

RIJEN-ZUID



OMGEVINGADVIES-WELSTAND
~~VOLDOET~~
~~VOLDOET NIET~~
~~AANHOUDEN~~

WELSTAND
Op: Omgevingadvies Date:12/12, 24/04/



COLOFON

GILZE EN RIJEN, RIJEN-ZUID

Beeldkwaliteitsplan
Maastricht, 12 April 2021
IND01_0469478_01G_Beeldkwaliteitplan Rijen Zuid



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



HOUTMAN+SANDER Landschapsarchitectuur BV

Groot Grinsel 3
5275 BZ Den Dungen
+31 (0) 73 644 84 91

info@houtmanensander.nl



Leystromen

Julianastraat 51 | 5121 LN Rijen
Postbus 70 | 5120 AB Rijen
+31 (0) 880 313 421

info@leystromen.nl

VRIJGAVE

Opsteller:
Jolien Hermans

GOEDKEURING

Projectmanager:
Mark van der Poll

Datum vrijgave:
12 April 2021



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN	5
1.3 LEESWIJZER	6
2. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	7
2.1 OPGAVE	7
2.2 STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT	9
2.3 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	15
3. BEELDKWALITEITSPLAN BEBOUWING	17
3.1 WELSTANDSNOTA GILZE EN RIJEN	17
3.2 BESTAANDE SITUATIE: ARCHITECTONISCHE STIJLKENMERKEN	19
3.3 MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK BEBOUWING	23
3.4 TOEKOMSTIGE KARAKTERISTIEKEN EN SFEER	25
3.5 DEELGEBIEDEN	27
3.6 OVERZICHTSTABEL WELSTANDSCRITERIA	40
3.7 RENOVATIEWONINGEN	43



1

INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In samenwerking met bewoners en de gemeente Gilze en Rijen wordt door woningbouwcorporatie Leystromen de Militaire wijk in Rijen-Zuid gerenoveerd en getransformeerd. Dat wordt gedaan om zodoende deze wijk qua woningen, woonomgeving en sociaal-maatschappelijke aspecten ook naar de toekomst een aantrekkelijke plek te laten blijven om te wonen en te leven. De wijkvernieuwing betreft de Saksen Weimarstraat, het Willem I Plein, het Frederikplein, de Karel Doormanstraat, de Generaal van Geenstraat en een klein deel van de Julianastraat in Rijen. De Militaire wijk, ook wel Rijen-Zuid of Klein Ankara genoemd, heeft een rijke historie maar heeft tegenwoordig geen goede naam meer in Rijen. De verouderde militaire woningen uit 1952 zijn voor het laatst in 1985 opgeknapt. Van de bewoners woont 75 procent er langer dan 5 jaar.

Bovenstaande ontwikkeling, die zowel de fysieke staat van de woningen als de sociaal maatschappelijke staat van de wijk betreft, zijn voor woningbouwcorporatie Leystromen aanleiding geweest tot een drastische omvorming van de wijk. Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld door HOUTMAN+SANDER Landschapsarchitectuur. Ter ondersteuning van het stedenbouwkundigplan, als toetsingskader voor Welstand en als onderdeel van het bestemmingsplan voor Rijen-Zuid is in opdracht van Leystromen door Croonenburo5 een beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing opgesteld.

1.2 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Naast dat het beeldkwaliteitsplan (BKP) de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan moet borgen, is het doel van het BKP om de architectonische kaders en ambities voor de verdere uitwerking van het plangebied vast te leggen. Het BKP moet ontwerpers die deelprojecten binnen gebiedsontwikkeling Rijen-Zuid verder uitwerken en richtlijnen meegeven.

Puntsgewijs heeft het beeldkwaliteitsplan voor Rijen-Zuid de volgende doelen:

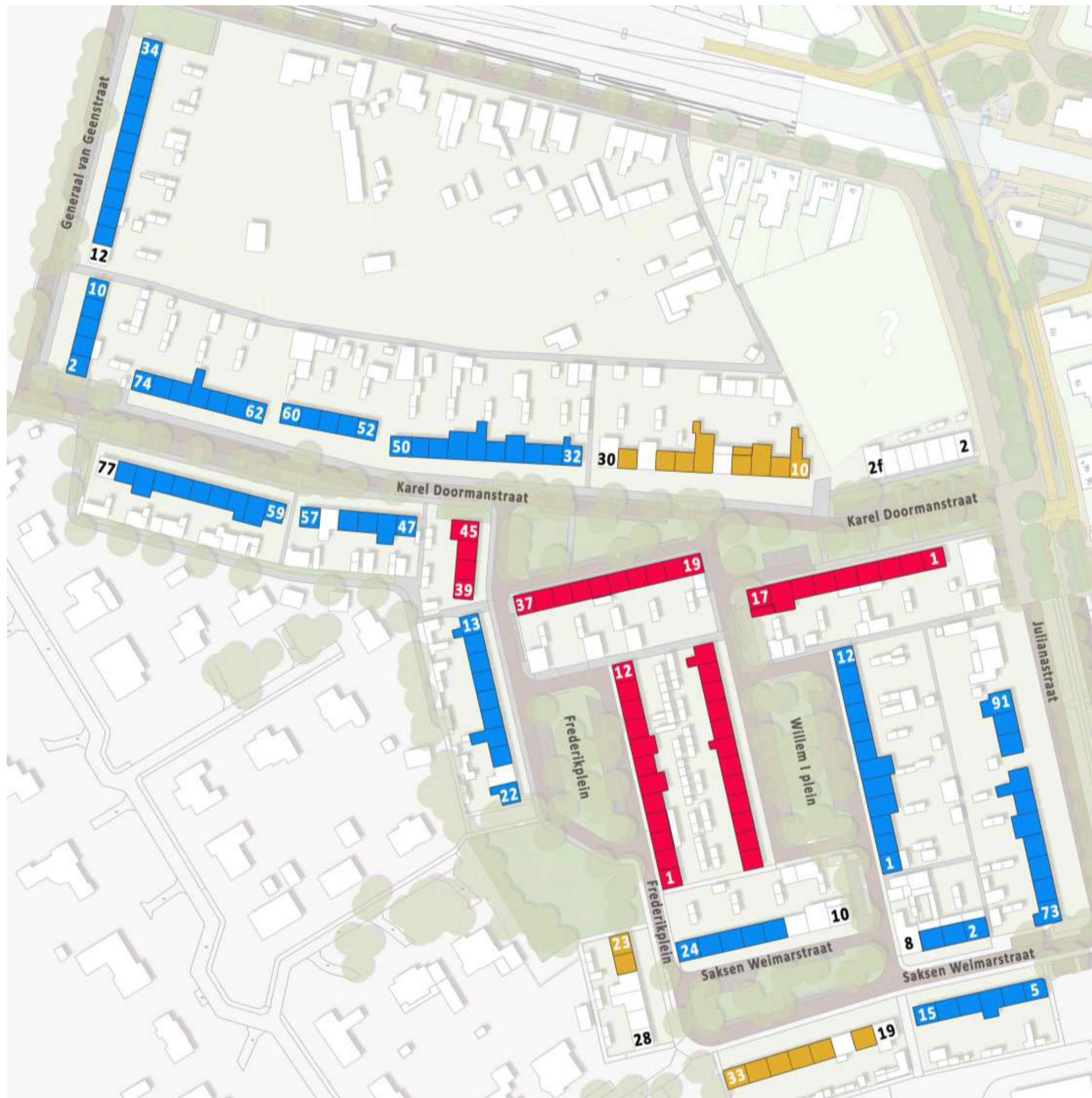
- het moet aansluiten bij de identiteit van Rijen (geborgd in de welstandsnota) en voldoende flexibiliteit bieden;
- het moet de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan borgen;
- het moet zorgen dat er samenhang ontstaat in de uitwerking van verschillende deelprojecten binnen gebiedsontwikkeling Rijen-Zuid;
- het is een vertaling van principes naar concrete oplosrichtingen;
- het dient architecten, ontwerpers die met de deelprojecten aan de slag gaan te inspireren;
- het moet architectonische richtlijnen en ambities meegeven die de beeldkwaliteit ter plaatse borgen.

Het beeldkwaliteitsplan is ook het toetsingskader voor Welstand. Het BKP vormt de basis voor het bestemmingsplan waarin de definitieve bebouwingmogelijkheden en bestemmingen van gronden en gebouwen worden vastgesteld. Belangrijk hierbij is dat het BKP voldoende flexibiliteit biedt om de verschillende deelprojecten binnen de planontwikkeling Rijen-Zuid te borgen.

1.3 LEESWIJZER

Dit document is opgebouwd uit twee separate delen die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. In hoofdstuk 2 wordt allereerst het stedenbouwkundige plan voor Rijen-Zuid toegelicht. Hierbij komen de aanleiding voor de opgave, het stedenbouwkundig concept, alsook een toelichting van het stedenbouwkundig ontwerp aan bod. De stedenbouwkundige richtlijnen die hierbij naar voren komen, vormen de basis voor het beeldkwaliteitsplan dat in hoofdstuk 3 aan bod komt. In dit hoofdstuk staan een analyse van de bestaande bebouwing in de wijk én de omschrijving van de architectonische kaders, ambities en richtlijnen voor de nieuwbouw woningen in de planontwikkeling Rijen-Zuid centraal.

Fig. 1.1 (links) Planlocatie Militaire wijk, Rijen-Zuid



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

2.1 OPGAVE

Woningcorporatie Leystromen heeft aan HOUTMAN+SANDER gevraagd om een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen voor de renovatie en transformatie van de Militaire wijk in Rijen-Zuid. Ter voorbereiding van deze visie heeft Leystromen zelf al een besluit genomen over het aantal te slopen woningen, het aantal te verkopen woningen en de te verduurzamen bestaande woningen. Van de ca. 160 woningen in Rijen-Zuid die nu in bezit zijn van Leystromen zal ca. 10% verkocht worden. Deze verkoop stimuleert een betere mix van koop en huur in de wijk en biedt mensen de kans om in de wijk te blijven wonen en toch een stap in hun woonontwikkeling te zetten. De ontwikkeling van een nieuw woon- en leefmilieu waarin diverse doelgroepen gehuisvest zijn, staat hierbij centraal.

Om ruimte te maken voor verbeteringen in de fysieke wijkstructuur en om een gedifferentieerder woningaanbod te kunnen realiseren, zal ook ca. 30% van de woningen die in eigendom zijn van Leystromen worden gesloopt. Ter plaatse van de gesloopte woningen, zal nieuwbouw haar intrede doen. De overige woningen, ca. 60%, wordt gerenoveerd. In de afbeelding hiernaast zijn de te slopen, renoveren en te verkopen woningen weergegeven.

Voorafgaand aan de bepaling welke woningen/gebieden zich het beste lenen voor sloop en nieuwbouw heeft zowel een ruimtelijke analyse van de wijk als een analyse van het woningbezit plaatsgevonden. Er is voor gekozen om vooral woningen te verkopen in woonblokken waarvan eerder al woningen verkocht zijn. Deze woonblokken komen daarmee niet in aanmerking voor sloop. De woningen die nu in bezit zijn bij Leystromen verkeren technisch gezien allemaal in dezelfde staat, dus gebaseerd hierop is ook geen voorkeur af te leiden. Daarom is ervoor gekozen voor de sloop/transformatie van een gebied waar een aantal stedenbouwkundige problemen opgelost kunnen worden en waar anderssoortige woonvormen kunnen ontstaan.

Naast de ontwikkelingen omtrent de woningen zal de openbare ruimte in zijn geheel een facelift krijgen. Op dit moment lopen er enkele onderzoeken naar de vitaliteit van de bestaande bomen en de ondergrondse infrastructuur die mede zullen bepalen welke transformatie de openbare ruimte zal ondergaan. Dit zal tevens mede met de bewoners worden uitgewerkt. De ambities en richtlijnen die gesteld zullen worden voor de inrichting van de openbare ruimte, zijn geen onderdeel van het beeldkwaliteitsplan dat in dit document nader wordt uitgewerkt.



Fig. 2.2 Impressie rijwoningen Militaire wijk Rijen-Zuid

Fig. 2.1 (links) Indicatie bestaande woningen verkoop, sloop, renovatie



NOORD-OOSTELIJKE ENTREE WIJK:
KAREL DOORMANSTRAAT

ZUID-OOSTELIJKE ENTREE WIJK:
SAKSEN WEIMARSTRAAT



2.2 STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

De wijk kent twee entrees: de Karel Doormanstraat aan de noordoostzijde en de Saksen Weimarstraat aan de zuidoostzijde. De Karel Doormanstraat sluit in de toekomst aan op een voet- en fietsverbinding naar het station van Rijen en een autoverbinding onder het spoortalud. Deze noordelijke entree kan beschouwd worden als de hoofdentree van de wijk. Bij deze entree wordt het zicht momenteel echter vooral bepaald door een blinde kopgevel, zijtuinen en verscholen, ongedefinieerde parkruimtes. Vanaf de entree van de Saksen Weimarstraat is de entree vriendelijker en opent het profiel zich naar een parkachtige ruimte.

Het gebied achter de entree aan de Karel Doormanstraat wordt gekenmerkt door verscholen parkruimtes en diffuse achtergebieden. Duidelijke doorgaande structuren ontbreken en de verscholen ruimtes (Willem I plein en Frederikplein) overtuigen niet in ruimtelijke en verblijfskwaliteit. De woningen zijn laag (2 lagen met kap) en de rijen zijn lang waardoor er weinig interactie tussen de woningen onderling en haar omgeving bestaat.

Het gebied rondom de Karel Doormanstraat, het Frederikplein en Willem I plein wordt ook gekenmerkt door een groot aaneengesloten eigendom van Leystromen. Het is een uitgelezen kans om een nieuw 'hart' voor de wijk te realiseren. Een hart waar niet alleen gewoond wordt achter de voordeur, maar waar buitenruimtes ook in het zicht van de wijk zijn gelegen (veranda's, balkons, loggia's).

Fig. 2.3 (links) Bestaande situatie Militaire wijk Rijen-Zuid, indicatie entrees wijk



Fig. 2.4 Analyse indicatie entrees wijk + voor- en achterzides bestaande woningen



Fig. 2.5 Analyse introverte woonbuurt: Wat is het 'hart' van de wijk?

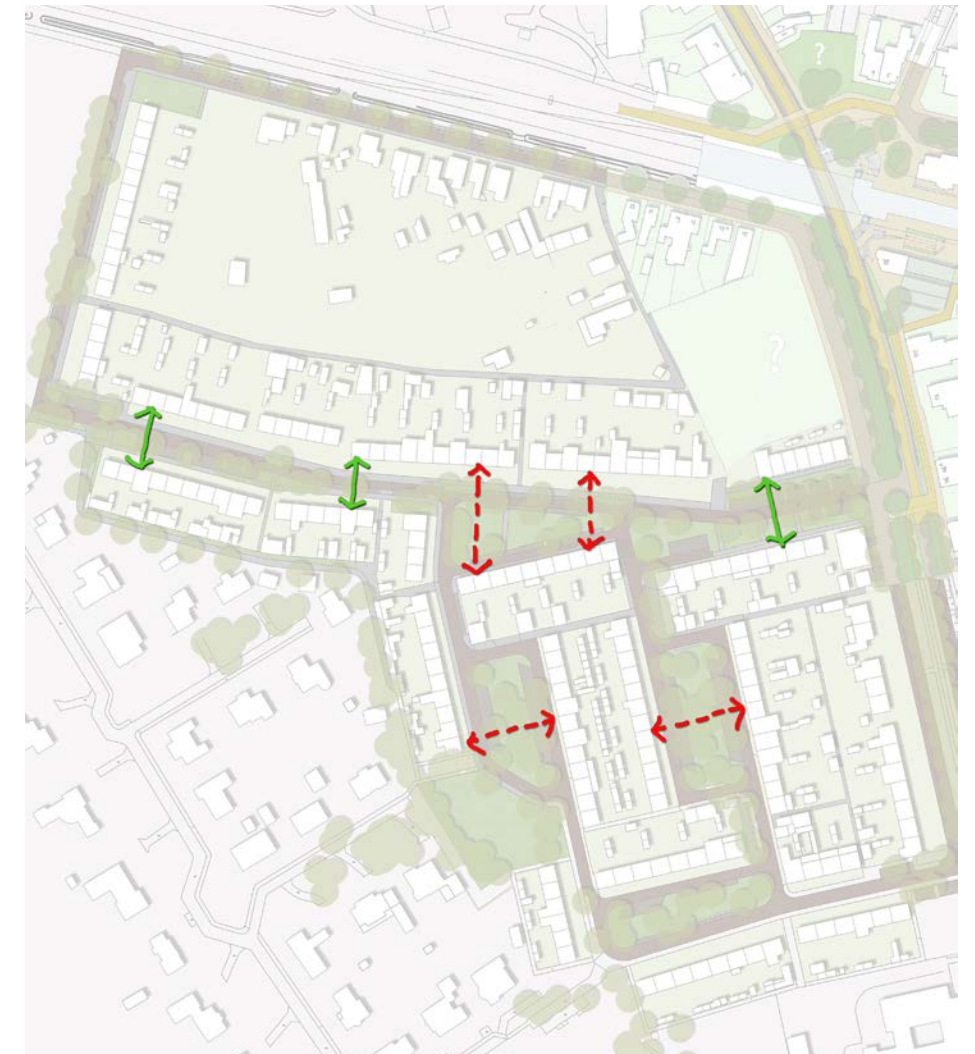


Fig. 2.6 Analyse minimale onderlinge connecties bestaande bebouwing



Fig. 2.7 Concept “ogen op de wijk gericht”, creëren ‘hart’ in de wijk, plek voor ontmoeten, en een goede entree van de wijk

Het stedenbouwkundig concept voor de Militaire wijk wordt niet alleen bepaald door fysieke kwaliteiten en kansen. In de conceptfase van de planvorming hebben gesprekken met alle bewoners van de wijk plaatsgevonden, waarbij de basisstrategie is uitgesproken: iedereen kan in de wijk blijven wonen, indien met dan wenst. Uit deze inventarisatie zijn de volgende woonwensen voor de wijk verzameld:

- “ik wil graag in mijn huidige woning blijven wonen”;
- “ik wil graag kopen”;
- “ik wil graag in de wijk in een appartement wonen”;
- “ik wil graag een woning met een wat kleinere tuin” of;
- “ik wil graag in een andere wijk gaan wonen”.

