

In dit hoofdstuk worden de planningsopgave en locatiekeuze, de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van De Contreie, de stedenbouwkundige visie op het plangebied en een stedenbouwkundige beschrijving van het stedenbouwkundig raamwerk gepresenteerd.

### 4.1. Regionale en gemeentelijke volkshuisvestingstaak

De stedelijke regio Breda - Tilburg is een van de regio's waarvoor een uitwerkingsplan is gemaakt in het kader van het streekplan Noord-Brabant, Brabant in balans (2002). Voor dit uitwerkingsplan is in 2003 een kwantitatieve verkenning van het programma Wonen gemaakt. Een kwalitatieve verkenning van de opgave is neergelegd in de Kwalitatieve woonvisie Regio Breda-Tilburg (augustus 2003). Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve verkenning is in het uitwerkingsplan een woningbouwprogramma vastgelegd. De verkenningen zijn ook één van de bouwstenen geweest voor de Woningbouwafspraken 2005-2010 van de gemeenten Breda en Tilburg en de provincie Noord-Brabant met het Ministerie van VROM.

De kwalitatieve woonvisie heeft een centrale rol gespeeld bij het opstellen van het Programma Wonen van het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio. In het Uitwerkingsplan zijn voor de stedelijke regio voor de periode 2002-2014 voor Oosterhout 4.467 woningen (gemiddeld 344 woningen per jaar) geraamd.

Ondertussen is het Ministerie van VROM samen met de grote steden en de provincies de voorbereidingen gestart voor de Verstedelijkingsafspraken 2010 - 2020.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de beleidsmatige achtergrond van het in De Contreie te realiseren woningbouwprogramma.

### 4.2. Locatiekeuze woongebied

De ontwikkeling van een nieuw woongebied aan de westzijde van Oosterhout is reeds opgenomen in het Structuurplan Oosterhout (1989). In de Structuurvisie Vrachelen (1994) zijn vervolgens de begrenzing en hoofdstructuur van dit nieuwe woongebied in hoofdlijnen vastgelegd. Voor het deelgebied De Contreie is deze opzet verder uitgewerkt in de Nota van uitgangspunten en stedenbouwkundige hoofdstructuur (juni 2006) en het Structuurplan Vrachelen 4/5 (september 2007). Zie hiervoor ook hoofdstuk 2.

Het woongebied van De Contreie heeft daarbij in grote lijnen nog steeds dezelfde locatie. De belangrijkste wijziging ten opzichte van het oorspronkelijke structuurplan Oosterhout en de Structuurvisie Vrachelen betreft de toevoeging van de ecologische verbindingzone langs de rand van het woongebied en daarmee samenhangend enige aanpassing in de noordwestelijke begrenzing van het woongebied. In het structuurplan Vrachelen van 2007 is deze toevoeging al juridisch-planologisch bevestigd.

### 4.3. Uitgangspunten en randvoorwaarden

#### 4.3.1. Ruimtelijke uitgangspunten, randvoorwaarden en aandachtspunten

Op basis van de ruimtelijke en functionele analyse van de bestaande situatie van het plangebied in hoofdstuk 3 zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten, randvoorwaarden en aandachtspunten voor de ontwikkeling van het woongebied De Contreie geformuleerd.

##### Ruimtelijke uitgangspunten

*Onderste laag (bodem, water, archeologie)*

- Voor zover mogelijk wordt behoud van de bodemkarakteristiek voorgestaan.
- De analyse is vertaald in een waterhuishoudingsplan met een maatregelenpakket en capaciteitsberekeningen voor de te realiseren woonwijk.

*Cultuurhistorie*

Behoud en versterking van:

- het voormalige historische landschap wordt nagestreefd;
- het verkavelingspatroon van de Vrachelsestraat met bebouwing wordt voorgestaan;
- historische routes (Vrachelsestraat, Herweg) wordt nagestreefd.

Daarnaast geldt dat als basisgegevens voor de planontwikkeling de hoofdstructuur van het gebied moet gelden (Cultuurhistorische Waardenkaart, aangevuld met het onderzoek van de gemeente).

*Landschap*

Uitgangspunten zijn:

- het door de doorzichten en vista's gevormde karakter van het landschap voor zover mogelijk te behouden;
- de bebouwingsstructuur van de Vrachelsestraat te behouden en waar mogelijk te versterken;
- de kwaliteit van het Markkanaal in te zetten bij de ontwikkeling van De Contreie.

*Ruimtelijk*

Uitgangspunten zijn:

- de entree van Oosterhout te verbeteren.
- zorgvuldig met de kwaliteit van het landschap (groene wig, 1.000 meter vrije bebouwingscontour en de verplichting tot aanleg van de EVZ) om te gaan.

*Groen*

Uitgangspunten zijn:

- monumentale bomen en waardevolle groenelementen te behouden;
- de hagenstructuur in het plangebied ook toe te passen in de toekomstige situatie om op die manier af en toe de openheid van het landschap te kunnen tonen en ook de overgang tussen privé en openbaar zo natuurlijk mogelijk te laten verlopen;
- het compensatiebos te verplaatsen en te verdubbelen in omvang in verband met een betere ruimtelijke inpassing van het stedenbouwkundig plan en de kwaliteit van het bosje.

