worden uit de volgende soorten: liguster, veldesdoorn, taxus, hulst, meidoorn en rododendron.

5.4 Ruimtelijk accent

Voor de toren in meest zuidelijk gelegen hoek van dit deelgebied gelden naast de algemene kaders en de kaders omschreven per kavel, ook de volgende aanvullingen:

- accentpunt in het landschap;
- uitstraling dient stoer en sterk te zijn;
- (half-)verdiept parkeren integraal meeontwerpen;
- dak parkeergarage inrichten met een landschappelijk karakter of als daktuin, met een goede overgang naar het omliggend openbaar gebied (geen hekwerken);
- aandacht voor uitwerking plint parkeergarage;
- objectmatige benadering;
- verticaal karakter subtiel benadrukken door bijvoor-

beeld metselverbanden;

- grote balkons als buitenruimte;
- extrovert karakter door het toepassen van grote raamopeningen die gericht zijn op het openbaar gebied;
- toepassing van duurzame materialen:
 - metselwerk
 - natuursteen
 - hout
 - metalen
 - leien

- aandacht voor de entreezone qua positie en detailering.

Hagenkeuze: liguster, veldesdoorn, taxus, hulst, meidoorn en rododendron.



referentiebeelden dienen als inspiratie voor

- A: schaal maatverhoudingen (alle beelden)
- B: overgangen openbaar - privé (1)
- C: relatie openbaar - privé (1,2,3)

6. Architectonische spelregels deelgebied 2: Vrachelsestraat (historisch lint)

Deelgebied 2 bevindt zich in de historische zone van het plan. De Vrachelsestraat is als historisch lint in dit gebied een belangrijke en bepalende ruimtelijke structuur. Binnen de bestaande kavelstructuur worden kavels toegevoegd, in een 'landgoedachtige' opzet.

Behalve de algemene kaders omschreven in de voorgaande hoofdstukken, gelden voor dit deelgebied de volgende aanvullingen:

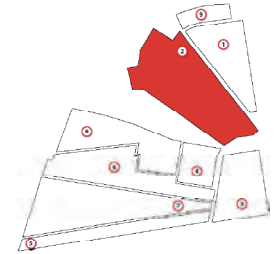
- in schaal en maat aansluiten op de bestaande objecten aan de Vrachelsestraat;
- het silhouet zichtbaar vanuit de omgeving is zeer belangrijk, deze moet een landelijke sfeer behouden;
- in stijl aansluiten bij de landelijke archetypen en historische lintbebouwing;
- overgangen tussen privé- en openbaar gebied vormgeven door middel van hagen (keuze uit: liguster, veldesdoorn, taxus, meedoorn en voor de oude kavels beukenhagen);
- hekwerken worden uitgevoerd in bij voorkeur uitgevoerd in smeedijzer of in een ander metaal met dezelfde kwaliteit en uitstraling;
- positionering van de bebouwing op de kavel vrijhouden van de randen, waarbij het bouwvlak met de rooilijn minimaal 8,00 meter uit de perceelsgrens aan de voorzijde ligt en 5,00 meter uit de zij- en achterranden van de kavel;
- bebouwingsoppervlak maximaal 25% van de totale kavel;
- de overgangslijn bevindt zich op de erfgrans;
- de oriëntatie van de woningen aan de Vrachelsestraat is gericht op de Vrachelsestraat;
- de oriëntatie van de woningen die dieper het gebied in liggen, is gericht op de toegangswegen;
- in geval van meerdere woningen binnen één bouw-massa dient het silhouet van de totale massa het erven-landschap te respecteren. De afzonderlijke woningen moeten in schaal en maat opgaan in deze totale massa. Het silhouet refereert aan de aanwezige boerderijen en schuren, waarbij de architectonische compositie aan-

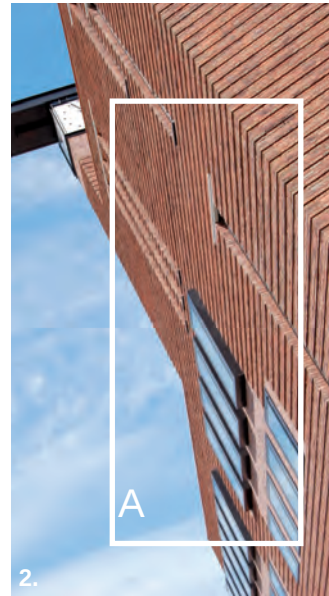
sluit op het landschap. Dit geldt ook voor de erfafscheidingen die als hagen moeten worden uitgevoerd, zodat het hagenlandschap wordt versterkt;

- eventuele garages en bijgebouwen dienen onlosmakelijk onderdeel te zijn van de architectonische compositie en de gekozen architectuurstijl;
- toepassing van duurzame materialen die in de tijd een rijke patina opleveren – esthetisch verouderen - en die aansluiten op de omliggende bestaande bebouwing:

- metselwerk in aardetinten van genuanceerd roodbruin tot bruin
- keramische pannen
- riet
- hout
- metalen als bijv. zink
- groene daken
- keimwerk (alleen wit)
- natuursteen
- keramische materialen

- hagenkeuze: liguster, veldesdoorn, taxus, meidoorn en voor de oude kavels beukenhagen.





referentiebeelden voor

- A: robuust metselwerk en accenten in metselwerk buitenrand (1,2)
- B: aansluiting en orientatie op openbaar gebied buitenrand (3,4)
- C: vrijer materiaalgebruik binnengebied (5)
- D: vrijstaande appartementen in groene setting met ingepaste garage (6)
- E: appartementengebouw als onderdeel bouwblok (7)
- G: samenhang tussen pleininrichting en architectuur wanden (8)
- F: drielaagse robuuste buitenrand (4)

7. Architectonische spelregels deelgebied 3: het Vrachelsplein

Het Vrachelsplein onderscheidt zich als eenheid aan de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan en is een buurt op zichzelf. Het Vrachelsplein maakt de koppeling tussen de Centrale as, het Markkanaal en de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan. Op de plek waar de entree haaks afbuigt en overgaat in de centrale as ontstaat een bijzondere plek in de wijk. Hier is ruimte gecreëerd voor een centraal plein. De buurt wordt gemarkeerd door drie appartementengebouwen, als accenten. Een daarvan begeleidt de kruising van het kanaal en de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan. De tweede accentueert de bocht in de centrale as en vormt de zuidwand van het centrale plein. De laatste accentueert de noordzijde van de buurt en ligt bij de entree van Contreie-zuid tussen de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan en de entree van de wijk.

Het Vrachelsplein is de plek waar de Contreie Zuid zich presenteert aan de voorbijganger. Door de verschillende ruimtelijke posities die het Vrachelsplein inneemt, is het van belang een samenhangende uitstraling na te streven.

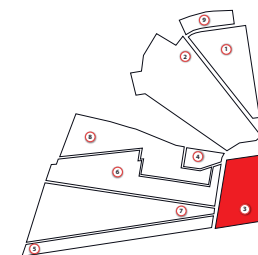
De ruimtelijke opzet kan worden onderverdeeld in drie blokken. Ieder blok dient in samenhang met de omliggende blokken te worden gerealiseerd, waardoor er één ensemble ontstaat. Mits afgestemd op schaal en maat zijn daarbinnen subtiele variaties mogelijk. Het Vrachelsplein bestaat overwegend uit twee- tot drie laagse rijenwoningen. Daarnaast is er een losstaand appartementengebouw dat als accent aan de noordzijde van de buurt beëindigd. De buitenrand van het Vrachelsplein geeft een samenhangend beeld, waarbij

de randen minimaal 3 bouwlagen hoog zijn. De architectuur reageert op de vier verschillende randen. Daar waar zijtuinen grenzen aan het openbare gebied, worden erfafscheidingen in de vorm van meeontworpen hoge tuinmuren aangebracht. Op verschillende plaatsen is het parkeren op het binnenterrein vormgegeven. Op die plekken waar de achtertuinen hieraan grenzen worden de tuinen begrensd door een mee ontworpen erfafscheiding. Daar waar achtertuinen grenzen aan het Markkanaal liggen deze iets verhoogd en worden ze begrensd met een tuinmuur.

Daar waar de appartementengebouwen grenzen aan het openbare gebied hebben ze een alzijdig karakter, er zijn geen achterkanten. Dit geldt ook voor een eventuele commerciële invulling van de begane grond, laden lossen etc. is zorgvuldig ingepast en zo veel mogelijk uit het zicht. De buitengevels sluiten direct aan op de inrichting van het openbare gebied. Voor het noordelijke appartementengebouw betekent dit een losstaand gebouw in een groene ruimte. Voor de andere appartementengebouwen is de kavelgrens niet afleesbaar in de verharding.

De architectuur van het Vrachelsplein is robuust, d.i. een heldere, stenige uitstraling. Het metselwerk draagt bij aan de plasticiteit. Er wordt veel aandacht gevraagd voor het toegepaste metselwerk, de eventuele sierbanden, metselwerkverbanden en kaders of accenten rond ramen en ter plaatse van entrees en beëindigingen. De steenkeuze van de verschillende blokken wordt op elkaar afgestemd. Het binnengebied is informeler, meer gevarieerd en kent een groener karakter. De binnenzijde van de bebouwing is een afgeleide van de buitenzijde

architectuur - deelgebied 3: het Vrachelsplein



de, waarbij de mate van kleurverschil per onderdeel in samenhang met de andere blokken wordt bepaald. De bouwhoogte in het binnengebied is maximaal 2 bouwlagen met kap. Eventuele tuinmuren zijn onderdeel van de bebouwing. Overige erfafscheidingen bestaan bij voorkeur uit smeedijzeren hekwerken (of gelijkwaardig). Hemelwaterafvoeren dienen in het ontwerp te worden meegenomen en worden bij voorkeur in de gevels geïntegreerd.

De architectuur van de appartementengebouwen aan de zuidzijde en het Kanaal wordt afgestemd op die van de laagbouw. De architectuur van het noordelijke appartementengebouw kan iets meer afwijken maar blijft wel in de familie en heeft een duidelijke accentwerking.

Toegepaste materialen en kleuren:

- rood tot bruin metselwerk aan de buitenzijde;
- aan de binnenzijde: vrij materiaalgebruik, echter wel hoogwaardig, duurzaam en met een goede veroudering, mits afgestemd op het materiaalgebruik in de rand;
- accenten dienen ton-sur-ton of als afgeleide kleur van het metselwerk te worden meegenomen.
- geen lichte of pasteltinten voor de baksteen
- kleurgebruik moet aansluiten bij materiaaluitdrukking
- bij toepassen van dakpannen: keramische pan (geen betonpannen)



- referentiebeelden voor
- A: mee-ontwerpen erfafscheiding en brede haag (1)
 - B: twee-tot drielaagse woningen binnengebied (1,7)
 - C: plein als bijzondere plek (2)
 - D: mee-ontwerpen erfafscheiding bij parkeren in binnenhof (gemetselde schuren (3,6)
 - E: meeontworpen erfafscheidngen zijtuinen (4,7)
 - F: meeontworpen erfafscheidngen buitenrand (5)

Overgangen openbaar-privé

De overgangszone tussen openbare ruimte en bebouwing is aan de buitenrand van de buurt de voorgevel, waarbij er ruimte is voor een ondiepe overgangszone, een soort "voorstoop" die, naast de verblijfsfunctie, ook benut kan worden om plastic in de buitenrand te creëren. In het binnengebied hebben de 2-3 laagse rijenwoningen een voortuin, die met een lage haag wordt begrenst, erfafscheidingen van zijtuinen aan het openbare gebied worden meeontworpen. De haagsoorten zijn veldesdoorn of liguster, minimum hoogte is 80 cm.

Parkeren

Het parkeren verdient speciale aandacht, met name rondom de appartementengebouwen is een hoge parkeerdruk. Het noordelijke en zuidelijke appartementengebouw hebben een parkeergarage. Bij voorkeur worden de garages geheel verdiept uitgevoerd. Indien dit niet mogelijk blijkt, is de bovenkant van het dak niet hoger dan 1,25 meter boven maaiveld. De rand van de garage is zorgvuldig vormgegeven, deze maakt onderdeel uit van de architectuur van de gevel, of is als groen talud uitgevoerd. Als, bij het noordelijke appartementengebouw de garage buiten de footprint steekt, dan wordt het dak overwegend groen uitgevoerd. In het zuidelijke appartementengebouw wordt dan het garagedak meeontworpen met de architectuur van het gebouw of de straatinrichting. Een zorgvuldige inpassing en uitwerking van de entrees van de garages is een vereiste.

Het plein

In de openbare ruimte vorm het plein een aparte opgave. De begrenzing moet helder worden gemarkeerd in de verharding, met name daar waar de pleinruimte de Laan raakt. Op het plein zelf worden enkele bomen geplant. Ook is er ruimte voor een object of banken. Parkeren op het plein wordt geminimaliseerd.

Zie ook bijlage 1 voor het principe verkalingsplan voor Vrachelsplein

Samengevat:

Voor deelgebied het Vrachelsplein gelden naast de algemene beeldregels Contreie (zie pagina 16-20) onderstaande specifieke spelregels:

Stedenbouwkundig:

- Homogene buurt met heldere stenige buitenrand, bestaande uit een rijenwoningen rand met overwegend 3 bouwlagen in de voorgevel met een smalle overgangszone aan de buitenzijde en een
- binnengebied met informeler karakter bestaande uit rijenwoningen met voortuinen
- De buitenranden reageren op de hoofdwegen en het kanaal waaraan ze gesitueerd zijn, mede door de positionering van 3 appartementengebouwen.
- Rustpunt in de buurt vormt het centrale dat door 3 wanden begeleid wordt.