Bovenstaande inventarisatie heeft geleid tot een planconcept waarin een grotere differentiatie in woning typologieën is toegepast; zonder dat deze woningen in zeer afwijkende prijsklassen verhuurd/verkocht gaan worden. In het plan is er een differentiatie gekomen in nieuwe, grondgebonden rijwoningen doordat de woningen met verschillende beukmaten gerealiseerd zullen worden.

Vanuit de inventarisatie bleek tevens de vraag naar meer appartementen binnen het plangebied en woningen met meer begane grond programma. Door een gedeelte van het programma als gestapeld wonen uit te voeren, kunnen er zelfs meer woningen gerealiseerd worden dan dat er gesloopt moeten worden. Bijkomstig voordeel is dat door de stapeling van woningen de ruimtelijke kwaliteit van de wijk als geheel vergroot wordt.

Bestaande groenstructuren worden met elkaar verbonden waarbij een groot deel van de aanwezige bomen gespaard kunnen worden. De routestructuur voor verkeer wordt duidelijker en er worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan er worden verwijderd. En bovenal verdwijnen er veel naargeestige achterkantsituaties en onduidelijke restgebieden.



Fig. 2.8 Concept verbonden met elkaar en met de omgeving door interactie
bestaande en nieuwe woningen: centrale nieuwe blokken als verbinder



Fig. 2.9 Concept ruimte voor andere woonvormen en parkachtige openbare ruimtes

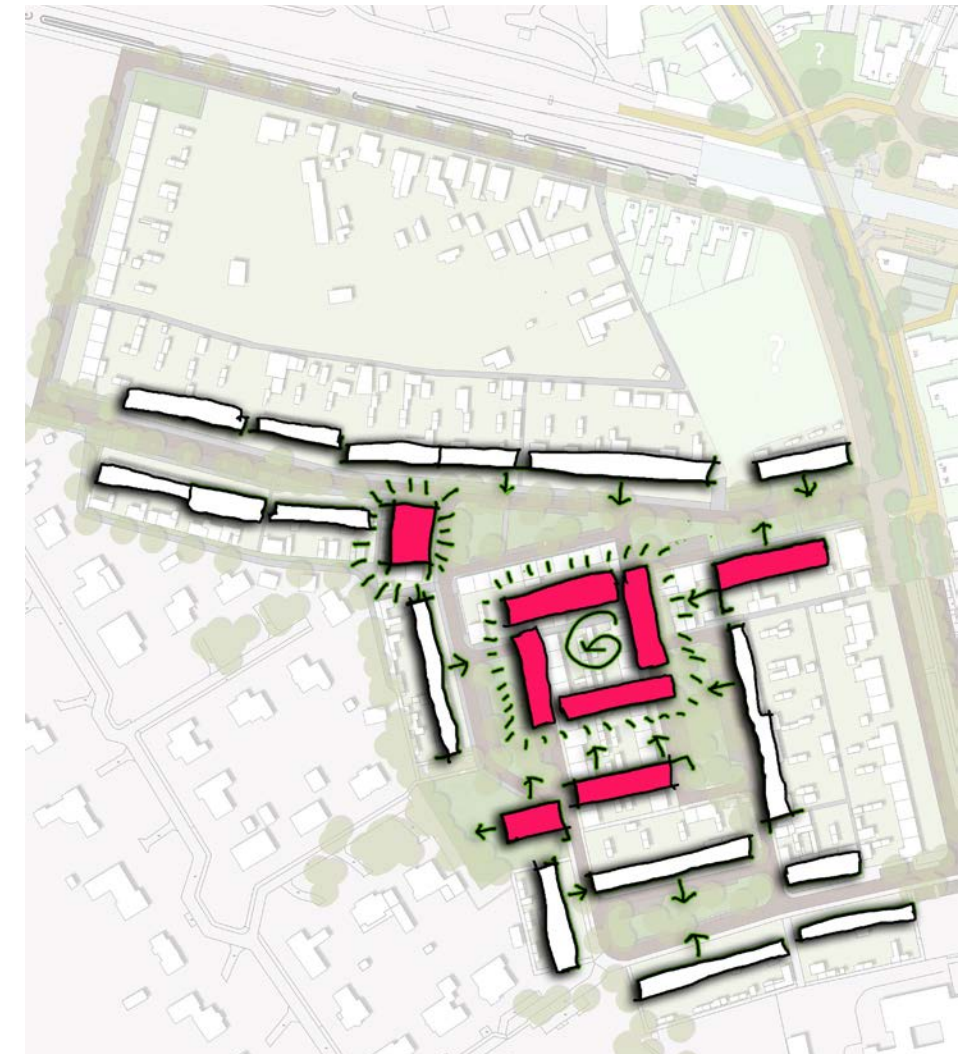


Fig. 2.10 Indicatie hoofdoriëntatie bestaande en nieuwe bebouwing: interactie

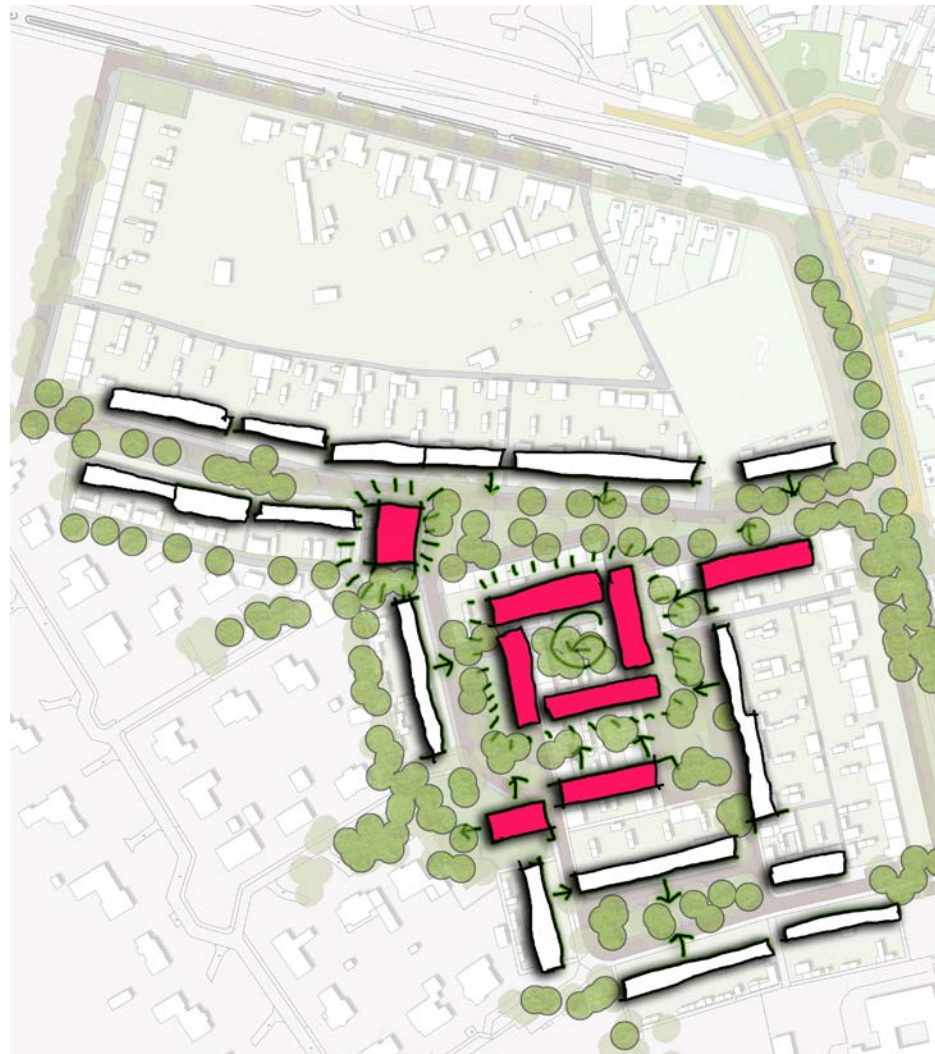


Fig. 2.11 Concept creëren van een nieuwe 'hart' voor de wijk, omzoomd door groene parkruimtes waar sociale interactie en verblijven centraal staan

In het stedenbouwkundig conceptplan worden bestaande groenstructuren met elkaar verbonden, waarbij een groot deel van de aanwezige bomen gespaard kunnen worden. De routestructuur voor verkeer wordt duidelijker en er worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan dat er worden verwijderd.

Het concept draagt bij aan het verdwijnen van veel naargeestige achterkantsituaties en onduidelijke restgebieden.

Kernpunten uit het concept "Een nieuw hart voor de wijk" voor Rijen-Zuid betreffen:

- Verbonden met elkaar;
- Verbonden met de omgeving;
- Verbonden met het bos, het centrum en het station.



2.3 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Zoals in de omschrijving van het stedenbouwkundig concept al staat beschreven, wordt er met de sloop en nieuwbouw van de woningen een nieuw hart van de wijk gecreëerd. Tevens wordt er door de realisatie van nieuwe woningen bij de entree van de wijk een frisse, nieuwe entree gerealiseerd. Hier is bewust een structuur ontworpen met korte blok lengtes die aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Nieuwbouw zorgt ervoor dat eindwoningen meer kopwoningen kunnen worden met sprekende zijgevels (al dan niet kopgevels).

In het hart van de wijk wordt een bijzonder wooncomplex gerealiseerd waarbinnen appartementen en veranda-woningen worden gerealiseerd. Deze woningen hebben een beperkte private buitenruimte die zowel gericht is op de parkzone rondom het complex, als op de gezamenlijke binnentuin. Deze binnentuin is openbaar toegankelijk (doorwaarsbaar), maar bovenal een sociale en ruimtelijke ontmoetingsplek voor de ‘nieuwe’ bewoners van de wijk. In het volgende hoofdstuk ‘Beeldkwaliteitsplan’ wordt nader ingegaan op de verschijningsvorm van deze nieuwbouw woningen die in ieder geval in haar woonvorm en vorm van de massa (platte daken in plaats van zadeldaken) afwijkt van haar omgeving.

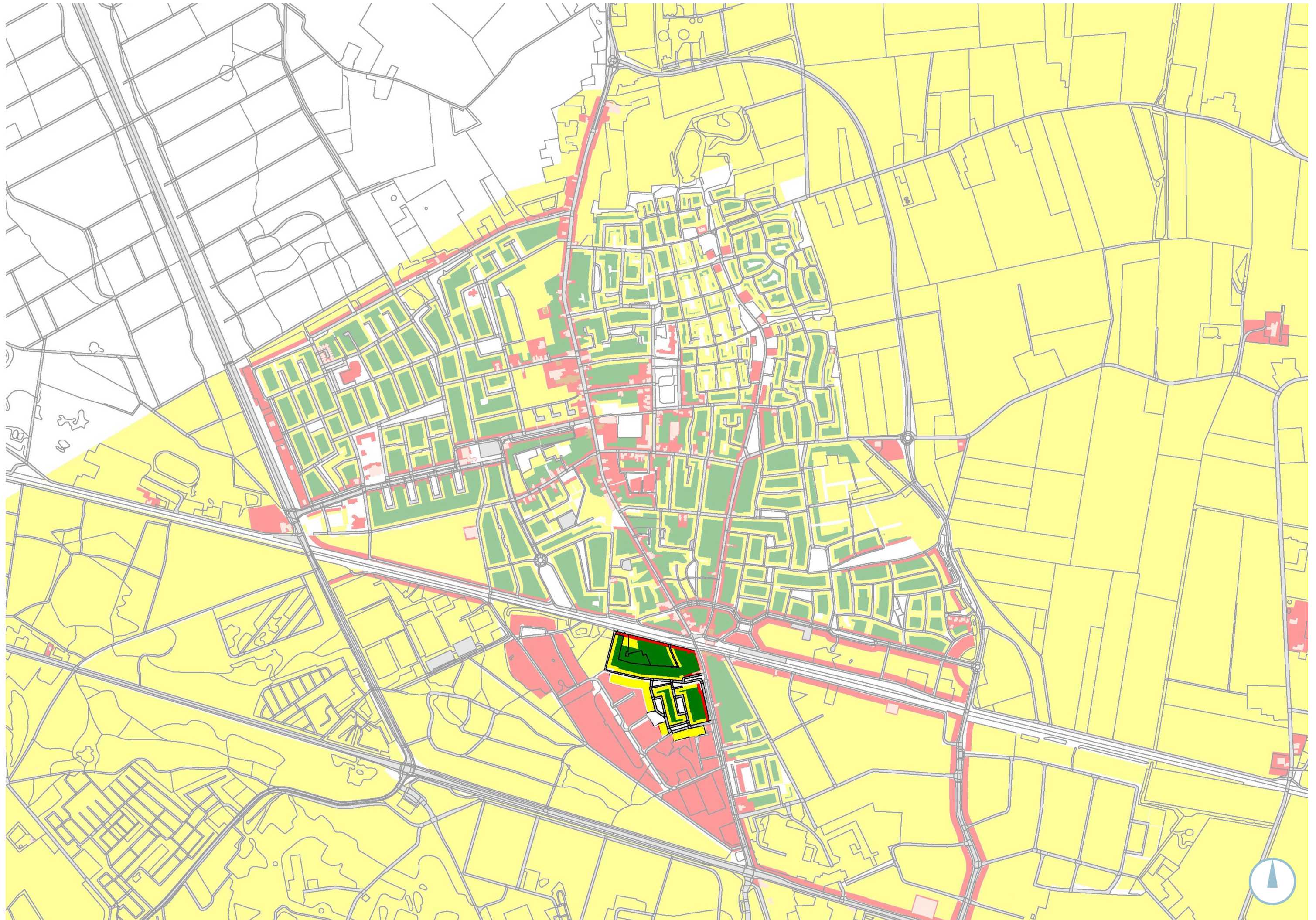
Tegen de achterzijde van de bestaande woningen aan de Saksen Weimarstraat worden nieuwe rijwoningen gesitueerd die met de achtertuinten aansluiten op de bestaande achtertuinten. De achterpaden zorgen in de lengterichting voor goede doorzichten en sociale controle/toezicht, maar leveren in de nieuwe situering geen rommelig en onverzorgd beeld in de stedenbouwkundige structuur zoals dat in de huidige situatie wel het geval is.

Rondom het hart van de wijk bevinden zich nieuwe, grondgebonden woningen met zadeldaken, aansluitend aan de bestaande kappenstructuur van de wijk.

De openbare ruimte rondom het hart van de wijk wordt gekenmerkt door veel bestaande bomen. Er worden nieuwe groenvoorzieningen toegevoegd die meer biodiversiteit in de wijk zullen brengen. Daarnaast zal het regenwater zoveel als mogelijk in deze parkzones geborgen worden. De parkruimtes zijn onderling verbonden, vooral voor voetgangers. Hierdoor zijn er betere verbindingen mogelijk tussen de Militaire wijk en de te vernieuwe stationsomgeving (ten noordoosten van de wijk), maar ook met de naastgelegen woonbuurt Atlanta. Routes en speelvoorzieningen kunnen door alle bewoners, in en rondom de militaire wijk, beter gebruikt worden.

De inrichting van de openbare ruimte wordt in samenspraak met de gemeente (als eigenaar en beheerder) later nader uitgewerkt in nauwe samenwerking met Leystromen en de bewoners van de Militaire wijk. De woningen in het plangebied worden gerenoveerd en gebouwd in opdracht van Leystromen. Voor de renovatie en nieuwbouw is een beeldkwaliteitsplan voor de architectuur opgesteld (zie hoofdstuk 3).

Fig. 2.12 (links) Stedenbouwkundig plan Militaire wijk Rijen-Zuid



BEELDKWALITEITSPLAN BEBOUWING

3.1 WELSTANDSNOTA GILZE EN RIJEN

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van vergunningsplichtige bouwwerken legt gemeente Gilze en Rijen bouwplannen (indien nodig) automatisch voor ter beoordeling aan de Welstandscommissie of de stadsbouwmeester. Bij deze beoordeling wordt getoetst of er wordt voldaan aan de stedenbouwkundige kaders en of een welstandstoets aan de orde is. Afhankelijk of een plan getoetst wordt door de Welstandscommissie of de stadsbouwmeester wordt bepaald door de locatie waar het bouwplan gerealiseerd zal worden en wat de precieze invulling van de bouwplannen is.