*Infrastructuur*

Uitgangspunten zijn:

- afbuiging doorgaand verkeer Weststadweg / Bovensteweg;
- ontsluiting van De Contreie door openbaar vervoer;
- aansluiting voor autoverkeer op de bestaande verkeersstructuur;
- doorgaand verkeer naar Den Hout zoveel mogelijk beperken;

- voor fietsers goede verbindingen en aansluitingen op het primair fietsnetwerk te creëren.

### Randvoorwaarden

Op basis van de functionele analyse komen volgende randvoorwaarden naar voren.

- Zone industrielawaai bedrijventerrein Weststad. Er dient rekening te worden gehouden met de geluidszone voor industrielawaai behorende bij het bedrijventerrein Weststad.
- Vestiging bedrijven bedrijventerrein Weststad. Er dient rekening te worden gehouden met de bestaande bedrijfsvestigingen op het bedrijventerrein Weststad.
- Verkeer. Er dient rekening te worden gehouden met een goede verkeersafwikkeling op het onderliggende wegennet.
- Compensatiebos. Aan het Markkanaal is naast de brug een compensatiebos aangelegd. Dit compensatiebos, eigendom van het rijk, moet in verband met de ontwikkelingen van het woongebied De Contreie worden verplaatst naar het westen en verdubbelen in omvang. Hierover is met de provincie overeenstemming bereikt. Het compensatiebos zal daar aansluiten op de EVZ. Duurzame bestendiging van dit nieuw aan te leggen bos is daarmee gewaarborgd. Handhaving van het compensatiebos is om verschillende redenen niet mogelijk (zie ook hoofdstuk 9). Uitgangspunt is De Contreie in te bedden in de historische landschapsstructuur in de overgangszone van stad – landschap. Juist ter plaatse van het compensatiebos is sprake van infrastructurele werken (Markkanaal en Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan/ Lage Molenpolderweg). Dit zijn grootschalige werken, waarop ook de woonwijk aan de overzijde van de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan reageert.

Bij ontwikkeling van De Contreie is het daarom noodzakelijk ook aan de westzijde van de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan met een robuuste stedelijke ontwikkeling, zoals Het Slot (zie 4.6), te komen. Binnen deze stedelijke ontwikkeling is behoud van het compensatiebos daarom niet mogelijk en is besloten tot de aanleg van een nieuw compensatiebos aan de westrand van het woongebied. De westrand van het woongebied is om de volgende reden geschikt.

- het gebied sluit aan bij de EVZ, waardoor grotere natuurwaarden kunnen worden behaald;
- het gebied ligt aan de rand van de stad in een overgangszone. landschappelijke en stedelijke structuren dragen bij aan een goede overgang.

### Aandachtspunten archeologie

Aan de Herweg bevindt zich een archeologische vindplaats die zowel op de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied als op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart is aangemerkt als archeologisch monument. Grote delen van het plangebied hebben daarnaast een hoge archeologische verwachtingswaarde (IKAW). In verband met de ontwikkeling is archeologisch onderzoek noodzakelijk en dienen maatregelen te worden getroffen. De resultaten en besluiten tot maatregelen zijn opgenomen in hoofdstuk 9. De gemeente heeft het overleg gestart met de provincie omtrent het verwijderen van de aanduiding 'archeologisch monument'.

### 4.3.2. Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit kan worden beschreven in kwaliteit op twee niveaus:

- kwaliteit op hoofdlijnen, verbeeld in de ruimtelijke hoofdstructuur;
- kwaliteit op planelementen, waaronder bebouwing.

Deze kwaliteiten worden hierna beschreven.

### Ruimtelijke hoofdstructuur

De hoofdstructuur van De Contreie ziet er als volgt uit.

*Landschap en openbare ruimte*

- De aanwezige landschappelijke structuur (landschappelijk raamwerk) vormt de basis voor de ruimtelijke hoofdstructuur van De Contreie.
- Bestaande en toekomstige groene hoofdstructuren, waaronder de EVZ en de groene wig sluiten aan op de ruimtelijke hoofdstructuur van De Contreie en de centrale as.
- De openbare ruimte voegt zich naar het landschappelijke raamwerk en vormt de drager van de stedenbouwkundige uitwerking.
- Het open landschap dringt door middel van de groene wig ver door in het woongebied, tot aan de rotonde van de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan.

*EVZ*

- De EVZ wordt op basis van provinciaal beleid als zelfstandige functie aan de rand van De Contreie aangelegd.
- De opbouw van de EVZ is gebaseerd op het onderliggende en de omliggende landschappelijke structuur.
- Medegebruik van de EVZ voor extensieve recreatieve doeleinden is slechts beperkt mogelijk in verband met de ongewenste effecten van dit medegebruik.

