



Beeldkwaliteitsplan Wieringen Zuid

Stedenbouwkundige ontwikkeling Breda

9 maart 2026

Project Beeldkwaliteitsplan Wieringen Zuid
Opdrachtgever Ontwikkelcombinatie Van Agmtaal/
Maas - Jacobs B.V.

Document Beeldkwaliteitsplan
Status Definitief
Datum 9 maart 2026
Referentie 149942_26-000.219

Projectcode 149942
Projectleider T. Lodder MSc
Projectdirecteur X. Ezechiels Msc

Auteur(s) J. Lindaart Bsc, A. Forsch Msc
Gecontroleerd door T. Lodder Msc
Goedgekeurd door H. Wieringa Msc



Adres Witteveen+Bos Raadgevende
ingenieurs B.V.
Daalsesingel 51c
Postbus 24087
3502 MB Utrecht
+31 (0)513 64 18 00

www.witteveenbos.com

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn foto's en illustraties opgenomen ter ondersteuning van de ruimtelijke en visuele uitgangspunten. Ondanks zorgvuldige inspanningen is het in enkele gevallen niet gelukt om de rechtmatige eigenaar van het gebruikte beeldmateriaal te achterhalen. Indien u meent rechthebbende te zijn van een afbeelding in dit document, verzoeken wij u contact op te nemen met (naam ontwikkelaar). Wij zullen dan zo spoedig mogelijk passende maatregelen treffen.

INHOUDSOPGAVE

1. INTRODUCTIE

4

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Ambitie
- 1.3 Leeswijzer
- 1.4 Context
- 1.5 Historische ontwikkeling
- 1.6 Huidige Situatie
- 1.7 Ruimtelijk concept
- 1.8 Ontwerp principes

2. STEDENBOUW

11

- 2.1 Ruimtelijke opbouw
- 2.2 Stedenbouwkundig plan
- 2.3 Typologie
- 2.4 Mobiliteit
- 2.5 Afvalinzameling
- 2.6 Energie

3. OPENBARE RUIMTE

20

- 3.1 Schetsontwerp openbare ruimte
- 3.2 Sfeer en uitstraling
- 3.3 Groenstructuur en ecologie
- 3.4 Wateropgave
- 3.5 Overgangen openbaar-privé
- 3.6 Principe profielen
- 3.7 Materialiteit
- 3.8 Beplanting
- 3.9 Verlichting

4. ARCHITECTUUR

34

- 4.1 Ruimtelijke entiteiten
- 4.2 Algemene richtlijnen
- 4.3 Richtlijnen per entiteit
- 4.4 Specials
- 4.5 Accenten

5. NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

44

- 5.1 Welstandseenheden huidige situatie
- 5.2 Welstandseenheden toekomstige situatie

A photograph of a street scene with a white house on the left, a large tree on the right, and a blue overlay. The house has a dark roof and a chimney. A blue circular sign with a white bicycle symbol is visible on the left. The street is paved with cobblestones. The text '1' is overlaid in white on the left side of the image.

1

INTRODUCTIE

1.1 Aanleiding en doel

De stad Breda staat voor een grote woningbouwopgave. Het inwoneraantal zal naar verwachting tot 2040 flink toenemen. Dat betekent dat er een grote behoefte aan woningen blijft welke voornamelijk binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding) ingepast zal moeten worden.

De gemeente Breda streeft naar een hoogwaardige en samenhangende ruimtelijke kwaliteit die bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving voor bewoners, ondernemers en bezoekers. Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) vormt een gebiedsspecifieke uitwerking van de uitgangspunten zoals verwoord in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Breda. Het BKP biedt concrete richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing, openbare ruimte en landschappelijke elementen binnen het plangebied Zuid Wieringen. Gezamenlijk met het in wording zijnde omgevingsplan schept dit het primaire toetsingskader voor verdere vergunningverlening.

Dit document is opgesteld in samenwerking met betrokken beleidsafdelingen en externe ontwerpers, en kan worden vastgesteld als beleidsregel conform artikel 4.19 van de Omgevingswet. Het BKP is richtinggevend voor ontwerpers, initiatiefnemers en toetsende instanties, en vormt een belangrijke schakel tussen visie en uitvoering.

De ontwikkelcombinatie Van Agtmaal/ Maas-Jacobs B.V. is voornemens het grotendeels braakliggende stuk grond, gelegen tussen de Wieringenstraat en de Tilburgseweg te ontwikkelen tot een groen en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu waar Bredanaars zich snel thuis zullen gaan voelen.

In samenwerking Van Agtmaal/ Maas-Jacobs B.V. (vanaf hier samen benoemd als de ontwikkelcombinatie), Horsthuis bouwmanagement en de gemeente Breda heeft Witteveen+Bos de ontwikkelvisie, het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitskader voor project Wieringen Zuid opgesteld.

1.2 Ambitie

De ambitie voor Wieringen Zuid is om het al lange tijd braakliggende terrein gelegen tussen de Wieringenstraat, de Urkstraat en de Tilburgseweg te transformeren tot een hoogwaardig kwalitatief en groen woonmilieu. Gezien de huidige staat van het aangrenzende bedrijventerrein wordt er met deze ontwikkeling nadrukkelijk ingezet op een verbeterde leefbaarheid voor de gehele buurt. Dit willen we bereiken door de toevoeging van publiek groen welke als stapsteen fungeert tussen de omliggende straten en buurten. De opzet van het plan met groene autoluwe ruimtes draagt bij aan ontmoeten om een sociale duurzaamheid in de buurt te stimuleren.

We zien dat er in Breda veelvuldig in wordt gezet op het maken van compacte appartementen. Dit plan is in de huidige context bijzonder omdat het een 100 % grondgebonden woonprogramma bevat, wat goed aansluit op de omliggende lagere bebouwing. 70 % van de grondgebonden woningen valt daarnaast in het betaalbare segment waardoor wat het in Breda een zeer gewild woonproduct is, voor bijvoorbeeld startende gezinnen die de overstap willen maken uit de (sociale) huursector naar een eerste koopwoning. Voor deze doelgroep is het aanbod op de woningmarkt momenteel zeer summier, terwijl hier juist kansen liggen om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen.

1.3 Leeswijzer

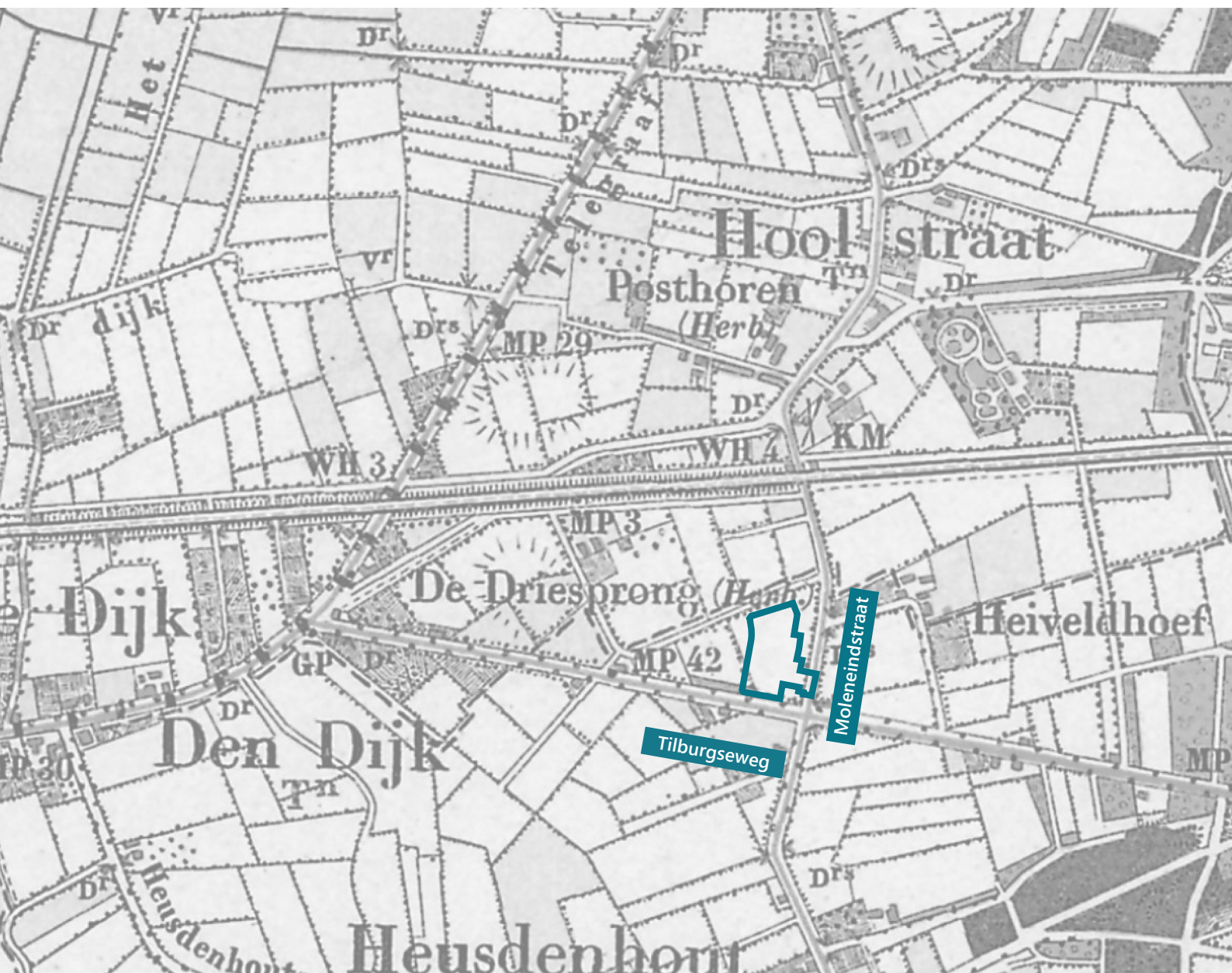
In hoofdstuk 1 wordt de context van de opgave geschetst en de stedenbouwkundige opzet beschreven. Hoofdstuk 2 behandelt de stedenbouwkundige aspecten, terwijl hoofdstuk 3 ingaat op de inrichting van de openbare ruimte. In hoofdstuk 4 komen de architectonische elementen aan bod. Tot slot verbindt hoofdstuk 5 dit project, vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit, met de welstandseisen van de gemeente Breda.

Beeldmateriaal

In dit beeldkwaliteitsplan zijn foto's en illustraties opgenomen ter ondersteuning van de ruimtelijke en visuele uitgangspunten. Ondanks zorgvuldige inspanningen is het in enkele gevallen niet gelukt om de rechtmatige eigenaar van het gebruikte beeldmateriaal te achterhalen. Indien u meent rechthebbende te zijn van een afbeelding in dit document, verzoeken wij u contact op te nemen met Maas Jacobs B.V. Wij zullen dan zo spoedig mogelijk passende maatregelen treffen

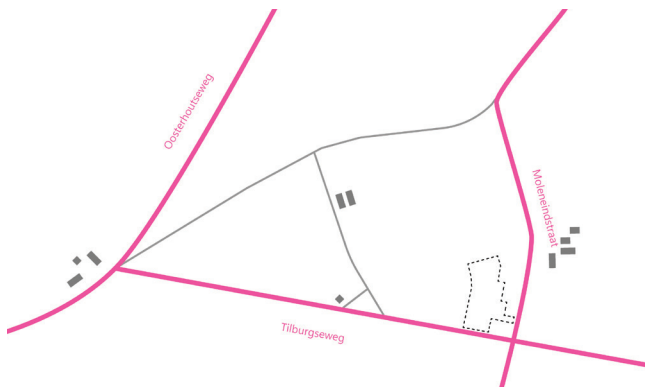
1.4 Context

Het plangebied ligt gesitueerd aan de Tilburgseweg in het zuiden, de Urkstraat in het westen en de Wieringenstraat in het noorden en is gelegen op zo'n. 10 minuten fietsen vanaf station Breda. De ontwikkeling maakt deel uit van de wijk 'Brabantpark' en sluit aan op de wijk 'Heusdenhout'. In de zone tussen de Oosterhoutseweg en de Nieuwe Kadijk is in de afgelopen decennia al veel veranderd. Zo heeft er sloop en nieuwbouw plaatsgevonden in het gebied rond de Driesprong / Vlielandstraat. Tussen de Moleneindstraat en de Nieuwe Kadijk gaat daarnaast de ontwikkeling van Heiveldhoef plaatsvinden. De rest van het bedrijventerrein rondom de Urkstraat en in bredere context het gebied tussen de Oosterhoutseweg, de Tilburgseweg, de Nieuwe Kadijk wordt op termijn getransformeerd naar een woongebied conform de omgevingsvisie Breda 2040.