De gemeente Gilze en Rijen kent een onderscheid in vier gebieden waarvoor wel/niet de welstandsnota van kracht is: rode, oranje, gele en groene gebieden. Per gebied gelden er specifieke regels waaraan bouwplannen moeten voldoen. De ontwikkeling voor de Militaire wijk in Rijen-Zuid is gelegen in een groen/geel gebied. Voor plannen in het groene gebied geldt dat de Welstandsnota Gilze en Rijen niet van kracht is en dat het plan niet getoetst hoeft te worden door de Welstandscommissie of de stadsbouwmeester. Een uitzondering hierop is de excessenregeling die geldt als er sprake is van een buitensporigheid in het uiterlijk van het plan die ook voor niet-deskundigen herkenbaar is én afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Voor plannen in een geel gebied geldt dat de Welstandsnota Gilze en Rijen niet geldend is, maar dat moet worden uitgegaan van de algemene voorschriften van de gemeente (redelijke eisen van welstand) waaraan de plannen moeten voldoen. Omdat het plan in een groen-geel gebied is gelegen, wordt in dit beeldkwaliteitsplan uitgegaan van deze algemene voorschriften van gemeente Gilze en Rijen.

De algemene voorschriften die in gemeente Gilze en Rijen gelden betreffen:

- het uiterlijk van het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze vanuit het gebruik of de bestemming;
- het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze ten opzichte van zijn omgeving;
- de gekozen stijlform is begrijpelijk en logisch;
- de samenhang tussen maatverhoudingen in ruimtes, volumes en vlakverdelingen is logisch en begrijpelijk;
- materiaalgebruik, kleur en textuur is logisch en begrijpelijk.

Een uitzondering op bovenstaande voorschriften geldt voor bouwplannen die aangemerkt kunnen worden als ‘experimenteel’, omdat deze bouwplannen wellicht niet kunnen voldoen aan de algemene voorschriften. Indien een beroep wordt gedaan op deze uitzondering, wordt een plan wel ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Indien de Welstandsnota Gilze en Rijen wel geldend was voor het plangebied, werd er door de Welstandscommissie of de stadsbouwmeester getoetst aan algemene welstandscriteria én gebiedsgerichte en objectgeichte welstandscriteria. De algemene welstandscriteria dienen als basis voor elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebieds- en objectgerichte plancriteria. In de praktijk zullen echter deze laatstgenoemde criteria in de meeste gevallen voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. Wanneer in bijzondere

situaties de gebieds- en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, of wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door een bijzondere ruimtelijke kwaliteit wél aan de eisen van welstand voldoet, wordt er teruggegrepen op de algemene welstandscriteria.

De algemene welstandscriteria hebben betrekking op onderstaande aspecten (lees voor de precieze omschrijving van deze algemene criteria de ‘Welstandsnota Gilze en Rijen, Hoofdstuk 4 - Algemene welstandscriteria’):

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- materiaal, textuur, kleur en licht.

De gebieds- en objectgerichte plancriteria waaraan de Militaire wijk mogelijk getoetst kan worden, vallen onder de categorie ‘gemengde woongebieden’ uit de periode 1945-1960. In deze periode zijn veel planmatige uitbreidingen op relatief kleine schaal gerealiseerd die bestaan uit een eenvoudig stedenbouwkundig patroon van rechte straten, symmetrische straatprofielen en bomen op de trottoirs. De geclusterde stedenbouwkundige opzet van de wijk bestaande uit rijwoningen in blok- of strokenverkaveling, gecombineerd met open, parkachtige zones, doet denken aan tuindorpen van voor 1940. Kenmerken voor de wijk zijn het blokvormig stratenpatroon, het straatgericht wonen, de open straathoeken waarbij in de woningen een duidelijk onderscheid tussen voor- en zijgevel te herkennen is, de eenvoudige hoofdmassa’s en dakvormen (zadelkappen) en de herhaling van gelijkvormige gevelelementen en koppen van bouwblokken. De scheiding van voor- en zijtuinen met eenvoudige, lage erfafscheidingen geven een karakteristiek straatbeeld. Enerzijds kan de architectuur in de Militaire wijk bestempeld worden als traditionele baksteenarchitectuur, anderzijds is de architectuur ook voor een deel bepaald door geïndustrialiseerde bouw (toepassing van pre-fab elementen). De toepassing van betonnen elementen in de gevel - ook als accent toegepast (rondom kozijnen, als deuromlijstingen, opstapje voordeur, etc.) - zijn kenmerken hiervan. De symmetristisch gevelindeling van twee naast elkaar gelegen woningen is een andere karakteristiek in de wijk.

Met betrekking tot welstandstoezicht liggen gevoeligheden met name in de verstoring van een samenhangend gevel-/straatbeeld binnen een bouwblok/wijk. Hierbij zijn toevoegingen aan dak- of gevelvlak, gevelveranderingen en kleur- en materiaalgebruik de belangrijkste aspecten. Vanwege deze samenhangende karakteristiek zijn de gemengde woongebieden uit de periode 1945-1960 aangewezen als regulier welstandsgebied. Getoetst wordt aan de volgende gebieds- en objectspecifieke welstandscriteria:

- situering (positionering in de rooilijn);
- massa en vorm (samenhang in gevelwanden);
- gevelkarakteristiek (gevelkenmerken en- opbouw);
- kleur- en materiaal;
- overige (toevoegingen aan het hoofdgebouw (voornamelijk aan voor- en zijgevels); en reclametoepassingen).

Fig. 3.1 (links) Collage impressie huidige karakteristieken Militaire wijk Rijen-Zuid



UITGEMETSELDE SCHOORSTENEN

VERBIJZONDERING DAKRAND

ROLLAAG IN METSELWERK;
RONDOM HEMELWATERAFVOER (HWA)

INDIVIDUALITEIT PANDEN ZICHTBAAR ÉN TELBAAR

HIËRARCHIE GEVELOPENINGEN:
• PUBLIEKE RUIMTES GROTERE OPENINGEN
• PRIVATE RUIMTES KLEINERE OPENINGEN

OMLIJSTING VOORDEUREN:
• WITTE BETONNEN ELEMENTEN
• BOVENLICHT

SYMMETRIE TUSSEN TWEE AANGRENZENDE PANDEN

LAGE ERFAFSCHIEDING; OPGEMETSELDE MUUR
(KAN OOK LAGE HAAG ZIJN)

3.2 BESTAANDE SITUATIE: ARCHITECTONISCHE STIJLKENMERKEN

De Militaire wijk te Rijen, begrensd door de Karel Doormanstraat, Julianastraat, Saksen Weimarstraat en het Frederikplein, werd in 1952 gebouwd als planmatige uitbreiding door de overheid. De wijk was specifiek bedoeld voor de huisvesting van militairen. Dat de wijk een overheidsontwikkeling betreft, is onder andere af te lezen in de architectuur van de woningen. In vergelijking met andere (niet door de overheid gesubsidieerde) wijken die tussen 1945-1960 zijn gebouwd, karakteriseert de wijk zich door een rijkere architectuur.

Naast het rood-bruin metselwerk waaruit de wijk is opgetrokken, zijn verschillende architectonische kenmerken specifiek voor de Militaire wijk Rijen-Zuid. Hieronder worden de verschillende kenmerken puntsgewijs benoemd. De wijk kenmerkt zich door:

- kleinschaligheid, bestaande uit grondgebonden rijwoningen van maximaal twee lagen met kap (noklijn evenwijdig aan de straat);
- eenduidigheid: de gehele wijk is opgetrokken uit rood-bruin metselwerk;
- het zichtbaar historisch onderscheid tussen woningen voor soldaten en onder officieren (rode keramische dakpannen) en woningen voor officieren (blauw-grijze daken);
- simpele kapvormen (zadeldak);
- symmetrische gevelindelingen wanneer twee of meer woningen naar elkaar zijn gelegen;
- herhaling en ritmiek in het gevelbeeld door schoorstenen en identieke gevelindelingen;
- een zichtbare én telbare individualiteit van woningen. Dit komt onder andere voort vanuit de toepassing van rollagen rondom de hemelwaterafvoer en accenten in de gevel (gevelelementen, waaronder een witte omlijsting van individuele voordeuren);
- de toepassing van witte elementen als accenten in het gevelbeeld (witte omlijsting voordeuren, witte kozijnen, etc.);
- de toepassing van bovenlichten en een opstapje rondom de voordeuren;
- de toepassing van pre-fab betonelementen in het gevelbeeld;
- verbijzondering van de dakranden door accenten in het metselwerk;
- een zichtbare hiërarchie in het gevelbeeld: publieke ruimtes zijn zichtbaar door de toepassing van grotere gevelopeningen, terwijl private ruimtes zijn uitgevoerd met kleinere gevelopeningen;
- uitgemetselde schoorstenen als accent;
- blinde gevels aan de kopzijden van de strookverkaveling (rijwoningen);
- lage erf-/tuinafscheidingen in de vorm van gemetselde muurtjes of groene hagen.

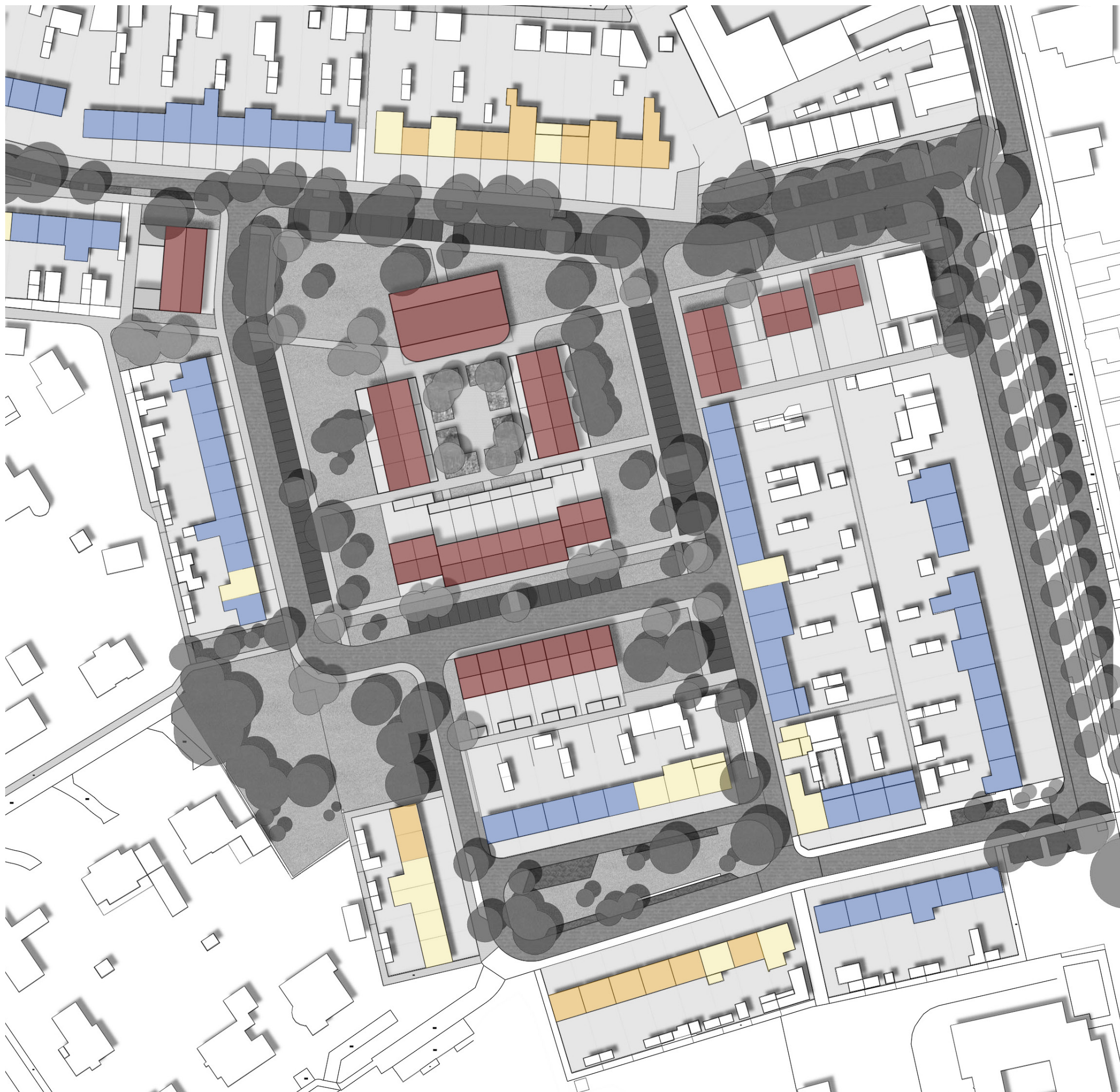
Door een groot deel van de wijk te renoveren, zullen de (historische) architectonische karakteristieken in de wijk behouden blijven. Het rood-bruin metselwerk, de toepassing van rode en blauw-grijze keramische daken en de symmetrische gevelindelingen met witte (beton)accenten zijn hierbij leidend. In de nieuwbouw ontwikkelingen zal ingespeeld worden op de bestaande architectonische kenmerken, al dan niet op een modernere manier toegepast. Het doel is om een harmonieus wijkbeeld te creëren waarin bestaande en nieuwe architectuur met elkaar samengaan. De kenmerken die hierboven puntsgewijs zijn opgesomd, gelden ook nadat de woningen in het plangebied zijn gerenoveerd.

Fig. 3.2 (links) Uitlichting huidige architectonische karakteristieken Militaire wijk Rijen-Zuid



Fig. 3.3 Impressie bestaande openbare ruimte Militaire wijk Rijen-Zuid

Naast de rijke historische architectuur waaruit de wijk is opgebouwd, is ook de openbare ruimte bijzonder. Door de geclusterde stedenbouwkundige opzet van de wijk, is er ruimte voor open, groene parkachtige ruimtes/pleinen met vele (volwassen) bomen. Door deze groene en open opzet van de wijk, gaat het principe 'tuindorp van voor 1940' op. Open straathoeken, het straatgericht wonen en daarmee een duidelijk onderscheid tussen voor- en zijgevel bepalen het beeld in de Militaire wijk. Aan de achterzijden van de woningen zijn doorsteken ter ontsluiting van de achtertuinten gelegen. Deze doorsteken zijn momenteel gesloten van karakter en behoeven aandacht in het stedenbouwkundig plan. Rondom parkeerplaatsen zijn lage blokhagen kenmerkend in het wijkbeeld.



In het stedenbouwkundig plan zijn vier categorieën woningen te onderscheiden:

1. de te renoveren woningen (bestaand);
2. de te verkopen woningen (bestaand);
3. de woningen in privaat eigendom (bestaand), en;
4. de nieuwbouw woningen.

Bij het creëren van een harmonieus wijkbeeld is het van belang om de bestaande woningen architectonisch goed op elkaar af te stemmen. Voorkomen moet worden dat de ingrepen tijdens de renovatie - die onderdeel is van de herontwikkeling van de wijk - afbreuk doen aan de bestaande woningen in privaat eigendom of de woningen die in het plan verkocht zullen worden. Ondanks het verschil in eigenaren, moet gestreefd worden naar een wijkbeeld dat samenhangend is en bestaat uit architectonische kenmerken met overeenkomende karakteristieken.

LEGENDA

- Privaat eigendom
- Verkoop
- Renovatie
- Nieuwbouw
- Bestaande bebouwing

Fig. 3.4 Renovatie, verkoop, privaat, nieuwbouw woningen

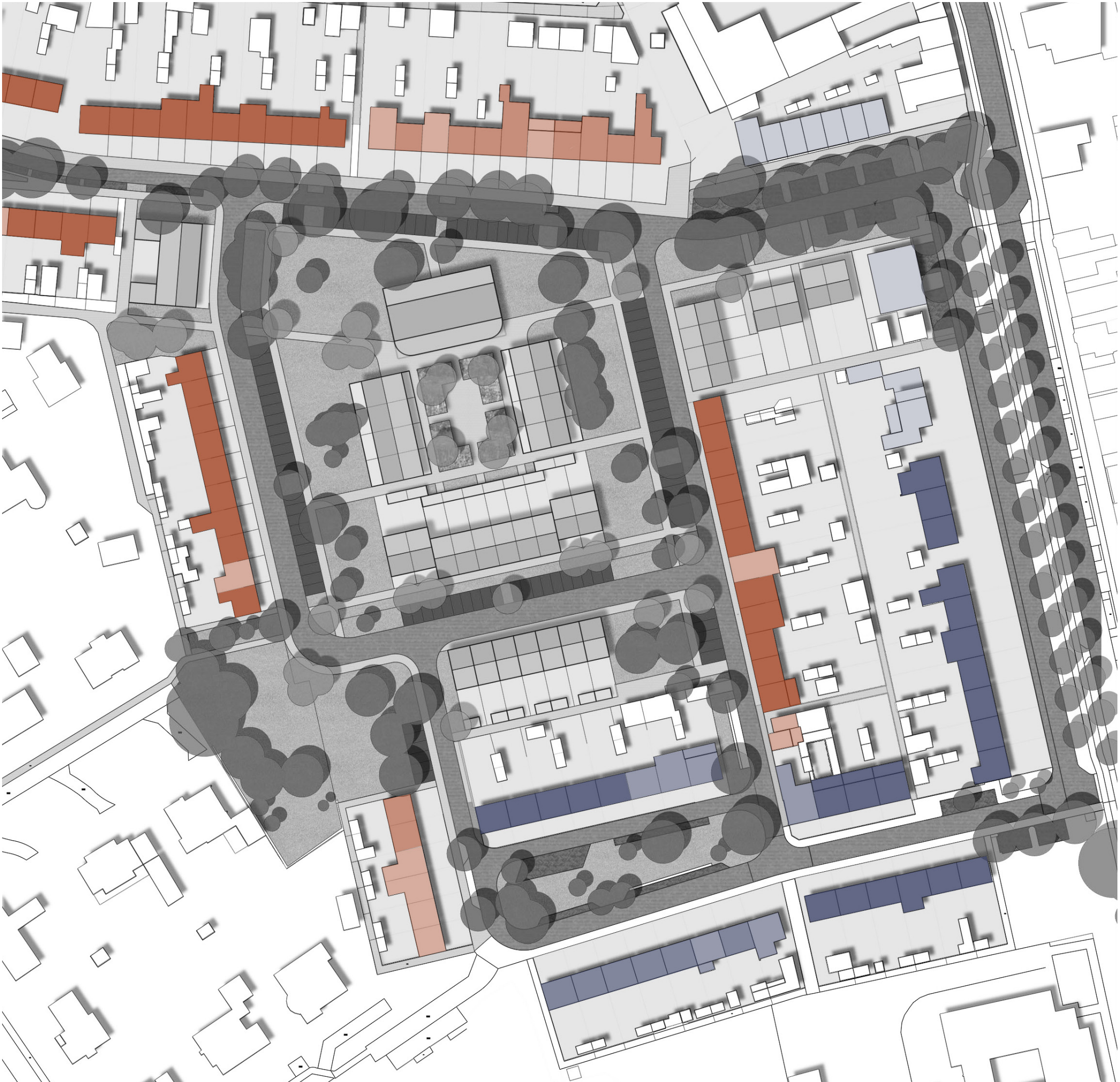
Alle woningen in de Militaire wijk Rijen-Zuid zijn opgetrokken uit rood-bruin metselwerk. Zoals eerder vermeld zijn er wel verschillen in de kleur van de keramische dakpannen die als dakbedekking zijn toegepast op de woningen. De woningen die bedoeld waren voor de soldaten en onder officieren zijn bedekt met een rode keramische dakpan, terwijl op de woningen voor de officieren een blauw-grijze dakpan is toegepast.