*Ruimtelijke structuur*

- De hoofdstructuur van De Contreie volgt op hoofdlijnen de Structuurschets Vrachelen (1994).
- In de structuuropzet is van betekenis het karakter van dicht naar open, van rood naar groen. Dit is van invloed op de woningdichtheid en het inpassen van de landschappelijke waarden (groene wig).
- In de opzet van het zuidelijk deel van De Contreie wordt richting buitengebied de dichtheid lager.
- De bebouwing aan de Vrachelsestraat en het noordelijk deel van het woongebied De Contreie krijgt een lagere dichtheid in verband met de aansluiting op het omliggend gebied.
- Er wordt aansluiting gezocht bij de bestaande (historische) linten (Vrachelsestraat, Herweg).

*Ruimtelijke inscenering*

- De Contreie vormt één van de entrees van Oosterhout. De Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan wordt een fraaie entree. Aan de kruising van de Vrachelsestraat met de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan is een woongebouw met 6 lagen beoogd om het evenwicht in de stedelijke allure van de laan te behouden. Het appartementencomplex is een reactie op het aan de andere zijde van de kruising gelegen appartementengebouw.
- Vanuit de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan worden enkele grote en heldere lijnen en ruimtelijke assen (radialen) naar de randen van het woongebied uitgezet, waarlangs het woongebied structuur krijgt.
- De radialen gaan in het buitengebied over in langzaamverkeersroutes (met uitzondering van de Vrachelsestraat).

Deze verschillende elementen zijn in het stedenbouwkundig plan herkenbaar aanwezig.

**Bebouwing**

Voor de bebouwing worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Er is afwisseling gewenst tussen de bestaande en nieuwe bebouwing, soms door een contrast, soms geïntegreerd.

- Het beeldregieplan is de toetsingsbasis voor toekomstige bouwplannen, als uitwerking van het bestemmingsplan.
- In het beeldregieplan worden de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten nader geformuleerd.
- De ontwikkeling van het beeldregieplan heeft in nauwe samenwerking met de commissie voor Welstand en Monumenten plaatsgevonden. Het Beeldregieplan is op 14 juli 2009 vastgesteld.
- De aspecten/onderdelen groen en ecologie, milieu, archeologie/monumenten, verkeer, parkeren en ontsluiting verdienen in de uitwerking specifiek aandacht.
- Deze uitgangspunten zijn, voor zover mogelijk, ook in de bestemmingsregeling verwerkt. Het beeldregieplan wordt als separaat document aan de Welstandsnota toegevoegd.

#### 4.4. Programma

Binnen het woongebied De Contreie zijn de volgende programmatische onderdelen van belang:

- woongebied (wonen, multifunctionele accommodatie, woon-werkkavels);
- ecologische verbindingzone (evz);
- sportvoorzieningen.

Deze onderdelen worden hierna kort toegelicht. Vervolgens zal elk onderdeel in een afzonderlijk hoofdstuk worden beschreven.

##### 4.4.1. Woongebied

Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

Huur

- Goedkoop tot € 535	154
- Middelduur € 535/€ 632	15
- Duur > € 632	0

Koop

- Goedkoop tot € 175.000	142
- Middelduur € 175.001 – € 275.000	176
- Duur > € 275.000	184
- Vrije kavels	149

---

Totaal 820

Hiervan worden tussen 80 en 110 woningen in collectief opdrachtgeverschap (CPO) gebouwd, waarvan ten minste 20 woningen als starterswoningen. In hoofdstuk 5 wordt uitvoerig ingegaan op het woningbouwprogramma. Hier wordt ook nader ingegaan op CPO.

##### Multifunctionele accommodatie

De multifunctionele accommodatie bestaat uit een school, sportaccommodaties, lichte horeca en detailhandel, sociaal-culturele voorzieningen, zorgaanbieders en woningen. Op het MFA-programma wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan.

##### Woon-werkkavels

Aan de noordrand van het woongebied De Contreie worden, ten behoeve van een goede stedenbouwkundige afronding van het woongebied, 5 woon-werkkavels voorzien. Deze kavels markeren de overgang naar het ten noorden hiervan gelegen sportcomplex.

#### 4.4.2. Ecologische verbindingzone

Aan de west- en noordrand van het plangebied De Contreie wordt op basis van provinciaal beleid een ecologische verbindingzone aangelegd. De ecologische verbindingzone is gelegen in het verlengde van de reeds aangelegde EVZ langs het bedrijventerrein Weststad III. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6

#### 4.4.3. Sportvoorzieningen

Het noordelijk deel van het plangebied biedt ruimte aan nieuwe sportvoorzieningen. In het structuurplan is realisering van een sportvoorziening op deze gronden reeds voorzien. Daarin werd uitgegaan van een grootschalige sportvoorziening. Nadere studie heeft uitgewezen dat vestiging hiervan niet mogelijk en wenselijk is door tegenstrijdige belangen (natuur versus (te) grootschalige sportactiviteiten) en ruimtegebrek. Thans wordt een sportvoorziening beoogd met enkele sportvelden en een clubgebouw met aanvullende breedtesport voorzieningen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 8.