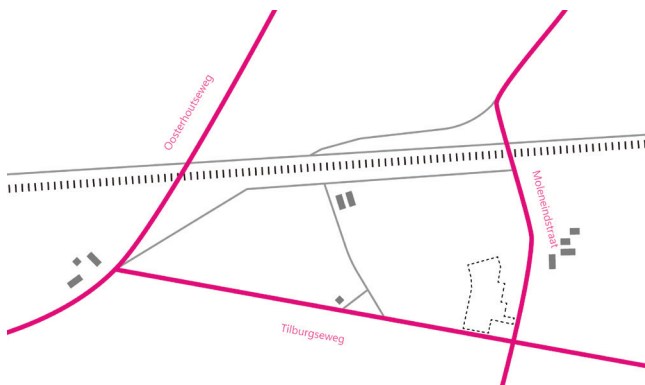
Historische kaart omstreeks 1900 met de Tilburgseweg en de Moleneindstraat herkenbaar

1.5 Historische ontwikkeling



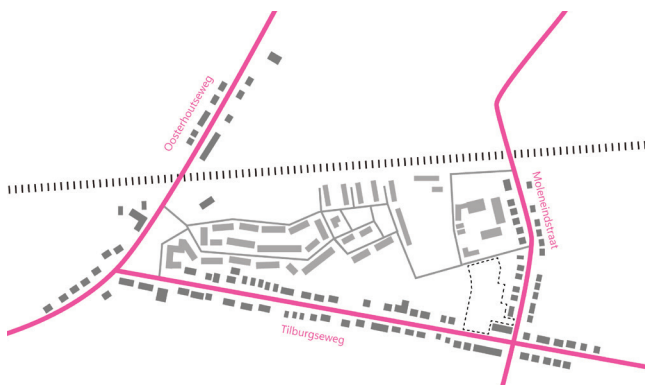
1850

Omstreeks 1850 is de Driesprong bij de kruising van de Tilburgseweg en de Oosterhoutseweg met een aanvullende route richting de Moleneindstraat duidelijk herkenbaar. Aan de kruisingen liggen boerderijen aan het lint. De Tilburgseweg vormt via de Teteringsedijk en de nieuwe Boschstraat een belangrijke toegangsweg tussen de Bredaase binnenstad en Tilburg. In dit historische lint is in de loop der tijd geleidelijk aan meer bebouwing ontstaan. Zo ligt oudere bebouwing direct aan de straat, waar latere ontwikkeling op afstand van de straat werden gebouwd met een voortuin. De herkenbaarheid van deze tijdslagen maakt dat de Tilburgseweg een hoge cultuurhistorische waardering heeft.



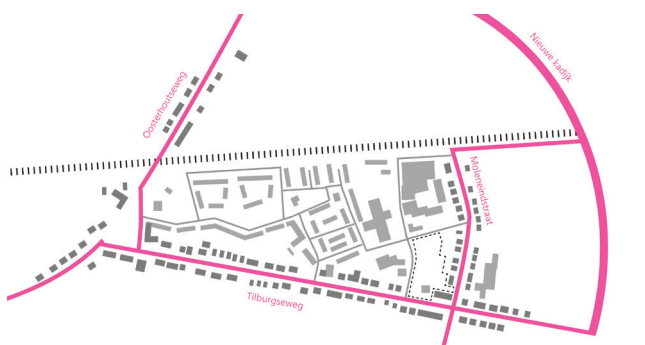
1870

Omstreeks 1870 wordt de spoorlijn tussen Breda en Tilburg in gebruik genomen. Dit betekent dat het gebied een directe afkadering aan het noorden krijgt. De Moleneindstraat heeft dan nog een gelijkvloerse kruising over het spoor. Deze zal later verwijderd worden. Gepaard gaande met de spoorlijn begon rond 1920 ook de industrialisering van de spoorzone in Breda zoals bij de Hero fabriek.



1970

Rond 1970 word het gebied tussen spoor en de Tilburgseweg ingevuld als nieuw woongebied bestaande uit grotendeels sociale woningen. Een aantal rijtjes langs het spoor en de Wieringenstraat zijn nog als dusdanig herkenbaar en zijn bewaard gebleven waar de rest later gesloopt is. Dit gedeelte hoort bij de 'Molukse wijk' welke werd gerealiseerd om de Molukse militairen en hun gezinnen te laten integreren. Het terrein aan de oostzijde, achter de Moleneindstraat wordt gebruikt door de eerste bedrijven. De twee woningen aan de Urkstraat (huidige de Kok bouwgroep) zijn duidelijk zichtbaar door een afwijkende maat. De ontwikkellocatie Wieringen Zuid blijft grotendeels onbebouwd op de garage aan de Tilburgseweg na.



Heden

De herontwikkeling van de Bredaase spoorzone is al langere tijd gaande. Dit komt onder andere doordat de industrie minder gebonden is aan de ligging aan het spoor. Daarnaast is een grote vraag naar woningen in Breda. De gunstige ligging van de spoorlocaties maakt dat deze gebieden aantrekkelijk zijn om te transformeren naar stedelijke woonmilieus op een korte afstand van het centrum en het station. Wieringen Zuid zal een nieuwe tijdslaag aan de Tilburgseweg toevoegen en vormt daarmee de start voor de herontwikkeling van de Urkstraat.

1.6 Huidige situatie

Het plangebied ligt Ingeklemd tussen de Tilburgseweg in het zuiden, de Urkstraat in het westen en de Wieringenstraat in het noorden. Aan de oostzijde ligt de Moleneindstraat waar het plangebied voor slechts een klein gedeelte aan grenst. De bestaande woningen van de Moleneindstraat grenzen met hun achtertuinen aan het plangebied. Aan de Tilburgseweg ligt een verouderd garagebedrijf, wat niet meer in gebruik is en wat plaats zal maken voor deze ontwikkeling. De panden in de oostelijke hoek aan de Tilburgseweg maken geen deel uit van het plan en blijven behouden. Het huidige te ontwikkelen terrein kenmerkt zich door de positie van de garage aan de Tilburgseweg en wat opstallen te zien vanuit de Moleneindstraat. Het binnenterrein is volledig afgeschermd met hekwerk wachtende op een betere bestemming. De percelen 4331, 3000, 3045 en 3968 worden allen meegenomen in deze ontwikkeling. De percelen 3968 en 3045 zijn in het bezit van Horsthuis bouwmanagement.



1.7 Ruimtelijk concept

Toevoeging aan de groene slinger

Binnen de zeer versteende omgeving rondom de Urkstraat moet de ontwikkeling van Wieringen Zuid een groene stapsteen gaan vormen tussen de westelijk gelegen Driesprong (Vlielandstraat), en de aanstaande ontwikkeling van Heiveldhoef aan de oostzijde. De omgeving kenmerkt zich door een opbouw van continue oost-west georiënteerde structuren waar de spoorzone en de Tilburgseweg de belangrijkste doorgaande structuren zijn. Met de herontwikkeling van de Driesprong (Vlielandstraat) is er ingezet op een nieuwe centraal gelegen groenstructuur (de Groene slinger) tussen het spoor en de Tilburgseweg, lopende in oost-westelijke richting. Deze structuur willen we continueren via de Wieringenstraat, lopende tot aan Heiveldhoef. De ruimtelijke opbouw rondom de Vlielandstraat kenmerkt zich door een spiegeling van het lint (Tilburgseweg), welke een nieuwe wand aan het groen vormt. Daarnaast zijn er alzijdige woonblokken welke met de voeten in het groen staan, welke de opbouw rondom de groene slinger kenmerken.

Om de structuur en leefbaarheid op wijkniveau te verbeteren zet het plan in op een nieuwe groene kop (openbare groene ruimte) als toevoeging op de kruising van de Urkstraat en de Wieringenstraat. Hiermee wordt kwalitatief groen om te spelen en te ontmoeten aan de structuur van de Groene Slinger toegevoegd. Binnen de stenige en geprivatiseerde context van het bedrijventerrein voegt de groene kop een belangrijke voorwaarde om woonkwaliteit voor de ontwikkeling te borgen en de leefbaarheid voor de wijk te vergroten.

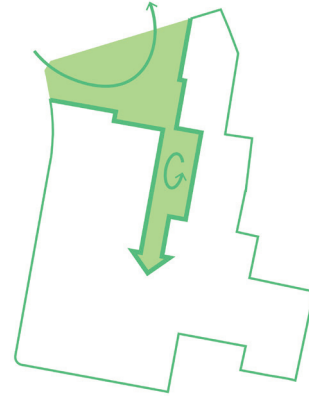


De Groene slinger (lijn) met een nieuwe toevoeging bij Wieringen Zuid (+) (zwart) en Heiveldhoef fase 1 (lichtgrijs)

1.8 Ontwerp principes

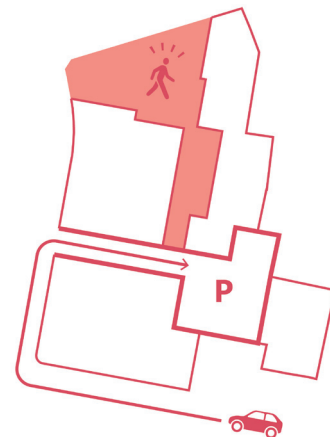
1. Groen centraal

Groen vormt de centrale kwaliteit van de ontwikkeling. Een groene kop en een groen hof zorgen ervoor dat veel woningen direct op kwalitatieve groene ruimtes aansluiten en uitkijken. Het uitgangspunt is om zo min mogelijk te verharden in de openbare ruimte en zo veel mogelijk groen te maken om ecologie ruimte te geven en de klimaatopgaven waaronder hitte en wateroverlast zo goed mogelijk te borgen.



2. Autoluw

De voetganger staat op de eerste plaats in Wieringen Zuid. Dat betekent dat er geclusterd word geparkeerd in een parkeerkoffer welke zoveel mogelijk uit het zicht is geplaatst. Hierdoor ontstaan er autovrije ruimtes elders in het plan.



3. Buurtgevoel door spelen en ontmoeten

Het buurtgevoel word gestimuleerd door autovrije openbare ruimtes waar aan wordt gezet tot bewegen en ontmoeten. Zo zorgt een geclusterde parkeervoorziening ervoor dat er kleine wandelingetjes gemaakt worden waar burenen elkaar op een spontane manier ontmoeten. De wadi met stapstenen zorgt er voor dat er natuurlijke speelaanleiding is.



An aerial photograph of a city street grid, overlaid with a semi-transparent blue filter. A large, irregularly shaped green lot is outlined with a white border. In the center of this lot is a small white question mark. The surrounding area includes various residential and commercial buildings, parking lots, and trees.

2

STEDENBOUW

2.1 Ruimtelijke opbouw

Het stedenbouwkundig plan reageert allereerst op passende wijze op de randen naar buiten toe. Zo vormen de Tilburgseweg en de Moleneindstraat historische linten met een eigen karakteristiek en daarin passende bebouwingstypologie.

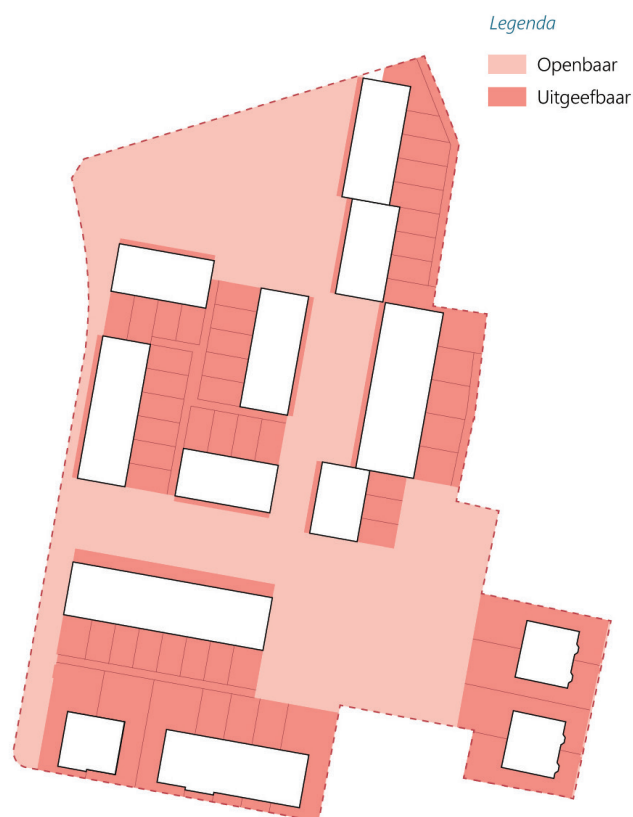
Wieringen Zuid kent binnen het plan een klassieke stedenbouwkundige opzet met een groene kop (park), een hof, een interne straat en een parkeercoffer. Deze ruimtes vormen tezamen het raamwerk van het plan. De ruimtes zijn aan elkaar geschakeld maar hebben ieder een eigen karakter waarin de overgangen geïntegreerd zijn door naar elkaar toet trekkende bebouwing of een enigszins afwijkende inrichting van de openbare ruimte.