Architectuur:

- Eigentijds en robuust, met aandacht voor detaillering
- Continue buitenrand
- Appartementengebouwen grenzend aan openbaar gebied hebben een alzijdig karakter
- Appartementengebouwen architectonisch familie van laagbouw, noordelijk appartementengebouw mag iets afwijken (accentwerking)

Kleur- en materiaalgebruik

- Buitenrand: in mestelwerk met afgestemde rode tot bruine steensoort(en).
- Binnengebied: meer variatie mogelijk, materiaalkeuze vrij, mits afgestemd op materialen van de rand en van hoogwaardige kwaliteit
- Geen lichte of pasteltinten voor de baksteen, geen betonpannen

Overgangen openbaar-privé:

- Buitenrand: voorzijde: smalle zone/voorstoop, onderdeel architectuur, zijtuinen: hoge meeontworpen tuinmuur
- Binnengebied: voortuinen met lage hagen, achtertuinen grenzend aan parkeren en zijtuinen aan openbaar gebied: meeontworpen hoge afscheiding
- De haagsoorten zijn veldesdoorn of liguster, minimum hoogte is 80 cm

Parkeren:

- Bij noordelijk en zuidelijk appartementengebouw parkeergarages, goed afgestemd op architectuur en openbare ruimte
- In binnengebied soms in parkeervelden binnen in het bouwblok.

Openbaar gebied:

- Hoogwaardige buitenruimte aansluitend op architectuur (zie ontwerp openbare ruimte)
- Speciale aandacht voor het plein



referentiebeelden voor

- A: duurzaam en karakteristiek gevelmateriaal (2,6)
- B: transparantie voor beleving binnen / buiten (3, 5)
- C: bijzondere ruimte als onderdeel van reeks sociale ruimten (4)
- D: "groene" gevels in binnenruimte (1)

8. Architectonische spelregels deelgebied 4: Houtwal

Algemeen

Het gebouwencomplex in het deelgebied Houtwal vormt door de bijzondere functie en de locatie een ontmoetingsplek binnen de wijk. Het gebouwencomplex in het deelgebied Houtwal heeft een (sociaal) maatschappelijke, sociaal medische of educatie functie. Het vormt in de stedenbouwkundige positie als het ware een kavel aan het erven landschap van de Vrachelsestraat. De Houtwal heeft een erf dat wordt omkaderd door beukenhagen en eventueel een smeedijzeren hekwerk. Als een kavel binnen het landschap. Het gebouwencomplex in het deelgebied Houtwal vormt binnen de wijk een voorbeeld voor de overige ontwikkelingen in de Contreie. Het gebouw moet het beoogde ambitieniveau verbeelden.

Relatie met landschap en boomgroepen

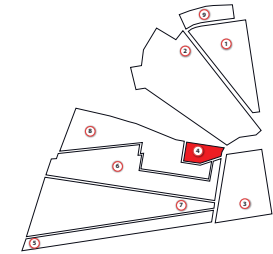
De Houtwal is van verschillende kanten te benaderen, waardoor het belang van een alzijdige uitstraling zonder achterkanten evident is. De locatie vormt de schakel tussen de landschappelijke invulling van de Groene Wig en de bebouwing van de nieuwe woonwijk. Een ontwerpvoorwaarde is dat de gebouwen reageren op de bestaande houtwal en die inpast als oude structuur in het nieuwe geheel. Interactie tussen landschap en bebouwing is essentieel. Het karakter van deze zijde van de bebouwing is informeel door 'rafelige randen'. Op speelse wijze gaan landschap en bebouwing een relatie aan, waarbij het landschap in het gebouw is opgenomen in de vorm van groene tuinen, die als vingers doorlopen tot ver in het gebouw. De westelijke kant van het gebouw kijkt uit op grondgebonden woningen. De Houtwal is gelegen aan de Centrale As. Deze kant van de bebouwing krijgt een formele uitstraling.

Hoofdropzet gebouw

Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van 11 meter. Essentieel is het inspelen op doorzichten naar het omliggende landschap en boomclusters. Het gebouw heeft daarom een transparant karakter. Voorkomen moet worden dat het deelgebied wordt dichtgebouwd. Eventuele woningen ten noorden van de bomenrij, aan de Weide, zijn onderdeel van het hagenlandschap en sluiten aan op de spelregels voor de deelgebieden 7 en 8. De oriëntatie op en relatie met het landschap zijn belangrijk, evenals de doorzichten tussen de woningen.

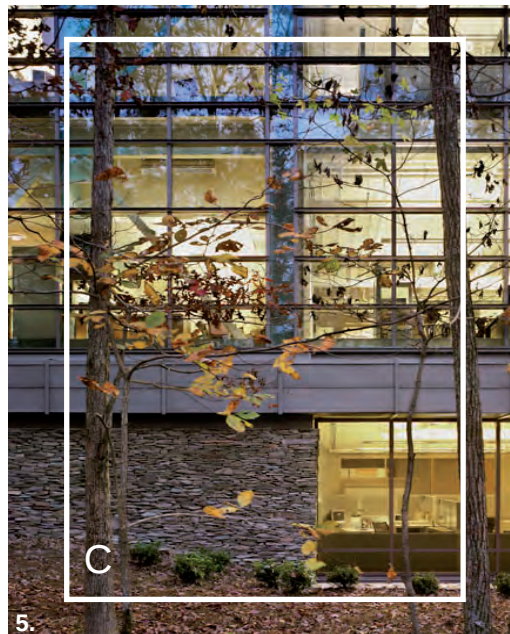
Architectuur uitgangspunten voor deelgebied Houtwal:

- laagdrempelig, met een open uitstraling en transparant karakter;
- heldere structuur en opzet, passend in en reagerend op de schaal en maat van de wijk;
- gezien de buurtoverschrijdende functie en de bijzondere aard van de functie is het gebouw een identiteitsdrager;
- geen hoogteaccenten omdat de Houtwal zich voldoende profileert als bijzonder gebouw met bijzondere functies door de stedenbouwkundige opzet, de schaal en maat in relatie tot de omgeving.
- bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de entrees,
- onbestemde hoeken of onveilige plekken voorkomen;
- de gebruikers staan centraal in het ontwerp.
- eventuele woningen maken onlosmakelijk onderdeel uit van de architectuur van het totale gebouw;
- de ontsluiting van de woningen, bijvoorbeeld een galerij, zodanig vormgeven dat deze ook als



verblijfsruimte kan functioneren.
Buitenruimtes

- het gebouwen de buitenruimten maken deel uit van de totale compositie;
- de buitenruimte die grenst aan het openbaar gebied, reageert op en sluit aan bij het omliggend openbaar gebied, waarbij aan de verschillende zijden voldoende maat wordt vrijgehouden voor deze overgangen;
- integratie van fietsparkeren, parkeren en Kiss&Ride op een veilige en overzichtelijke wijze;
- het parkeren wordt verdeeld over de locatie, geen grote geconcentreerde parkeerplaats;
- buitenruimtes van woningen uitvoeren als ruime balkons, afgestemd op de architectuur van de Houtwal.



referentiebeelden voor

- A: landschap dringt door in transparant gebouw (1,2,6)
- B: transparantie voor beleving binnen / buiten (1,2,3,6)
- C: materialisatie noordzijde: in aansluiting met informele sfeer landschap (5)
- D: sociaal maatschappelijke functie, laagdrempelig in relatie met omgeving (4)
- E: karakteristiek materiaalgebruik (7)

Materiaalgebruik

De toegepaste materialen zijn onderhoudsarm, duurzaam in tijd (rijk verouderingsproces) en accentueren de bijzondere rol van het gebouw. Materialen hebben een stoere en toch warme uitstraling;

De noordzijde is de informele zijde. Deze is gerelateerd aan de landschappelijke zone, met terrassen, een tuinuitstraling en bijbehorende detaillering. Materiaalgebruik bestaat uit metaalsoorten, grove keien, hout, natuursteen, glas, metselwerk (bij voorkeur verlijmd of met dun bed-voeg), groene begroeiende gevels of materialen met een gelijkwaardige uitstraling en kwaliteit. De zuidelijke gevels zijn georiënteerd op de wijk. Begeleiding in schaal en maat en de relatie met de woonwijk zijn hier van essentieel belang. Voor deze formele zijde zijn de volgende materialen toepasbaar: metselwerk (bij voorkeur verlijmd of dunbed), natuursteen, glas, metaal of materialen met een gelijkwaardige uitstraling en kwaliteit.

Samengevat:

Voor deelgebied Houtwal gelden naast de algemene beeldregels Contreie (zie pagina 16-20) onderstaande specifieke spelregels:

Stedenbouwkundig:

- Essentieel is het inspelen op en rekening houden met doorzichten naar het landschap en boomgroepen, landschap dringt door het gebouw
- Alzijdig gebouw zonder achterkanten
- maximaal 4 lagen hoog, aansluiten op maat en schaal van aansluitende wijk

Architectuur:

- Het gebouw moet het beoogde ambitieniveau van Contreie verbeelden
- Laagdrempelig, open en transparant karakter
- Eentuele woningen integreren in gebouw
- Onderscheid maken tussen informele zijde aan het landschap, aansluiting op de Laan en aansluiting op de wijk (verschillende zijden van het gebouw)

Kleur- en materiaalgebruik

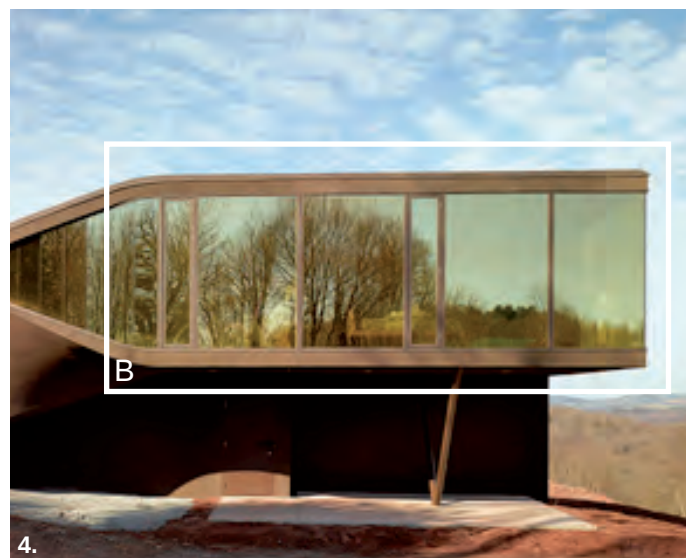
- Materialen: stoer en toch warm,
- Aan de noordzijde (informeel: tuin/terrasuitstraling): metaal, grove keien, hout, natuursteen, glas, metselwerk, groene gevels; of gelijkwaardig
- Zuidelijk/westelijk/oostelijk (formeel: gericht op wijk): metselwerk, natuursteen, glas, metaal of gelijkwaardig

Overgangen openbaar-privé:

- Buitenruimte sluit aan op omliggend openbaar gebied, met voldoende ruimte voor overgangen
- Erfafscheiding: beukenhaag met smeedijzeren hekwerk

Parkeren:

- Integraal meeontwerpen, dit geldt ook voor K+R en fietsparkeren
- Autoparkerenverdelen over locatie, geen geconcentreerde parkeerplaats



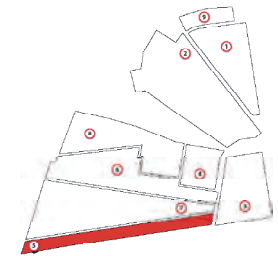
referentiebeelden voor

- A: bijzondere architectuur (1,2,3)
- B: orientatie op openheid (1,2,4)
- C: verbijzondering kopgevel (4)
- D: overgangen openbaar en privé (1,3)

9. Architectonische spelregels deelgebied 5: Kanaaloever

Deelgebied 5 bevindt zich langs de noordzijde van het Markkanaal. De aanliggende bebouwing begeleidt deze ruimtelijke structuur en is zowel op het kanaal georiënteerd als op de wijk. Dit betekent voor de architectuur dat de woningen twee voorzijden hebben en bovendien aan beide zijden grenzen aan het openbaar gebied: de ontsluitingsweg aan de binnenzijde en het pad over de dijk en de kanaaldijk met het Markkanaal aan de buitenzijde.