Onderdeel van het stedenbouwkundig plan zijn de te renoveren woningen. RO-technisch blijven de te renoveren woningen staan op de huidige plaats en worden de gevelopeningen vernieuwd (nieuwe kozijnen) en de gevels en het dak geïsoleerd. Hierbij wordt ook alle dakbedekking van deze bestaande panden in haar geheel vervangen. Op de afbeelding hiernaast is inzichtelijk gemaakt welke kleur dakpannen huidig op de bestaande woningen zijn toegepast: een rode keramische dakpan of een blauw-grijze keramische dakpan.

LEGENDA

- Rode dakpannen
- Privaat eigendom
 - Te verkopen woningen
 - Te renoveren woningen
- Blauw/grijze dakpannen
- Privaat eigendom
 - Te verkopen woningen
 - Te renoveren woningmen
 - Bestaand blauw-grijze pan
- Overige bebouwing

Fig. 3.5 Kleur dakpannen van de renovatie, verkoop, privaat, en nieuwbouw woningen



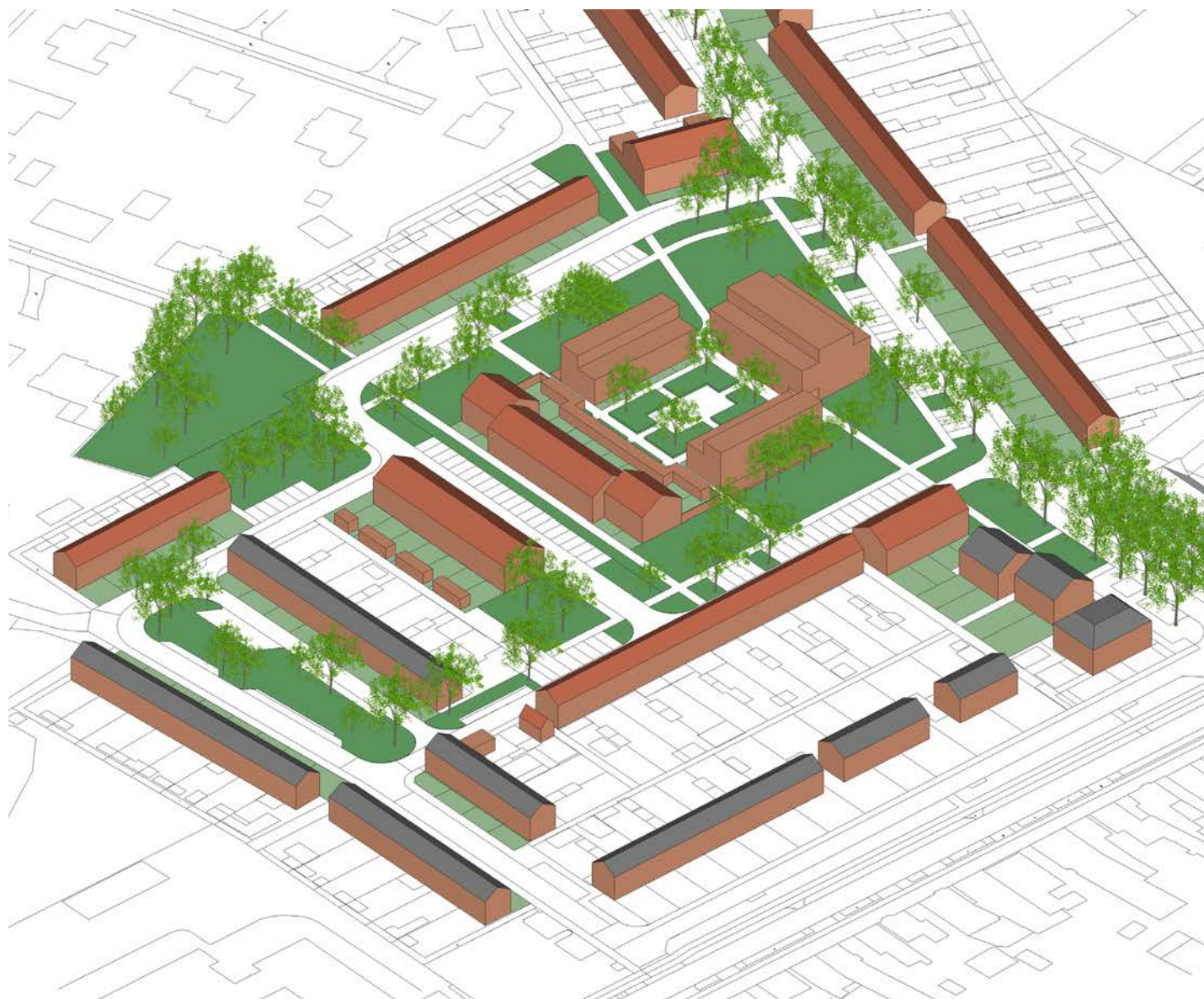


Fig. 3.6 Materiaalstudie 1: Alle bebouwing in éénzelfde kleur (metselwerk); toepassing van rode en blauw-grijze dakpannen

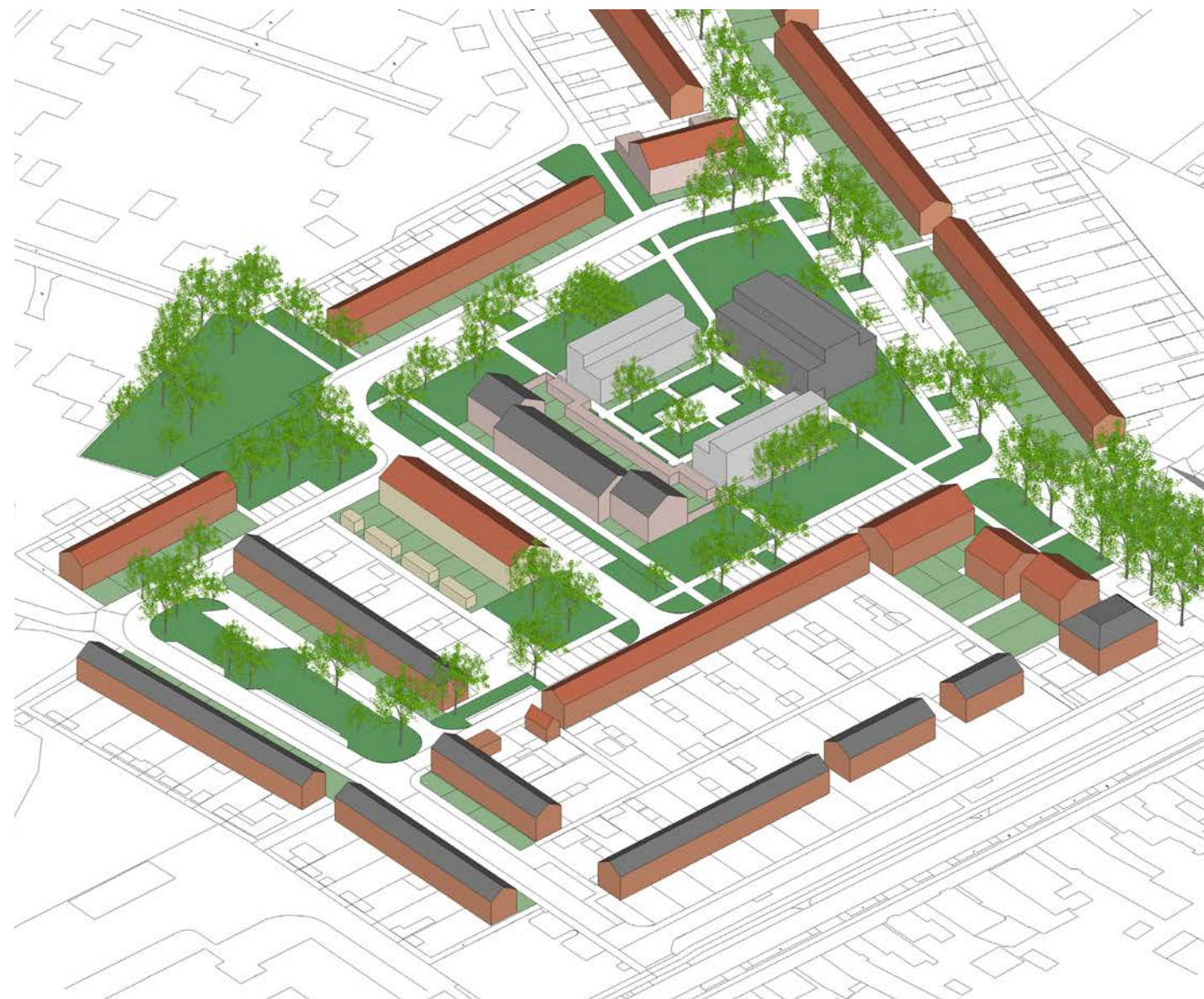


Fig. 3.7 Materiaalstudie 2: Per renovatie/nieuwbouw deel een kleur (metselwerk); toepassing van rode en blauw-grijze dakpannen

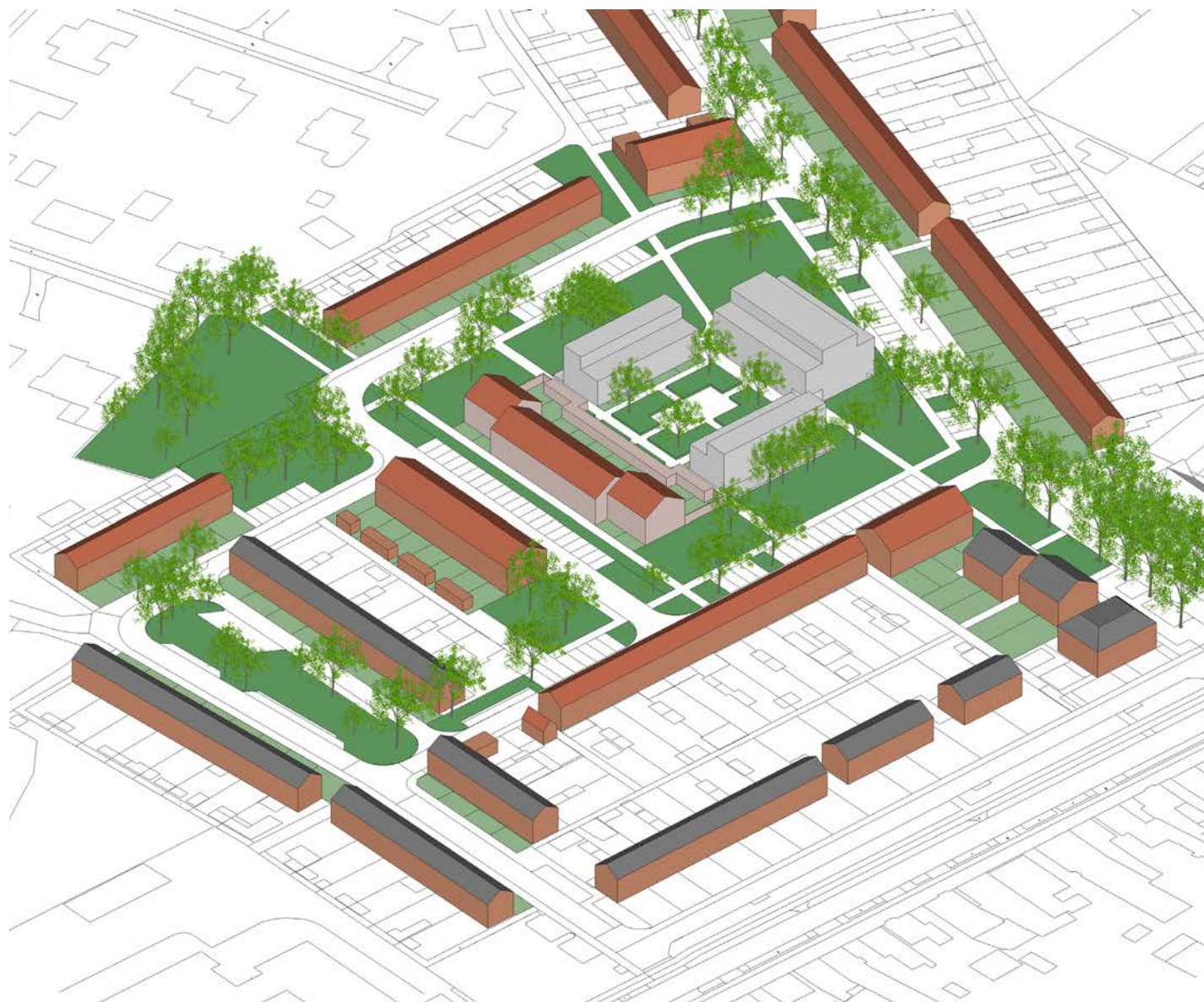


Fig. 3.8 Materiaalstudie 3: Het nieuwbouw ensemble in een identieke kleur (metselwerk); toepassing van rode en blauw-grijze dakpannen

3.3 MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK BEBOUWING

Voor de materialisatie en het kleurgebruik van de nieuwbouw woningen in de Militaire wijk Rijn-Zuid zijn een drietal studies uitgevoerd. Een aantal algemene uitgangspunten waarmee rekening moet worden gehouden in deze studies betreffen:

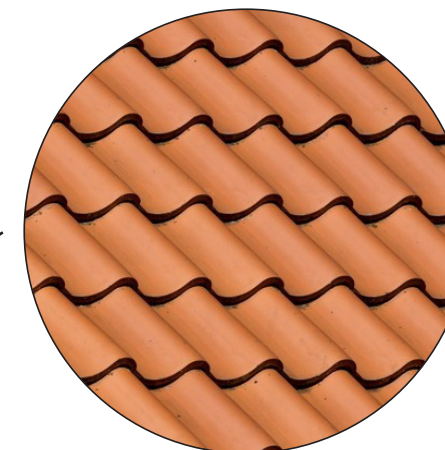
- de te renoveren woningen blijven bestaan uit rood-bruin metselwerk; de gevels van deze bestaande woningen worden tijdens de ontwikkeling schoon gespoten;
- de te verkopen woningen en de woningen in privaat eigendom bestaan uit rood-bruin metselwerk. Van belang is dat deze bestaande woningen goed in het plan worden ingepast;
- de daken van de te renoveren woningen worden in haar gehele dakbedekking vernieuwd. Rode of blauw-grijze keramische dakpannen worden hiervoor teruggeplaatst. Hierbij is de afstemming met de bestaande dakbedekking van de woningen in privaat eigendom en de te verkopen woningen van belang. De keuze voor een rood keramisch pannendak of een blauw-grijs keramisch pannendak wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3;

Specificaties voor de modelvarianten betreffen:

- het model materiaalstudie 1 gaat uit dat alle bebouwing (bestaand en nieuwbouw) in het plangebied in éénzelfde kleurtoon ontwikkeld wordt: namelijk rood-bruine tinten als metselwerk. Als dakbedekking wordt uitgegaan van rode dakpannen rondom het hart van de wijk en een blauw-grijze dakbedekking (antraciet) aan de Saksen Weimarstraat en de Julianastraat; in feite toegepast als schil rondom het 'rode' hart van de wijk;
- het model materiaalstudie 2 gaat er vanuit dat per nieuwbouwontwikkeling een andere kleurtoon (m.b.t. het metselwerk) haar intrede doet in het plangebied, waardoor iedere afzonderlijke ontwikkeling zichtbaar is. De dakbedekking van de grondgebonden nieuwbouw woningen aan de Karel Doormanstraat bestaat uit rode dakpannen, terwijl de dakbedekking van de grondgebonden woningen aan de het nieuwe Willem I Plein bestaat uit blauw-grijze pannen. Door het verschillend gebruik in kleur (dakbedekking en metselwerk), ontstaat er een duidelijk onderscheid tussen de bestaande woningen (renovatie, verkoop en privaat) en de nieuw te ontwikkelen bebouwing in het hart van de wijk;
- het model materiaalstudie 3 gaat er vanuit dat het nieuwe hart van de wijk als ensemble ontwikkeld wordt, waarbij voor alle ontwikkelingen in dit ensemble is gekozen voor een grijze toon (metselwerk); hiermee ontstaat een afwijkende architectuur. De andere nieuwbouw panden aan de Karel Doormanstraat (gelegen rondom het hart van de wijk) sluiten in kleurgebruik (rood-bruine kleur) aan op de bestaande panden in het plangebied. Rondom het hart van de wijk gaan de nieuwbouw woningen en de te renoveren panden, de te verkopen bebouwing en de woningen in privaat eigendom in kleurgebruik een relatie met elkaar aan.