Toetsingskader

- de woningen vormen een samenhangend geheel met subtiële diversiteit in verschijningsvorm, materiaal en kleurstelling
- alle woningen staan met de voordeur aan de straat
- de verschillende openbare ruimtes (straat, lint, groene kop, hof) worden begeleid met voorkanten van woningen
- de Architectuur van de aangelegen woning reageert op het aanliggende type openbare ruimte
- om de samenhang te borgen worden alle woningen door een architect uitgewerkt
- bergingen worden zo gepositioneerd dat deze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte



Ruimtelijke opbouw van openbare ruimtes



Openbaar en uitgeefbaar terrein

2.2 Stedenbouwkundig plan

Het vastgestelde stedenbouwkundig plan en het schetsontwerp inrichtingsplan komen samen in onderstaande plankaart. Het plan is tot stand gekomen door landschap en stedenbouw integraal te benaderen. Zo vormen de groene ruimtes een waardevolle aanvulling voor zowel bestaande als nieuwe bewoners.



Plankaart stedenbouwkundig plan Wieringen zuid



Vogelvlucht impressie stedenbouwkundig plan

2.3 Typologie

Het plan bestaat enkel uit grondgebonden woningen, uitgevoerd als tweekapper of als rijtje. De architectonische opdeling is georganiseerd op niveau van het rijtje of blokje, dus niet pandsgewijs. Het carré vormige blok centraal in het plan vormt een ruimtelijke entiteit met een alzijdige architectonische uitwerking. De blokken van de Wieringse slinger met verspringende rooilijnen vormen een familie van blokjes met een eigen architectuur licht variërend in uitwerking en kleur. De panden aan de oude linten (Tilburgseweg en Moleneindstraat) voegen zich naar de jaren 30 architectuur als aanwezig in deze straten.

Compacte rij- en hoekwoning

Het grootste gedeelte van het plan bestaat uit 37 compacte rij- en hoekwoningen met een beuk van 4,5 meter. Deze betaalbare grondgebonden woningen zijn allen voorzien van een achtertuin inclusief berging.

Levensloopbestendige woningen

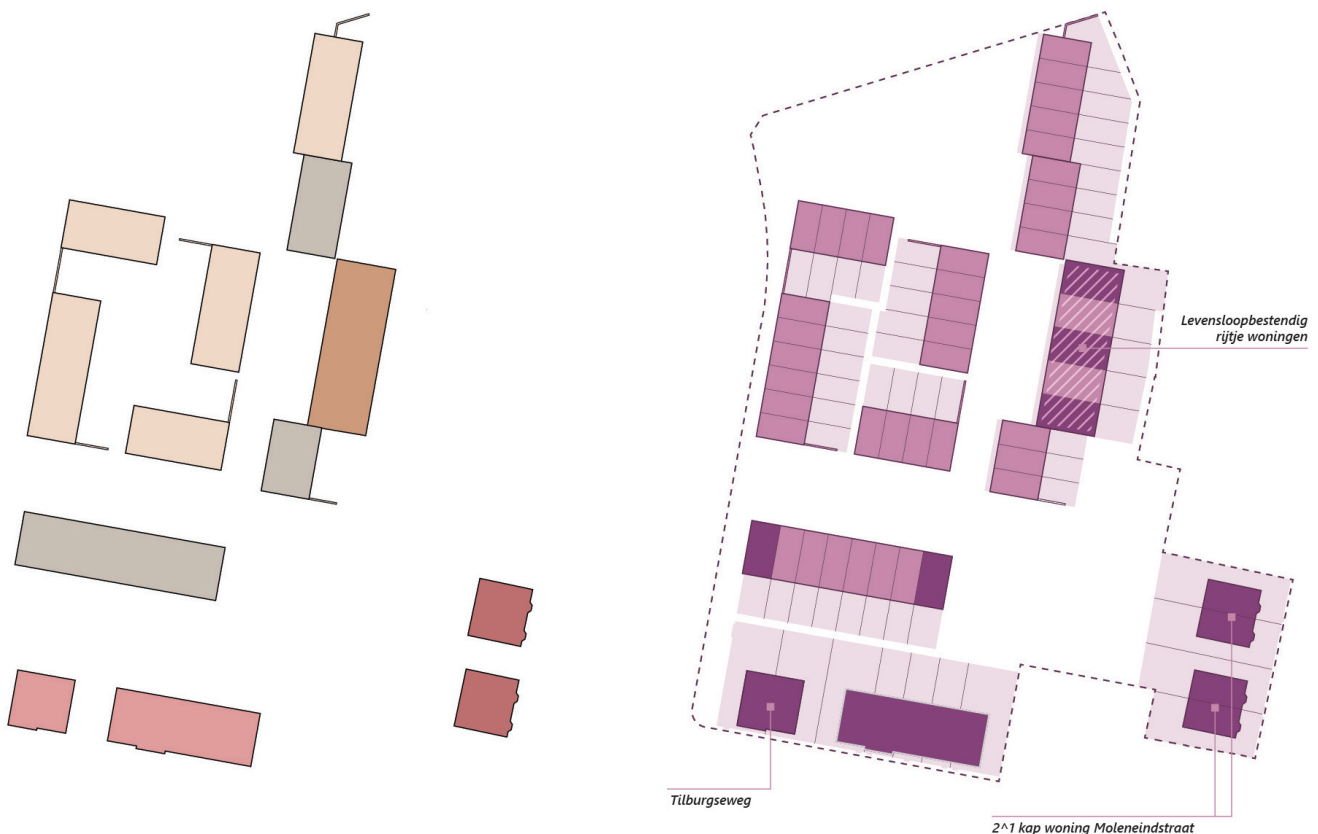
Gekoppeld aan het hofje zijn er 5 levensloop bestendige woningen gepland waarvan 3 in de vrije sector en 2 toekomstige aan het betaalbare segment. Deze woningen bestaan uit een laag met een kap voorzien van achtertuin met berging. De beukmaat van de woningen bedraagt 6,3 meter.

Vrije sector rij- en hoekwoning

Aan de zuid-oostzijde van het plan staan 7 vrije sector woning. 4 hiervan zijn hoekwoningen en 3 hiervan zijn middenwoningen. Deze zijn voorzien van een beukmaat van 5,4 meter. De duurdere woningen zijn voorzien van diepere achtertuinen inclusief aangebouwde berging op de hoeken.

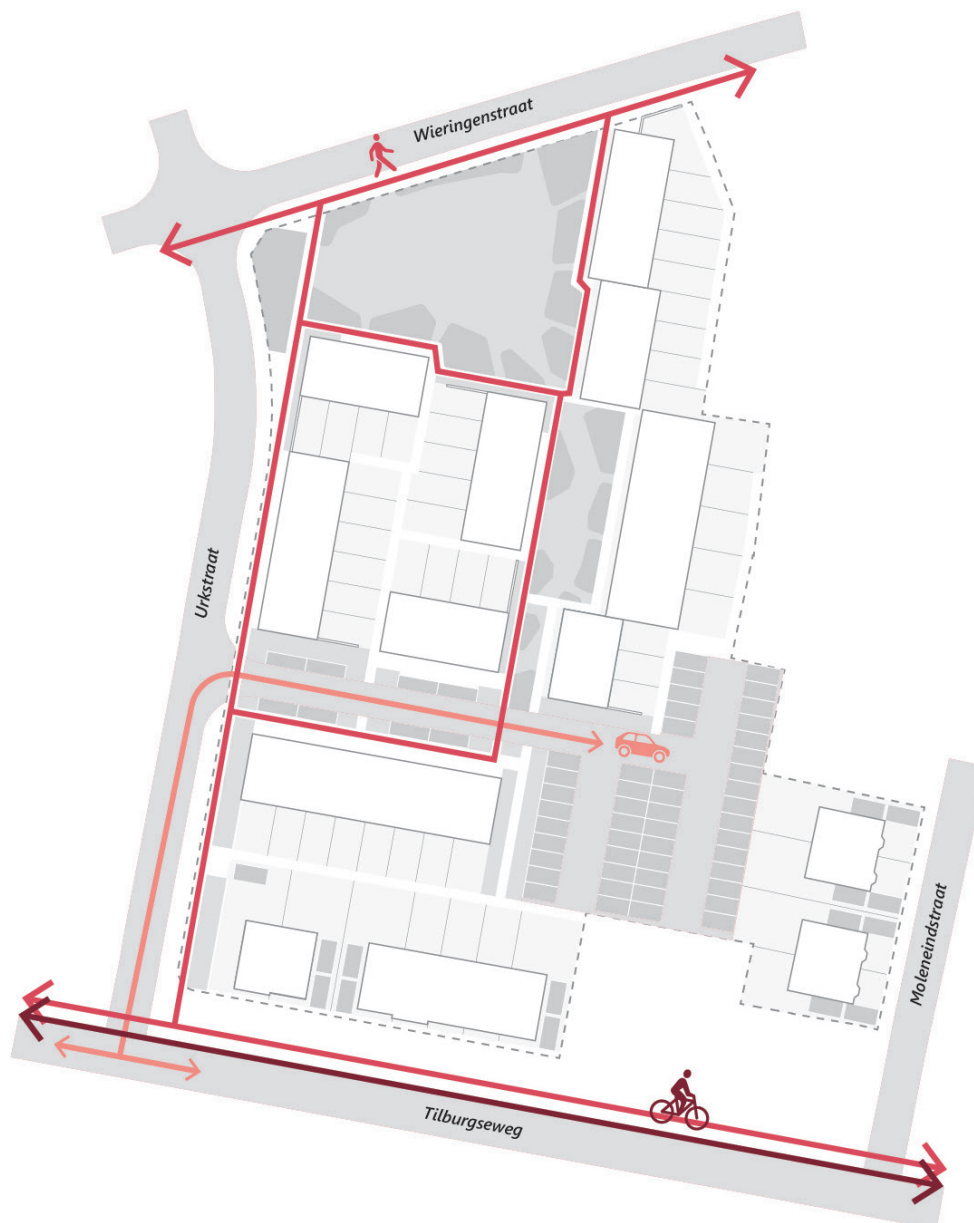
2[^]1 kap woningen

in totaal zijn er 6 2[^]1 kap woningen voorzien in het plan. De 4 woningen aan de Moleneindstraat hebben een beuk van 5,4 meter en kennen passend in het straatbeeld een maximale goothoogte van 4 meter hoog en een nok van 11 meter hoog. Het volume kan aangevuld worden met dakkappen en erkers zoals verder in het straatbeeld. De 2[^]1 kapwoningen op de hoek van de Tilburgseweg en de Urkstraat is voorzien van een dwarskap op de hoek. De westelijke hoekwoning kan voorzien worden door een uit het hoofdvolume uitstekende erker.



2.4 Mobiliteit

Het plan is gebaseerd op het STOMP principe. Dat wil zeggen dat stappen en trappen (fietsen) ruimtelijk bovengeschikt zijn aan de privé auto, welke als laatste in de hiërarchie staat. Vanuit deze gedachte is de auto zoveel mogelijk uit het zicht gewerkt en geclusterd in een parkeerkoffer aan de binnenzijde van het plan. De ontsluiting via een nieuw insteekstraatje vanuit de Urkstraat en dicht op de Tilburgseweg zorgt ervoor dat de rest van het plan gevrijwaard blijft van de auto ten behoeven van de voetganger die ruimte heeft om te wandelen, te spelen en te verblijven in de groene openbare ruimte. De Tilburgseweg is voorzien van vrijliggende fietspaden waardoor station Breda al in 10 minuten bereikt kan worden. Op nog geen 2 minuten lopen van het plan ligt een busstation aan de Tilburgseweg welke een direct verbinding naar station Breda geeft.





2.5 Afvalinzameling

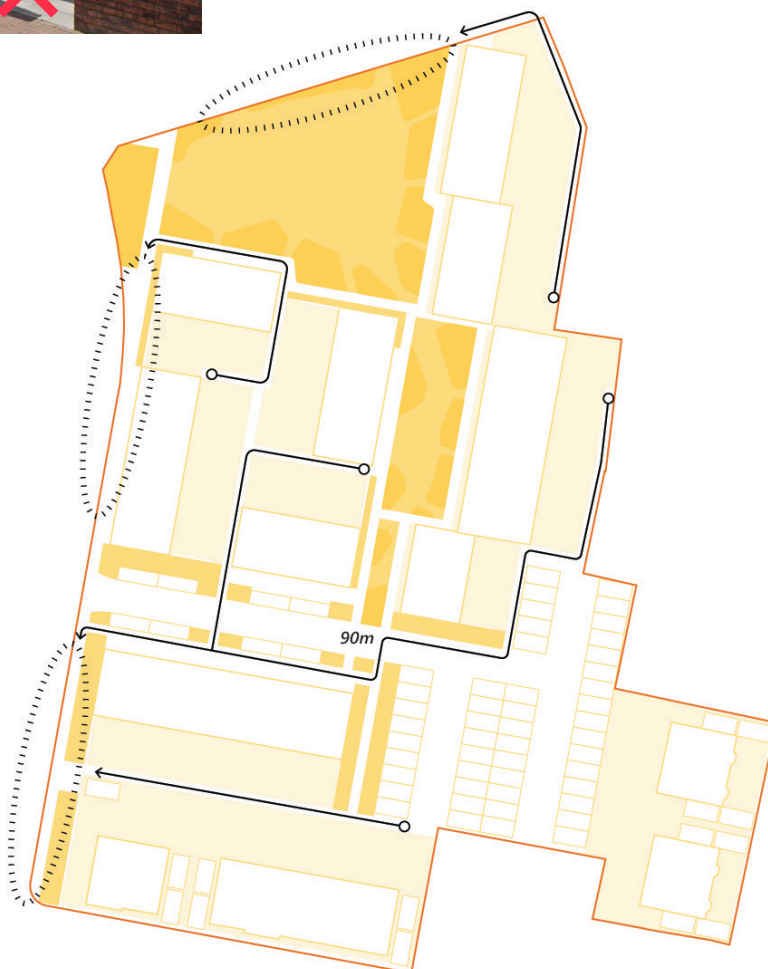
Voor de containerinzamelplekken zijn drie zoekgebieden aangewezen langs de hoofdroute van de afvalinzameling. Daarvan zijn er twee gepositioneerd aan de Urkstraat en een aan de Wieringenstraat. Per rolcontainer wordt er een maximale loopafstand van 100 meter naar de containerinzamelplek aangehouden.