- voor de kanaalzone geldt een kleurstelling in het volgende gamma: van wit tot middelgrijs voor de basiswoningen, met bruine accenten voor de kopwoningen, waarbij de toepassing van 'groene wanden', als Wonderwall en Greenwall mogelijk zijn;
- de verschillende geschakelde volumes vormen een heldere eenheid in dit deelgebied;
- architectuur is aan minimaal twee zijden georiënteerd op het openbaar gebied en is in samenhang ontworpen: de kanaalzone en de toegangsweg;
- daarnaast hebben de kopgevels ter plaatse van de doorgangen en zichtlijnen een relatie met het openbaar gebied;
- zorgvuldige uitwerking van de overgangen tussen privé- en openbaar gebied. Deze worden mee-ontworpen in samenhang met de architectuuruitwerking en het bouwvolume. De erfgrens is de overgangszone. Deze grenzen worden zowel aan de zijde van de wijk als langs het kanaal met hagen gemarkeerd;
- aan-, uit- en bijgebouwen zijn onderdeel van de totale architectonische compositie en grenzen aan de voorgevel;
- aandacht voor het toepassen van kwalitatief hoogwaardige materialen, die in de loop der tijd een duurzame patina ontwikkelen;
- aandacht voor duurzame materialen;
- aandacht voor entreezones als overgang tussen privé- en openbaar gebied;
- extraverte, open uitstraling richting Markkanaal en de ontsluitingsweg, met aan de kanaalzijde grote glasvlakken en ruime balkons en terrassen;
- dak en gevel lopen ruimtelijk in elkaar over.





referentiebeelden voor

- A: oplossen eventueel hoogteverschil (1)
- B: relatie met openbaar gebied (4)
- C: materiaalgebruik (alle beelden)
- D: oriëntatie op openbaar gebied (alle beelden)
- E: kapvormen (2,3,5,6)
- F: overgangen openbaar en privé (1,6)

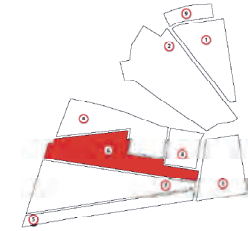
10. Architectonische spelregels deelgebied 6: de Hoogte

Deelgebied 6 is gepositioneerd aan beide zijden van de laan, die als centrale as door de Contreie Zuid loopt. In dit deelgebied vormt de bebouwing de ruimtelijke begeleiding van de laan en de begrenzing van de openbare ruimte van de Hoogte. De uitstraling van de laan is ondanks de formele opzet informeel van karakter. Formeel door een continue inrichting van de openbare ruimte, informeel door de diversiteit van de aangrenzende architectuur. Deze karakterconfrontatie komt ook tot uiting in het onderscheid tussen de noord- en zuidkant van de laan en in het herkenbaar aansluiten op de historische



ruimtelijke structuren. Naast de algemene kaders zijn de uitgangspunten voor de Hoogte:

- de overgangszone loopt aan de noordzijde van de laan tot aan de uitbouwen. Aan de zuidzijde van de laan tot aan de erfgrans;
- de architectuur aan de noordzijde van de laan is voorzien van erkers, veranda's of serres, in combinatie met de entree van de woning;
- zijgevels aan de laan hebben tuilmuren die in architectonische samenhang met de woning zijn ontworpen;
- de overgangszones aan de zuidzijde van de laan loopt tot de erfgrans. De woningen hebben een voortuin van minimaal 5,00 meter, omzoomd door hagen en/ of een smeedijzeren hekwerk (of een ander metaal met dezelfde kwaliteit en uitstraling);
- de toegestane hagen zijn: liguster, veldesdoorn, taxus, meidoorn en rododendron;
- architectuur is georiënteerd op het openbaar gebied;
- de entreezones zowel aan de noord- als zuidzijde worden met zorg vormgegeven;
- de erfafscheiding aan de voorzijde bestaat uit hekwerken (smeedijzer of gelijkwaardig) of hagen;
- de erfafscheidingen van zijtuinen en achtertuinen grenzend aan het openbaar gebied kunnen als tuilmuren in combinatie met bloembakken, of als bloembakken of hagen worden vormgegeven;
- aan- en bijgebouwen, evenals terrassen, veranda's, erkers en dakkapellen zijn geïntegreerd in het architectonisch ontwerp;
- aandacht voor mee-ontwerpen/ integreren van hemelwaterafvoer en gemetselde erfafscheidingen;
- de woningen aan de laan worden in samenhang met elkaar ontworpen. Ondanks verschillen zal het gemeenschappelijke de boventoon voeren. Voor het materiaalgebruik betekent dit dat, metselwerkverbanden, kaders, sierlijsten en dergelijke worden uitgevoerd volgens het kleurenprincipe ton-sur-ton, binnen één reeks, met nuanceverschillen;
- eventuele andere materialen mogen alleen in overleg worden toegepast. Deze dienen te voldoen aan de verschillende duurzaamheidsaspecten zoals die hierboven zijn vermeld, in ieder geval esthetisch verouderen;
- 'groene gevels' zoals Wonderwall, Greenwall mogen



ook incidenteel aan de laan worden toegepast. Groene daken zijn altijd wenselijk;

- materialisering van daken wordt afgestemd met de gevel in kleur, textuur en materiaal.

Aan de westzijde wordt de Hoogte begrensd door een grote kavel (of twee kleinere), die als gevolg van de ligging een beeldbepalende positie heeft in de Contreie. De kavel markeert tevens de overgang van de Centrale As, via de EVZ, naar het landschap. Voor de woning die op deze kavel wordt gerealiseerd geldt aanvullend een aantal specifieke uitgangspunten:

- architectuur is aan minimaal twee zijden georiënteerd op het openbaar gebied: de Hoogte en het landschap van de EVZ;
- de kavel wordt omzoomd door hagen, zowel de zij- als voor- en achtergrens;
- de overgangslijn ligt op de erfgrans van de woningen;
- aanbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de totale architectonische compositie. Ondergeschikt, maar gekoppeld aan het hoofdvolume (deze mogen niet als losse objecten op de kavel staan!).

Voor de vrijstaande kavels in het deelgebied de Hoogte wordt onderscheid gemaakt tussen kavels waarvoor een kavelpaspoort is opgesteld en de voor het plan beeldbepalende 'Contreie kavels'. In de vervolgfase van de uitwerking van het verkavelingsplan zal nader worden bepaald welke kavels als 'Contreie kavels' zullen worden aangeduid en voor welke kavels kavelpaspoorten zullen worden opgesteld. Naast de algemene kaders en de hiervoor genoemde uitgangspunten is in hoofdstuk 11 een aanzet voor de kavelpaspoorten opgenomen [zie hoofdstuk 11 - Architectonische spelregels deelgebied 7 en 8: De Akkers 1 en 2].



referentiebeelden voor geschakelde woningen:
 - A: kapvormen en dakkapellen (3,4,5,6)
 - B: materiaalgebruik (alle beelden)
 - C: overgangen en erfafscheidingen (3,4,6)

11. Architectonische spelregels deelgebied 7 en 8: de Akkers 1 en 2

De deelgebieden 7 en 8 (De Akkers 1 en 2) liggen aan weerszijden van de Hoogte (deelgebied 6). Beide deelgebieden zijn overwegend extensief bebouwd. Ruime kavels die voornamelijk plaats bieden aan vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap-woningen en deels rijwoningen. Deelgebied 7 wordt aan de noordzijde begrensd door de bebouwing van het deelgebied de Hoogte. Aan de zuidzijde vormt de weg de grens die ook de woningen aan de Kanaaloevers ontsluit. De woningen zijn zodanig op de kavels georiënteerd dat deze overal met de voorzijde aan de weg of het openbaar gebied grenzen. Vanaf de weg zijn achtergevels niet direct zichtbaar. Deelgebied 8 wordt aan de noordzijde begrensd door de Groene Wig, waar de begrenzing van de kavels meer formeel van aard is. Aan de zuidzijde vormt de bebouwing van de Hoogte de begrenzing. De kavels aan de westkant in beide deelgebieden onderscheiden zich van de overige kavels doordat deze aansluiten op de Ecologische Verbindingszone (EVZ) en het landschap. Het landschap loopt over in de kavels waardoor de begrenzing minder hard en formeel wordt. Dit vraagt echter wel om een zorgvuldige uitwerking van deze overgangszones.

Voor de vrijstaande kavels in beide deelgebieden wordt onderscheid gemaakt tussen kavels waarvoor een kavelpaspoort is opgesteld en de voor het plan beeldbepalende 'Contreie kavels'. In de vervolgfase van de uitwerking van het verkavelingsplan zal nader worden bepaald welke kavels als 'Contreie kavels' zullen worden aangeduid en voor welke kavels kavelpaspoorten zullen worden opgesteld. Naast de algemene kaders en de aanvullende uitgangspunten is in dit hoofdstuk een aanzet voor de kavelpaspoorten opgenomen.

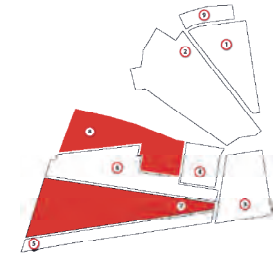
Kavelpaspoort vrije kavels

Naast de algemene kaders en de aanvullende uitgangspunten [zie volgende alinea] zal in de uitwerking van de kavelpaspoorten per kavel een aantal aspecten nader worden beschreven, waaronder:

- positie van de hoofdbebouwing op de kavel;
- maximaal bebouwingspercentage;
- positie van de aanbouwen en bijgebouwen;
- eventuele specifieke aanvullende eisen voor erfafscheidingen;
- positie entreezone en eventuele parkeerplaatsen.

Algemene uitgangspunten de Akkers 1 en 2:

- de architectuur is georiënteerd op het openbaar gebied en heeft hiermee een zichtbare relatie;
 - de overgangen tussen privé- en openbaar gebied worden mee-ontworpen in samenhang met de architectuur. Bij dit deelgebied betekent dit het toepassen van hagen, een plint van bijvoorbeeld een muurtje waarop een smeedijzeren (of gelijkwaardig) hekwerk of in combinatie met een haag;
 - aanbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de totale architectonische compositie;
 - dakkapellen worden mee-ontworpen in relatie tot de architectuur. Ditzelfde geldt voor erkers, serres, bloemkozijnen en hemelwaterafvoeren;
 - verschillende kapvormen zijn mogelijk, uitgezonderd wolfseinden en lessenaarsdaken. Aandacht voor de afstemming tussen het dak en de (kopse) gevels;
 - aandacht voor het toepassen van kwalitatief hoogwaardige materialen, die de tand des tijds waardig kunnen doorstaan of zelfs aan esthetische kwaliteit winnen.
- Daarnaast zijn er specifieke uitgangspunten voor deze twee deelgebieden:
- bij toepassen van metselwerk kleuren: formaat staat vrij, maar bij voorkeur handvormsteen in donkere tot aardetinten. Voor lichtere kleuren: genuanceerd wit en wit. Nadrukkelijk geen platvolle voegen toepassen en de kleurkeuze van de voeg afstemmen op de steenkeuze;
 - ook gevelmaterialen als hout, metalen, schanskorven, natuursteen (hardsteen, zandsteen, etc.), leien, riet, Wonderwall, stuc en leem zijn mogelijk. Beton is mogelijk voor accenten en stijlelementen;
 - voor dakpannen geldt: kleuren antraciet, metallic grijs en rood, dof of geangobeerd. Ook natuursteen, leien, etc. zijn mogelijk. Geen geglazuurde of betonpannen toepassen;



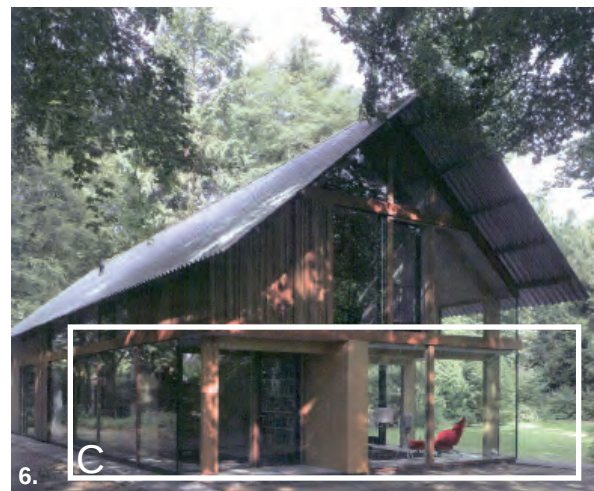
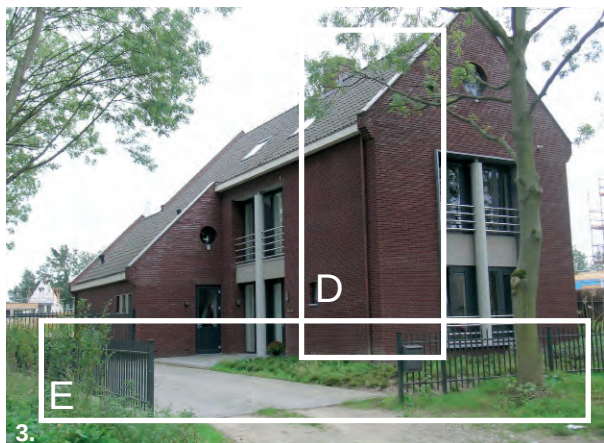
- daarnaast is als dakbedekking mogelijk: riet, sedum, gras- of waterdaken, evenals metaaldaken als zink. Maar ook materialen als steen, beton of gebakken en natuursteen leien zijn mogelijk als dakbedekking;
- specifieke aandacht voor de entreezone van de woning. Deze zone vormt de overgang van privé- naar openbaar gebied en markeert deze zone. Architectonisch meenemen van de entreezone als een open en extroverte overgang, met bijvoorbeeld een stoep, zitelement of een bijzonder vormgegeven entree.
- meeontwerpen van de hemelwaterafvoer;

Groene Wig

Voor de woningen die aan de noordzijde van deelgebied 8 grenzen aan de Groene Wig geldt aanvullend een aantal specifieke uitgangspunten:

- de woningen die grenzen aan de Groene Wig worden omzoomd door hagen, zowel de zij- als voorgevels;
- de overgangslijn ligt op de erfgrans van de woningen;
- architectuur is aan minimaal twee zijden georiënteerd op het openbaar gebied: het landschap van de Groene Wig en de wijk;
- aanbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de totale architectonische compositie. Ondergeschikt, maar gekoppeld aan het hoofdvolume (deze mogen niet als losse objecten op de kavel staan!).

[De vrije kavels in deze zone krijgen de aanduiding 'Contreie kavels']



referentiebeelden voor kavels met een kavelpaspoort
(vrijstaande woningen), inspiratie voor:

- A: dakvormen (alle beelden)
- B: materiaalgebruik (alle beelden)
- C: relatie binnen buiten (5)
- D: overgangen dak/gevel (3,4,7,8)
- E: overgangen en erfafscheidingen (3,6)

Seriematige bouw

- uitgangspunt voor deze woningen is een grote mate van verscheidenheid in verschijningsvorm. Iedere afzonderlijke woning dient herkenbaar te zijn. Dit betekent dat er veel aandacht geschonken moet worden aan de entreezones van de woningen;
- in deze deelgebieden geldt eenheid door verscheidenheid. Om dit te bereiken gelden dezelfde kleuren en materiaaltoepassingen voor de seriematige bouw als voor de vrijstaande woningen;
- de hagenstructuur en de sierhekken van smeedijzer (of gelijkwaardig) zullen in deze deelplannen de groene verbindingen vormen tussen de verschillende planden;
- de overgangslijn ligt op de erfgrans van de woningen;
- ook bij de seriematige bouw wordt aandacht gevraagd voor het meeontwerpen van de hemelwaterafvoeren;
- alle bij- en aanbouwen, erkers, serres, veranda's en dakkapellen worden meegenomen in het architectonisch geheel.