Vanuit de materialenstudies wordt variant 3 als meest optimaal geacht. De redenen hiervoor zijn hieronder puntsgewijs samengevat:

- het nieuwe hart van de wijk is zowel in vormtaal als kleurgebruik duidelijk zichtbaar;
- alle bebouwing die deel uit maakt van het nieuwe hart van de wijk wordt in eenzelfde materialisatie (grijs metselwerk) gerealiseerd. Dit creëert rust en eenduidigheid;
- er is een duidelijk onderscheid zichtbaar tussen de bestaande bebouwing (rood-bruin metselwerk) dat als kader rondom het 'hart' wordt toegepast en het nieuwe ensemble (grijstinten) dat als 'hart' van de wijk fungeert. Beiden gaan uit van hun eigen identiteit en karakteristieken in de wijk. De rode en blauw-grijze dakbedekking sluit hierbij aan.



LEGENDA

Rode dakpannen

-  Nieuwbouw
-  Renovatie
-  Verkoop
-  Privaat

Blauw-grijze dakpannen

-  Nieuwbouw
-  Renovatie
-  Verkoop
-  Privaat
-  Bestaande blauwe pan
-  Overige bebouwing



3.4 TOEKOMSTIGE KARAKTERISTIEKEN EN SFEER

In de gebiedsontwikkeling voor de Militaire wijk in Rijen zal, zoals ook al beschreven in de stedenbouwkundige visie, een nieuw hart voor de wijk ontwikkeld worden. Hiertoe worden een aantal panden die in het bezit zijn van Leystromen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Met de intrede van deze nieuwbouw wordt niet alleen een nieuwe morfologische structuur aan de wijk toegevoegd, maar ontstaan er ook nieuwe manieren waarop gewoond kan worden. Een grotere diversiteit van woningtypologieën, evenals meer collectieve openbare ruimtes doen hun intrede in het plangebied. Een levendige, groene woonwijk waarin ruimte is voor elke doelgroep is het resultaat van deze ingreep.

Vanuit het ‘ogen op de wijk’ principe wordt gestreefd naar een wijk met een zo open mogelijk karakter; niet alleen in sociaal opzicht, maar ook ruimtelijk. De levendigheid van de wijk en de diverse doelgroepen die woonachtig zullen zijn in Rijen-Zuid, dienen weerspiegelt te worden in de architectonische vormgeving van de (nieuwbouw) woningen. Dit kan bijvoorbeeld door in het gevelbeeld voldoende gevelopeningen op te nemen en balkons, veranda’s en/of tuinen zo te positioneren dat zij niet alleen op een binnengebied uitkijken, maar juist ook op de publiek toegankelijke (park)zones met bestaande boomstructuren. Het ontwikkelen van duidelijke voorkanten richting het openbaar gebied én het voorkomen van blinde zijgevels is hierbij een vereiste.

Ondanks dat de Militaire wijk tegenwoordig geen goede naam meer heeft in Rijen, kent de wijk wel een rijke historie. Het beeldkwaliteitplan streeft ernaar om deze historie zichtbaar te laten en tevens te versterken door het renoveren van de daarvoor aangewezen woningen. Het handhaven van de bestaande karakteristieken van deze woningen (zoals beschreven in paragraaf 3.2), het schoonspuiten van het rood-bruin metselwerk, toepassen van nieuwe (witte kunststof) kozijnen binnen de aanwezige metselwerkopeningen (de wijziging van de puien in de voorgevels is niet welstands-/vergunning plichting), het behouden en versterken van de witte (betonnen) omzoomingen rondom de voordeuren en de toepassing van nieuwe geïsoleerde daken (bestaande uit rode en grijze pannen; afhankelijk van de locatie in het plangebied) moeten er voor zorgen dat de renovatie woningen een frisse uitstraling krijgen. De kleur wit steekt ten opzichte van het rood-bruin metselwerk (dat wordt schoongespoten) en de rode/blauw-grijze dakpannen af, waarmee accenten in het straatbeeld ontstaan.

Bij de renovatie van de woningen is het belangrijk om te beseffen dat er een aantal panden in privaat eigendom zijn en een aantal panden verkocht gaan worden waarna ze ook onder privaat eigendom vallen. Deze private bezittingen mogen na renovatie niet negatief afsteken in het straatbeeld. Om eenheid in de wijk te behouden is daarom gekozen om de woningen na renovatie te voorzien van rode of blauw-grijze dakpannen, afhankelijk van de positie in de wijk. In de afbeelding hiernaast is te zien welke renovatiewoningen met rode dakpannen en welke woningen met blauw-grijze dakpannen worden uitgevoerd. Ter plaatse waar private eigendommen en de te verkopen woningen rode dakpannen hebben, is ervoor gekozen ook rode dakpannen op de renovatiewoningen toe te passen. Ditzelfde uitgangspunt gaat op voor de panden met grijze dakpannen. De keuze voor een combinatie van rode en grijze dakpannen in het plangebied is ook

Fig. 3.9 (links) Indicatie rode en blauw-grijze dakpannen; nieuwbouw-, renovatie-, te verkopen en private woningen



Fig. 3.10 Indicatie te renoveren woning: rode dakpannen, witte kozijnen, witte omlijsting en bovenlicht voordeur, schoonspuiten rood-bruin metselwerk gevel, gemetselde erfafscheiding, etc.

in aansluiting met de omgeving; aan de Julianastraat is bewust gekozen voor de toepassing van



NAAMGEVING DEELGEBIEDEN

I. Karel Doormanstraat I

II. Karel Doormanstraat II

III. Willem I Plein I

IV. Willem I Plein II

V. Frederikplein I

VI. Frederikplein II



grijze pannen omdat dit matcht met de bebouwing aan de overzijde van de straat. In afbeelding 3.9 op de vorige pagina is zichtbaar dat rondom de entrees van de wijk zones met grijze dakpannen zijn toegepast en dat rondom het nieuwe hart van de wijk de rode dakpan haar intrede doet. Direct rondom het nieuwe hart van de wijk- het ensemble van nieuwe bebouwing dat in een afwijkende architectonische vormgeving en kleur wordt opgetrokken (grijs metselwerk)- is dus een rode schil van bebouwing gelegen (rood-bruin metselwerk en rode dakpannen). Ten oosten en zuiden is deze eerste rode schil omgeven door een tweede schil, bestaande uit rood-bruin metselwerk, maar met een blauw-grijze dakbedekking.

De grondgebonden nieuwbouw woningen in het hart van de wijk vormen een schakel tussen de bestaande bebouwing (privaat eigendom, verkoop en renovatie) en de nieuwe woningen in het hart van de wijk. Door haar typologie (geschakelde rijtjeswoning) zoekt het aansluiting bij de bestaande woningen aan de Saksen Weimarstraat, maar in materialiteit en positie in het plangebied behoren de woningen ook tot het nieuwe ensemble. Gekozen is om deze woningen te voorzien van rood-bruine keramische dakpannen als dakbedekking, waarmee dit in aansluiting is op de 'rode schil' rondom het hart van de wijk. Als metselwerk dienen de grondgebonden woningen eerder aansluiting te zoeken in de grijze kleurtinten waaruit de nieuwbouw blokken zullen bestaan (zie hiervoor de omschrijving van deelgebied 4). Door zowel aan te sluiten op de bestaande architectonische stijlkenmerken die in de wijk aanwezig zijn (waaronder de rode dakpannen) als op de architectonische vormgeving van het nieuwe hart (ensemble in grijs metselwerk), vormen de grondgebonden woningen (deelgebied 4) een verbindende schakel tussen bestaand en nieuw.

3.5 DEELGEBIEDEN

Het beeldkwaliteitsplan is onderverdeeld in zes deelgebieden. Per deelgebied worden de architectonische ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden zowel in tekst als beeld toegelicht.

In de toelichtingen zal duidelijk worden dat de deelgebieden I, II en III zowel in typologie, kleur- en materiaalgebruik en de toepassing van accenten een duidelijke relatie met elkaar, maar ook met haar te renoveren omgeving, aangaan. Kleine afwijkingen in de beeldkwaliteit komen voort vanuit de positie van de deelgebieden in de planlocatie; en dus vanuit de reactie op de context. De deelgebieden I, II en III zullen in beeldkwaliteit raakvlakken hebben met de architectonische kenmerken van de te renoveren woningen, al dan niet op een eigentijdse en moderne manier geïnterpreteerd. Zoals in paragraaf 3.4 is toegelicht, vormen de deelgebieden I, II en III samen met de renovatiewoningen een duidelijke 'schil' rondom het nieuwe hart van de wijk; te samen definiëren ze het nieuwe hart in de wijk en zorgen ze ervoor dat het hart - als ensemble van nieuwe gebouwen - een vrijstaande positie ten opzichte van haar context inneemt. Doordat de architectonische karakteristieken van de renovatiewoningen bewust worden versmolten met de architectonische kenmerken van de nieuwbouw woningen (waarin de karakteristieken van de militaire wijk zijn vertaald naar een eigentijdse vormgeving), worden de historische kenmerken van de wijk extra tot uiting gebracht. Het duidelijk verschil in architectuur- dit is met name in de relatie

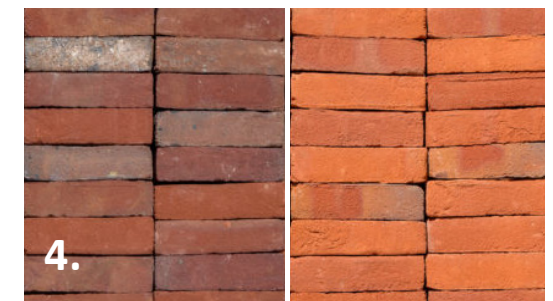
Fig. 3.11 (links) Indicatie deelgebieden beeldkwaliteitsplan (2D)



Fig. 3.12 Indicatie deelgebieden beeldkwaliteitsplan (2D)

tussen deelgebied I en deelgebied VI te zien - maakt dat zowel de historische architectonische expressie in de wijk als de nieuwe architectonische karakteristieken allebei beter tot uitdrukking komen en daarmee in hun waarde worden versterkt.

Deelgebied IV zal fungeren als verbindende schakel tussen de bestaande architectonische stijlkenmerken die in de wijk aanwezig zijn (bestaande bouw en nieuwbouw gebaseerd op deze kenmerken; deelgebied I, II en III) en de architectonische karakteristieken die in de uitwerking van de deelgebieden V en VI haar intrede doen. Vanuit deze schakelfunctie is de architectonische uitwerking van deelgebied IV hiërarchisch gezien het meest van invloed op het waarborgen van de algehele beeldkwaliteit in de wijk. Deelgebied IV moet er namelijk voor zorgen dat de bestaande kwaliteiten van de wijk in samenspraak gaan met de nieuwe architectonische karakteristieken in de wijk, zonder dat de historische of nieuwe kwaliteiten te niet worden gedaan. De deelgebieden V en VI vormen te samen het nieuwe hart in de wijk en zullen - vanwege de herkenbaarheid van dit nieuwe hart - worden opgetrokken in een andere architectonische vormgeving dan die in het plangebied al aanwezig is. In plaats van rood-bruine tinten en grondgebonden typologieën zal het nieuwe ensemble / hart bestaan uit grijze kleurtonen en andere typologieën: terraswoningen en appartementen als gestapelde woningbouw.



DEELGEBIED I

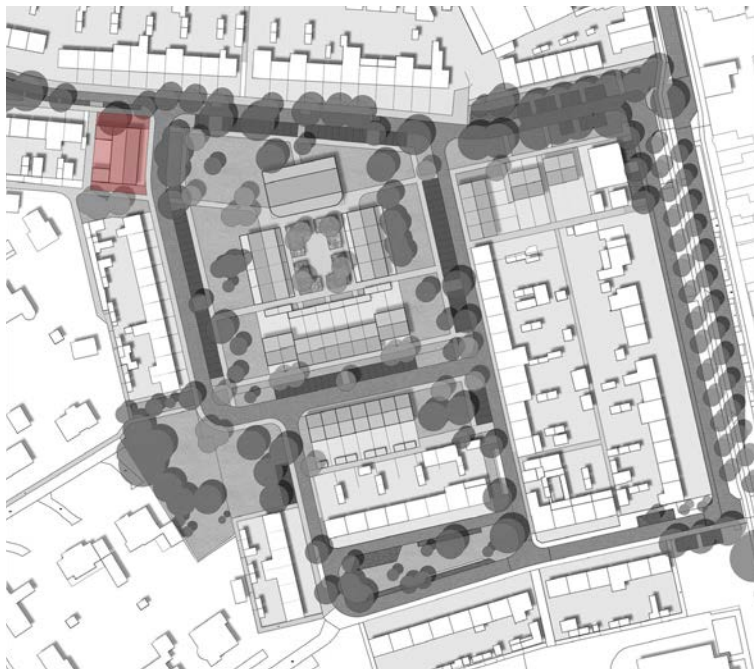
KAREL DOORMANSTRAAT I

TYOLOGIE

- Grondgebonden woningen
- Twee lagen met kap (zadeldak)

1. ZADELKAP; NOKLIJN EVENWIJDIG AAN STRAAT
2. HOOFDORIËNTATIE NAAR PUBLIEK DOMEIN
3. ROOD-BRUINE KERAMISCHE DAKPANNEN
4. ROOD-BRUIN METSELWERK, VERBANDEN
5. VERBIJZONDERINGEN IN METSELWERK ALS ACCENT
6. ACCENTEN DOOR TOEPASSING VAN WITTE GEVELELEMENTEN; VERFIJNINGEN IN ARCHITECTUUR
7. HIËRARCHIE GEVELOPENINGEN PUBLIEK-PRIVAAT ZICHTBAAR
8. INDIVIDUALITEIT WONINGEN ZICHTBAAR IN GEVELBEELD
9. OMLIJSTING VAN GEVELOPENINGEN (PENANTEN)
10. LAGE ERF-/TUINAFSCHEIDINGEN VOORZIJD: GEMETSELD MUURTJE, GROENE HAAG OF HEKWERK
11. ERFAFSCHEIDINGEN ZIJ-/ACHTERZIJD: 1,8 M HOGE BEGROEIDE HEKWERKEN MET KLIMOP (EN RIETMATTEN I.V.M. PRIVACY & STIMULATIE GROEI)
12. KOPSE KANTEN OPTOPPEN MET GEMETSELDE ACCENTEN





3.5.1 Algemeen beeld deelgebied I

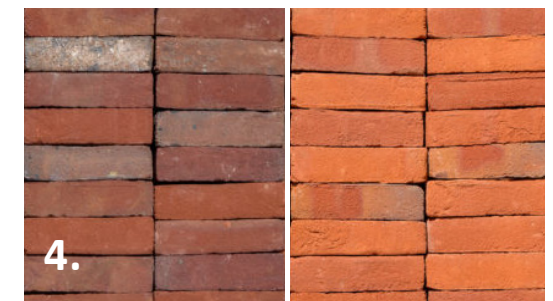
Op de kop van het groen plein aan de Karel Doormanstraat komen een viertal grondgebonden woningen met extra ruimte voor programma op de begane grond. Dit blok kadert deze nieuwe publieke ruimte af doordat de hoofdoriëntatie op het groen plein gericht is. De woningen maken subtiel de overgang tussen de te renoveren rijwoningen aan de Karel Doormanstraat en het Frederikplein en het nieuwe appartementenblok in de groene parkzone. Deze overgang komt voort door zowel in massa als architectuur een juiste verschaling te zoeken. Vanuit de keuze voor een traditionele baksteenarchitectuur met moderne elementen, sluiten de woningen aan op de twee sferen die na realisatie van het plan in het gebied aanwezig zullen zijn: de militaire woningbouwsfeer gevormd door de rijwoningen, en de nieuwe parkachtige sfeer waarin grootschalige elementen/blokken zijn gelegen; ofwel het nieuwe hart van de wijk.