### 4.5. Stedenbouwkundige visie plangebied

Uit de beschrijving van het plangebied (hoofdstuk 3) komt naar voren dat het landschappelijke karakter van het plangebied vastligt in een onuitwisbare landschappelijke basis. Dat is de hoofdstructuur van hoog en laag, droog en nat en besloten en open. In De Contreie wordt deze landschappelijke structuur op ontspannen wijze uitgewerkt in de openbare ruimte (groene wig, de hoofdstructuur van straten en lanen en in bijzondere plekken).

De visie op het plangebied en daarmee het stedenbouwkundig plan wordt hierna beschreven. Dit is ontleend aan het Stedenbouwkundig plan van Van den Oever, Zaaier & Partners architecten (OZ&P). Het bureau Paul van Beek landschappen is door OZ&P ingeschakeld voor landschappelijke aspecten en inrichting van de openbare ruimte.

#### 4.5.1. Stedenbouwkundig raamwerk De Contreie

De landschappelijke hoofdstructuur van De Contreie is één samenhangend geheel en is ondergebracht en uiteengelegd in acht lagen die het strategische (landschappelijke) raamwerk van het plangebied vormen (zie figuur 4.5). Om het model als geheel te kunnen laten functioneren, moet elke drager afzonderlijk met zorg worden uitgewerkt en gerealiseerd. De dragers vormen gezamenlijk met de stedenbouwkundige uitgangspunten een integrale duurzame wijk.

De ruimtelijke dragers omvatten:

1. herstel van de maaiveldinrichting;
2. overgangzone stad;
3. handhaven en versterken bestaande bosgebieden;
4. accenten en bijzondere plekken;
5. recreatieve routes;
6. verkeersstructuur;
7. ontwerp van de bouwvlakken;
8. identiteit van de woongebieden.

Navolgend worden de hoofdlijnen kort toegelicht.

##### 1. Herstel van de maaiveldinrichting

Het startpunt voor de nieuwe ontwikkeling is om, met het Structuurplan als uitgangspunt, zoveel mogelijk de oorspronkelijke ruimtelijke en functionele kwaliteiten van de locatie te behouden en te koesteren. Daarmee ontstaat een gevoel van geborgenheid en krijgt de wijk een identiteit.

2. Overgangszone stad  
De overgangszone van de stad volgt de aanwezige geohydrologische condities van noord naar zuid, van hoog naar laag en van droog naar nat en vervult een dominante rol in de encenering van de overgang van stad (De Contreie) naar land (agrarisch landschap rond Den Hout). Het karakter van elk van de naastgelegen buurten sluit hierop aan. Op deze manier wordt het landschap de wijk ingetrokken en vindt een wisselwerking plaats tussen De Contreie en het omliggend landschap.
3. Handhaven en versterken bestaande bosgebieden  
De aanplant van nieuw bos naast de bosschages tot een compositie van flinke groenelementen, wordt in ruimtelijk opzicht benut voor de realisering van een goede aansluiting op het bestaande landschap. Het noodzakelijk te kappen bestaande eikenbos wordt in een minimaal verdubbeld oppervlak gecompenseerd. Daarnaast zorgt deze drager voor beschutting en een groene buffer tussen De Contreie en Den Hout en sluit deze aan bij de beplanting aan het kanaal.
4. Accenten en bijzondere plekken  
Accenten en bijzondere plekken zijn bedoeld om de leesbaarheid van het landschap te vergroten en op een lager schaalniveau structuur en herkenbaarheid aan te brengen in de wijk. Het zijn incidenten, die vrijwel altijd onderdeel uitmaken van de openbare ruimte. Het schoolplein, de "hoogte" en de sluizen zijn de bijzondere plekken in en rond het plan.
5. Recreatieve routes  
De recreatieve routes zorgen voor een goede recreatieve verbinding van de wijk met het omliggende landschap en het reeds aanwezige netwerk van onder andere Oosterhout en Den Hout. De 'Brabant aan de Biesbosch'-fietsroute vanaf Den Hout en Ter Aalst via de linie naar de Biesbosch, is reeds aanwezig, evenals de fietsroute 'Oosterhout Golvend Groen' door de Vrachelse Heide langs de groene gordel van Oosterhout. Ook het wandelpad langs het Markkanaal zal worden doorgezet als recreatieve route richting het westen.
6. Verkeersstructuur  
De verkeersstructuur zorgt voor een goede auto- en fietsverbinding met de stad en omgeving. De as Centrale Ruimte - Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan vormt de hoofdontsluiting voor De Contreie. Het Markkanaal is van een andere schaal en orde, maar wel van belang voor ruimtelijke structuur van de wijk. Het zuidelijk plandeel krijgt een nieuwe as als hoofdontsluiting. Alle overige wegen en fietspaden worden sober en doeltreffend ingericht, waarbij de groenstructuur past bij de cultuurhistorie en ondergrond van het gebied.
7. Ontwerp van de bouwvelden  
Als volwaardig onderdeel van de totale structuur zijn verschillende delen met verschillende bebouwingsdichtheden in het bestemmingsplan opgenomen en uitgewerkt.
8. Identiteit van de woongebieden  
De identiteit van de woongebieden wordt in eerste instantie gevormd door de gemeenschappelijke en verbindende elementen in het plan. Dit zijn onder meer de infrastructuur, de aanwezige en nieuwe beplanting, gebaseerd op historische verkavelingsstructuren en de landschappelijke basis, en het meubilair en overige inrichtingselementen. Vanuit de landschapsarchitectuur worden ook enkele kaders meegegeven inzake erfafscheidingen en de invulling van tuinen.  
Van enkele hoofdlijnen is in bijlage 2 een uitvoeriger toelichting opgenomen.