Rolcontainers in de voortuinen zijn onwenselijk en dragen weinig bij aan een kwalitatief straatbeeld. Gezien de compacte voortuinen zullen klike's in de achtertuinen gesitueerd worden en via de brandgangen naar de verzamelplaatsen gebracht worden. Voor de 4 nieuwe huizen aan de Moleneindstraat zijn er in de Moleneindstraat al containeropstelplekken welke dichtbij staan. Voor deze huizen is het niet logisch (verder weg) om afval aan te bieden aan de Urkstraat.



Toetsingskader

- afvalcontainers komen in de achtertuinen



2.6 Energie

De woningen zullen aangesloten worden op het lokale stroomnet beheerd door Enexis. Een transformatorhuisje is nodig om de woningen van een laagspanningsaansluiting te voorzien. De voorkeurslocatie van de trafo is om deze op te nemen binnen de parkeerkoffer. Hier kan die uit het zicht geplaatst worden en is er voldoende ruimte om te trafo heen.



Voorbeeld trafo Enexis

Toetsingskader

- Plaatsing trafo gebeurt binnen zoekgebied (gele stippellijn) en uit direct zicht vanuit de toegangsstraat.





3

OPENBARE RUIMTE

3.1 Schetsontwerp openbare ruimte

Het schetsontwerp openbare ruimte is in samenhang met het stedenbouwkundig plan ontworpen. Zo is er een directe relatie met de woningen welke via overgangszones op de openbare ruimte uitkomen. De groen, water, klimaat en ecologische opgaven zijn sturend in de keuzes die in het schetsontwerp inrichtingsplan zijn gemaakt. Het verbinden van deze opgaves zorgt naast een duurzame buurt ook voor sociale duurzaamheid omdat de buitenruimtes rijk zijn aan groen en het aantrekkelijk maken om buiten te verblijven, te spelen en elkaar te ontmoeten.



Sfeerimpressie van wonen aan de groene kop

3.2 Sfeer en uitstraling

Water als kwaliteit

Water krijgt een centrale plaats in het plan. Water wordt niet alleen afgekoppeld en weggestopt. In plaats daarvan maken we de afkoppeling van water zichtbaar en zetten we deze in als aanleiding om te leren en te spelen. De hoogteverschillen bij de wadi's verzorgen samen met de glooiing van het landschap een uitnodigend en aantrekkelijke ruimte met meerwaarde voor de hele buurt.

Ecologische randen

De hoogteverschillen binnen de wadi's en de overgangen tussen nat en droog vormen een ecologische structuur in het plan. De randen van de groene kop, het hof en de plantvakken naast de woningen zorgen voor ecologische continuïteit en samenhang binnen het plan. De ecologische randen met hogere begroeiing van bijvoorbeeld bloemrijke grasmengsels geven de openbare ruimtes verblijfskwaliteit.

Natuurspelen

Ecologische meerwaarde en spelen gaan hand in hand. Zo willen we aansluitend op het groenkompas gebruik maken van natuurlijke materialen die als speel of zitelement dienen. Denk aan een liggende boomstam of andere vormen van natuurlijk zit en speelmeubilair.

Toetsingskader

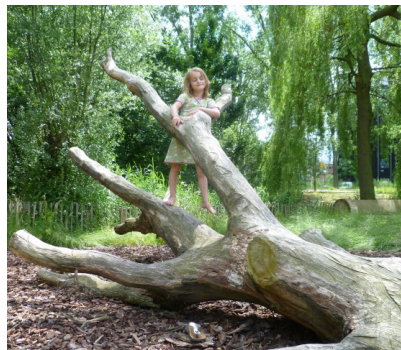
- water vormt een zichtbare kwaliteit door toepassing van een speeleiland in de wadi en doordat water zichtbaar oppervlakkig af kan stromen.
- de randen van de groen kop hebben een hoge ecologische waarde met robuust groen
- speel- en zitelementen zijn van natuurlijke materialen zoals hout
- vanuit iedere woning zijn minimaal 3 bomen te zien
- bomen staan in volle grond, beelden schaduwrijke plekken en dragen bij aan de gestelde doelsoorten



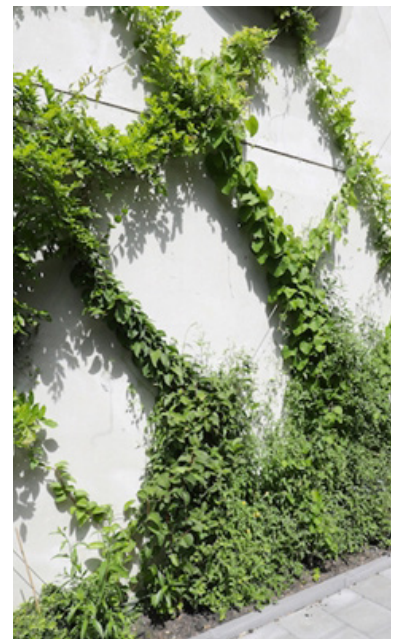
Sfeerimpressie van wonen aan het hofje



Wadi met groene en ecologisch verrijkende randen



Wadi met speelelementen, rietruigtes en verschillende hoogtes beplanting



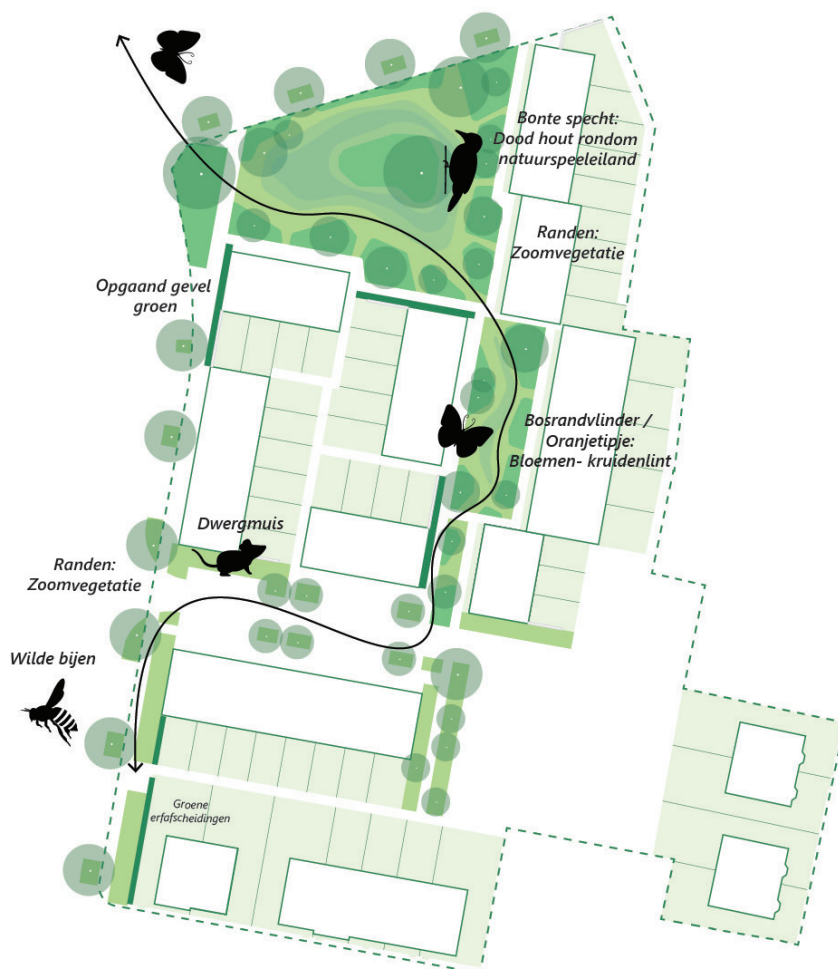
Speels oversteken over de wadi
d.m.v. stapstenen, palen of boomstam

3.3 Groenstructuur en ecologie

Het plan is opgebouwd aan de hand van een reeks groene ruimtes. Vanuit het Bredaas groenkompas is rekening gehouden met de doelsoorten en de daarbij geschikte flora, passende binnen het kleinschalig stadslandschap waar Wieringen Zuid binnen valt. Bij de entree vanuit de Tilburgseweg opent de groenstructuur zich in plantvakken aan de oostzijde van de Urkstraat. Deze plantvakken zijn geschikt om in te richten met zoomvegetatie toekomend aan wilde bijen (doelsoort). Via een breed plantvak in de insteekstraat (richting parkeerkoffer) is er een verbinding met het groene hof. Binnen het groene hof kan een bloemen- of kruidenlint een toevoeging voor beleving maar ook een toevoeging voor de Bosrandvlinder of het Oranjetipje zijn. De Noordzijde van het plan vormt de toevoeging aan de groene slinger lopende van de Vlielandstraat tot Heiveldhoef (wijkniveau). De groene kop kenmerkt zich door hoogte verschillen en een wadi. De randen en overgangen van nat naar droog dragen juist bij aan een verbeterde ecologische situatie. Daarnaast zorgen de randen van de groene kop met zoomvegetatie er voor dat er een groene buffer van parkje met speelelementen tot de woningen komt. De groene kop en het hof lenen zich uitstekend om mooie 1e orde bomen aan te planten voor vergroening en verkoeling van de buurt. De omliggende straten moeten in samenhang met de gemeente ontworpen worden voor de aanplant van nieuwe bomen.

Toetsingskader

- nader ontwerp inrichtingsplan relateert aan de doelsoorten behorende tot het 'kleinschalig stadslandschap' zoals beschreven in het Bredaas groenkompas. Toe te passen gewassen voor doelsoorten dragen bij aan diverse en rijk beplante groene ruimtes.

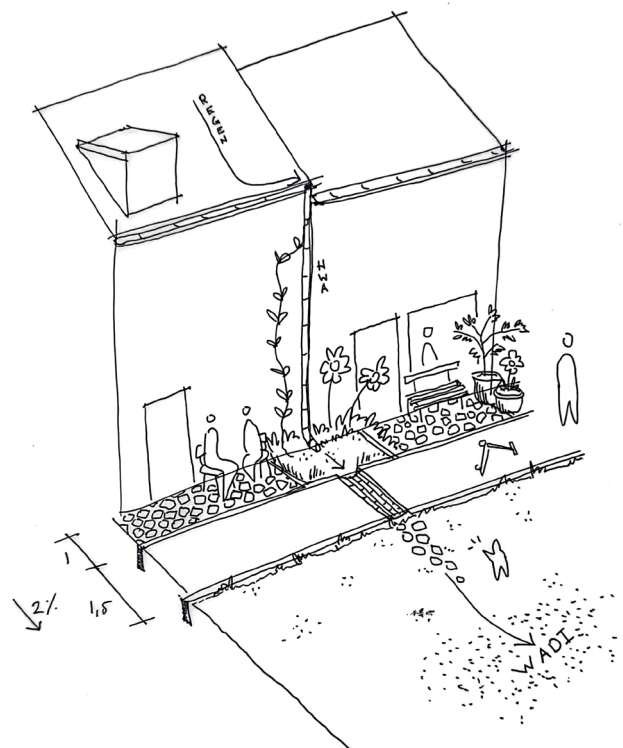


3.4 Wateropgave

Het ontwerp geeft water een prominente rol als verbindend element in de openbare ruimte, zowel binnen het plangebied als naar de omliggende omgeving toe. Diverse wadi's en groenzones vormen een structuur die afstromend regenwater vanaf woningen zoveel mogelijk opvangt en op natuurlijke wijze infiltreert. Water krijgt hiermee een zichtbare uitwerking in de woonwijk, passend bij de context uit de omgeving waarbij de wateropgave ook is geland in wadi's (de Driesprong). In het huidige plan zijn de wadi's, groenstructuren, infiltratiegebieden indicatief ingetekend. In het voorlopig ontwerp dienen deze qua exacte locatie, vorm en diepte nader worden bepaald en uitgewerkt met dwarsprofielen en aanvullend onderzoek.

Toetsingskader

- de afstroming van water wordt niet verstoep maar vormt een zichtbaar element (zoals afstroming tot de wadi) in het landschap- en openbare ruimte ontwerp.