Vrije kavels EVZ-zone

Aan de westzijde grenzen de deelgebieden 7 en 8 aan de EVZ en het landschap. Het betreft voornamelijk vrije kavels. Deze kavels gaan een interactie aan met het landschap en vormen de overgang tussen landschap en woonwijk. Dit vraagt om een zorgvuldige uitwerking van de overgangszone. De noordelijke kavels (deelgebied 8) hebben een harde begrenzing naar de EVZ, die wordt gemarkeerd door een haag. Voor deze woningen gelden daarnaast dezelfde uitgangspunten als voor de woningen aan de Groene Wig:

- de woningen die grenzen aan de EVZ maken deel uit van het landschap en worden omzoomd door hagen, zowel de zij- als voorgevels;
- de overgangslijn ligt op de erfgrans van de woningen;
- architectuur is aan minimaal twee zijden georiënteerd op het openbaar gebied: het landschap van de EVZ en de wijk;
- aanbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de totale architectonische compositie. Ondergeschikt, maar gekoppeld aan het hoofdvolume (deze mogen niet als losse objecten op de kavel staan!).

In deelgebied 7 is er geen formele ruimtelijke scheiding tussen kavel en EVZ. Het landschap loopt over de kavel heen, waardoor de kavel onderdeel uitmaakt van het landschap. Afwijkend ten opzichte van de bovengenoemde uitgangspunten krijgen deze kavels aan de westzijde geen fysieke afscheiding in de vorm van een haag of een hekwerk. Daarnaast zal het gedeelte van de tuin dat grenst aan de EVZ een landschappelijke inrichting moeten krijgen die aansluit op het karakter van deze zone.

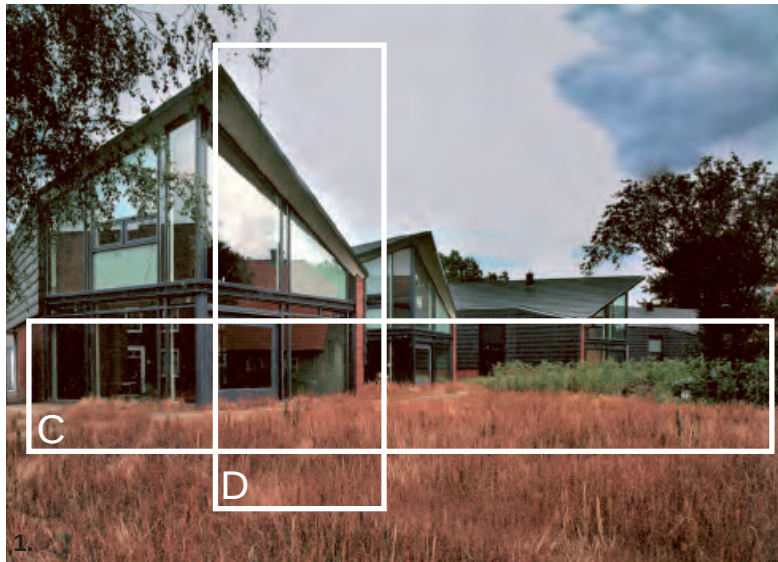
[De vrije kavels in deze zone krijgen de aanduiding 'Contreie kavels']

Vrije kavels algemeen

- bij vrije kavels geldt dat de positie van de woning op de kavel zodanig is dat er minimaal 3,00 meter vrije ruimte is ten opzichte van de zijkanten van de kavel. Ten opzichte van de voorste perceelsgrens moet een vrije zone moet van minimaal 5,00 meter worden gerealiseerd;
- bij een perceel kleiner dan 500 m² geldt dat maximaal 30% van de kavel mag worden bebouwd;
- bij een perceel tussen 500 m² en 700 m² geldt een maximaal bouwvlak van 28% van de kavel;
- bij een perceel groter dan 700 m² geldt een bouwvlak van maximaal 25% van de kavel.

[Een deel van de vrije kavels in deze zone krijgt de aanduiding 'Contreie kavels' en voor de overige vrije kavels wordt in de vervolgfase een kavelspecifiek kavelpaspoort opgesteld]





referentiebeelden voor 'Contreie kavels'
 inspiratie voor:

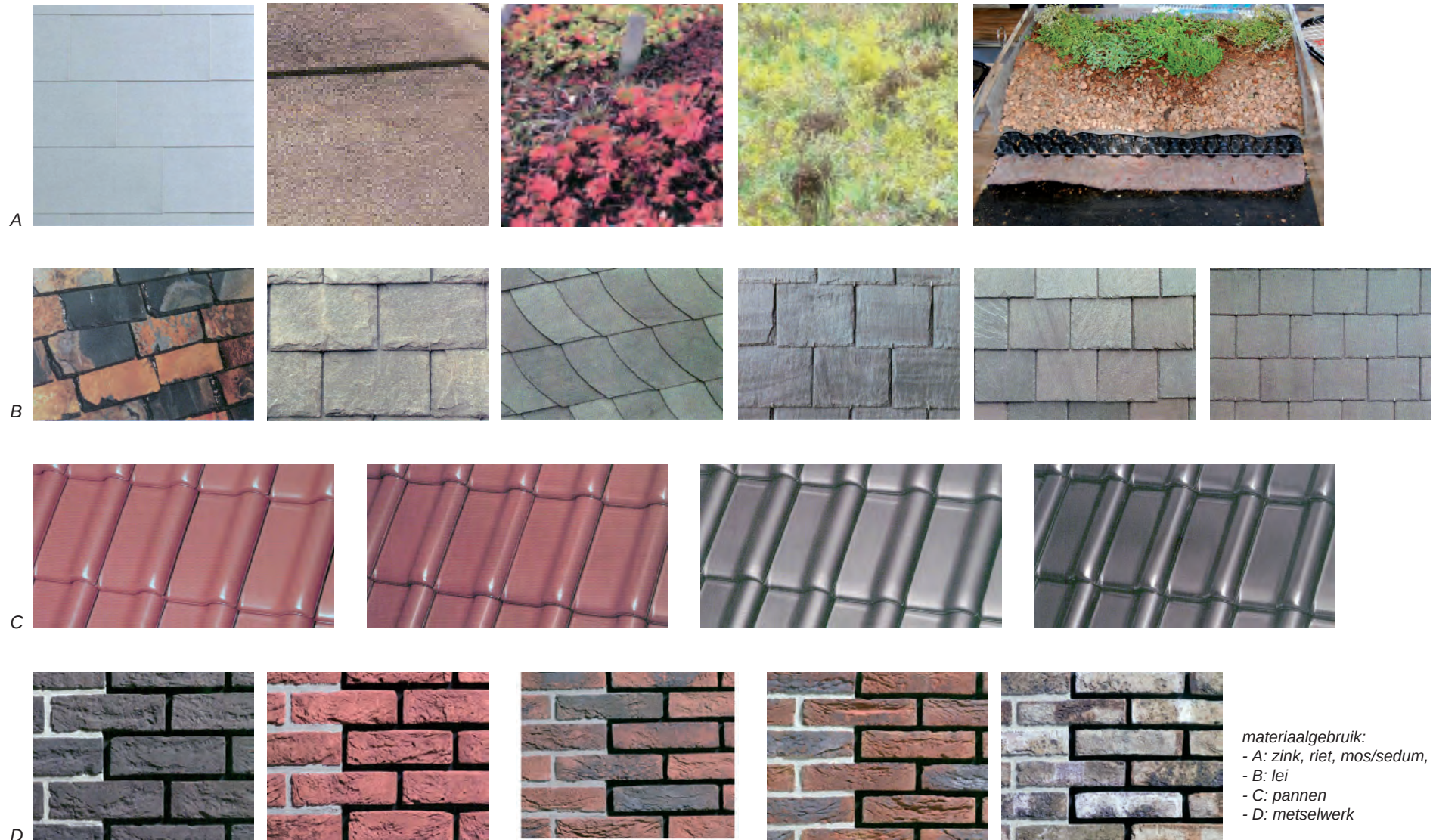
- A: dakvormen (alle beelden)
- B: materiaalgebruik (alle beelden)
- C: overgangen naar EVZ (alle beelden)
- D: overgangen dak/gevel (1,3,5,7)
- E: relatie binnen buiten (alle beelden)



referentiebeelden voor `Contreie kavels`
 inspiratie voor:

- A: dakvormen (alle beelden)
- B: materiaalgebruik (alle beelden)
- C: overgangen naar EVZ (2,3)
- D: maximale daglichttoetreding (1)







referentiebeelden dienen als inspiratie voor
 - compositie en schaal-maat verhoudingen woonwerk-kavels (2,4)
 - compositie meerder gebouwen op kavel (1,3)

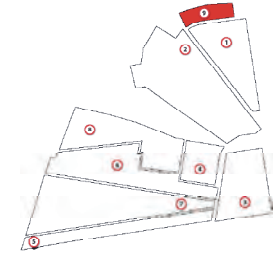
12. Architectonische spelregels deelgebied 9: Woonwerk-kavels

Ten noorden van het nieuwe tracé van de Heijligerweg vormt een aantal kavels de ruimtelijke beëindiging van de wijk de Contreie. De bebouwing begeleidt de weg en vormt tevens de overgang naar het sportpark. Gezien de plek en de ruimtelijke relatie met de bebouwing van 'De Wijsterd' bieden de kavels ruimte aan zogenaamde woonwerk-bebouwing. Een combinatie van een woning en bijvoorbeeld een kleine bedrijfsruimte. Vanwege de directe relatie met de Vrachelsestraat krijgen de woonwerk-kavels dan ook een landgoedachtige opzet. De kavels hebben in principe twee voorzijden: aan de Heijligerweg en aan het sportpark. Tussen de kavel en het sportpark markeert een brede groenzone, waarin bijvoorbeeld hagen en bomen komen te staan, de overgang tussen wonen/ werken en het sportpark. De beide kavels op de beide koppen hebben een derde voorzijde: voor de westelijke kavel grenst deze aan de EVZ en voor het oostelijke kavel is deze georiënteerd op de Weststadweg. Het sportpark wordt ontsloten vanaf de Heijligerweg, door middel van een doorsteek tussen de woonwerk-kavels. Ook de zijden van de kavels die aan deze weg grenzen hebben de uitstraling van een voorkant.

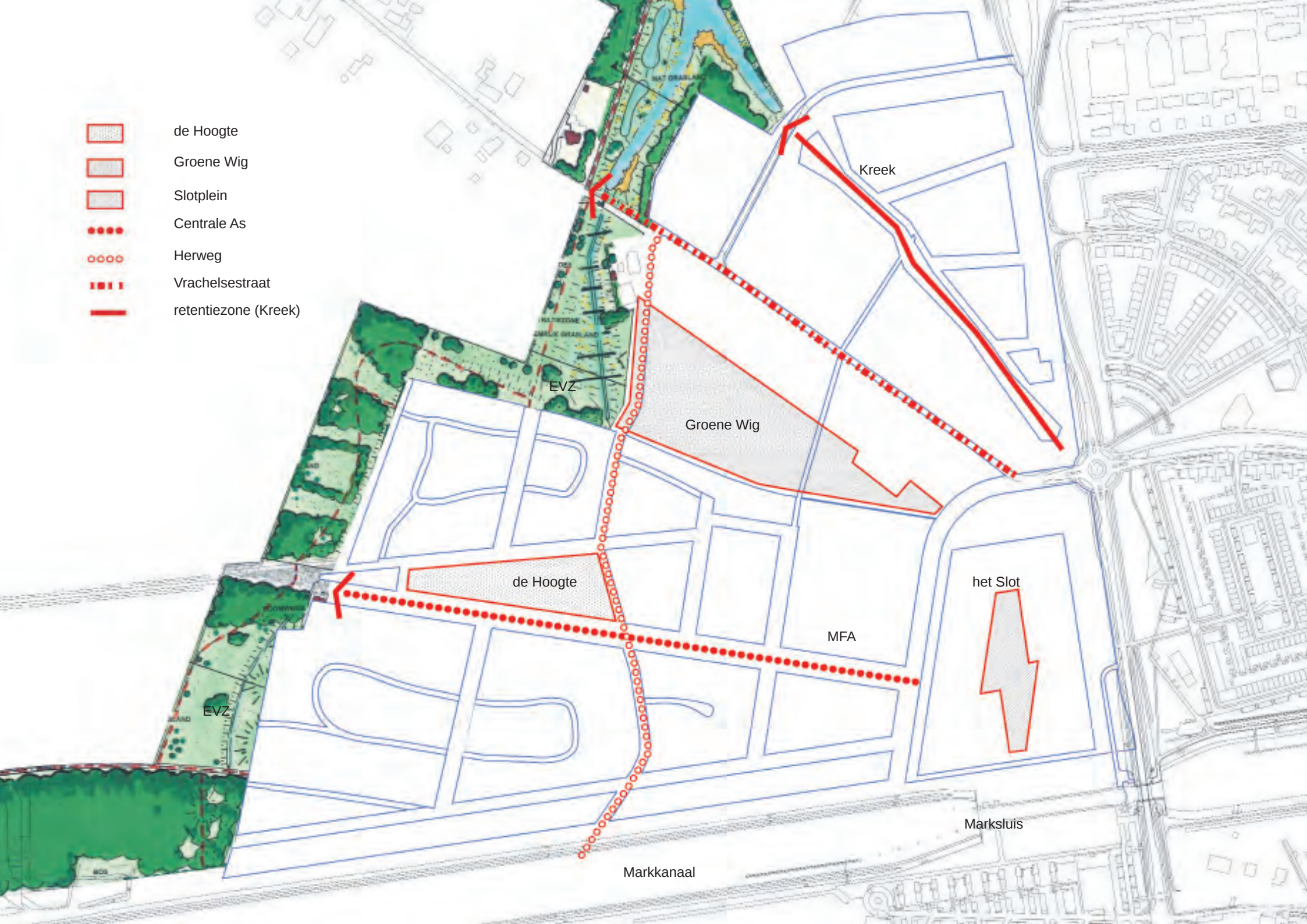
Naast de algemene kaders gelden voor dit deelgebied de volgende aanvullingen:

- in schaal en maat aansluiten op de bestaande objecten aan de Vrachelsestraat;
- de zichtbaarheid van het silhouet vanuit de omgeving is zeer belangrijk, deze moet een landelijke sfeer behouden;
- in stijl aansluiten bij de landelijke archetypen en historische lintbebouwing;
- overgangen tussen privé- en openbaar gebied vormgeven door middel van hagen (keuze uit: liguster, veldesdoorn, taxus, meidoorn en voor de oude kavels beukenhagen);
- positionering van de bebouwing op de kavel vrijhouden van de randen, waarbij minimaal 8,00 meter uit de voorste perceelsgrens en 5,00 meter uit de zij- en

- achterranden van de kavel;
- bebouwingsoppervlak maximaal 50% van de totale kavel;
- de overgangslijn bevindt zich op de erfgrans;
- de oriëntatie van de woningen is gericht op de Heijligerweg;
- de positionering van bedrijfsruimten, loodsen, etc. is ten opzichte van de woningen terugliggend op de kavel;
- eventuele garages en bijgebouwen (bij de woning) dienen onlosmakelijk onderdeel te zijn van de architectonische compositie en de gekozen architectuurstijl;
- toepassing van duurzame materialen die in de tijd een rijke patina opleveren - esthetisch verouderen - en die aansluiten op de omliggende bestaande bebouwing:
 - metselwerk in aardetinten van genuanceerd roodbruin tot bruin
 - keramische pannen
 - riet
 - hout
 - metalen als bijv. zink
 - groene daken
 - natuursteen
 - keramische materialen
- hagenkeuze: liguster, veldesdoorn, taxus, meidoorn en voor de oude kavels beukenhagen.