## 4.6. Stedenbouwkundig plan

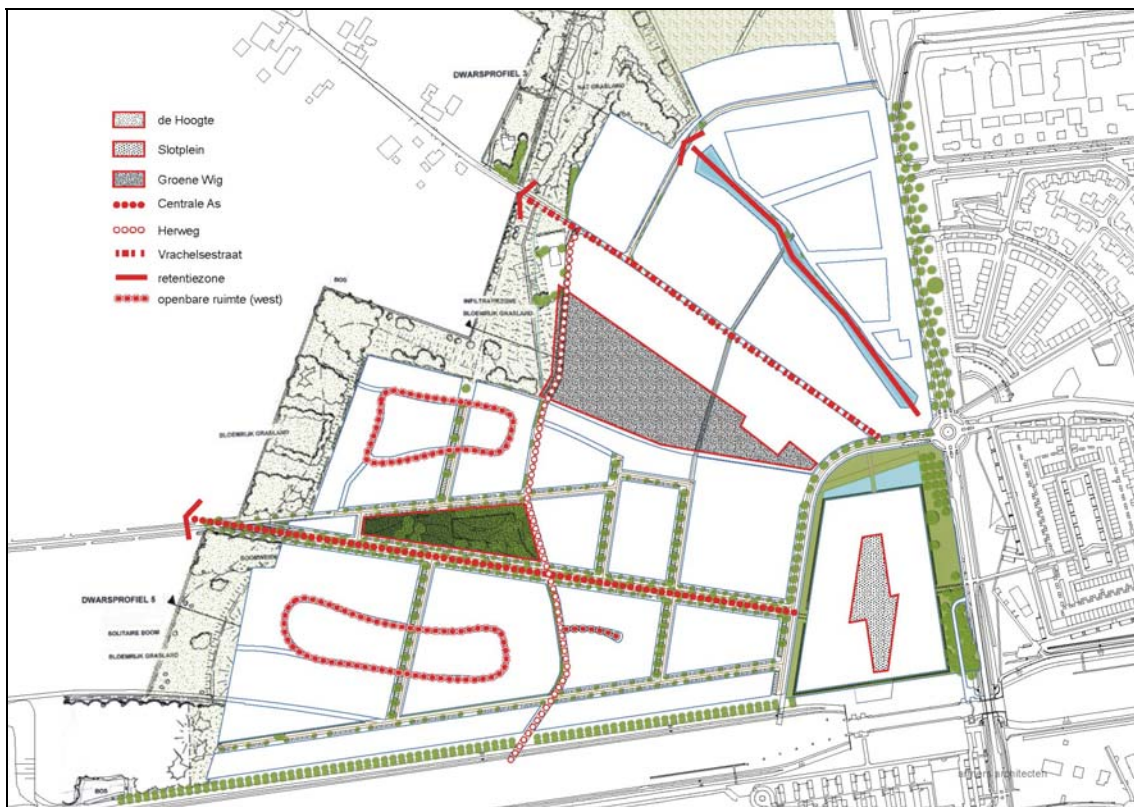
### Raamwerk stedenbouwkundig plan en programma

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten en gebaseerd op de meest optimale ruimtelijke invulling is een stedenbouwkundige hoofdstructuur opgezet en vastgelegd. Door

een ruimtelijke structuur vast te leggen met daarbinnen de bouwvelden (verschillende woongebieden), wordt een stevig landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk gevormd (zie figuur 4.1).

De ruimtelijke invulling van De Contreie is nader uitgewerkt in een raamwerk. Daarin zijn de hoofdstructuren, de water- en groenopgave, het openbaar gebied en de straatprofielen, maar ook de aansluitingen op de randen van het plangebied en de inpassing van de multifunctionele accommodatie bepaald.

Vanzelfsprekend biedt het raamwerk de ruimte aan de gewenste opbouw, het minimaal vereiste woonprogramma, de bijbehorende parkeeroplossingen en het daarmee samenhangende ruimtegebruik en een eigen identiteit. Het raamwerk biedt flexibiliteit in het ontwerptraject voor de architectuur bij de uitwerking op kavelniveau voor het collectief en individueel particulier opdrachtgeverschap.