Afkoppeling van HWA van dak, naar geveltuin tot in de wadi

3.6 Overgangen openbaar-privé

De dichtheid en compactheid van het plan met grondgebonden woningen vraagt om een goede balans tussen openbaar (reuring en ontmoeten) en privé (terug kunnen trekken). De situering van de woningen aan publieke ruimtes die bedoeld zijn om te spelen en te ontmoeten vraagt om goed ontworpen overgangszones (encroachment zone). Geen woning staat daarom koud aan de straat. Daarentegen worden er stadse voortuintjes toegepast in de vorm van Delftse stoepen en geveltuinen. Deze kleine zone kan toegeëigend worden door de bewoners waardoor er een zichtbaar eigenaarschap ontstaat, passanten op enige afstand van de ramen blijven en de gordijnen niet permanent gesloten hoeven te worden.

De woningen aan de Tilburgseweg en Moleneindstraat hebben compacte voortuinen ingekaderd door (gemengde) haagjes tot 1 meter hoog. Het centrale alzijdige blok in het midden krijgt een afwijkende overgangszone vergeleken met de omliggende bouwblokken (licht rode contour). Er wordt hier gedacht aan de toepassing van plantenbakken welke als afscheiding tussen de woningen fungeren en ook afstand tot de straat waarborgen. De overige woningen worden voorzien van een zo groen mogelijke geveltuin met minimale verharding. Achtertuinen worden voorzien van begroeide hekwerken (bijvoorbeeld hedra). De achterzijden rondom de parkeercoffer zullen ook op deze manier begrensd worden.

Toetsingskader

- woningen staan nooit koud aan de straat. Er is altijd een overgangszone van minimaal 1 meter diep
- onderstaand schema is leidend voor de uitwerking van de overgangszones
- geveltuinen zijn groen en staan in de volle grond
- Het geluidscherm wordt gepositioneerd op het perceel van Nijkamp. Deze wordt gepositioneerd achter een groene haag en is niet zichtbaar vanuit de openbare weg.

Legenda

- Geveltuin/ Delftse stoep
- Heg (2m)
- Heg (1m)
- Gemetselde groene wand
- Begroeid hekwerk





Groene en diverse geveltuinen



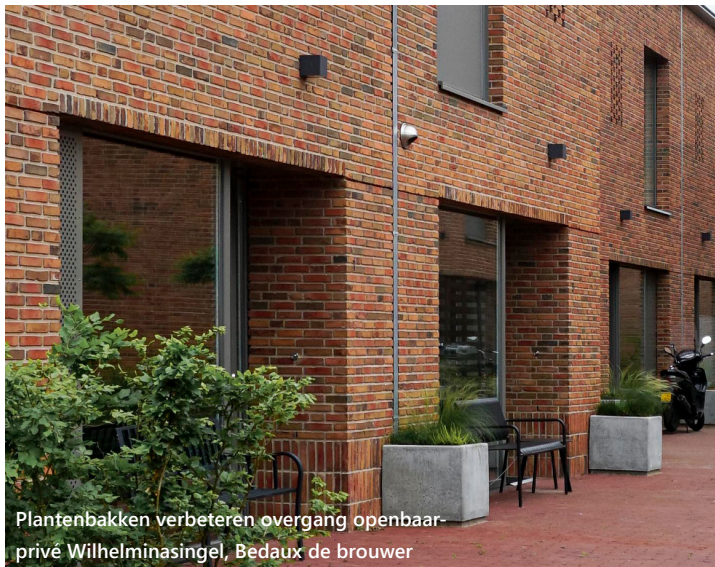
Delfse stoep met afwijkend materiaal



Groene en diverse geveltuinen



Gemengde hagen

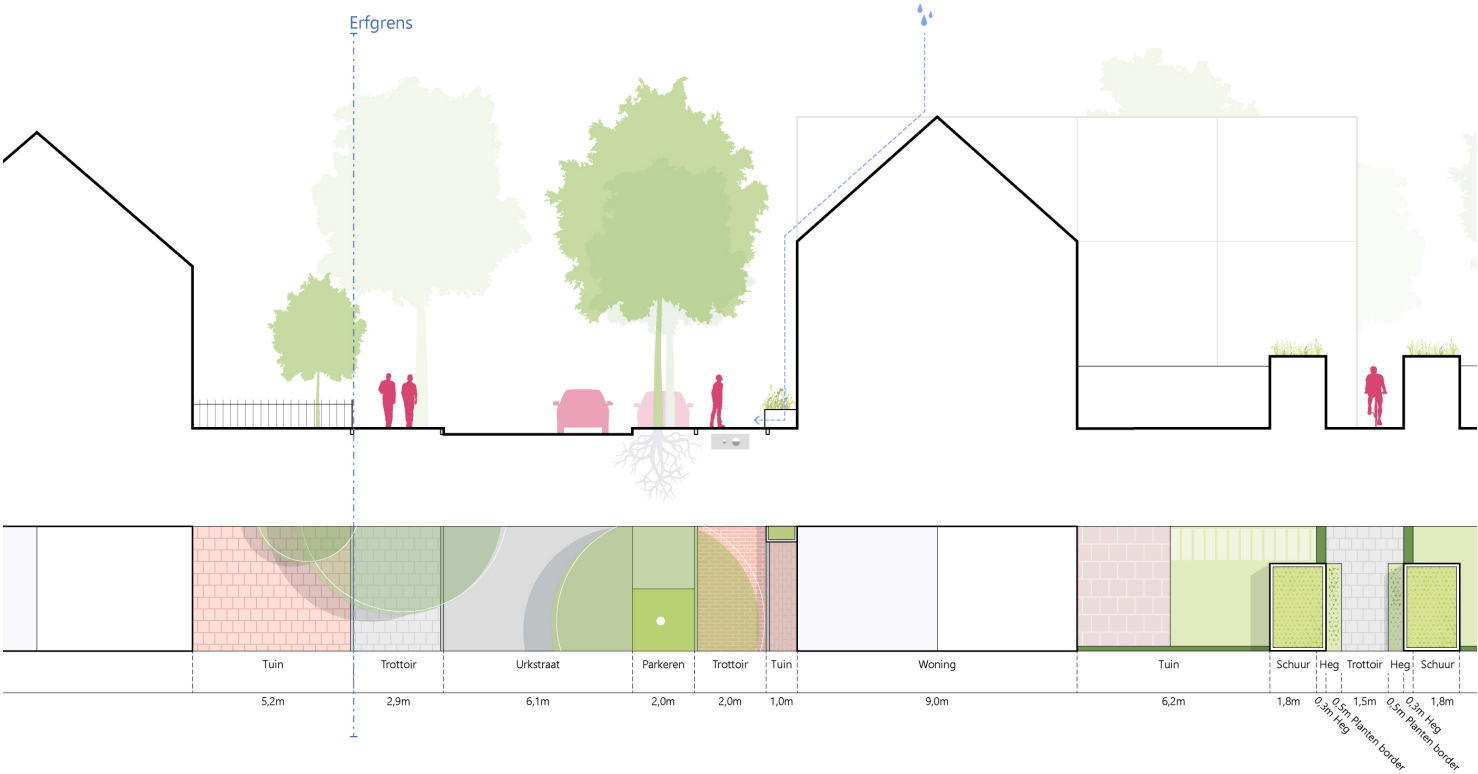
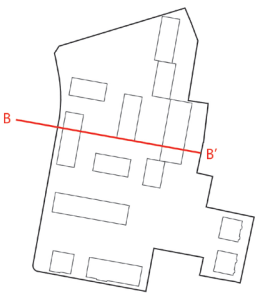


Plantenbakken verbeteren overgang openbaar-privé Wilhelminasingel, Bedaux de brouwer

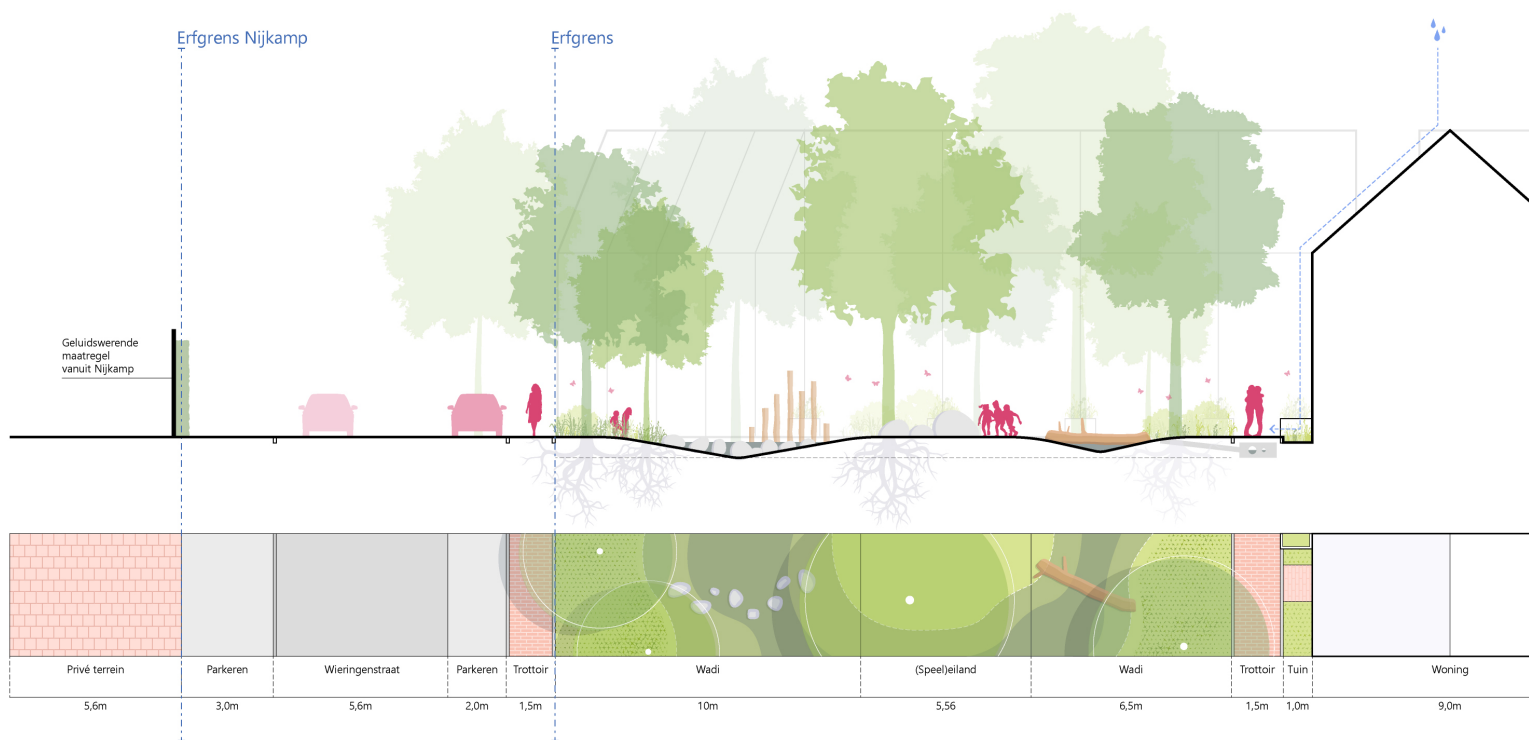
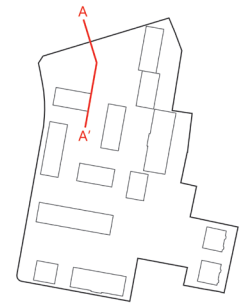


3.7 Principe profielen

Profiel oost-west



Profiel "Groene kop"



3.7 Materialisatie openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte volgt het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Breda en het opgestelde programma van Eisen (PVE) Zuid Wieringen voor de openbare ruimte. Het is belangrijk dat er een duidelijke samenhang ontstaat met de reeds getransformeerde gebieden rondom de Vlielandstraat en Wieringenstraat. Deze afstemming wordt nader met de gemeente Breda afgestemd en ontworpen. De gegeven voorbeelden zijn niet uitputtend. De toegangsstraat wordt uitgevoerd in rood gebakken klinkers in dikformaat, gelegd in visgraatverband. Dit zorgt voor een stevige, uitnodigende uitstraling en draagt bij aan de herkenbaarheid voor (fiets)verkeer. De parkeerplaatsen langs de toegangsstraat krijgen dezelfde kleur en hetzelfde visgraatverband, maar worden uitgevoerd in Rijnformaat. Hiermee wordt deze zone gemarkeerd als overgang tussen straat en trottoir. Zo ontstaat een doorlopende, gedeelde ruimte voor bewoners, waarbij auto's te gast zijn. Voor de parkeercoffer wordt gekozen voor halfopen verharding waarin grasparkeren is geïntegreerd. Dit vermindert wateroverlast, beperkt hittestress en bespaart op onderhoudskosten, bijvoorbeeld door het gebruik van de hydro lineo-steen of grasbetontegel. De parkeercoffer kan, in tegenstelling tot de andere zones, uitgevoerd worden in grasbetonstenen voor extra contrast. De Delftse stoepen en geveltuinen, als overgangszone rond de woning, krijgen een eigen karakter met een afwijkende materialisering of afwijkend legverband en zijn in de basis zo groen mogelijk. Deze zone stimuleert eigenaarschap bij bewoners en biedt ruimte voor tijdelijk buitenmeubilair, plantenbakken of groen. Het harde oppervlak van de overgangszone vormt een duidelijk contrast met de openbare ruimte. Doel is om een geleidelijke overgang van openbaar naar privé, waarbij beleving, functionaliteit en identiteit van de wijk worden versterkt.