- de Hoogte
- Groene Wig
- Slotplein
- Centrale As
- Herweg
- Vrachelsestraat
- retentiezone (Kreek)



13. Openbare ruimte de Contreie

13.1 Identiteit openbare ruimte

De identiteit van de openbare ruimte wordt in eerste instantie gevormd door de gemeenschappelijke en verbindende elementen in het plan. Oude structuren worden versterkt, nieuwe structuren worden als verbinding toegevoegd, zoals:

- de aanwezige en nieuwe beplanting;
- de historische verkavelingstructuren;
- de landschappelijke basis;
- eventuele archeologische aanleidingen;
- de aanwezige hoogteverschillen;
- materialisatie en inrichtingselementen van het openbaar gebied;
- de infrastructuur en het gekozen karakter hiervan.

Daarnaast wordt het karakter van openbaar gebied bepaald door de vormgeving en afgrenzing van de overgangen van privé naar openbaar. Vanuit de landschapsarchitectuur zijn reeds kaders meegegeven voor erfafscheidingen en invullingen van bijzondere ruimten. Er is als uitgangspunt gekozen voor een karakteristieke en doeltreffende inrichting, waarbij de beoogde groenstructuur past bij de cultuurhistorie en ondergrond van het gebied. De nadruk komt te liggen op de menselijke schaal en maat en de verblijfsuitstraling. Het openbaar gebied is meer dan een straat met parkeervakken. Het moet een gebied worden waar mensen kunnen verblijven, recreëren en ontmoeten. Op deze manier ontstaat een duurzame openbare ruimte. Door dit sterke raamwerk worden het landschap en het openbaar gebied dragers van het stedenbouwkundig plan en kunnen de vlakken daartussen meer flexibel worden ingevuld. De kwaliteit wordt immers gewaarborgd door het kader. Daarmee worden wel eisen gesteld aan de inrichting van dit openbaar gebied.

13.2 Duurzame openbare ruimte

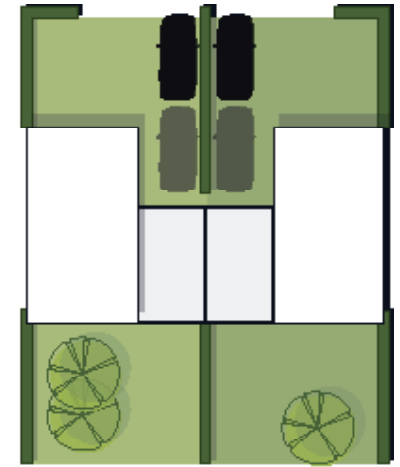
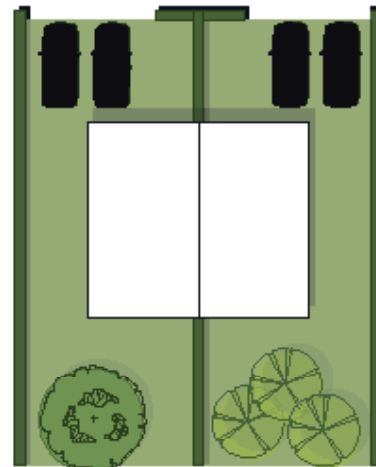
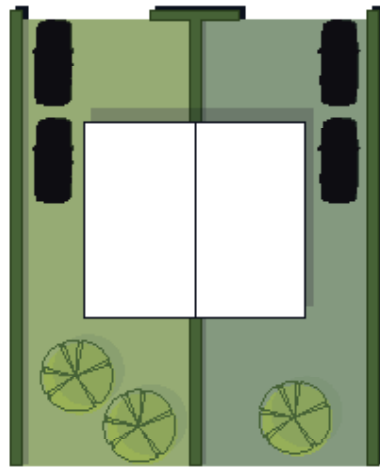
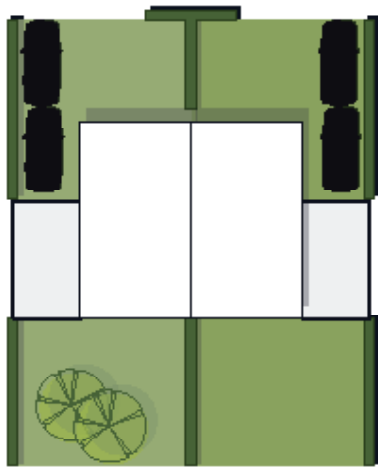
Duurzaamheid vormt een meerwaarde voor de uitstraling en (verblijfs)kwaliteit van het openbaar gebied. In

het ontwerp voor de openbare ruimte van de Contreie komt dit tot uitdrukking door de reeds bestaande functionele en ruimtelijke structuren op een vanzelfsprekende wijze te verweven met de nieuwe structuren en inrichting. Een openbaar gebied kan het bewustwordingsproces ten aanzien van duurzaamheid vergroten door de duurzaamheidsprocessen zichtbaar te maken. Historische structuren die herkenbaar zijn in het openbaar gebied maken de cultuurhistorie voelbaar en dragen bij aan de educatie van de bewoners en gebruikers van het gebied. In het stedenbouwkundig plan zullen de bestaande hoogteverschillen in het landschap worden benut om de afwatering van de woningen, kavels en het openbaar gebied op te lossen. Daarnaast kan het openbaar gebied ook het verbindende element binnen het totale stedenbouwkundig plan worden, zonder concessies te doen aan de parkeerbalans. Dit kan ondermeer door de verblijfsfunctie te vergroten en gebruik te maken van het 'shared space principe', waarbij de straatprofielen zijn gedimensioneerd op de mens en niet alleen op de auto. Een hoge verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is een uitgangspunt, waarbij onder andere de fiets en de auto gebruik maken van dezelfde ruimte. Het openbaar gebied moet kunnen mee-emanciperen met de wijk. De openbare ruimte moet zo ontworpen worden dat het verschillende functies kan opnemen en de veranderingen in de loop der tijd kan doorstaan. Het openbaar gebied heeft geen onbenoemde ruimten waar niemand zich om bekommerd. Snipperruimten zijn samengevoegd tot grote ruimten die daarmee een betekenis en functie hebben voor de wijk. Hierdoor worden tegelijkertijd kleine, onoverzichtelijke restgebieden voorkomen.

13.3 Thema's openbare ruimte

13.3.1 Structuren

De wijk zal een aanvulling worden op de reeds aanwezige flora- en faunabiotopen. De (particuliere) tuinen worden biotopen en de groene structuren vormen verbindingen. Daarnaast kunnen de Ecologische Verbindingszone, de Groene Wig en de Kreek een afzonderlijke biotoop gaan vormen. Door de groene, doorlopende inrichtingen zoals hagenstructuren en de bomenrijen,



*Mogelijke principe-oplossingen voor parkeren op eigen terrein.
Al dan niet in combinatie met een privé-garage.
(Maatvoering is indicatief)*

ontstaat een raster van lange lijnen en dwarsverbindingen. Duurzaamheid zal een bepalende factor zijn bij de materiaalkeuze in het openbaar gebied. Beheer en onderhoud dienen in de keuze te worden meegenomen, evenals de uiteindelijke restwaarde. De voorkeur gaat uit naar gebakken materiaal. Bij toepassing van beton is het streven dat beton wordt gebruikt dat zoveel mogelijk uit gerecycled materiaal bestaat. Ook bij alle andere materialen zal de hergebruikwaarde meegenomen worden in het maken van de uiteindelijke keuze.

In het openbaar gebied zijn er een aantal karakteristieke lijnen te herkennen. Historische lijnen zoals de Herstraat, de Herweg en de Vrachelsestraat. Recreatieve routes, zoals langs het Markkanaal. En de nieuwe lijnen als de centrale laan en de nieuwe buurtontsluitingen. De Weststadweg dient als hoofdontsluitingsweg voor de nieuwe wijk. Daarnaast zijn er bijzondere openbare plekken in de wijk: de Groene Wig langs de Vrachelsestraat, het openbaar gebied rond de Multifunctionele Accommodatie (MFA), de Hoogte, de Kreek en het centrale plein binnen het Slot. Ook de aansluiting van het Slot aan het Markkanaal, de Ecologische Verbindingszone (EVZ) langs de westzijde van het plan en de zone tussen de kavels aan de Vrachelsestraat zijn bijzondere openbare ruimten. Dat geldt ook voor de nieuwe wijk met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Als ontwerpstrategie is gekozen voor een eenduidig beeld dat zal inspelen op de specifieke kwaliteiten van een plek, zodanig dat deze kwaliteiten worden versterkt en iedere ruimte haar eigen karakter krijgt. Daarnaast zal, afhankelijk van het archeologisch onderzoek en de eventuele vondsten, de historie ook letterlijk zichtbaar en voelbaar worden gemaakt in het openbaar gebied. Hierdoor ontstaat er tussen de verschillende openbare ruimten een onderscheid op basis van de kwaliteit en identiteit, versterkt door de eenduidige materialen en inrichtingskeuze.

13.3.2 Water

Het afwateringssysteem zal zichtbaar worden vormgegeven in de vorm van molgoten in de straatprofielen en

wadi's in het openbaar gebied, ondersteund door een systeem van infiltratieriolen die onvoldoende afvoercapaciteit op piekmomenten voorkomen. Daarnaast heeft het profiel van de weg door de karakteristieke v-vorm ook nog extra afvoercapaciteit ten opzichte van de normaal toegepaste bolvormige wegprofielen. De mogelijkheid om het water te filteren via helofyten zal ook worden ingepast en zal waar mogelijk worden geïntegreerd met de Ecologische Verbindingszone (EVZ).

13.3.3 Bepanting

Naast de reeds benoemde cultuurhistorische en landschappelijke uitgangspunten van het groen, is het groen ook belangrijk voor een duurzame omgeving. De keuze voor loofbomen op specifieke locaties, betekent in de zomer koeling door schaduwwerking op de gevels, terwijl in de winter de laagstaande zon door de bladerloze kruinen de huizen kan bereiken en opwarmen. De lange ruimtelijke lijnen in het plan, zoals langs de Markkanaal, de centrale laan en de Groene Wig zullen werken als windsingels waardoor het openbaar gebied in de zomer koeler aanvoelt, zeker in combinatie met het water of de wadi's.

13.3.4 Parkeren

Gezien het ambitieniveau van de inrichting van het openbaar gebied dient het parkeren zorgvuldig te worden ingepast, zonder concessies te doen aan de praktische randvoorwaarden. Parkeren moet dus goed worden gefaciliteerd en voldoen aan de parkeernormen, maar zodanig dat bewoners voldoende ruimte overhouden rond de woning.

De geparkeerde auto's mogen geen negatieve uitstraling hebben op het openbaar gebied en de gekozen parkeeroplossingen moeten evenredig over het stedenbouwkundig plan verdeeld zijn. Bovendien moeten de oplossingen praktisch en laagdrempelig zijn zodat de parkeerdruk niet gaat verschuiven. Als parkeerplaatsen zijn ingepast langs bijvoorbeeld het trottoir of in de groene zone, is de situatie optimaal want als de parkeerplaatsen leeg zijn, wordt de ruimte als het ware toegevoegd aan het openbaar gebied. Parkeren zal op



referentiebeelden voor
 - doorsteek Herweg (1,6)
 - inrichting EVZ (2,3)
 - inrichting groene ruimten/wadi (4,5)



verschillende manieren worden gefaciliteerd: gedeeltelijk op de eigen kavels, in parkeerkoffers, langs de straten en in de parkeergarages, zoals onder de MFA, het Slot en het appartementengebouw ten zuiden van de CPO kavels in deelgebied 1 (kavel 4). Daarnaast zullen in het plandeel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), specifieke oplossingen komen die samenhangen met de gekozen bouwvlakken, ontwerp-oplossingen en doelgroepen. Parkeren zal geïntegreerd worden met de verschillende groenoplossingen, zoals hagen en boomstructuren. Daarnaast is het van belang dat de parkeergarages laagdrempelig, toegankelijk, overzichtelijk en licht zijn voor de optimale gebruiksvriendelijkheid en de sociale veiligheid.