Figuur 4.1. Raamwerk

### Deelgebieden

In het stedenbouwkundig plan voor De Contreie worden verschillende deelgebieden onderscheiden, die ieder eigen karakteristieken en kwaliteiten hebben en elk een andere uitwerking zullen krijgen. Benoemd zijn de volgende deelgebieden (zie figuur 4.2.):

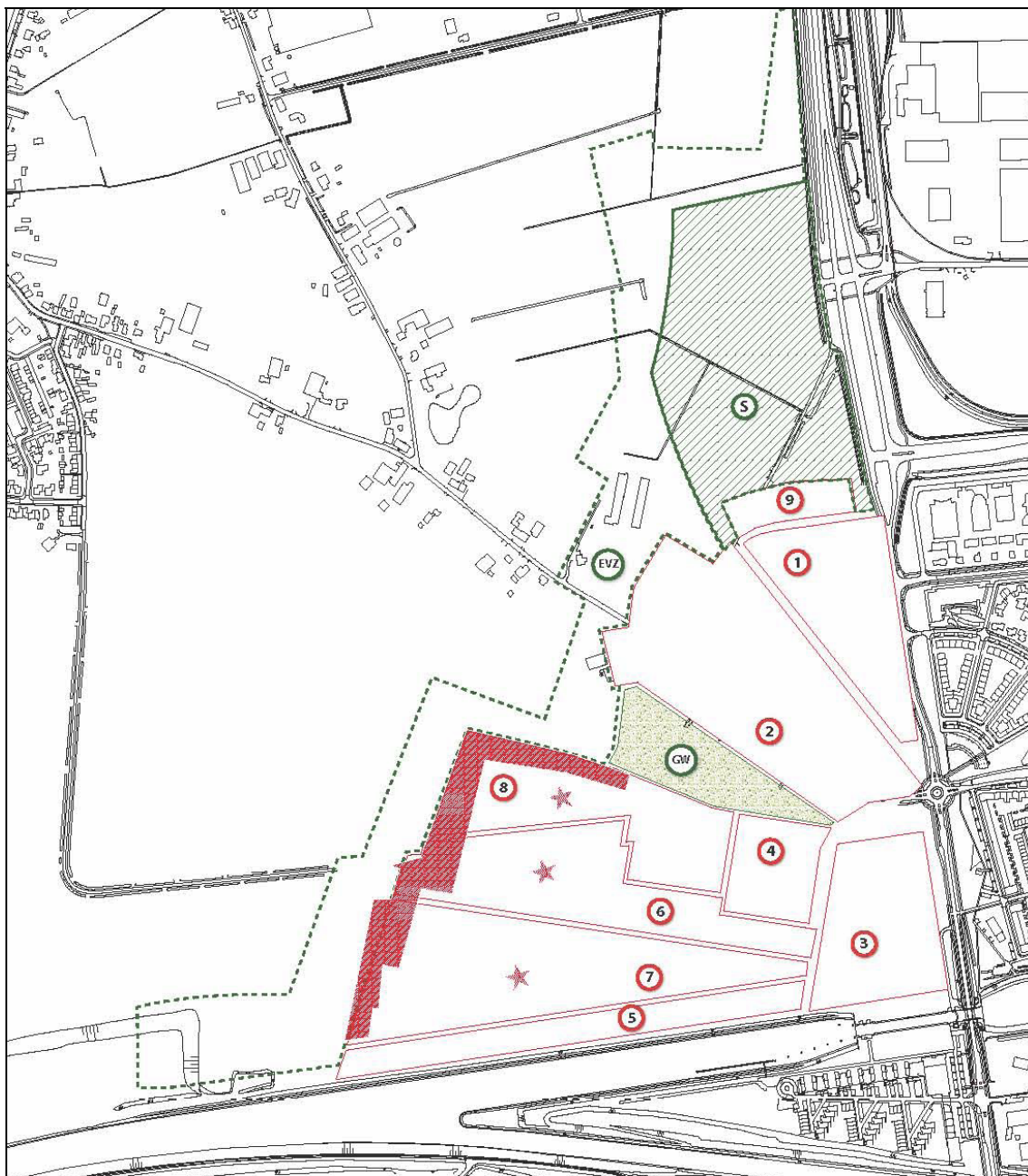
1. CPO De Contreie Noord;
2. Vrachelsestraat (historisch lint);
3. Het Slot;
4. MFA;
5. Kanaaloever;
6. De hoogte;
- 7./8. De akkers 1 en 2;
9. Woonwerkkavels;

EVZ Ecologische verbindingzone / compensatiebos (zie hoofdstuk 7);

S. Sport (zie hoofdstuk 8);

GW Groene Wig (zie hoofdstuk 5).