Toetsingskader

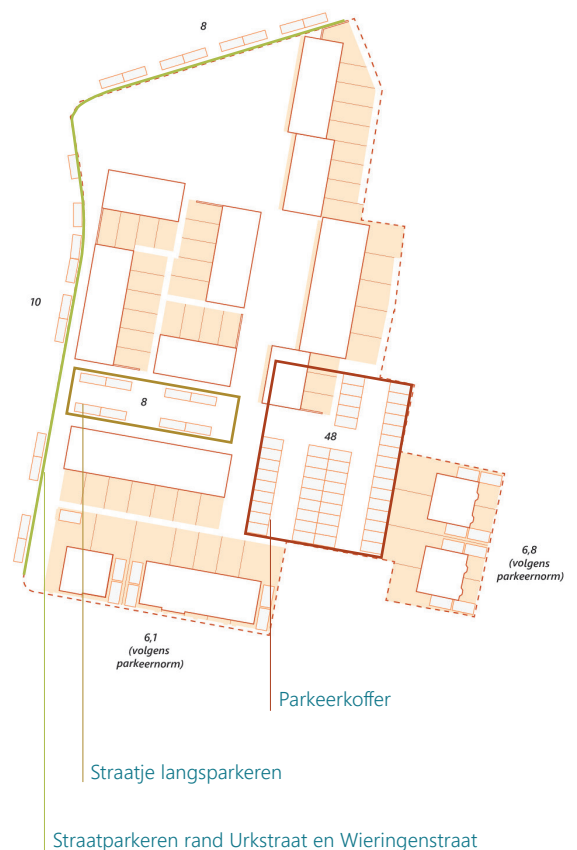
- Bredaas groenkompas en PVE 1.6 programma van eisen van gemeente Breda is leidend voor inrichting openbare ruimte
- samenhang en eenduidigheid in materialisering doorzetten conform Wieringenstraat ten westen van het plangebied. Dit gebeurt in samenhang met herinrichting Urkstraat en Wieringenstraat door de gemeente Breda.
- parkeercoffer uitvoeren in half open steen zoals grasbetontegel, hydro lineo of gelijkwaardig
- alle woonstraten worden uitgevoerd in gebakken klinkers. Kleur rood bruin genuanceerd.
- trottoirs en voetpaden worden in gebakken materialen uitgevoerd.
- rijbanen worden uitgevoerd in rode gebakken materialen gelegd in keperverband, parkeervakken wijken hier van af d.m.v. verschil in verband, kleur of materialisering.
- De groene kop en het hofje zijn groene ruimtes om te spelen en te ontmoeten. Meubilair en speelaanleiding wordt hier waar mogelijk met natuurlijke materialen vervaardigd



Enig contrast tussen trottoir en rijbaan



Voorbeeld:
Grasbetonstenen parkeercoffer



3.8 Beplanting

Het boomplantprogramma is opgedeeld in vijf verschillende zones. Deze zones sluiten aan bij de doelsoorten die horen bij het 'kleinschalig stadslandschap', zoals beschreven in het Bredaas Groenkompas. De beschreven types en soorten relateren aan het groenkompas en de gewenste beeldkwaliteit. Genoemde voorbeelden zijn niet uitputtend.

Straatbomen (2e grootte)

Voor de straatbomen is gekozen voor soorten uit het geslacht Tilia en Sorbus. Deze bomen hebben een grote, halfopen ovale kroon, waardoor zonlicht de stoep en woningen kan bereiken. De gekozen soorten zijn sterk, breken niet snel, zijn bestand tegen strooizout en stedelijke vervuiling en hebben een hoge biodiversiteitswaarde voor bijen, vlinders en vogels. Zo dragen ze bij aan het versterken van het lokale ecologische netwerk, zonder overlast te veroorzaken van rommelige noten of bessen.

Straatbomen toegangsstraat (3e grootte)

Langs de toegangsstraat worden verschillende Acer-soorten aangeplant. Deze bomen passen goed bij het straatbeeld en laten voldoende ruimte voor hulp- en dienstvoertuigen. De keuze voor Acer is gemaakt vanwege de smalle, ovale kroonvorm, de tolerantie voor zout en stedelijke vervuiling, en de biodiversiteitswaarde voor bijen, vlinders en vogels. Zo ontstaat een groene stedelijke corridor.

Parkbomen (2e en 3e grootte)

Het park wordt beplant met een mix van inheemse of goed aangepaste soorten, zoals Malus, Amelanchier, Quercus en Alnus. Deze bomen maximaliseren de habitatwaarde voor vogels, bestuivers en kleine zoogdieren. Er is gekozen voor bomen met een open kroon, zodat het zonlicht de bodem bereikt. Dit verbetert de zichtbaarheid en het comfort in en om het park.

Hofbomen (3e grootte)

Het beschutte microklimaat van het hofje biedt ruimte voor een grotere variatie aan bloeiende boomsoorten, zoals Prunus, Amelanchier en Cornus. Deze soorten zijn meerstammig en hebben een open kroon, wat zorgt voor een levendig, seizoensgebonden schouwspel en een hoge biodiversiteitswaarde voor bijen, vogels en vlinders. Ze versterken zo de beleving van de binnenplaats.

Kleurrijke bomen (1e grootte)

Tot slot zijn kleurrijke soorten als Paulownia en Prunus geselecteerd om entrees te markeren en het zicht tussen verschillende zones van de wijk te versterken. Deze bomen zorgen voor opvallende seizoenskleuren, markeren de wisseling van de seizoenen en bieden bovendien extra biodiversiteitswaarde voor bijen en vogels.



Gras, grasmengsel langs de straat

Het toe te passen grasmengsel is bij voorkeur droogtebestendig, zouttolerant en geschikt voor stedelijke gebieden doordat het regenwater goed laat infiltreren. Traditionele grasaanplant wordt beperkt tot onderhoudsvriendelijke plantenbakken langs de straat.

Grasmengsel M5, 'Nectar onder het maaiemes'

Dit robuuste grasmengsel is geschikt voor plekken met halfschaduw, vochtige omstandigheden en regelmatig betreding. Het bestaat uit inheemse soorten en biedt meer biodiversiteit en ecologische waarde dan gewoon gras. Het draagt bij aan de biodiversiteitsdoelen van het Groenkompas, onder andere voor wilde bijen, oranjetipjes, bosrandvlinders en struweelvlinders. Het onderhoud is eenvoudig door regelmatig maaien.

Natuurpleintjes, weidebloemenmengsel

Voor de natuurpleintjes wordt een mengsel van inheemse weidebloemen toegepast. Dit bevordert de biodiversiteit en sluit aan bij de doelstellingen voor het kleinschalige stadslandschap uit het Groenkompas. Soorten zoals Achillea, Barbarea, Daucus en Echium zijn geschikt voor beschutte plekken en zorgen voor een kleurrijke, afwisselende aanblik van het voorjaar tot de herfst. De diversiteit aan bloeiende soorten biedt een leefgebied voor wilde bijen en insecten en versterkt de identiteit van het natuurlijke speelpark.

Vaste plantenranden en solitaire sierheesters

Op strategische plekken worden vaste planten en solitaire sierheesters gebruikt om belangrijke randen in het ontwerp te markeren. In het park vormen deze vaste planten een groene buffer tussen straat en speelplaats, wat bijdraagt aan veiligheid en beschutting. Gekozen wordt voor inheemse soorten die passen binnen de doelsoorten van het Groenkompas, zoals Salvia, Isatis, Centaurea en Reseda.

Formele randen en verticaal groen: hagen en klimplanten

Langs gebouwen worden formele hagen, zoals Ligustrum, en klimplanten, zoals Hedera, toegepast. Zij zorgen voor een geleidelijke overgang tussen openbare en private ruimte en bieden extra groen voor bijen, insecten en vogels. Deze beplanting zorgt het hele jaar door voor een groene uitstraling, draagt bij aan de koeling van gevels, biedt extra leefruimte voor stedelijke fauna en ondersteunt de doelsoorten van het Groenkompas.

Hofjepleintje, voorjaarsbollenmix (Cruydt)

Het hofje krijgt een kleurrijke en intieme beplanting, waarbij textuur, kleur en zintuiglijke beleving centraal staan voor de bewoners. Soorten als Geranium, Nepeta, Allium en Tulipa zijn hier geschikt en zorgen van het voorjaar tot de herfst voor een levendige en afwisselende uitstraling. De rijke mix van inheemse bloeiers creëert extra leefgebied voor bijen en insecten en verlengt de biodiversiteitscorridor van het park dwars door de wijk, waarmee wordt bijgedragen aan de doelsoorten van het kleinschalig stadslandschap.



3.9 Verlichting

Het beeldkwaliteitsplan bevat een toelichting op het verlichtingsconcept van de wijk. Het verlichtingsconcept sluit aan op het kader Verlichting van de Gemeente Breda en heeft tot doel een veilig en aangenaam buurtgevoel te creëren. De zones voor de verlichting worden onderscheiden, met de bestaande lichtpunten op Urkstraat en Wieringenstraat als uitgangspunt. De nieuwe toegangsstraat volgt het verlichtingsconcept met een hoogte van 4 tot 6 meter. Park en hofje vereisen veiligheid én biodiversiteit; daarom ligt de nadruk op gerichte spots en beperkte lichtspreiding. Bij de ingangen van de woningen komen buitenlampen langs de gevels om leesbaarheid en wijkbeeld te versterken. Op enkele plekken komen gerichte spots op lampenkasten of -posten voor een veilige omgeving zonder flora en fauna te storen. Zo behoudt de wijk zijn uitstraling en ondersteunt de verlichting de beleving. Voor veiligheidsaspecten moet ook de parkeervoorziening (parkeer koffer) geïntegreerd worden in de verlichting.

Aansluitend op de PVE Zuid-Wieringen en het hoofdstuk 'Typen mast en armatuur' sluit langs de lintbebouwing aan bij de klassieke lijn; als alternatief kan binnen het gebied bijvoorbeeld een Orage Ekra-conische mast in RAL 7016 worden toegepast.

Toetsingskader

- Verlichting dient afgestemd te zijn op zowel sociale veiligheid als ecologische waarden
- Bij gevelarmaturen dient de bedrading en het aansturingspaneel op passende wijze hoogwaardig en kwalitatief te worden geïntegreerd in de architectuur.



Armaturen Vlielandstraat



Referentie Gevelverlichting, bedrading niet zichtbaar



Kaart openbare verlichting - PVE Zuid Wieringen



4

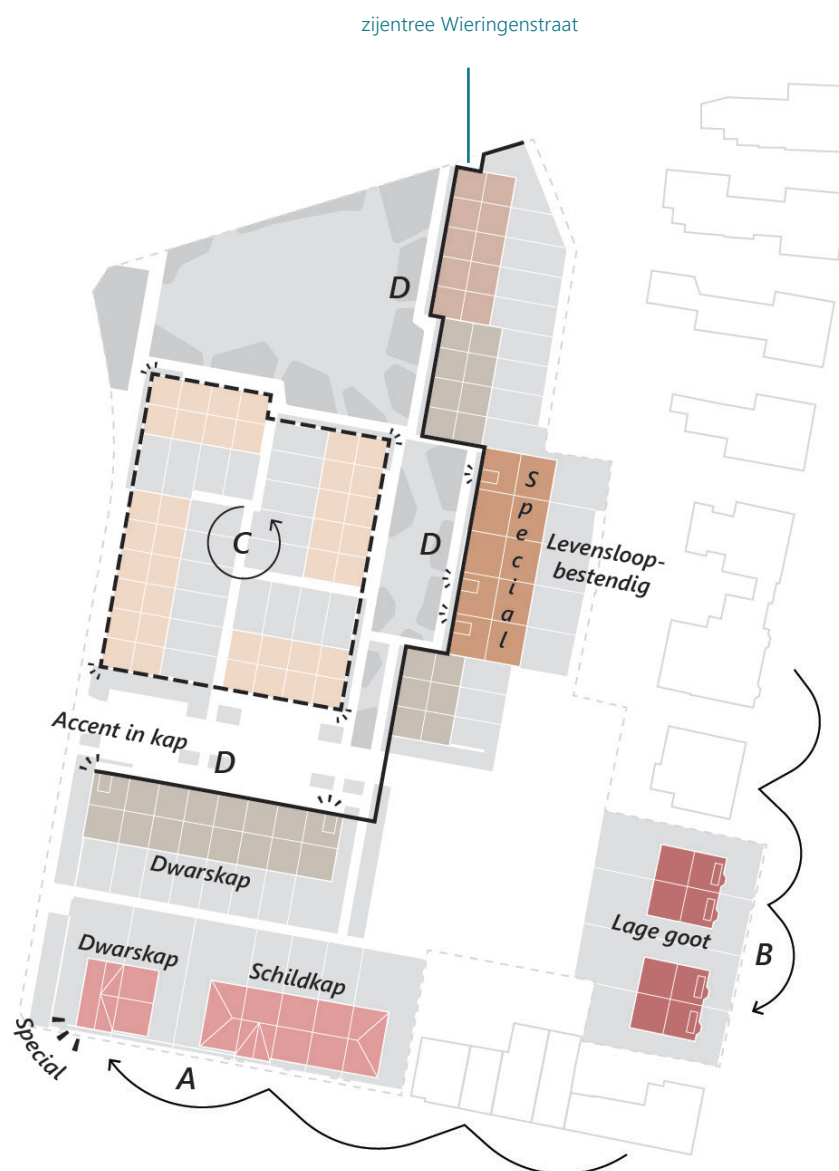
ARCHITECTUUR

4.1 Ruimtelijke entiteiten

Wieringen Zuid is onderverdeeld in 4 ruimtelijke entiteiten met allen een eigen ruimtelijke samenhang.