13.3.5 Technische ruimten

Trafo's of andere utilitaire kasten dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in gebouwen of in het landschap bijvoorbeeld in hagenstructuren.

13.4 Bijzondere ruimten openbaar gebied

Algemeen

Voor de verschillende straatprofielen en bijzondere plekken zal er specifiek straatmeubilair worden toegepast, zoals banken, afvalbakken, beschermingsbeugels, straatverlichting en sfeerverlichting. Het is belangrijk dat er wordt uitgegaan van één totaalbeeld, afgestemd op de materialen van het openbaar gebied, zodat er een kwalitatief hoogwaardig en evenwichtig straatbeeld wordt gecreëerd. Eventueel kan van dit beeld worden afgeweken voor een enkele bijzondere ruimte, maar de bepalende karakteristiek van de plek en de materiaalkeuze van het openbaar gebied zijn leidend. Dit kan dus ook contrasterend zijn, maar wel in samenhang met het totaalbeeld van de wijk.

MFA

Het openbaar gebied rond de MFA moet bijdragen aan deze bijzondere functie binnen de wijk, die is gericht op ontmoeten, verblijven en recreëren. Kenmerken van het openbaar gebied zijn verder: laagdrempeligheid en het eenduidig aansluiten van de MFA op het open-

baar gebied. De overgangen naar het landschap en het omliggend openbaar gebied worden vormgegeven door hagen, eventueel gecombineerd met hekken. De hoogte van de afscheiding is geïnspireerd op een openbare toegankelijke dorpsruimte, het hart van de wijk. Het openbaar gebied wordt nu gebruikt als bijzondere ontmoetingsruimte en als speelplek. Aan de noordzijde wordt de MFA begrensd door een bomenrij die als een karakteristiek van het huidige landschap zal worden behouden.

De Hoogte

De Hoogte vormt de centrale openbare ruimte binnen de nieuwe wijk en is een moderne vertaling van de zo kenmerkende brink of plaetse die in veel historische dorpen het hart vormt. De Hoogte ligt circa 50 cm hoger ten opzichte van het omliggende maaiveld en water af naar de randen. Op de Hoogte is ruimte voor één of meerder speelplekken, in combinatie met gras en bomen. Eventuele archeologische vondsten kunnen worden geïntegreerd. Ook is er ruimte voor een kunstwerk.

Markkanaal en -sluis

De Marksluis is samen met het Markkanaal een interessante locatie om te verblijven. Wandelen over het pad langs het water met uitzicht op alles wat zich over het kanaal beweegt. De openbare ruimte bij de sluis is gekoppeld aan de openbare ruimte van het Slot en fungeert als het ware als 'een terras' aan het water en. Door de inrichting van het Slot door te zetten kan dit beeld worden versterkt.

Het Slot

Voor de algehele uitstraling van het Slot is het openbaar gebied ook van groot belang. Het slotplein wordt als centraal plein ingericht ter beëindiging van de centrale as. Het vormt een ontmoetingsplaats waar auto's te gast zijn. Parkeren voor bezoekers wordt achter hagen op (half)verharding ingepast met een bomendak bestaande uit bloeiende bomen. De entree van de parkeergarage onder het Slot is zorgvuldig ingepast zonder sociaal onveilig te zijn, of inbreuk te doen op het openbaar gebied. De langzaamverkeerroute loopt vanuit de



referentiebeelden voor

- algemene inrichting groene ruimten (1 t/m 4)
- overgangen openbaar - privé (2)
- entree naar EVZ (3)
- afwatering naar EVZ (4)

centrale as over het slotplein naar het fietspad langs de Weststadweg en vormt daarmee een directe aansluiting op de omliggende wijken.

Voor het slotplein gelden de volgende inrichtingseisen:

- het parkeren voor bezoekers vindt plaats onder de bomen in de halfverharde zone in het binnengebied van het Slot;
- de bestrating heeft een lichtbruine kleur die aansluit op de kleur van het metselwerk van het Slot. Het materiaal bestaat uit gebakken klinker of een hergebruikt materiaal, zoals getrommelde betonklinkers;
- de bomen op de parkeererven zijn prunussen of gelijkwaardige rijkbloeiende bomen. Deze worden eventueel aan de onderzijde aangelicht met in de bestrating verzonken verlichting;
- de verlichting van het openbaar gebied en eventuele projectverlichting is op elkaar afgestemd;
- langs het Markkanaal nabij de sluis, is het van belang één of meerdere zitelementen te plaatsen die dienst doen als 'de sofa van de woonwijk', waarmee de verblijfskwaliteit wordt versterkt en de bijzonderheid van de plek wordt gemarkeerd.

De EVZ

De Ecologische Verbindingszone (EVZ) wordt als verbinding tussen de Contreie en het omliggende landschap beschouwd. Dit betekent dat het landschap en de buurten die hieraan grenzen een wisselwerking met elkaar aangaan. Deze groene buffer en overgangszone volgt de aanwezige geohydrologische condities van zuid naar noord, van hoog naar laag en van droog naar nat. In noord/zuidrichting loopt een aantal informele onverharde wandelpaden door de EVZ, die aansluiten op wandelpaden in de wijk.

De Groene Wig

Tussen de kavels aan de Vrachelsestraat en de woonwijk de Contreie Zuid ligt het openbare groengebied 'de Groene Wig'. Deze groene zone vormt de overgang van het landschap tussen Den Hout en de Contreie, via de EVZ, naar de centrale groene ruimte van de Weststadweg. De wig loopt door tot aan de rotonde die de Con-

treie Zuid ontsluit, en vormt daarmee de groene entree van de wijk. De inrichting van de zone is meer landschappelijk dan gecultiveerd groen. Enkele langzaam-verkeerroutes doorsnijden het groengebied. Wandelen, recreëren, spelen voor diverse leeftijdscategorieën behoren tot de gebruiksmogelijkheden.

De Kreek

De landschappelijke zone tussen de groene terrassen (zone 3) van de CPO-kavels en de nieuwe kavel aan de Vrachelsestraat wordt ingericht als een kreek. De Kreek maakt een belangrijk onderdeel uit van de totale afwatering van de Contreie. Onder andere de CPO-kavels, maar ook het Slot wateren via de Kreek af richting de EVZ. Vooral in natte periodes zal de Kreek watervoe- rend zijn. Met flauwe taluds en een inrichting die is afgestemd op de EVZ vormt deze zone een landschap- pelijke inrikker in het woongebied.

De Centrale As

De Centrale As vormt de ruimtelijke drager van de Con- treie Zuid. Deze as doorsnijdt de wijk en vormt de over- gang tussen landschap en wonen. Het profiel is breed en biedt ruimte voor de auto, fiets en voetganger met aan beide zijden ruimte voor parkeren. Het laankarak- ter wordt versterkt door meerdere rijen bomen. Aan de buitenzijden zijn deze van een tweede orde, in plantvak- ken tussen het parkeren. De middenzone is ingericht als groengebied, dat tevens dienst doet als wadi, met twee rijen bomen van eerste orde. Aan de Centrale As liggen meerdere openbare ruimten, zoals de Hoogte, het buurtplein bij de MFA en het slotplein.

13.5 Straatprofielen

13.5.1 Opbouw profielen

De opbouw van alle straatprofielen bouwt voort op de cultuurhistorische, de landschappelijke en de steden- bouwkundige visie en is getoetst op verkeerskundige en civiel-technische aspecten. Om de afwatering boven- gronds te regelen, is gekozen voor een brede molgoot die in het midden van de weg is opgenomen. De over- brugging van hoogteverschillen wordt getript verwerkt





referentiebeelden voor

- soorten beplanting (1 t/m 3)
- beleving oppervlakte(af)water(ing) (4)
- inrichting openbaar gebied Centrale As (5)
- inrichtingssfeer de Hoogte (6)



in de goot. Water is zichtbaar en hoorbaar aanwezig. Het profiel van de weg is een hol, v-vormig profiel, waardoor er extra afvoercapaciteit ontstaat ten opzichte van de normaal toegepaste bolvormige straatprofielen. Het trottoir zal altijd beloopbaar blijven. Het profiel versterkt bovendien het uniforme karakter van het gehele openbaar gebied. Een ander belangrijk uitgangspunt voor het straatprofiel is de parkeeroplossing langs de straat, waarvan het materiaalgebruik is afgestemd op het trottoir. De parkeerplaatsen worden afgestemd op de boomstructuur. In de lanen is gekozen voor laanbeplanting van bomen en losse boombeplanting in de historische routes en zijstraten.

In de straatprofielen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen, passend bij het stedenbouwkundig en landschappelijk karakter van de Contreie. In de getoonde profielen is het ambitieniveau voor de inrichting meegegeven. De rijweg zal in bij voorkeur in gebakken klinkers (of een materiaal met gelijkwaardige uitstraling en kwaliteit) worden uitgevoerd, met een roodpaarse uitstraling inkleurnuances. Deze steenkeuze geeft warmte en rust in het straatbeeld, behoudt zijn kleur en krijgt in de loop der jaren een steeds mooiere patina.

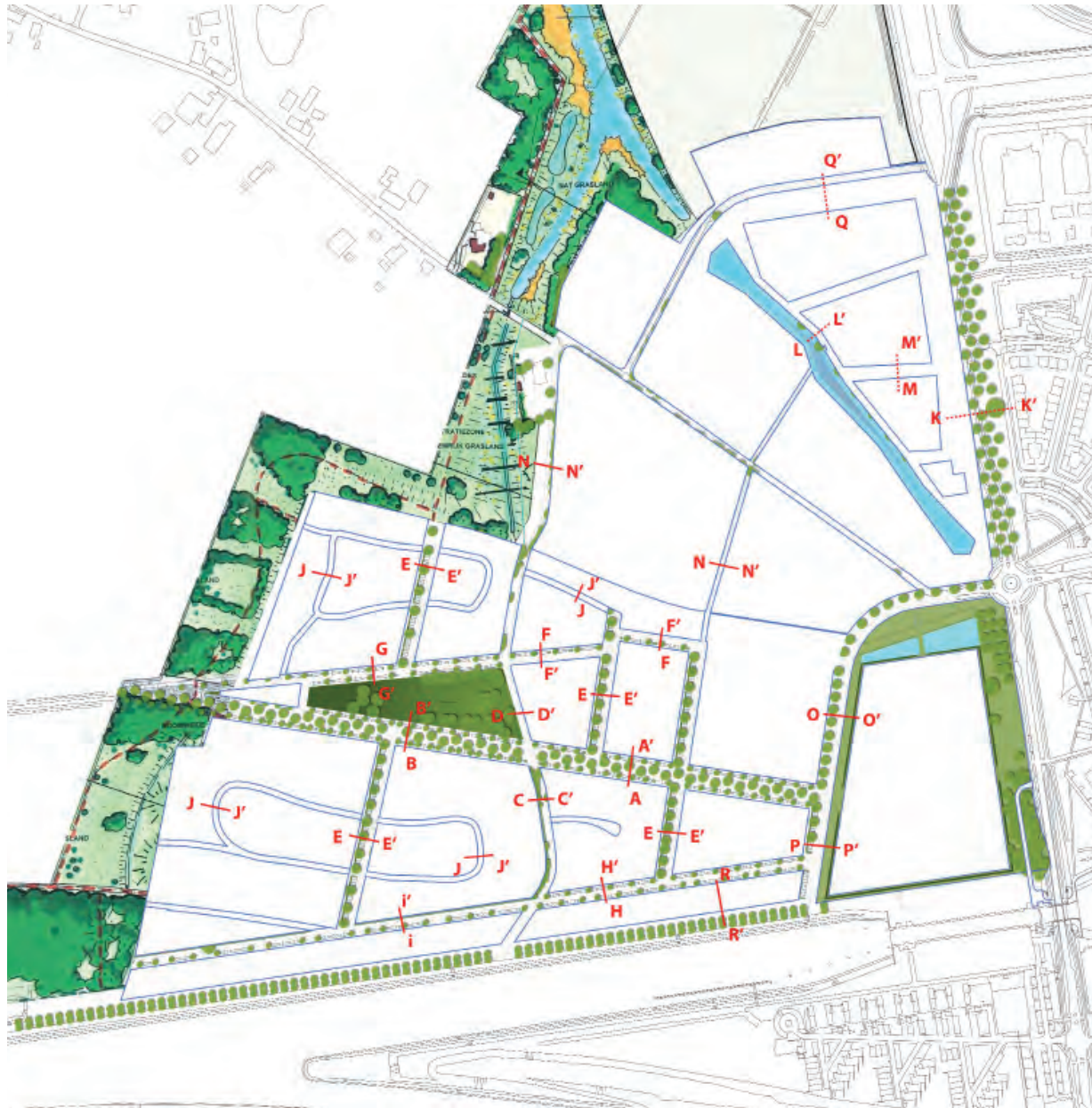
13.5.2 Materialisering profielen

Alle overgangen van rijweg naar trottoir of bijvoorbeeld groene (bomen)zone worden gemarkeerd door een band in de kleur antraciet van bijvoorbeeld hardsteen of kwalitatief hoogwaardig beton, door en door gekleurd. De parkeerplaatsen en het trottoir worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd. Hiervoor zijn donkergrijze betontegels (antraciet) of betontegels met een toeslagmateriaal, eventueel in verschillende lengtematen, verwerkt. Voor betontegels is gekozen vanwege de duurzaamheid van het materiaal dat relatief weinig onderhoud vraagt en eenvoudig is te vervangen. Deze tegels zijn zoveel mogelijk vervaardigd van hergebruikte materialen, zoals bijvoorbeeld beton, autobanden, kunststoffen, etc. Daarnaast kan een toeslag van bijvoorbeeld basaltsplit worden toegepast. Het parkeren wordt gemarkeerd door een antracietkleurige band van betond of hardsteen.