Figuur 4.2. Deelgebieden De Contreie

### 1. CPO: De Contreie noord

Aan de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan hebben de CPO kavels een formele zijde met gesloten bebouwing. De gevelwanden verspringen hier om het karakter van losse erven te versterken. Aan de achterzijde sluiten de CPO kavels aan op de groene scheg. De groene scheg vormt een brede, open ruimte tussen het historisch lint van de Vrachelsestraat en de CPO buurt. Het karakter van de groene scheg en de aangrenzende erven van de Vrachelsestraat en de CPO buurt is informeel. De groene scheg heeft ook een functie voor waterberging en is ruimtelijk aangesloten op de Ecologische Verbindingszone ten noorden van de Heijligerweg. De overgang tussen de bebouwing van de CPO kavels en de groene scheg bestaat uit collectieve groene terrassen die ingericht zijn door en eigendom zijn van de collectieven. Bebouwing is hier niet toegestaan

De CPO kavels zijn van elkaar gescheiden door bomenlanen die ruimtelijk de verbinding leggen tussen de Burgemeester Huybregts-Schiedonlaan en de groene scheg. Deze bomenlanen zijn niet toegankelijk voor autoverkeer, met uitzondering van de hulp en nooddiensten.

Het maximum aantal woningen te ontwikkelen in CPO is vastgesteld op 110. De woningdichtheid is zo groot dat het onmogelijk is om vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen te realiseren. Dit past ook goed in de doelstellingen van de CPO buurt.

Hoewel de CPO buurt in de eerste plaats een woonbuurt is, wordt er in het plan wel ruimte geboden om kleinschalige aan huis gebonden bedrijvigheid en specifieke collectieve voorzieningen te realiseren. Dit komt de levendigheid van het gebied ten goede en sluit ook aan bij het uitgangspunt om collectieven de gelegenheid te geven om een aantrekkelijke woonomgeving te realiseren. Als vanuit het collectief wensen zijn om andere functies te realiseren dan woningen is dit mogelijk, mits deze wel een duidelijke relatie hebben met de leefstijl en doelstellingen van het collectief en passen binnen het bestemmingsplan.

## **2. Vrachelsestraat**

De Vrachelsestraat is als historisch lint in dit gebied een belangrijke en bepalende ruimtelijke structuur. Binnen de bestaande kavelstructuur worden kavels toegevoegd, in een 'landgoedachtige' opzet.

De oriëntatie van de woningen aan de Vrachelsestraat is gericht op de Vrachelsestraat, de oriëntatie van de overige woningen is gericht op de toegangswegen.

In geval van meerdere woningen binnen één bouwmassa dient het silhouet van de totale massa het landschap te respecteren. De afzonderlijke woningen moeten in schaal en maat opgaan in deze totale massa. Het silhouet van de woningen refereert aan de aanwezige boerderijen en schuren, waarbij de architectonische compositie aansluit op het landschap. Dit geldt ook voor de erfafscheidingen die als hagen worden uitgevoerd, zodat het hagenlandschap wordt versterkt;

## **3. Het Slot**

Het Slot onderscheidt zich als eenheid aan de Burgemeester Huybregts-Schiedonlaan en is een buurt op zichzelf.

Het Slot bestaat uit verschillende woonmilieus: zowel koop- als huurwoningen en een diversiteit aan woningtypen, waaronder herenhuizen, patio's, grondgebonden rijwoningen en appartementen.

De locatie functioneert als scharnierpunt tussen de Burgemeester Huybregts-Schiedonlaan en het Markkanaal. Uitzicht en oriëntatie zijn een belangrijk gegeven. Het is ook de plek waar De Contreie Zuid zich presenteert aan de voorbijganger.

Het slotplein vormt een scharnierpunt tussen de historische route (Vrachelsestraat) en de Burgemeester Huybregts-Schiedonlaan. Ruimtelijke begeleiding van beide routes is van belang, zodat de verschillende fragmenten toch als onderdelen afleesbaar zijn.

Het Slot vormt het beginpunt van de centrale as, die zich als bomenlaan doorzet tot in het buitengebied. Door de verschillende ruimtelijke posities die Het Slot inneemt is het van belang een homogene uitstraling na te streven. De ruimtelijke opzet kan worden onderverdeeld in vier kwadranten. Ieder kwadrant wordt in samenhang met de omliggende kwadranten gerealiseerd, waardoor er één ensemble ontstaat.

Parkeren vindt plaats in gebouwde, halfverdiepte parkeervoorzieningen en/of op maaiveld.

## **4. MFA**

De MultiFunctionele Accommodatie (MFA) vormt door de bijzondere functie en de locatie een ontmoetingsplek binnen de wijk. De MFA heeft een belangrijke sociaal-maatschappelijke functie en heeft een erf dat wordt omkaderd door beukenhagen en eventueel een smeedij-

zere hekwerk. De MFA vormt door haar bijzondere functie en de locatie binnen de wijk een voorbeeld voor de overige ontwikkelingen in De Contreie.

### **5. Kanaaloevers**

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

### **6. De Hoogte**

Deelgebied De Hoogte is gepositioneerd aan beide zijden van de laan, die als centrale as door De Contreie Zuid loopt. In dit deelgebied vormt de bebouwing de ruimtelijke begeleiding van de laan en de begrenzing van de openbare ruimte. De uitstraling van de laan is ondanks de formele opzet informeel van karakter. Formeel door een continue inrichting van de openbare ruimte, informeel door de diversiteit van de aangrenzende architectuur.