- A - Tilburgseweg: (Historisch lint met jaren 30 typologieën);
- B - Moleneindstraat: (Historisch Lint met tweekappers en lage goot);
- C - Bouwblok in het groen: (Eenduidige architectuur met de voeten in het groen);
- D - Wieringse slinger: (Verspringende rooilijnen, variatie op blokniveau).

De verschijningsvorm van de woningen is in eerste instantie gerelateerd aan het huidige straatbeeld zoals in de Tilburgseweg of de Moleneindstraat. De overige delen (C en D) zijn ondergeschikt en ingetogen ten opzichte van de groene ruimtes. Hoewel een er een duidelijke samenhang is tussen de woningen met een herkenbaarheid als ensemble zijn er onderlinge verschillen op blokniveau (rijtjes) refererend naar de tuindorpen van de jaren 20 en 30.



4.2 Toetsingskader algemene richtlijnen

- de woningen behorende tot de ontwikkeling van Wieringen Zuid hebben een architectonische samenhang en vormen een afleesbaar ensemble waarin de woningen aan het typische Lint (Tilburgseweg en Moleneindstraat) zich als uitzondering onderscheiden.
- het plan bestaat uit 4 ruimtelijke entiteiten, De entiteiten geven diversiteit, welke ondergeschikt is aan de eenheid van het gehele ensemble;
- de woningen aan de oude linten (Tilburgseweg en Moleneindsestraat) voegen zich naar de aanwezige jaren 30 architectuur in het huidige straatbeeld.
- de architectuur is ondergeschikt, ingetogen en dienend aan de openbare ruimte, de groene ruimtes van de groene kop en het hof;
- de hoofdvolumes van de blokken zijn eenvoudig en stoer van opzet;
- de Architectonische verschijningsvorm is altijd op blokniveau (per rijtje en dus niet pandsgewijs) passend binnen het ensemble maar met subtiele verschillen per architectonische eenheid van het blok;
- er wordt nadrukkelijk niet gewerkt met "truttige" en decoratieve details, kleurrijke of complexe patronen of roedeverdelingen in raampartijen. Dit past niet bij de eenvoudige hoofdopzet en ingetogen eigentijdse architectuur;
- in materialisering schikt de ontwikkeling zich naar de omgeving. De samenhang van de ontwikkeling wordt versterkt door toepassing van baksteen als dominant materiaal. De afwisseling per blok (rijtje) wordt behaald door een palet van subtiel verschillende aarde tonen en tinten;
- er wordt gewerkt met een aardekleurenpalet voor materialisering van de gevels. Bakstenen zijn niet monochroom maar hebben een rijkheid in subtiele verschillen ton-sur-ton;
- de gebouwen zijn gebouwd met volle bakstenen en niet met steenstrips.
- Kopse zijgevels, grenzend aan de openbare ruimte worden niet 'blind' uitgevoerd en zoveel mogelijk vervaardigd met opgaand groen, blinde gevel delen worden zoveel mogelijk met opgaand groen (via kabels) verfraaid toekomende aan de gestelde doelsoorten uit het Bredaas groenkompas;
- de overgangen van openbaar naar privé (delftse stoepen en voortuinen) hebben alleen noodzakelijke verharding en zijn zo groen mogelijk.
- raamkozijnen en deuren worden uitgevoerd in hoge kwaliteit en in lichte, ingetogen kleuren.
- de dakpannen worden overwegend uitgevoerd in antraciet of zwart. Voor de Tilburgseweg en Moleneindstraat zijn rode pannen ook toegestaan.
- iedere woning in het plan wordt uitgevoerd met een kap
- entrees tot de woningen worden zorgvuldig vormgegeven en vormen een herkenbaar element in de gevel
- geveloptrekkingen zijn niet toegestaan aan de Tilburgseweg en aan de Moleneindstraat, dakkappen en erkers wel
- geveloptrekkingen zijn wel mogelijk aan de binnenzijde van blok (Wieringse slinger en het alzijdige, centrale bouwblok)
- Zonnepanelen grenzend aan het openbaar gebied zijn voorstelbaar mits deze als integraal onderdeel van het ontwerp zijn meegenomen en overal op vergelijkbare wijze op dezelfde positie op het dak worden geplaatst. De kleur van de zonnepanelen dient hierbij afgestemd te worden op de kleur van het dak voor een harmonieuze uitstraling.



Subtiële patronen in metselverbanden de hoek om



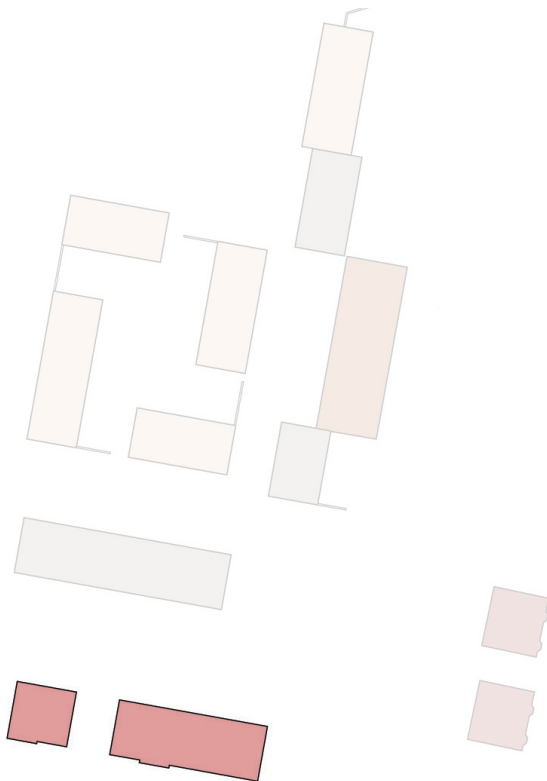
Meeontworpen erfafscheidingen



Meeontworpen erfafscheidingen

4.3 Richtlijnen per entiteit

(A) Tilburgseweg



Dwarskap op de hoek markeert entree Urkstraat

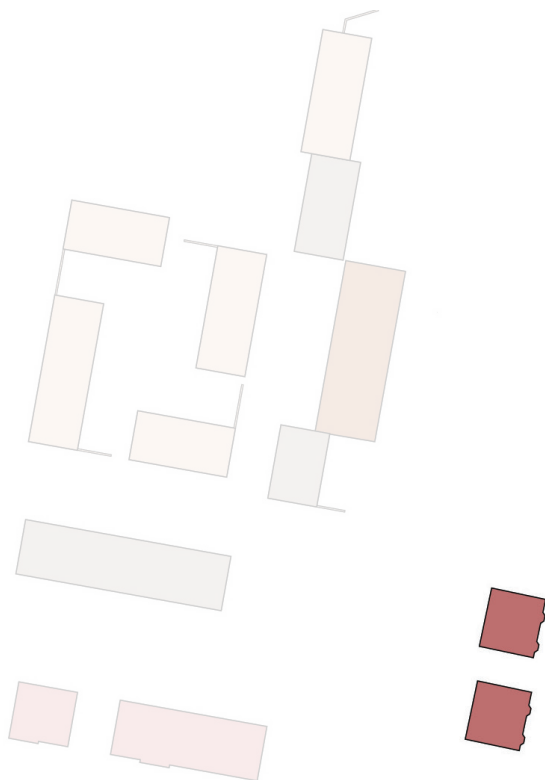


jaren 30 architectuur met schildkap en bakgoot aan de Tilburgseweg

Toetsing: (A) Tilburgseweg

- architectuur refereert in de basis aan statige jaren 30 typologieën verderop aan de Tilburgseweg;
- de tweekapper met dwarskap op de hoek markeert entree Urkstraat;
- het rijtje van 5 word ondergebracht in een schildkap;
- toevoeging van erkers, grote ramen en uitkragende delen zoals dakranden en luifels versterken relatie met de straat en passen binnen statige jaren 30 architectuur;
- erfafscheidingen door toepassing van hagen aan de Tilburgseweg (max. 1m hoog);
- Samenhang tussen de twee blokken wordt gezocht met een doorlopende bakgoot welke de horizontaliteit versterkt.
- baksteen materialisering in rode en bruine tinten
- er is geen geveloptrekking toegestaan

(B) Moleneindstraat



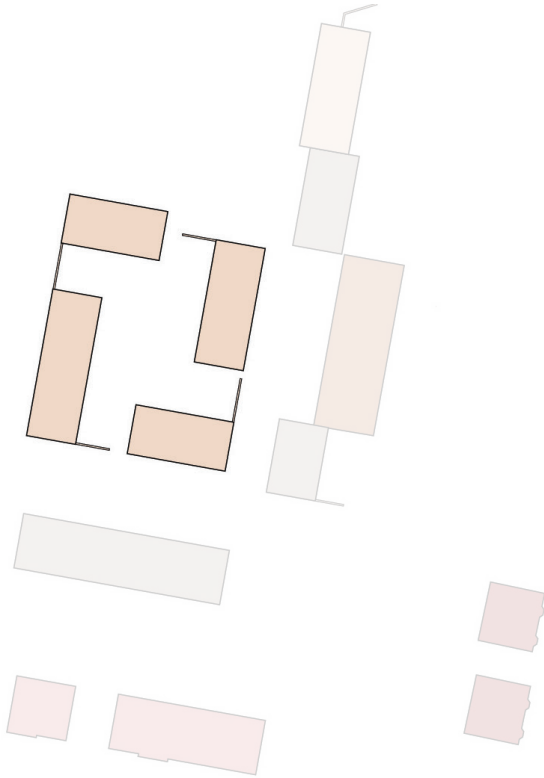
Toetsingskader (B) Moleneindstraat

- architectuur Refereert aan bestaande woningen in Moleneindstraat met lage goot zoals aan de Moleneindstraat 5 en 7;
- dakkapellen, erkers en luifels kunnen in samenhang toegepast worden refererend aan het historische straatbeeld;
- samenhang in de straat wordt gezocht door toepassing van een doorlopende bakgoot, zie referenties.
- erfafscheidingen door toepassing van hagen aan de Moleneindstraat (max.1m hoog);
- er is geen geveloptrekking toegestaan



Voorbeeldwoning aan de Moleneindstraat met erkers

(C) Bouwblok in het groen

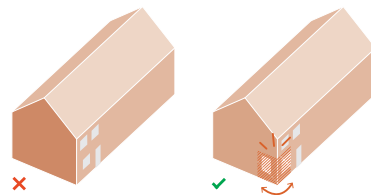


Toetsingskader (C) Bouwblok in het groen

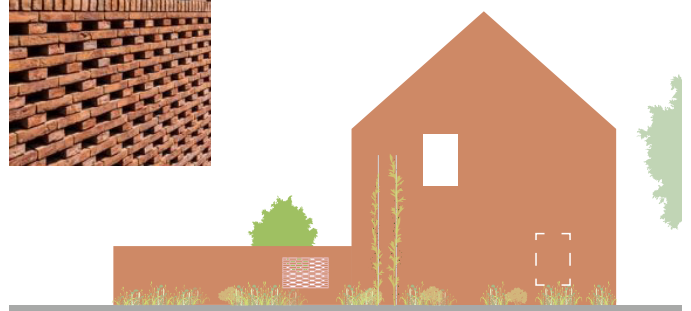
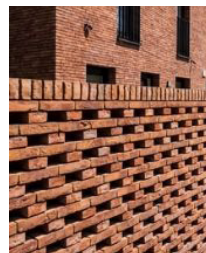
- het bouwblok in het groen is alzijdig en vormt een architectonische eenheid;
- erfafscheidingen op de hoeken worden meegemetseld om de eenheid en alzijdigheid te benadrukken;
- de hoeken, grenzend aan openbaar gebied hebben een verbijzondering met bijvoorbeeld een overhoekse raampartij of verbijzondering. Volledige blinde gevel is niet gewenst;
- de overgangszone (1m diep), grenzend aan openbaar gebied wordt uitgevoerd als delftsestoep/geveltuint en word integraal mee ontworpen met de architectuur;
- gevels zijn nooit volledig blind. Blinde delen van zijgevels worden met opgaand groen verrijkt;
- het bouwblok in het groen heeft een licht afwijkende steen dan die van de Wieringse Slinger om het contrast te verhogen;
- erfafscheidingen worden als onderdeel van de bouwvolumes meeontworpen, met deels openingen, bijvoorbeeld Braziliaans metselwerk.
- dakkappelen zijn niet uitgesloten mits meeontworpen in kleur en materiaal:



Een architectonische eenheid op blokniveau

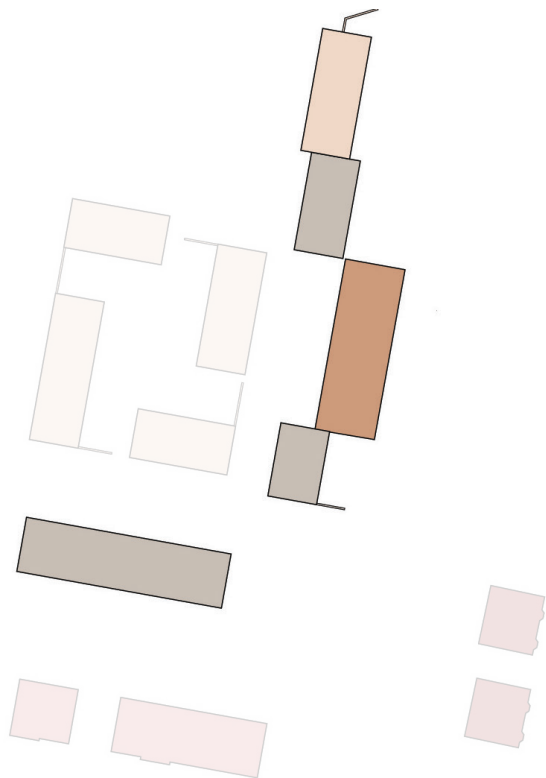


Geen blinde zijgevel maar verbijzondering in speciaal metselwerk en Raamopening op de begane grond + verdieping



Zijgevel: raamopening + perforatie erfafscheiding (voorbeeld niet limitatief)

(D) Wieringse slinger

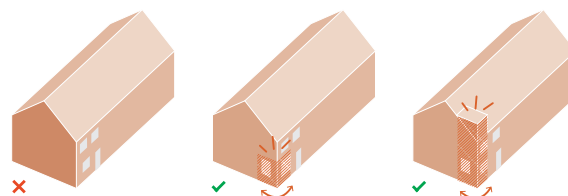


Levensloopbestendige woning



Toetsingskader (D) Wieringse slinger

- de slinger vormt een in rooilijn verspringende wand welke de groene kop, het hof en de straat begeleidt;
- architectonische eenheden zijn op blokniveau (per rijtje) dus niet pandsgewijs;
- In de Wieringse slinger worden minimaal 5 gevloptrekkingen gerealiseerd (zie posities pagina 42)
- er wordt gewerkt met een aarde kleuren palet waarbij er wordt gezocht naar verschillen in toon en tint.
- per rijtje is er minimaal één architectonische verbijzondering, deze kan gezocht worden in het dak;
- afwisseling per blok in goten kan bijdragen aan subtiele diversiteit op blokniveau (bakgoot / mastgoot of verholten) voorbeelden niet limitatief;
- afwisseling per blok in uitwerking plint en geveltuin, bijvoorbeeld met zitelement;
- de overgangszones zijn als geveltuinen ingericht met in de basis alleen noodzakelijke verharding naar de voordeur.
- de materialisering en kleurstelling van de wieringse slinger dient in nauwe afstemming tussen de verschillende rijtjes, te worden ontworpen



Geen blinde zijgevel maar verbijzondering en accenten in speciaal metselwerk, raamopening op de begane grond, brazilaans metselwerk



Bakgoot versterkt horizontaliteit



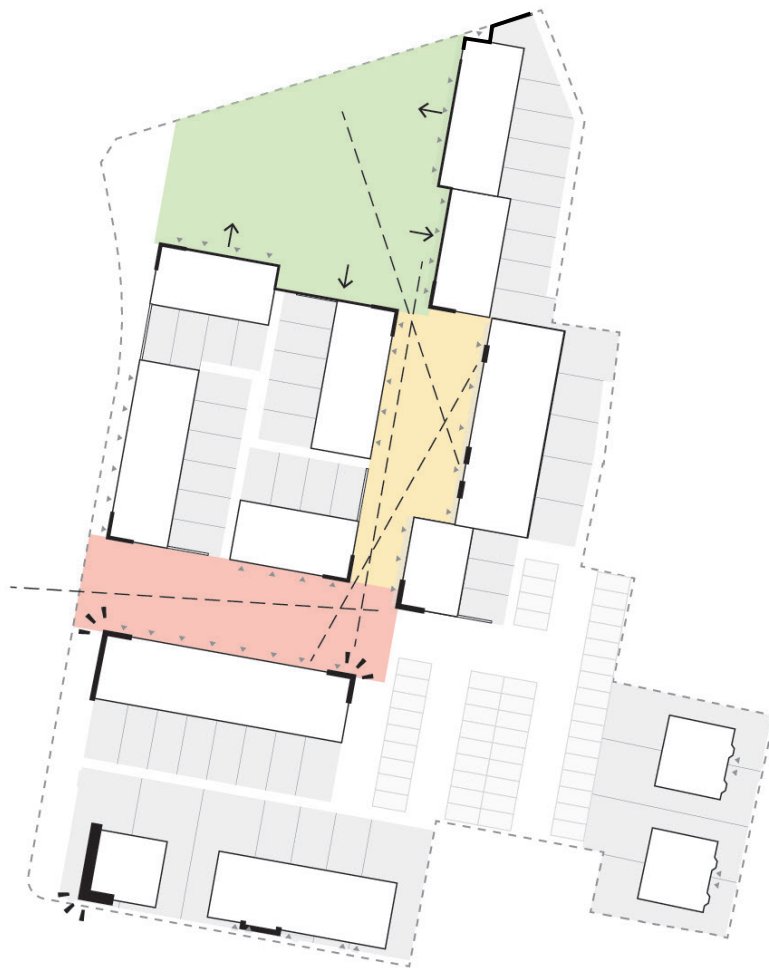
Gemetselde gevloptrekking

4.4 Toetsingskader Specials

- op de kruising van de Tilburgseweg en de Urkstraat markeert een tweekapper de entree op de hoek. De hoek is voorzien van een dwarskap om de hoek en entree te benadrukken. Het westelijk gelegen gedeelte laat ruimte voor de toepassing van een hoek erker als extra accent en verzachtende overgang naar het publiek domein;
- de Levensloopbestendige woningen vormen een verbijzondering aan het groene woonhof. Deze rij woningen bestaande uit 1 laag met een kap worden voorzien van drie verbijzonderingen in de daklijn, in de vorm van geveloptrekkingen.

4.5 Toetsingskader Accenten

- om de sceniciteit en de overgang van ruimtes te benadrukken wordt er een aantal accenten aan het plan toebedeeld die de hoeken en ruimtelijke entiteiten benadrukken;
- de dwarskap op de hoek van de Urkstraat en Tilburgseweg markeert de entree van de Urkstraat en het plan;
- het rijtje aan het insteekstraatje (dure rij woningen) wordt voorzien van geveloptrekkingen op de hoeken.
- de hoeken vragen om speciale aandacht om voldoende ogen op straat te waarborgen en de sociale veiligheid te waarborgen. Voor de hoeken of zijgevels dient ofwel een overhoekse raamopening geïntegreerd te worden.
- per rijtje is er minimaal een architectonische verbijzondering op de hoek, deze kan gezocht worden in de gevel of in het dak;
- de meest noordelijke woning, grenzend aan de Wieringenstraat vraagt om een kwalitatieve erfafscheiding zoals een doorgemetselde muur. De entree van deze woning wordt gepositoneerd aan de Wieringenstraat.



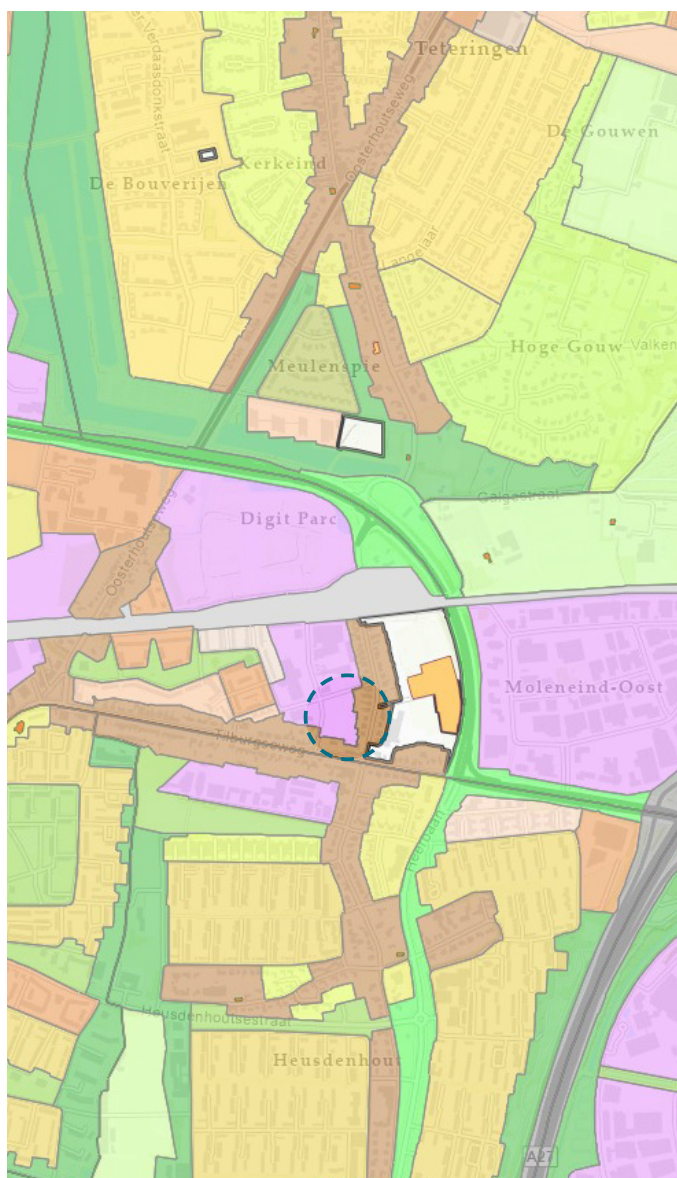


5

NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

5.1 Welstandseenheid Huidige Situatie

Het overgrote gedeelte van het plangebied kent in de bestaande situatie de welstandseenheid bedrijventerrein, hiervan is in o.a. de omgevingsvisie de mogelijkheid van transformatie tot woningbouw benoemd. De overige delen van het plangebied grenzend aan de Moleneindstraat en Tilburgseweg kennen de welstandseenheid bebouwingslinten, die ook in de toekomstige situatie gehandhaafd blijven. De beoogde woningen binnen de welstandseenheid lintbebouwing dienen dus aan te sluiten op de context.



Welstandseenheid huidige situatie

5.2 Welstandseenheid Toekomstige Situatie

Welstandseenheid Bebouwingslinten

- Overkoepelende structuur die van belang is voor de stad; behoud en versterking van het fijne, individuele karakter van de bebouwing en de diversiteit in bebouwing.
- Bouwinitiatieven dragen bij aan het individuele karakter van de panden.
- Bebouwing afgestemd op de context, met bestaande voorgevelrooilijnen en straatbeeld.
- Bouwmassa is evenwichtig en afgestemd; bebouwingskenmerken zoals beukmaat, goothoogte, bouwhoogte en nokrichting afgestemd op de straat.
- Gevel aan de straatzijde heeft een representatieve vormgeving.
- Materiaalgebruik en kleurnuances van gevels en dakvlakken passen bij de reeds aanwezige bebouwing.
- Kozijnen, dakgoten enz. zijn zorgvuldig gedetailleerd.

Welstandseenheid Cluster Stedenbouw

- Een duidelijk onderscheidend ordeningsprincipe; herkenbaar als een stedenbouwkundig ensemble.
- Bebouwing per object vormgegeven met sterke onderlinge samenhang en frisse uitstraling.
- Kleur van de gevel en uitdruk sluit aan bij de historische omgeving maar met eigen karakter.
- Architectonische eenheid in harmonie met de maat en schaal van de bebouwing in de directe omgeving.
- Eenheid wordt samenhangend vormgegeven door heldere, eenvoudige en eenduidige vormen.
- De begane grond van een bouwblok gaat interactie aan met de openbare ruimte.
- Harmonie met materiaal, kleurgebruik en detaillering.

Welstandseenheid Inbreidingslocatie

- Overgang tussen historische bebouwingslinten en cluster stedenbouw.
- Sluit aan op de overkoepelende structuur binnen Spoorzone Oost.
- Goede oriëntatie en overgang naar de openbare ruimte wordt gerealiseerd.
- In harmonie met het materiaal, kleurgebruik en detaillering van de oorspronkelijke bebouwing.

Welstandseenheid Wijkgroenstructuur

- Bebouwing wordt zo gepositioneerd dat een goede oriëntatie op én overgang naar de wijkgroenstructuur wordt gerealiseerd
- De toegepaste kleuren en materialen zijn in harmonie vormgegeven met het omliggende groen.
- In harmonie met het materiaal en het kleurgebruik tot de overige bebouwing