referentiebeelden voor
 - integratie afwatering in openbare ruimte (1 t/m 4)
 - overgang openbaar-privé (2 t/m 4)





aanduiding straatprofielen

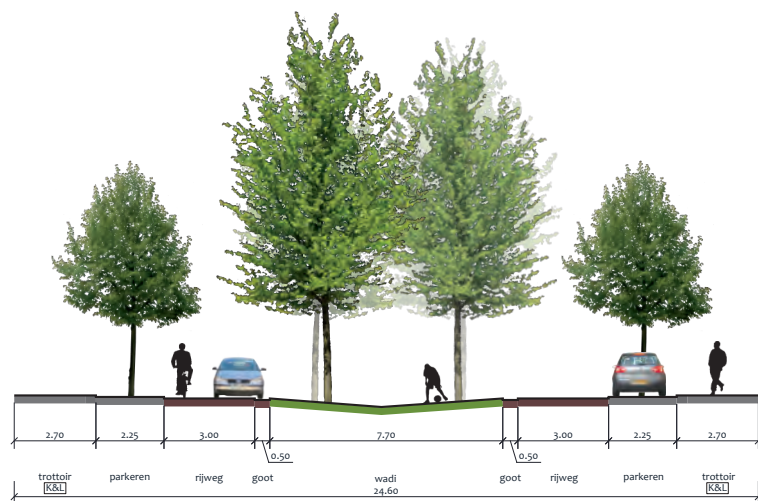
13.5.3 Principeprofielen

De getoonde profielen zijn principeprofielen, die een beeld geven van de inrichting van het openbaar gebied, ontsluitingsprincipes, parkeeroplossingen en de inpassing van ondergrondse infrastructuur. Deze profielen zullen in de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, verkavelingsplan en inrichtingsplan nader worden uitgewerkt, waarbij de maatvoering in detail kan veranderen, maar de opzet en materiaalgebruik over-eind blijven.

bijlage 1: Principe profielen

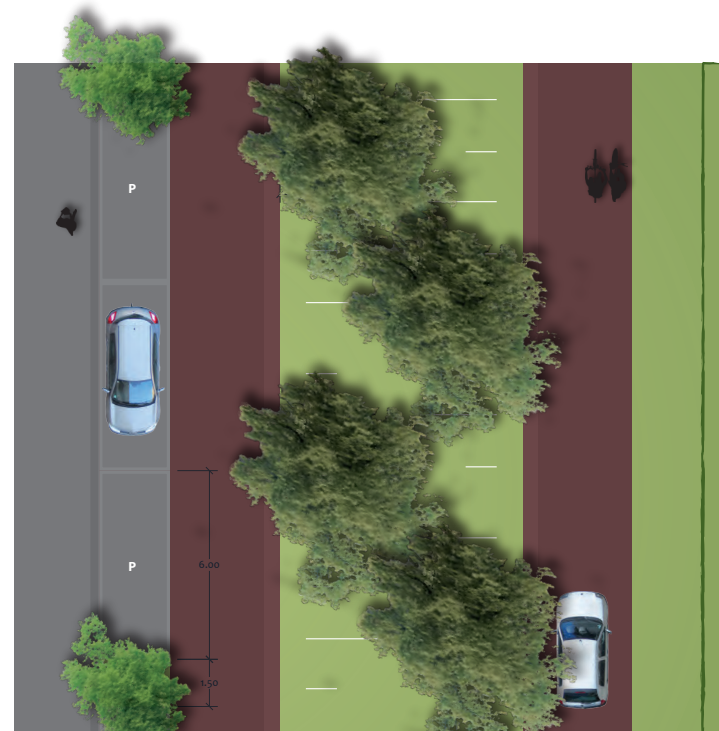
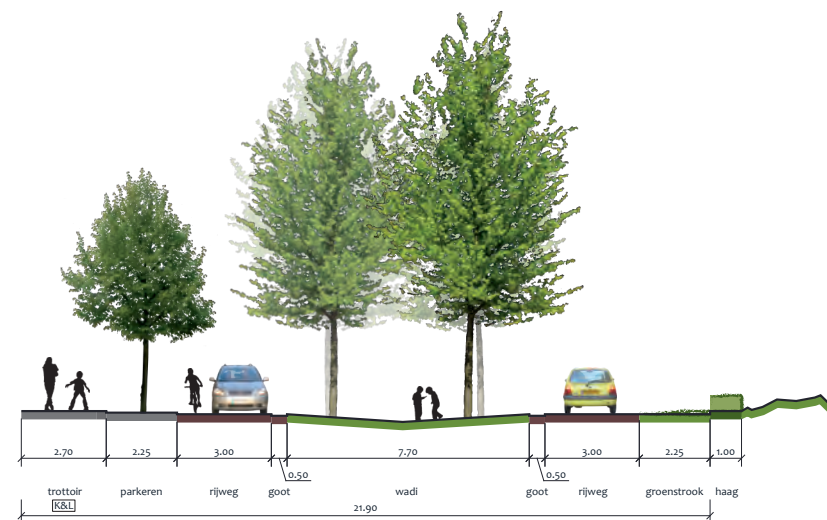
profiel A-A'

schaal 1:250



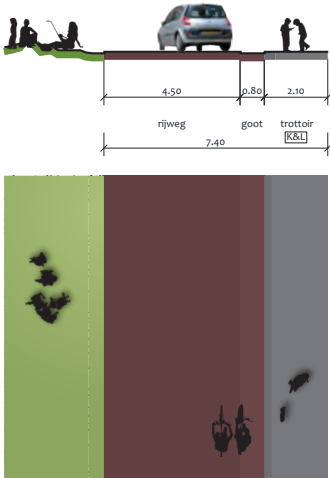
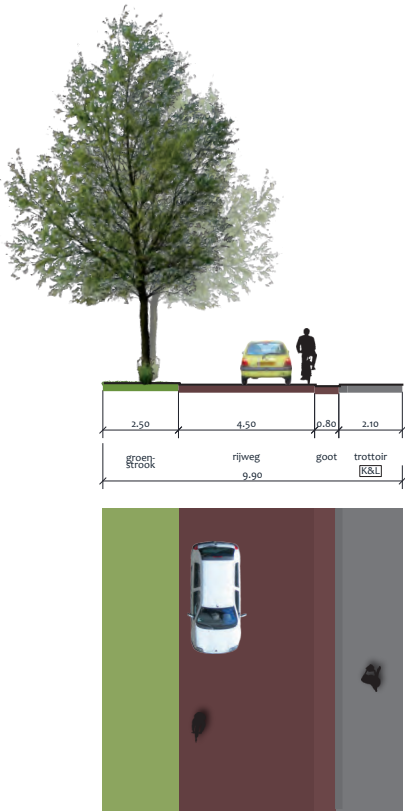
profiel B-B'

schaal 1:250



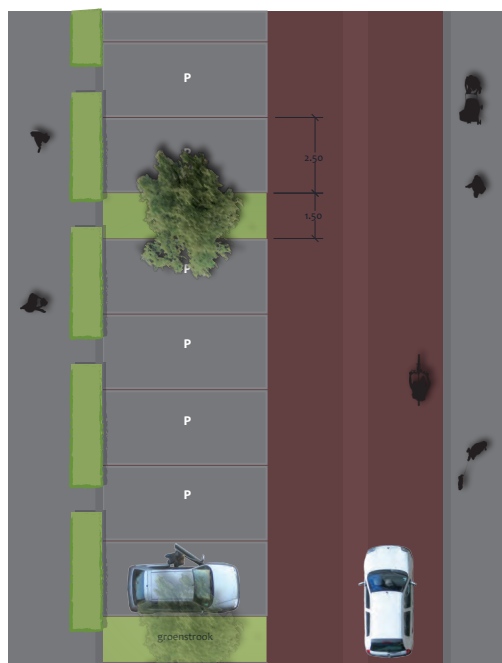
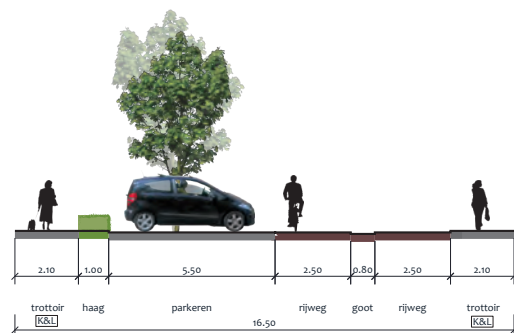
profiel C-C' en D-D'

schaal 1:200



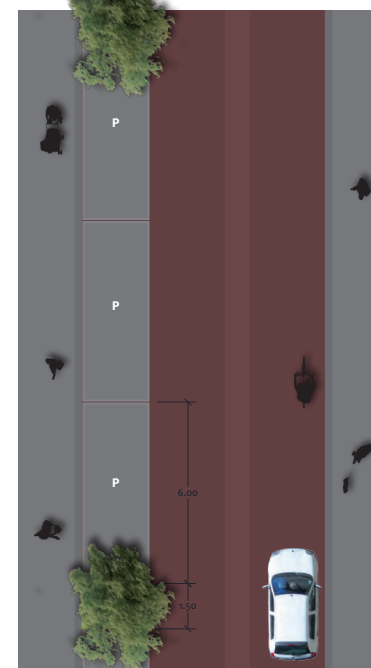
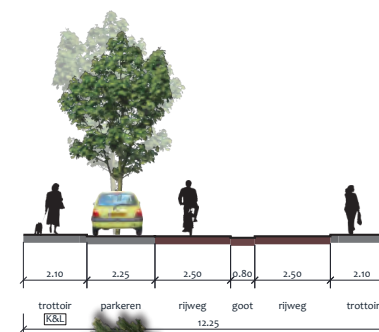
profiel E-E'

schaal 1:250



profiel F-F'

schaal 1:250



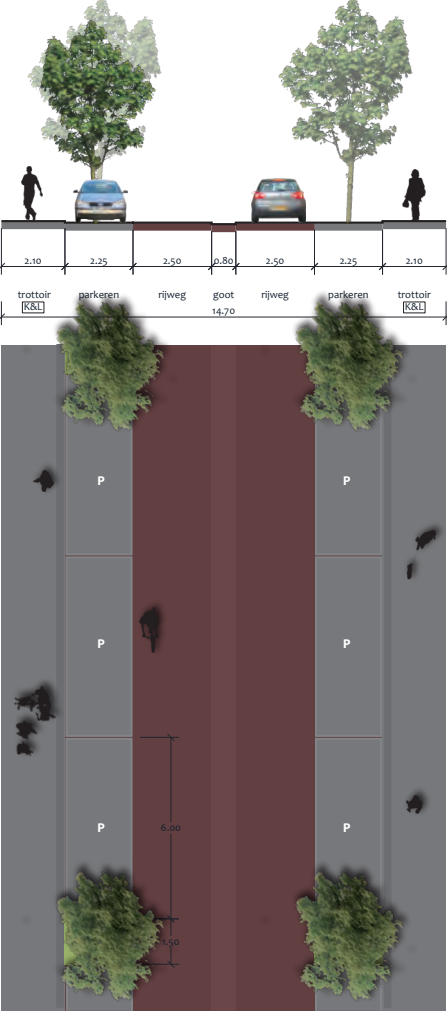
profiel G-G'

schaal 1:250



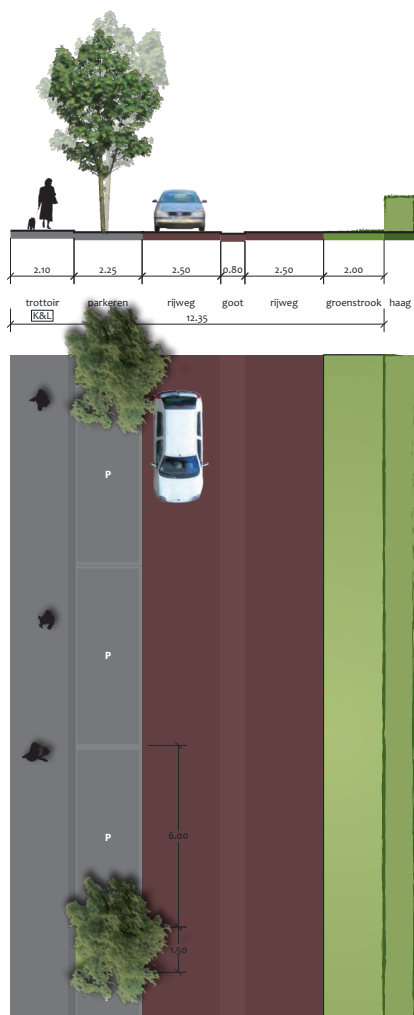
profiel H-H'

schaal 1:250



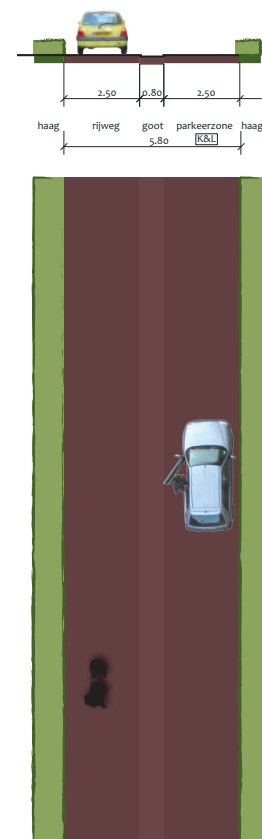
profiel i-i'

schaal 1:250



profiel J-J'

schaal 1:250



profiel K-K'