Door het nieuwe hart in de wijk te omzoomen door bestaande en nieuwe woningen met een architectonische waarde die versmelten met de historische karakteristieken in de wijk (door te kiezen voor rode daken en rood-bruin metselwerk; voor nieuwbouw uitgevoerd op moderne wijze) ontstaat er een duidelijk kader waarbinnen een nieuw ensemble van appartementen en grondgebonden woningen wordt gevormd. Voor dit ensemble kan gekozen worden voor een afwijkende architecturale verschijningsvorm, waarmee een duidelijke onderscheid tussen de historische en toekomstige ontwikkelingen in het gebied zichtbaar is. Doel is om de historische

Situering	Oriëntatie	- Op de Karel Doormanstraat/naar het publiek groen plein - Entree van de woningen gericht naar het publiek groen plein - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels
	Rooilijn	Pand in de rooilijn met bestaande woningen; kleine verspringen van 1 meter naar voren of achter zijn toegestaan
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eenvoudige bouwvolumes - Woningen met extra programma op begane grond
	Bouwhoogte	Conform bestemmingsplan; max. twee bouwlagen met kap
	Kapvorm	Zadeldak
Gevelaanzicht	Kaprichting	Noklijn evenwijdig aan Karel Doormanstraat
	Gevelopbouw	- Samenhangend en evenwichtig - Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar
	Gevelgeleding	Horizontaal
	Plasticiteit	- Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk (bv. afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeeindiging - Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur
Materialisatie	Materiaal	- Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen of witte gevelelementen zijn mogelijk - Het zadeldak dient uitgevoerd te worden met keramische pannen in rood - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen
	Kleur	- Natuurlijke/ingetogen rode tinten passend bij sfeer Militaire wijk - Felle kleuren zijn niet toegestaan - Accenten in de kleur wit
Overgang privé openbaar	Afscheidingen	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Private voortuinen afzoomen met lage erfafscheidingen (muur/haag/hek) - Private achtertuinen afzoomen met 1,8 m hoge begroeide hekwerken met klimop en met daar tegenaan rietmatten i.v.m. privacy & stimulatie groei klimop

kenmerken en typologieën die al in het plangebied aanwezig zijn op harmonieuze wijze samen te laten gaan met nieuwe kenmerken en typologieën; waarbij oud en nieuw elkaar versterken zonder dat beide architectonische verschijningsvormen hun herkenbare karakteristieken verliezen. Dit is met name zichtbaar in de relatie tussen deelgebieden I en VI waarbij bewust is gekozen voor een architectonisch onderscheid tussen beide deelgebieden ten gunste van de ruimtelijke verschijningsvorm van beide ontwikkelingen.

De vier woningen aan de Karel Doormanstraat zijn maximaal twee lagen met zadeldak in langsrichting, evenwijdig aan de Karel Doormanstraat en het Frederikplein. Accenten in de bebouwing bestaan uit verbijzonderingen van het metselwerk en/of de toepassing van witte (betonnen) gevelelementen.



DEELGEBIED II

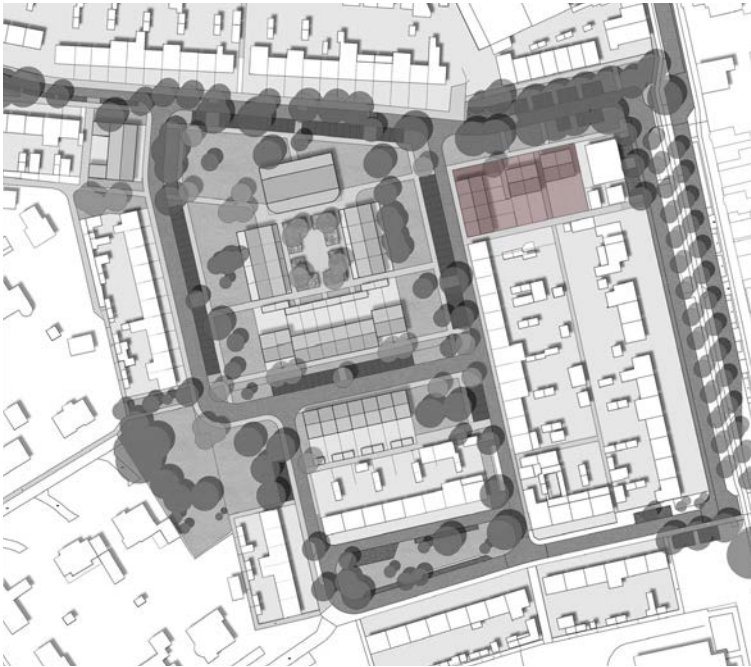
KAREL DOORMANSTRAAT II

TYOLOGIE

- Grondgebonden rijwoningen
- Twee lagen met kap (zadeldak)

1. ZADELKAP; NOKLIJN EVENWIJDIG AAN STRAAT
2. HOOFDORIËNTATIE NAAR PUBLIEK DOMEIN
3. ROOD-BRUINE/BLAUW-GRIJZE KERAMISCHE DAKPANNEN
4. ROOD-BRUIJN METSELWERK, VERBANDEN
5. VERBIJZONDERINGEN IN METSELWERK ALS ACCENT
6. ACCENTEN DOOR TOEPASSING VAN WITTE GEVELELEMENTEN; VERFIJNINGEN IN ARCHITECTUUR
7. HIËRARCHIE GEVELOPENINGEN PUBLIEK-PRIVAAT ZICHTBAAR
8. INDIVIDUALITEIT WONINGEN ZICHTBAAR IN GEVELBEELD
9. OMLIJSTING VAN GEVELOPENINGEN (PENANTEN)
10. LAGE ERFAFSCHIEDINGEN VOORZIJD: GEMETSELD MUURTJE, GROENE HAAG OF HEKWERK
11. ERFAFSCHIEDINGEN ZIJ-/ACHTERZIJD: 1,8 M HOGE BEGROEIDE HEKWERKEN MET KLIMOP (EN RIETMATTEN I.V.M. PRIVACY & STIMULATIE GROEI)
12. KOPSE KANTEN OPTOPPEN MET GEMETSELDE ACCENTEN



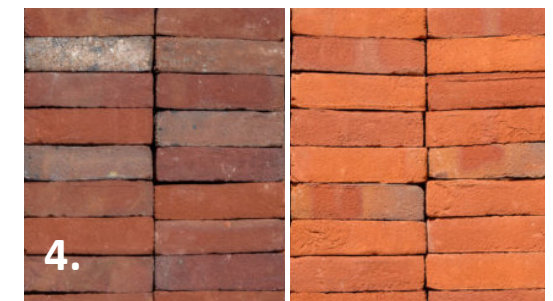


3.5.2 Algemeen beeld deelgebied II

Aan de oostelijke zijde van het groen plein aan de Karel Doormanstraat komen vier grondgebonden rijwoningen te liggen met een beukmaat van 5,1 meter. De hoofdoriëntatie van deze woningen is gericht op de publiek-toegankelijke groenzone in het midden van het plangebied. Aan de Karel Doormanstraat (hoofdentree van de wijk) komen een viertal twee-onder-een-kap woningen te liggen met een beukmaat van 5,4 meter. Voor dit achttal nieuwe woningen geldt dat ze worden uitgevoerd in traditioneel-modern rood-bruin metselwerk met mogelijk toepassing van witte betonnen gevelelementen, passend bij de historische karakteristieken in de wijk. Net als de woningen van deelgebied I, maken de woningen onderdeel uit van de omlijsting van het groene parkachtige hart van de wijk. Bij binnenkomst van de wijk blijft de historische herkenbaarheid en uitstraling van Rijen-Zuid behouden, maar zal in architectonisch opzicht verrast worden door het nieuwe hart in de wijk.

De dakbedekking van de vier twee-onder-een-kap woningen betreft blauw-grijze keramische pannen; dit in aansluiting met de beeldkwaliteit van de woningen die aan de overzijde van de Karel Doormanstraat gelegen zijn. De daken van de woningen aan het groen plein van de Karel Doormanstraat/het Willem I Plein zullen worden uitgevoerd in rood-bruine keramische pannen, passend bij de bestaande/te renoveren woningen aan het Willem I Plein.

Situering	Oriëntatie	- Aan de Karel Doormanstraat naar de straat - Aan het Willem I Plein naar het publiek groen plein - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels
	Rooilijn	- Aan het Willem I Plein: woningen in de rooilijn met bestaande woningen; kleine verspringingen van 1 meter naar voren of achter zijn toegestaan - Aan de Karel Doormanstraat: woningen in de rooilijn met bestaande woningen; verspringingen van 5 meter naar voren zijn toegestaan i.m.v. interessanter straatbeeld en geleding in straatprofiel
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eenvoudige bouwvolumes - Aan de Karel Doormanstraat: beukmaat 5,4 meter (rijwoning breed) - Aan Willem I Plein: beukmaat 5,1 meter (rijwoning smal)
	Bouwhoogte	Conform bestemmingsplan; max. twee bouwlagen met kap
	Kapvorm	Zadeldak
	Kaprichting	Noklijn evenwijdig aan straat Karel Doormanstraat/Willem I Plein
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Samenhangend en evenwichtig - Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar
	Gevelgeleding	Horizontaal
	Plasticiteit	- Toepassing van subtiële detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk (bv. afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging - Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur
	Materialisatie	- Materiaal - Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen en witte gevelelementen zijn mogelijk - Het zadeldak dient uitgevoerd te worden met keramische pannen in rood-bruin/blauw-grijs (afhankelijk van de locatie van de woningen) - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen
Overgang privé openbaar	Kleur	- Natuurlijke/ingetogen rode tinten passend bij sfeer Militaire wijk - Felle kleuren zijn niet toegestaan - Accenten in de kleur wit
	Afscheidingen	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Private voortuinen afzoomen met lage erfafscheidingen (muur/haag/hek) - Private achtertuinen afzoomen met 1,8 m hoge begroeiende hekwerken met klimop en met daar tegenaan rietmatten i.v.m. privacy & stimulatie groei klimop (met name wanneer van de zijkant zichtbaar)

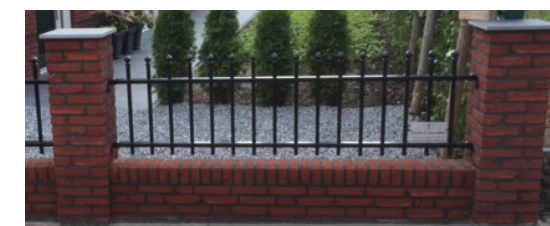


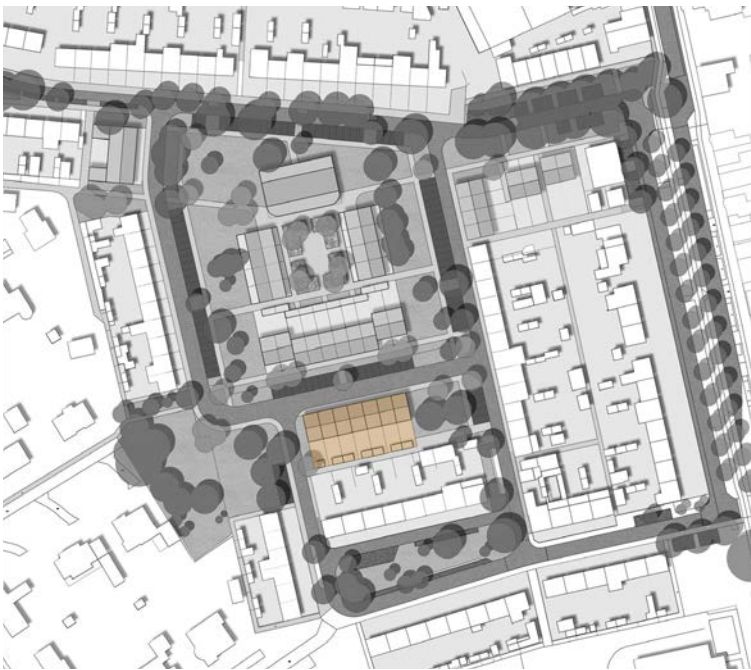
DEELGEBIED III WILLEM I PLEIN I

TYOLOGIE

- Grondgebonden rijwoningen
- Twee lagen met kap (zadeldak)

1. ZADELKAP; NOKLIJN EVENWIJDIG AAN STRAAT; ACCENT IN KAPRICHTING TOEGESTAAN
2. HOOFDORIËNTATIE NAAR PUBLIEK DOMEIN
3. ROOD-BRUIKE KERAMISCHE DAKPANNEN
4. ROOD-BRUIKE METSELWERK, VERBANDEN
5. VERBIJZONDERINGEN IN METSELWERK ALS ACCENT
6. ACCENTEN DOOR TOEPASSING VAN WITTE GEVELELEMENTEN; VERFIJNINGEN IN ARCHITECTUUR
7. HIËRARCHIE GEVELOPENINGEN PUBLIEK-PRIVAAT ZICHTBAAR
8. INDIVIDUALITEIT WONINGEN ZICHTBAAR IN GEVELBEELD
9. OMLIJSTING VAN GEVELOPENINGEN (PENANTEN)
10. LAGE ERFAFSCHIEDINGEN VOORZIJD: GEMETSELD MUURTJE, GROENE HAAG OF HEKWERK
11. ERFAFSCHIEDINGEN ZIJ-/ACHTERZIJD: 1,8 M HOGE BEGROEIDE HEKWERKEN MET KLIMOP (EN RIETMATTEN I.V.M. PRIVACY & STIMULATIE GROEI)
12. KOPSE KANTEN OPTOPPEN MET GEMETSELDE ACCENTEN





3.5.3 Algemeen beeld deelgebied III

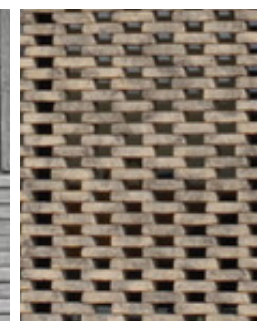
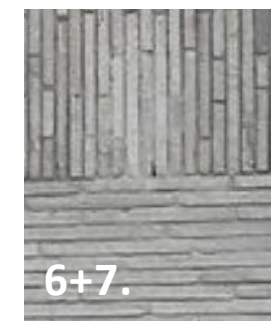
Ten noorden van de bestaande woningen aan de Saksen Weimarstraat worden 7 nieuwe grondgebonden rijwoningen met een beukmaat van 5,4 meter gerealiseerd. De rijwoningen zijn geïoriënteerd op de nieuwe straat Willem I Plein en kijken uit op de nieuwbouw woningen en de groene (parkeer-)strook die onderdeel uitmaken van het hart van de wijk. Om de omkadering van dit nieuwe hart in architectonisch oogpunt kracht bij te zetten, zal het zevental woningen uitgevoerd worden in eigentijds rood metselwerk waarin moderne accenten en witte (betonnen) gevelelementen zijn opgenomen.

De woningen zijn maximaal twee lagen hoog en zijn voorzien van een zadeldak in langsrichting. Enkele hoekaccenten d.m.v. optoppingen zijn toegestaan ter variatie in het straatbeeld.

De achtertuinen van de woningen grenzen aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Saksen Weimarstraat. Tussen de achtertuinen is ter ontsluiting een pad gelegen. Het pad dient te worden omzoomd door 1,8 m hoge begroeide hekwerken bestaande uit een gaashek met daarop klimop. Om de groei van de klimop te stimuleren, worden aan de private zijden van het netwerk rietmatten toegepast. Omdat klimop zich sneller hecht aan rietmatten dan aan het hekwerk zelf, zal de klimop sneller groeien. Een positief gevolg hiervan is dat het beoogde groene karakter van de begroeide hekwerken zoals beschreven in dit beeldkwaliteitsplan

Situering	Oriëntatie	- Naar het Willem I Plein - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels
	Rooilijn	- Woningen in de rooilijn met bestaande woningen; kleine verspringingen van 1 meter naar voren of achter zijn toegestaan - Afzooming bestaande achtertuinen woningen Saksen Weimarstraat door achterpad en nieuwe achtertuinen woningen
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eenvoudige bouwvolumes - Beukmaat 5,4 meter (rijwoning breed)
	Bouwhoogte	Conform bestemmingsplan; max. twee bouwlagen met kap
	Kapvorm	Zadeldak
	Kaprichting	- Noklijn evenwijdig aan straat Willem I Plein - Enkele optoppingen ter variatie (hoeken, midden) zijn toegestaan
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Samenhangend en evenwichtig - Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar
	Gevelgeleding	Horizontaal
	Plasticiteit	- Toepassing van subtile detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk (bv. afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging - Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur
Materialisatie	Materiaal	- Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen en witte gevelelementen zijn mogelijk - Het zadeldak dient uitgevoerd te worden met keramische pannen in rood - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen
	Kleur	- Natuurlijke/ingetogen rode tinten passend bij sfeer Militaire wijk - Felle kleuren zijn niet toegestaan - Accenten in de kleur wit
Overgang privé openbaar	Afscheidingen	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Private voortuinen afzoomen met lage erfafscheidingen (muur/haag/hek) - Private achtertuinen afzoomen met 1,8 m hoge begroeide hekwerken met klimop en met daar tegenaan rietmatten i.v.m. privacy & stimulatie groei klimop

eerder tot uiting komt. Daarnaast dragen de rietmatten ook bij aan het verlenen van de privacy die de toekomstige bewoners in hun achtertuin wensen. Door de eenduidige toepassing van rietmatten op de hekwerken, wordt voorkomen dat bewoners de private zijden van de hekwerken naar eigen inzicht afsluiten/verdichten van het publiek domein en dat de begroeing afsterft (door verkeerd gebruik van materialen). Indien de toekomstige bewoners elk hun tuin op een andere manier aan het zicht zouden onttrekken door toepassing van verdichtende materialen op de begroeide hekwerken, zou de beeldkwaliteit in het plangebied te niet worden gedaan. De groene erfafscheidingen, bestaande uit met klimop begroeide hekwerken met daar tegenaan rietmatten, worden ter zijde van het Frederikplein (als hoeksituatie) doorgezet; dit ter ontwikkeling van een vergroen straatbeeld.