Deze karakterconfrontatie komt ook tot uiting in het onderscheid tussen de noord- en zuidkant van de laan en in het herkenbaar aansluiten op de historische ruimtelijke structuren. De hoogte zelf bestaat uit een groot groen element (brink).

### **7./8. De Akkers 1 en 2**

De Akkers bestaat uit twee delen. Beide delen zijn extensief bebouwd. Het gebied bestaat uit ruime kavels met vooral vrijstaande en twee-onder-één-kap gebouwde woningen. Woningen zijn altijd zo georiënteerd dat zij met de voorgevel naar de openbare weg zijn gekeerd. De kavels aan de Groene wig hebben een formeel karakter. Kavels gelegen aan de EVZ gaan een interactie aan met de EVZ.

### **9. Woonwerkkavels**

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

### **EVZ / compensatiebos**

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

### Sport

In het noordelijk deel van het plangebied is een sportcomplex van circa 9 hectare beoogd. Hierop worden naast sportvelden voor voetbal en handbal, een beachveld en een van kunstgras voor bijveld als speelvoorziening voor de jeugd beoogd.

### Groene wig

Met name de overgangen naar de Groene Wig en de landschapszone tussen De Contreie en Den Hout worden gekenmerkt door een kleinschalige open bebouwingsstructuur, zodat de interactie tussen het landschap (groen) en de woongebieden zo optimaal mogelijk is en het silhouet van De Contreie zich op een natuurlijke manier in het landschap voegt. Bebouwing aan de Groene Wig wordt ingepast in bestaande bebouwingsstructuren.

### Straatprofielen en inrichting openbare ruimte

#### *Straatprofielen*

De opbouw van alle straatprofielen bouwt voort op de stedenbouwkundige visie, heeft een maatvoering conform de gemeentelijke richtlijnen en is gebaseerd op Duurzaam Veilig. De straatprofielen voorzien in het zoveel mogelijk bovengronds afvoeren van water door middel van een brede molgoot in het midden van de weg en door infiltratie-transportriolen (IT-riolen). In de straatprofielen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. In de uitwerkingsfase van het inrichtingsplan wordt de definitieve inrichting bepaald.

#### *Inrichting openbare ruimte*

Bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig raamwerk wordt de inrichting van de openbare ruimte vastgesteld. Hiervoor is een beeldregieplan opgesteld met daarin een beschrijving van de voorgestelde inrichting.

### Groenstructuur

Gekozen is voor een laanbeplanting van bomen in de doorgaande routes en een losse boombeplanting in de zijstraten en historische routes. Voor de Herweg, Vrachelsestraat en de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan is dit reeds verder uitgewerkt.

- De historische Herweg wordt ingeplant met de verspreid staande bomen, passend bij de erven langs dit lint.
- De Vrachelsestraat behoudt de oorspronkelijke laanbeplanting van solitaire eiken en geknotte linden.
- De Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan krijgt een stedelijk profiel, waarbij onderscheid is tussen de aangrenzende woonstraten.

Ook voor de woongebieden zelf bestaat reeds in concept een visie op de beplanting. In het zuidelijk deel is voor alle oostwest verbindingen, afhankelijk van de locatie, telkens voor een andere boomsoort gekozen. De beoogde boomsoorten zijn inheems en hebben een meer robuust, landschappelijk karakter.

In de noordelijk gelegen buurt is in aansluiting op het meer stedelijke karakter van deze buurt en in aansluiting op de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan gekozen voor bomen met een meer stedelijke uitstraling.

## 4.7. Beeldkwaliteit

In het kader van de nadere stedenbouwkundige uitwerking van het stedenbouwkundig raamwerk, is een separaat beeldregieplan opgesteld. Dit beeldregieplan maakt deel uit van de Welstandsnota. De beeldkwaliteitsaspecten van gebouwen en openbare ruimte zijn in dit beeldregieplan vastgelegd en zullen gaan dienen als toetsingskader voor de welstandscommissie en het op te richten kwaliteitsteam.

## 4.8. Bebouwing

### Reguliere woningbouw

De bouwhoogte beslaat over het algemeen maximaal twee lagen met eventueel een kap. Rond Het Slot, aan de zijden van de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan en het Markkanaal, worden appartementen beoogd, waarbij de bebouwing maximaal vier lagen hoog wordt.

### Hoogteaccenten

In het stedenbouwkundig raamwerk zijn, naast de gemiddeld hogere bouwvolumes in Het Slot, nog enkele meer specifieke hoogteaccenten opgenomen. Het betreft de volgende accenten.

- Een appartementencomplex aan de kruising Vrachelsestraat, Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan. Het appartementencomplex krijgt een hoogte van maximaal 21 meter.
- Een accent binnen Het Slot. Dit accent heeft een hoogte van circa 21 meter.
- Op enkele plekken langs het Markkanaal wordt de bebouwing drie lagen hoog en is er ruimte voor een bijzonder volume, met appartementen. Deze blokken bevinden zich op de plekken waar noord-zuid georiënteerde zichtassen zijn voorzien.