schaal 1:250

* voorstel principeprofiel – uitwerking
i.s.m. gemeente, DHV en Must

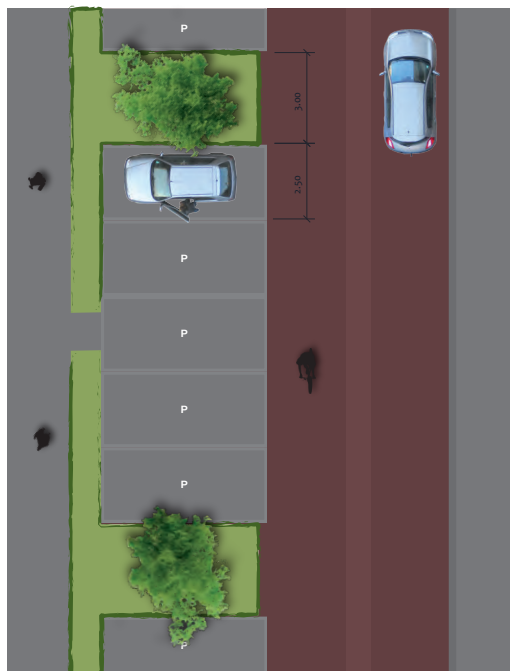
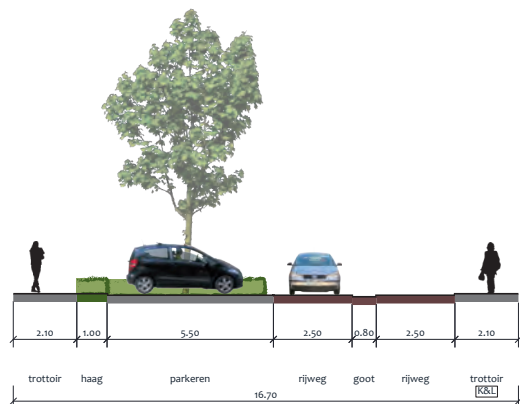


doorsnede K-K'

profiel L-L'

schaal 1:250

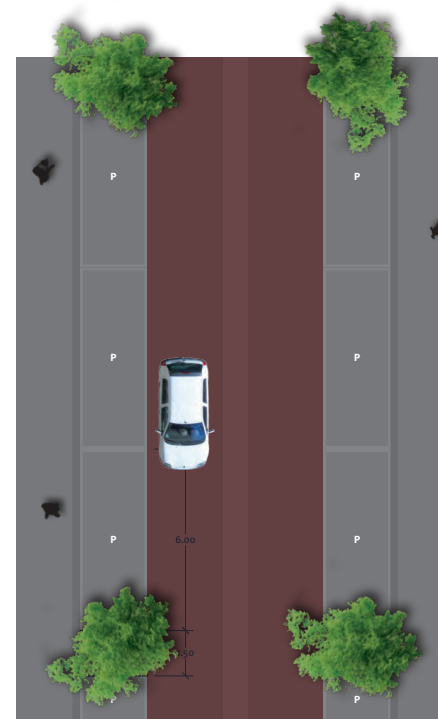
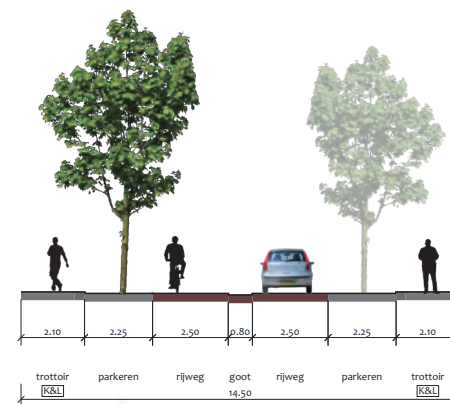
* voorstel principeprofiel – uitwerking
i.s.m. gemeente, DHV en Must



profiel M-M'

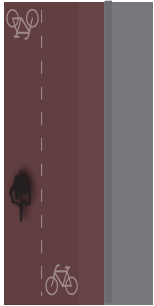
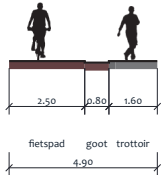
schaal 1:250

* voorstel principeprofiel – uitwerking
i.s.m. gemeente, DHV en Must



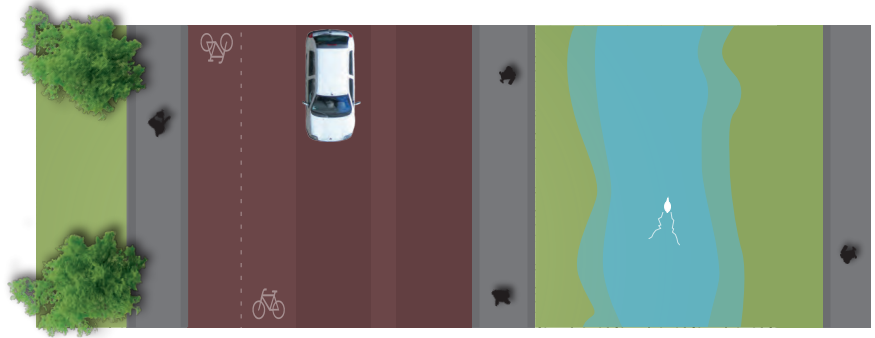
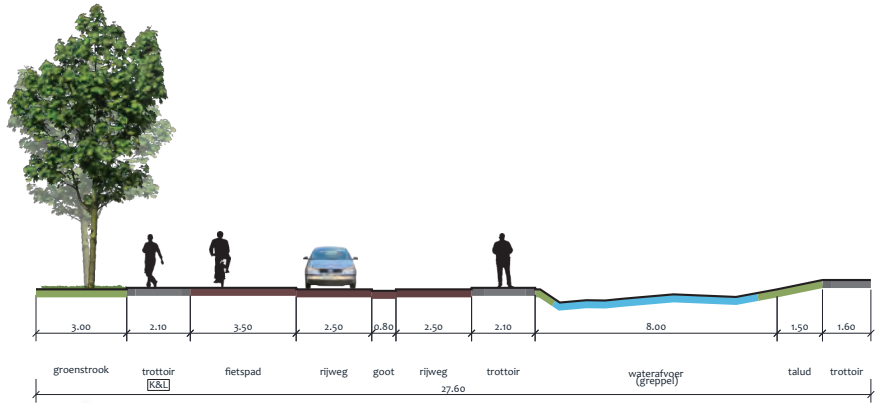
profiel N-N'

schaal 1:250



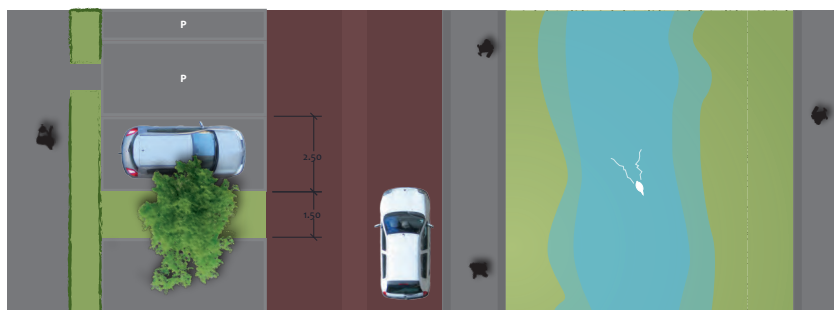
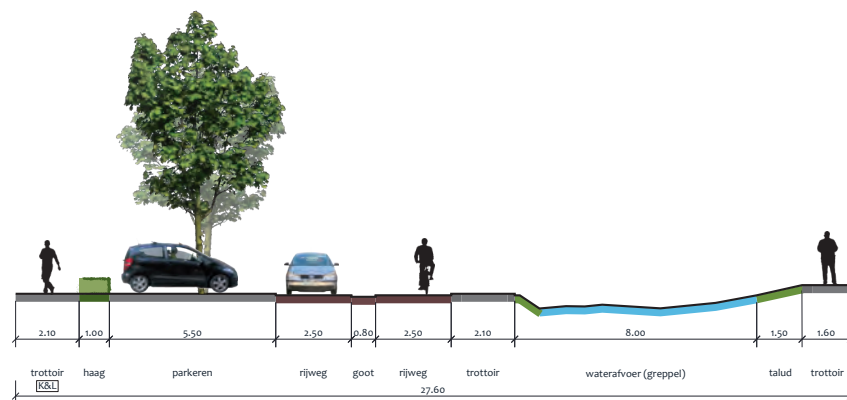
profiel O-O'

schaal 1:250



profiel P-P'

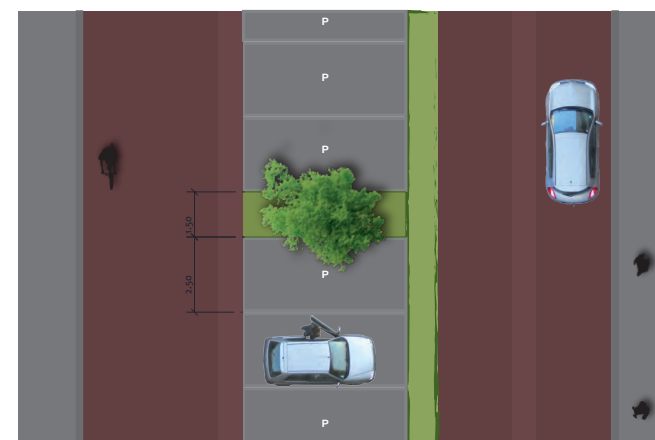
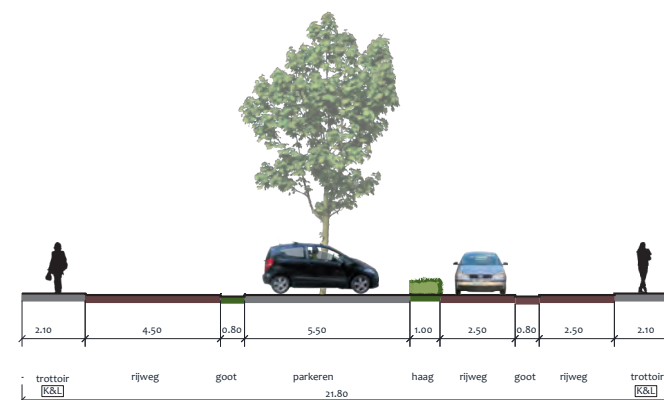
schaal 1:250



profiel Q-Q'

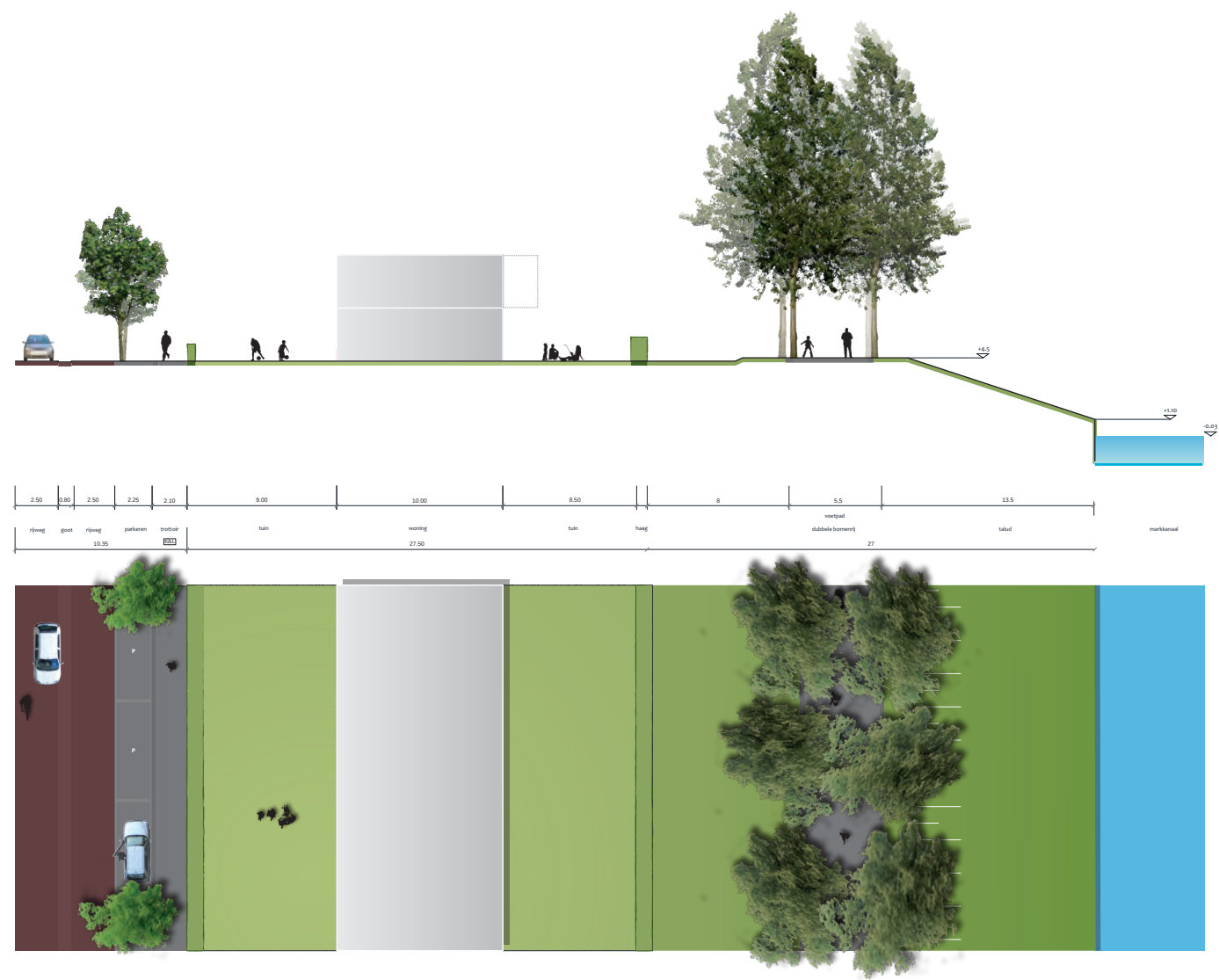
schaal 1:250

* voorstel principeprofiel – uitwerking
i.s.m. gemeente, DHV en Must



profiel R-R'

schaal 1:400



bijlage 2: voorbeeld verkaveling Vrachelsplein
schaal 1: 2.000