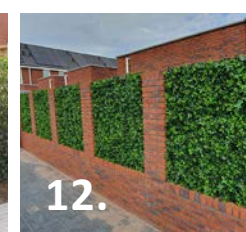
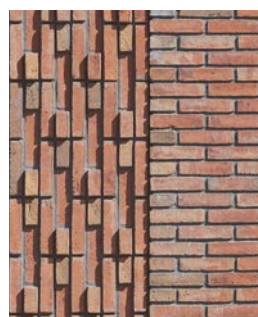
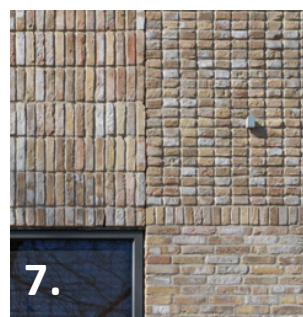


DEELGEBIED IV WILLEM I PLEIN II

TYOLOGIE

- Grondgebonden rijwoningen
- Twee lagen met kap (zadeldak)

1. ZADELKAP; NOKLIJN EVENWIJDIG AAN STRAAT; ACCENT IN KAPRICHTING TOEGESTAAN
2. KOPSE KANTEN NIET UITVOEREN ALS BLINDE GEVELS
3. HIËRARCHIE GEVELOPENINGEN PUBLIEK-PRIVAAT ZICHTBAAR
4. ROOD-BRUINE KERAMISCHE DAKPANNEN
5. ROOD-GRIJZE TINTEN METSELWERK, VERBANDEN
6. VERBIJZONDERINGEN IN METSELWERK ALS ACCENT
7. PLASTISCHE/DYNAMISCHE KOPGEVELS (VERBIJZONDERINGEN IN METSELWERK OF RONDON GEVELOPENINGEN)
8. HOOFDORIËNTATIE NAAR PUBLIEK DOMEIN
9. INDIVIDUALITEIT WONINGEN ZICHTBAAR IN GEVELBEELD
10. LAGE ERFAFSCHIEDINGEN VOORZIJD: GEMETSELD MUURTJE, GROENE HAAG OF HEKWERK
11. ERFAFSCHIEDING ZIJKANTEN: 1,8 M HOGE BEGROEIDE HEKWERKEN
12. ERFAFSCHIEDING ACHTERKANTEN: COMBINATIE TUSSEN BEGROEIDE HEKWERKEN (MET KLIMOP) EN METSELWERK; 1,8 M HOOG
13. KOPSE KANTEN OPTOPPEN MET GEMETSELDE ACCENTEN





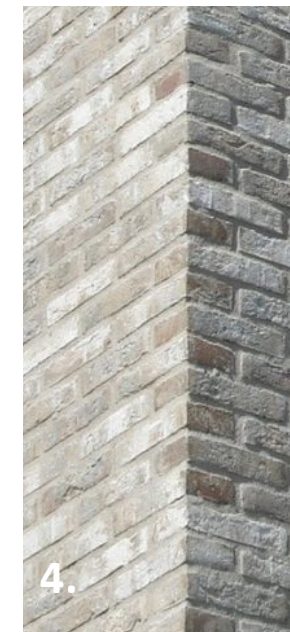
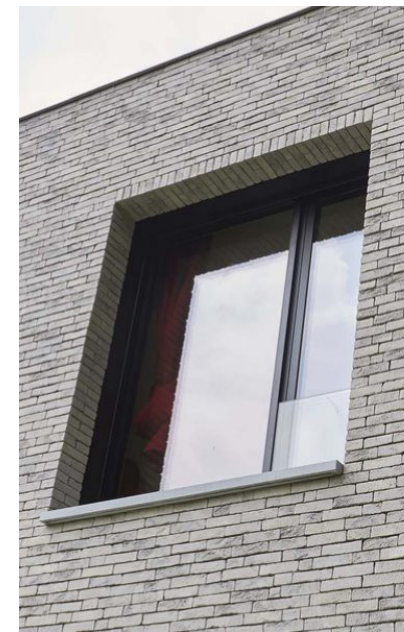
3.5.4 Algemeen beeld deelgebied IV

Het nieuwe hart van de wijk bestaat uit terraswoningen (deelgebied V) appartementen (deelgebied VI) en grondgebonden rijwoningen (deelgebied IV). Van de 10 nieuwbouw woningen hebben vier woningen een beukmaat van 5,4 meter en zes woningen een beukmaat van 5,1 meter. De bredere woningen zijn op de hoeken van de strook woningen gelegen ter accent. Ter versterking van dit accent zijn deze woningen ook iets terug gelegen t.o.v. de rooilijn van de rij smallere woningen; dit om een interessanter straatbeeld en geleding in straatprofiel te creëren.

De nieuwe woningen maken onderdeel uit van het nieuwe hart in de wijk, maar sluiten typologisch aan bij de grondgebonden woningen die in het grotendeel van de wijk gerealiseerd zijn of zullen worden. Door deze combinatie dient er op gebalanceerde wijze om te worden gaan met de architectonische vormgeving van de woningen. De nieuwbouw dient zowel aansluiting te zoeken bij de traditionele stijl in de wijk (historische kenmerken), als bij de kenmerken van de nieuwbouw blokken. Om de schakelfunctie van deelgeviert IV te kunnen bewerkstelligen, wordt de dakbedekking van de woningen uitgevoerd in een rood-bruine keramische pan, terwijl het metselwerk uit rood-grijze tinten zal worden opgetrokken. De woningen zijn maximaal twee lagen hoog en zijn voorzien van een zadeldak in langsrichting. Enkele optoppingen in metselwerk zijn toegestaan ter variatie van het straatbeeld; vooral op de hoeken wordt een afwijking van de kaprichting geadviseerd als accent.

Situering	Oriëntatie	- Naar het Willem I Plein - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels
	Rooilijn	- Woningen in de rooilijn evenwijdig aan het Willem I Plein (nieuwe straat); kleine verspringingen van 1 meter naar voren of achter zijn toegestaan - Op de hoeken van de strookbebouwing zijn verspringingen van 5 meter naar achteren toegestaan i.m.v. interessanter straatbeeld, geleding in straatprofiel en het creëren van accenten
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eenvoudige bouwvolumes - Rijwoningen hoeken: beukmaat 5,4 meter (rijwoning breed) - Rijwoningen midden: beukmaat 5,1 meter (rijwoning smal)
	Bouwhoogte	Conform bestemmingsplan; max. twee bouwlagen met kap
	Kapvorm	Zadeldak
	Kaprichting	- Noklijn evenwijdig aan straat Willem I Plein - Enkele dwarskap ter variatie (hoeken, midden)
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Samenhangend en evenwichtig - Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar
	Gevelgeleding	Horizontaal
	Plasticiteit	- Toepassing van subtiële detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk (bv. afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging, kopgevels - Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur - Plastische/dynamische kopgevels d.m.v. verbijzonderingen in metselwerk of omlijstingen rondom gevelopeningen (uitstekende negge)
Materialisatie	Materiaal	- Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen en witte gevelelementen zijn mogelijk - Het zadeldak dient uitgevoerd te worden met keramische pannen in rood - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen
	Kleur	- Natuurlijke/ingetogen rode/grijze tinten passend bij sfeer Militaire wijk - Felle kleuren zijn niet toegestaan - Accenten in de kleur wit
Overgang privé openbaar	Afscheidingen	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Private voortuinen afzoomen met lage erfafscheidingen (muur/haag/hek) - Private achtertuinen aan de zijkanen afzoomen met 1,8 m hoge begroeide hekwerken (klimop en rietmatten) en aan de achterkanen een erfafscheiding bestaande uit een combinatie tussen metselwerk en begroeide hekwerken

Plastisch kopgevels met voldoende gevelopeningen ondersteunen dit hoekaccent en dragen bij aan het ‘ogen op de wijk’ principe. De kopgevels worden tevens versterkt met verbijzonderingen rondom de gevelopeningen of in het metselwerk. Omdat de woningen in het groene hart van de wijk zijn gelegen, dient er zorgvuldig met de afzooming van de achtertuinen te worden omgegaan. Aan de zijkant zullen- in lijn met deelgebied III- 1,8 m hoge begroeide hekwerken met klimop en met daar tegenaan rietmatten (i.v.m. privacy en de stimulatie van de groei van de klimop) worden toegepast. Deze toepassing draagt bij aan een vergroend en eenduidig straatbeeld. Aan de achterzijde zal een erfafscheiding worden toegepast die waarbij gemetselde delen en vergroende delen gecombineerd worden. De afwisseling tussen groen en metselwerk maakt zicht op het collectief binnenhof mogelijk en zorgt ervoor dat bewoners in deelgebied IV zich verbonden voelen met de deelgebieden V en VI. De gecombineerde afscheiding zal een schakelfunctie hebben tussen de beeldkwaliteit van de deelgebieden III, V en VI.



DEELGEBIED V FREDERIKPLEIN I

TYOLOGIE

- Terraswoningen
- Twee/drie lagen, plat dak

1. TERRASWONING 2/3 HOOG, PLAK DAK
2. HOOFDORIËNTATIE TWEEZIJDIG; NAAR PUBLIEK DOMEIN (STRAAT-/PARKZIJDEN EN COLLECTIEF GROEN BINNENHOF)
3. MONOLIEETE ARCHITECTUUR
4. LICHTGRIJS METSELWERK, VERBANDEN
5. VERBIJZONDERINGEN IN METSELWERK ALS ACCENT
6. VERBIJZONDERING ROND RAMEN INCL. ACCENTEN
7. VERANDA'S ALS BUITENRUIMTE AAN PARKZONE
8. TERRAS (2E VERDIEPING) AAN PUBLIEK GROEN BINNENHOF
9. LAGE AFSCHEIDING TUSSEN VERANDA/TERRAS EN PARKZONE
10. VERANDA-/TERRASWONINGEN MET HOOFDONTSLUITING/ ENTREES OP DE KOPPEN TEN GUNSTE VAN LEVENDIGHEID OPENBAAR GEBIED TUSSEN DE DEELGEBIEDEN V EN VI





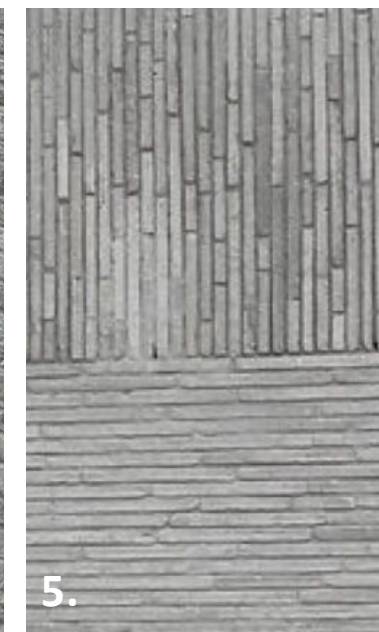
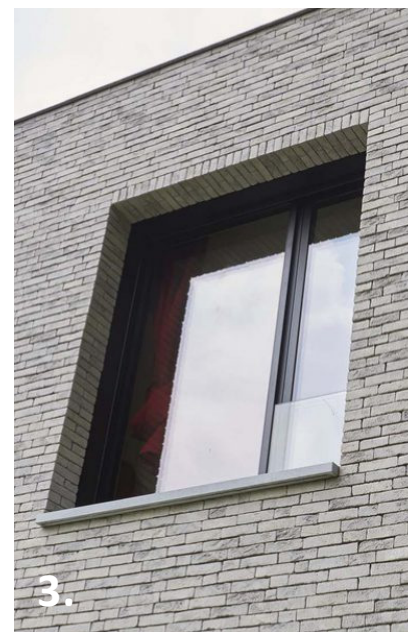
3.5.5 Algemeen beeld deelgebied V

Het nieuwe hart van de wijk bestaat uit grondgebonden woningen (deelgebied IV), appartementen (deelgebied VI) en terraswoningen (deelgebied V). In totaal worden er 8 terraswoningen met een beukmaat van 6,3 meter gerealiseerd, verdeeld over twee blokken van vier geschakelde woningen. De woningen zijn twee lagen hoog met een optopping van een derde laag ter zijde van het Willem I Plein of Frederikplein. Ter zijde van het collectief binnenhof zijn de woningen dus een verdieping lager; waardoor het terras uitkijkt om het hart van het bouwblok.

De terraswoningen worden omgeven door een groene publieke ruimte, waardoor de blokken als elementen in deze parkachtige zone zijn gelegen. Om de elementen kracht bij te zetten, wordt er in de verschijningsvorm gekozen voor een monoliete architectuur; duidelijk herkenbare blokken met platte daken. Niet alleen in volume en massa wijken de blokken af ten opzichte van de bebouwing rondom (grondgebonden rijwoningen met kappen), ook de kleur van het metselwerk zal anders zijn; grijs tinten i.p.v. rood. Het duidelijk onderscheid tussen de op de historie gebaseerde architectuur en nieuwe architectuur in het plangebied maakt het nieuwe hart van de wijk zichtbaar. Nieuwe typologieën, een ander kleurgebruik en een afwijkende architectonische vormgeving maken het wijkbeeld verfrissend, zonder daarbij af te doen aan de historische karakteristieken in de wijk. Deze worden in hun waarde gelaten.

Situering	Oriëntatie	• Tweezijdige oriëntatie • Naar het Willem I Plein / naar het Frederikplein • Naar het collectief binnenhof • Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels
	Rooilijn	• Woningen in de rooilijn evenwijdig aan straten Willem I Plein/Frederikplein; kleine verspringingen van 1 meter naar voren of achter zijn toegestaan
Hoofdvorm	Bouwmassa	• Eenvoudige bouwvolumes • Monoliete architectuur • Beukmaat 6,3 meter
	Bouwhoogte	• Max. 2 lagen met optopping 1 laag ter zijde van straten
Gevelaanzicht	Kapvorm	• Plat dak • Met op de tweede verdieping ter zijde van het collectief binnenhof een terras
	Gevelopbouw	• Samenhangend en evenwichtig
	Gevelgeleding	• Verticaal
	Plasticiteit	• Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk (bv. afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging • Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur
Materialisatie	Materiaal	• Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk • Accenten met baksteen zijn mogelijk • Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen
	Kleur	• Natuurlijke/ingetogen grijs tinten • Felle kleuren zijn niet toegestaan
Overgang privé openbaar	Afscheidingen	• Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen • Aan parkzijde veranda's; afkadering door natuurlijke afscheidingen (groen, hout, etc.) • Entrees verandawoningen aan collectief binnenhof • Koppen terraswoningen: hoofdontsluiting op kopse kant ter bevordering van de levendigheid in het openbaar gebied tussen deelgebieden V en VI

Ter stimulatie van de levendigheid en sociale controle ter plaatse van de publieke doorgangen tussen deelgebied V en deelgebied VI worden de indivisuele/private hoofdentrees van de veranda-/terraswoningen toegepast in de kopse gevels. De niet-kopse terraswoningen zijn voorzien van een hoofdentree gelegen aan het collectief binnenhof. Op deze manier ontstaat er ruimte om de veranda's van de woningen zo veel mogelijk op te laten gaan in de groene parkzone rondom het nieuwe hart van de militaire wijk.

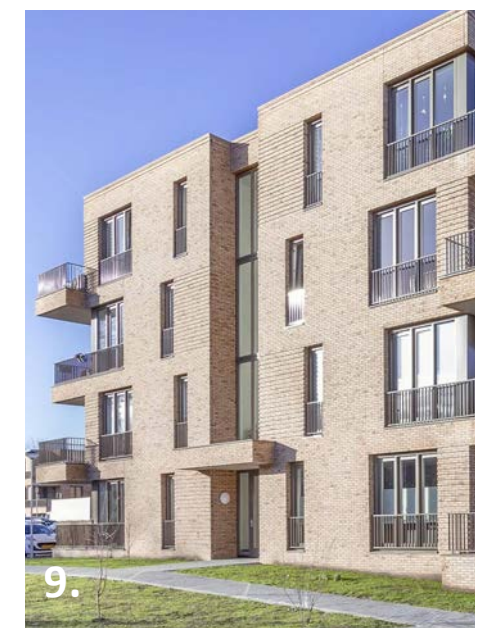


DEELGEBIED VI FREDERIKPLEIN II

TYOLOGIE

- Appartementen (50-75 m²)
- Drie/vier lagen, plat dak

1. APPARTEMENTEN 3/4 HOOG, PLAK DAK
2. HOOFDORIËNTATIE ALZIJDIG; NAAR PUBLIEK DOMEIN (STRAAT-/PARKZIJDEN EN COLLECTIEF GROEN BINNENHOF)
3. MONOLIEETE ARCHITECTUUR
4. LICHTGRIJS METSELWERK, VERBANDEN
5. VERBIJZONDERINGEN IN METSELWERK ALS ACCENT
6. VERBIJZONDERING ROND RAMEN INCL. ACCENTEN
7. AANDACHT VOOR KOPGEVELS; VERBIJZONDERINGEN IN GEVELPLASTICITEIT (DOOR GEVELOPENINGEN OF UITPANDIGE BALKONS)
8. BALKONS ALS ONDERDEEL VAN DE MASSA: MIX INPANDIGE EN UITPANDIGE BALKONS
9. HOOFDENTREE APPARTEMENTENCOMPLEX AAN DE KAREL DOORMANSTRAAT ALS DUIDELIJK HERKENBARE STRUCTUUR





3.5.6 Algemeen beeld deelgebied VI

Het nieuwe hart van de wijk bestaat uit grondgebonden woningen (deelgebied IV), terraswoningen (deelgebied V) en appartementen (deelgebied VI). In totaal worden er 18 appartementen gerealiseerd, waarvan 4 op de begane rond (incl. bergingen), 6 op de eerste verdieping, 6 op de tweede verdieping en 2 op de derde verdieping. De appartementen hebben een oppervlakte tussen de 50-75 m².

Het appartementenblok waarin de woningen komen te liggen, is drie lagen hoog met een optopping van een vierde laag in het midden van het blok. Door de setback van deze vierde laag op het blok, ontstaat er veel ruimte voor terrassen voor de appartementen die op de hoogte verdieping van het complex gelegen zijn. Deze terrassen kijken alzijdig uit, zowel op de publieke groene parkzone aan de Karel Doormanstraat als op het groen collectief binnengebied. In haar totaliteit is het appartementencomplex ook alzijdig. Bijzondere aandacht is er voor de kopse gevels van het complex die vanaf de Karel Doormanstraat duidelijk zichtbaar zijn. Hiertoe kunnen verbijzonderingen in de gevelplasticiteit toegepast worden, waaronder de toepassing van uitpandige balkons (met als bijkomstig voordeel bezonning vanuit het oosten of westen).

Het appartementencomplex gaat in architectonisch opzicht een relatie aan met de twee blokken waarin de terraswoningen zijn gelegen. Te samen vormen ze een ensemble dat het nieuwe hart van de wijk vormt. De herkenbaarheid van dit ensemble wordt

Situering	Oriëntatie	- Alzijdige oriëntatie - Naar de Karel Doormanstraat - Naar het collectief binnenhof - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels
	Rooilijn	Woningen in de rooilijn als vrij element in de parkzone aan de Karel Doormanstraat; kleine verspringingen van 2 meter naar voren of achter zijn toegestaan
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eenvoudige bouwvolumes - Monoliete architectuur - Inpandige en/of uitpandige balkons toegestaan
	Bouwhoogte	Appartementen opp. 50-75 m²
	Kapvorm	Max. 3 lagen met optopping 1 laag te midden van het blok
	Gevelopbouw	- Plat dak - Met op de derde verdieping ter zijde van het collectief binnenhof en de Karel Doormanstraat ruimte voor terrassen (setback principe)
Gevelaanzicht		Samenhangend en evenwichtig
	Gevelgeleding	Verticaal
	Plasticiteit	- Toepassing van subtiële detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk (bv. afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging - Aandacht voor kopse gevels door toepassing verbijzonderingen gevelplasticiteit (uitpandige balkons, gevelopeningen of centrale entree functie)
Materialisatie	Materiaal	- Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur - Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen zijn mogelijk - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen
	Kleur	- Natuurlijke/ingetogen grijs tinten - Felle kleuren zijn niet toegestaan
Overgang privé openbaar	Afscheidingen	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Centrale entreefunctie appartementencomplex aan de Karel Doormanstraat; entree als duidelijke herkenbare structuur

versterkt doordat de architectonische verschijningsvorm afwijkt van de historische karakteristieken die de wijk kenmerken. Gekozen is voor (licht)grijs metselwerk, monoliete volumes, de toepassing van inpandige en/of uitpandige balkons en platte daken. Het appartementencomplex wordt omgeven door de groene parkachtige ruimte, het collectief binnenhof en de twee blokken waarin de terraswoningen zijn gelegen. Om de publieke en semi-publieke delen aan elkaar te koppelen, zijn de hoeken op de begane grond ter zijde van het hof afgerond.

3.6 OVERZICHTSTABEL WELSTANDCRITERIA

	Deelgebied I: Karel Doormanstraat I		Deelgebied II: Karel Doormanstraat II		Deelgebied III: Willem I Plein I Rijwoningen	
Situering	Oriëntatie	- Op de Karel Doormanstraat/naar het publiek groen plein - Entree van de woningen gericht naar het publiek groen plein - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels	- Aan de Karel Doormanstraat naar de straat - Aan het Willem I Plein naar het publiek groen plein - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels	- Naar het Willem I Plein - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels		
	Rooilijn	Pand in de rooilijn met bestaande woningen; kleine verspringingen van 1 meter naar voren of achter zijn toegestaan	- Aan het Willem I Plein: woningen in de rooilijn met bestaande woningen; kleine verspringingen van 1 meter naar voren of achter zijn toegestaan - Aan de Karel Doormanstraat: woningen in de rooilijn met bestaande woningen; verspringingen van 5 meter naar voren zijn toegestaan i.m.v. interessanter straatbeeld en geleding in straatprofiel	- Woningen in de rooilijn met bestaande woningen; kleine verspringingen van 1 meter naar voren of achter zijn toegestaan - Afzooming bestaande achtertuinen woningen Saksen Weimarstraat door achterpad en nieuwe achtertuinen woningen		
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eenvoudige bouwvolumes - Woningen met extra programma op begane grond	- Eenvoudige bouwvolumes - Aan de Karel Doormanstraat: beukmaat 5,4 meter (rijwoning breed) - Aan Willem I Plein: beukmaat 5,1 meter (rijwoning smal)	- Eenvoudige bouwvolumes - Beukmaat 5,4 meter (rijwoning breed)		
	Bouwhoogte	Conform bestemmingsplan; max. twee bouwlagen met kap	Conform bestemmingsplan; max. twee bouwlagen met kap	Conform bestemmingsplan; max. twee bouwlagen met kap		
	Kapvorm	Zadeldak	Zadeldak	Zadeldak		
	Kaprichting	Noklijn evenwijdig aan Karel Doormanstraat	Noklijn evenwijdig aan straat Karel Doormanstraat/Willem I Plein	- Noklijn evenwijdig aan straat Willem I Plein - Enkele dwarskap ter variatie (hoeken, midden) toegestaan		
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Samenhangend en evenwichtig - Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar	- Samenhangend en evenwichtig - Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar	- Samenhangend en evenwichtig - Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar		
	Gevelgeleding	Horizontaal	Horizontaal	Horizontaal		
	Plasticiteit	- Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk (bv. afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging - Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur	- Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk (bv. afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging - Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur	- Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk (bv. afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging - Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur		
Materialisatie	Materiaal	- Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen en witte gevelelementen zijn mogelijk - Het zadeldak dient uitgevoerd te worden met keramische pannen in rood - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen	- Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen en witte gevelelementen zijn mogelijk - Het zadeldak dient uitgevoerd te worden met keramische pannen in rood/grijs (afhankelijk van de locatie van de woningen, zie paragraaf 3.3) - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen	- Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen en witte gevelelementen zijn mogelijk - Het zadeldak dient uitgevoerd te worden met keramische pannen in rood - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen		
	Kleur	- Natuurlijke/ingetogen rode tinten passend bij sfeer Militaire wijk - Felle kleuren zijn niet toegestaan - Accenten in de kleur wit	- Natuurlijke/ingetogen rode tinten passend bij sfeer Militaire wijk - Felle kleuren zijn niet toegestaan - Accenten in de kleur wit	- Natuurlijke/ingetogen rode tinten passend bij sfeer Militaire wijk - Felle kleuren zijn niet toegestaan - Accenten in de kleur wit		
Overgang privé openbaar	Afscheidingen	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Private voortuinen afzoomen met lage erfafscheidingen (muur/ haag/hek) - Private achtertuinen afzoomen met 1,8 m hoge begroeide hekwerken met klimop en met daar tegenaan rietmatten i.v.m. privacy & stimulatie groei klimop	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Private voortuinen afzoomen met lage erfafscheidingen (muur/ haag/hek) - Private achtertuinen afzoomen met 1,8 m hoge begroeide hekwerken met klimop en met daar tegenaan rietmatten i.v.m. privacy & stimulatie groei klimop (met name wanneer van de zijkant zichtbaar)	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Private voortuinen afzoomen met lage erfafscheidingen (muur/ haag/hek) - Private achtertuinen afzoomen met 1,8 m hoge begroeide hekwerken met klimop en met daar tegenaan rietmatten i.v.m. privacy & stimulatie groei klimop		

Deelgebied IV: Willem I Plein II Rijwoningen met accent	Deelgebied V: Frederikplein I Terraswoningen	Deelgebied VI: Frederikplein II Appartementen
- Naar het Willem I Plein - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels	- Tweezijdige oriëntatie - Naar het Willem I Plein / naar het Frederikplein - Naar het collectief binnenhof - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels	- Alzijdige oriëntatie - Naar de Karel Doormanstraat - Naar het collectief binnenhof - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels
- Woningen in de rooilijn evenwijdig aan het Willem I Plein (nieuwe straat); kleine verspringingen van 1 meter naar voren of achter zijn toegestaan - Op de hoeken van de strookbebouwing zijn verspringingen van 5 meter naar achteren toegestaan i.m.v. interessanter straatbeeld, geleiding in straatprofiel en het creëren van accenten	Woningen in de rooilijn evenwijdig aan straten Willem I Plein/ Frederikplein; kleine verspringingen van 1 meter naar voren of achter zijn toegestaan	Woningen in de rooilijn als vrij element in de parkzone aan de Karel Doormanstraat; kleine verspringingen van 2 meter naar voren of achter zijn toegestaan
- Eenvoudige bouwvolumes - Rijwoningen hoeken: beukmaat 5,4 meter (rijwoning breed) - Rijwoningen midden: beukmaat 5,1 meter (rijwoning smal)	- Eenvoudige bouwvolumes - Monoliete architectuur - Beukmaat 6,3 meter	- Eenvoudige bouwvolumes - Monoliete architectuur - Inpandige en/of uitpandige balkons toegestaan - Appartementen opp. 50-75 m²
Conform bestemmingsplan; max. twee bouwlagen met kap	Max. 2 lagen met optopping 1 laag ter zijde van straten	Max. 3 lagen met optopping 1 laag te midden van het blok
Zadeldak	- Plat dak - Met op de tweede verdieping ter zijde van het collectief binnenhof een terras	- Plat dak - Met op de derde verdieping ter zijde van het collectief binnenhof en de Karel Doormanstraat ruimte voor terrassen (setback principe)
- Noklijn evenwijdig aan straat Willem I Plein - Enkele dwarskap ter variatie (hoeken, midden)		
- Samenhangend en evenwichtig - Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar	Samenhangend en evenwichtig	Samenhangend en evenwichtig
Horizontaal	Verticaal	Verticaal
- Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk (bv. afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging, kopgevels - Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur - Plastische/dynamische kopgevels d.m.v. verbijzonderingen in metselwerk of omlijstingen rondom gevelopeningen (uitstekende negge)	- Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk (bv. afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging - Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur	- Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk (bv. afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging - Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur - Aandacht voor kopse gevels door toepassing verbijzonderingen gevelplasticiteit (uitpandige balkons, gevelopeningen of centrale entree functie)
- Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen en witte gevelelementen zijn mogelijk - Het zadeldak dient uitgevoerd te worden met keramische pannen in rood - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen	- Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen zijn mogelijk - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen	- Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen zijn mogelijk - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen
- Natuurlijke/ingetogen rode/grijze tinten passend bij sfeer Militaire wijk - Felle kleuren zijn niet toegestaan - Accenten in de kleur wit	- Natuurlijke/ingetogen grijs tinten - Felle kleuren zijn niet toegestaan	- Natuurlijke/ingetogen grijs tinten - Felle kleuren zijn niet toegestaan
- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Private voortuinen afzoomen met lage erfafscheidingen (muur/ haag/hek) - Private achtertuinen aan de zijkanten afzoomen met 1,8 m hoge begroeiende hekwerken (klimop en rietmatten) en aan de achterkanten een erfafscheiding bestaande uit een combinatie tussen metselwerk en begroeiende hekwerken; 1,8 m hoog	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Aan parkzijde veranda's; afkadering door natuurlijke afscheidingen (groen, hout, etc.) - Entrees verandawoningen aan collectief binnenhof - Koppen terraswoningen: hoofdontsluiting op kopse kant ter bevordering van de levendigheid in het openbaar gebied tussen deelgebieden V en VI	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Centrale entreefunctie appartementencomplex aan de Karel Doormanstraat; entree als duidelijke herkenbare structuur



RENOVATIEWONINGEN

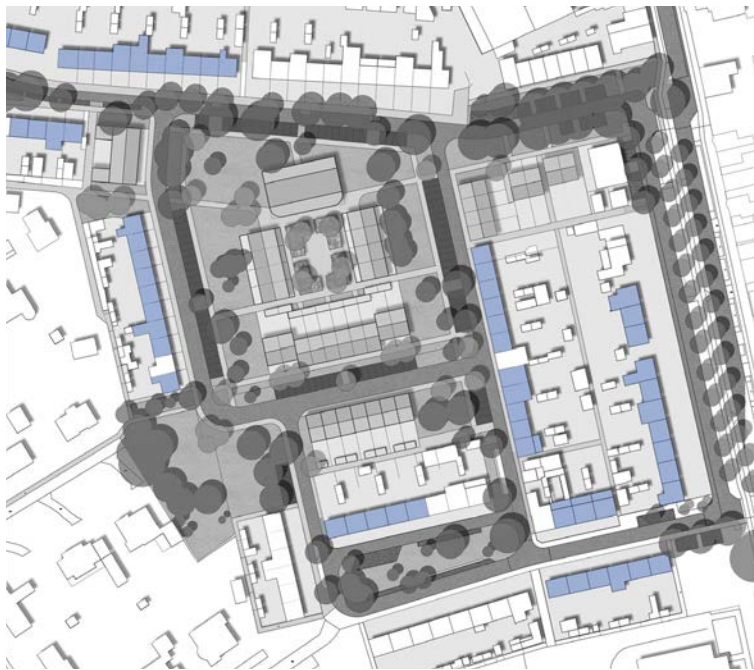


TYOLOGIE

- Grondgebonden woningen
- Twee lagen met kap (zadeldak)

1. ZADELKAP; NOKLIJN EVENWIJDIG AAN STRAAT
2. HOOFDORIËNTATIE NAAR (GROEN) PUBLIEK DOMEIN
3. ROOD-BRUINE OF BLAUW-GRIJZE KERAMISCHE DAKPANNEN
4. ROOD-BRUIN METSELWERK (SCHOONGESPOTEN)
5. VERBIJZONDERINGEN IN METSELWERK ALS ACCENT
6. BEHOUDEN: PENANTEN, DAKRAND, SCHOORSTEEN
7. ACCENTEN DOOR TOEPASSING VAN WITTE
8. GEVELELEMENTEN; KOZIJNEN EN OMLIJSTING VOORDEUREN
9. HIËRARCHIE GEVELOPENINGEN PUBLIEK-PRIVAAT ZICHTBAAR
10. INDIVIDUALITEIT WONINGEN ZICHTBAAR IN GEVELBEELD
11. LAGE ERF-/TUINAFSCHEIDINGEN: GEMETSELD MUURTJE, GROENE HAAG OF HEKWERK





3.7 RENOVATIEWONINGEN

Een groot deel van de bestaande woningen in de Militaire wijk te Rijen-Zuid wordt gerenoveerd. Doel hiervan is dat de (historische) architectonische karakteristieken in de wijk behouden zullen blijven en na renovatie versterkt naar voren zullen komen in het straatbeeld. Naast het rood-bruin metselwerk waaruit de wijk is opgetrokken, zijn verschillende architectonische kenmerken specifiek voor Rijen-Zuid. Deze kenmerken zijn nader geanalyseerd in paragraaf 3.2. Met de renovatie dienen de bestaande architectonische kenmerken/ beeldkwaliteitsprincipes gehandhaafd te worden.

- Tijdens de renovatie zullen een aantal ingrepen gedaan worden aan de bestaande woningen:
- het bestaand rood-bruin metselwerk wordt schoongespoten;
 - de gevels en de daken worden opnieuw geïsoleerd;
 - de renovatiewoningen worden voorzien van een nieuwe dakbedekking; bestaande uit rood-bruine en blauw-grijze keramische pannen (locatieafhankelijk in het plangebied);
 - de gevelopeningen worden voorzien van witte kunststof kozijnen binnen de aanwezige metselwerkopeningen. Hierbij is de wijziging van de puien in de voorgevels is niet welstands-/ vergunning plichting;
 - de witte omlijstingen rondom de voordeuren dienen behouden en versterkt te worden in het gevelbeeld;
 - de erfafscheidingen worden opgetrokken uit lage gemetselde muurtjes, een groene haag of hekwerk.

Situering	Oriëntatie	• Naar het (groen) publiek domein (straat of plein) • Entree van de woningen gericht naar het publiek domein • Blinde zijgevels/kopse kanten handhaven
	Rooilijn	• Rooilijnen bestaande woningen handhaven
Hoofdvorm	Bouwmassa	• Eenvoudige bouwvolumes behouden
	Bouwhoogte	• Conform bestemmingsplan; max. twee bouwlagen met kap
	Kapvorm	• Zadeldak
Gevelaanzicht	Kaprichting	• Noklijn evenwijdig aan straatrichting
	Gevelopbouw	• Samenhangend en evenwichtig • Behouden zichtbare hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat
	Gevelgeleding	• Horizontaal
	Plasticiteit	• Subtiële detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk (bv. afwerking dakrand, penanten ter plaatse van hemelwaterafvoer, etc.) behouden • Hoogwaardige ingetogen historische baksteenarchitectuur • Opgemetselde schoorstenen behouden
Materialisatie	Materiaal	• Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk • Accenten met baksteen of witte elementen zijn mogelijk • Het zadeldak dient uitgevoerd te worden met keramische pannen in rood-bruin en blauw-grijs (afhankelijk van de positie van de woning in het plangebied) • Gebruik van bestaande materialen aangevuld met gebruik van nieuwe hoogwaardige en duurzame materialen
	Kleur	• Natuurlijke/ingetogen rode tinten passend bij sfeer Militaire wijk • Felle kleuren zijn niet toegestaan • Accenten in de kleur wit
	Afscheidingen	• Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen • Private voortuinen afzoomen met lage erfafscheidingen (muur/haag/hek)
Overgang privé openbaar		



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl