



## Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan - Heuvel Breda

Heuvel 4812 - F1 (De Ontdekking) en F2 (De Vernieuwing), januari 2011







# Inhoudsopgave

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Inleiding                                                         | 4  |
| Heuvel in Breda                                                   |    |
| Wijkontwikkelingsvisie Heuvel                                     |    |
| Heuvel en WonenBreburch                                           |    |
| Opgave - aantallen                                                |    |
| Opgave - speerpunten                                              |    |
| Doelgroepen                                                       |    |
| Werkwijze                                                         |    |
| Heuvel - 1949                                                     | 8  |
| Cultuurhistorie                                                   |    |
| Heuvel - 2010                                                     | 12 |
| Heuvel 60 jaar verder                                             |    |
| Speerpunt 1: wijk sociaal, fysiek en economisch naar hoger niveau |    |
| Onderzoek naar renovatie                                          |    |
| Speerpunt 2: Aansluiting Dr Struyckenplein                        |    |
| Speerpunt 3: kwaliteit en karakteristiek                          |    |
| Waardering Peutz                                                  |    |
| Stedenbouwkundige structuur - bestaand en nieuw                   | 26 |
| Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan                           | 28 |
| Stedenbouwkundig Plan                                             |    |
| Plankaart                                                         |    |
| Programma en differentiatie                                       |    |
| Hoogtes                                                           |    |
| Verkeer en parkeren                                               |    |
| Schetsontwerp openbare ruimte                                     | 36 |
| Toolbox openbare ruimte                                           |    |
| Duurzaamheid en Milieu                                            |    |
| Architectonische identiteit                                       | 46 |
| Karakteristiek Heuvel                                             |    |
| Toolbox architectuur                                              |    |
| Voortgang                                                         | 50 |
| Colofon                                                           | 52 |

# Inleiding

## Heuvel in Breda

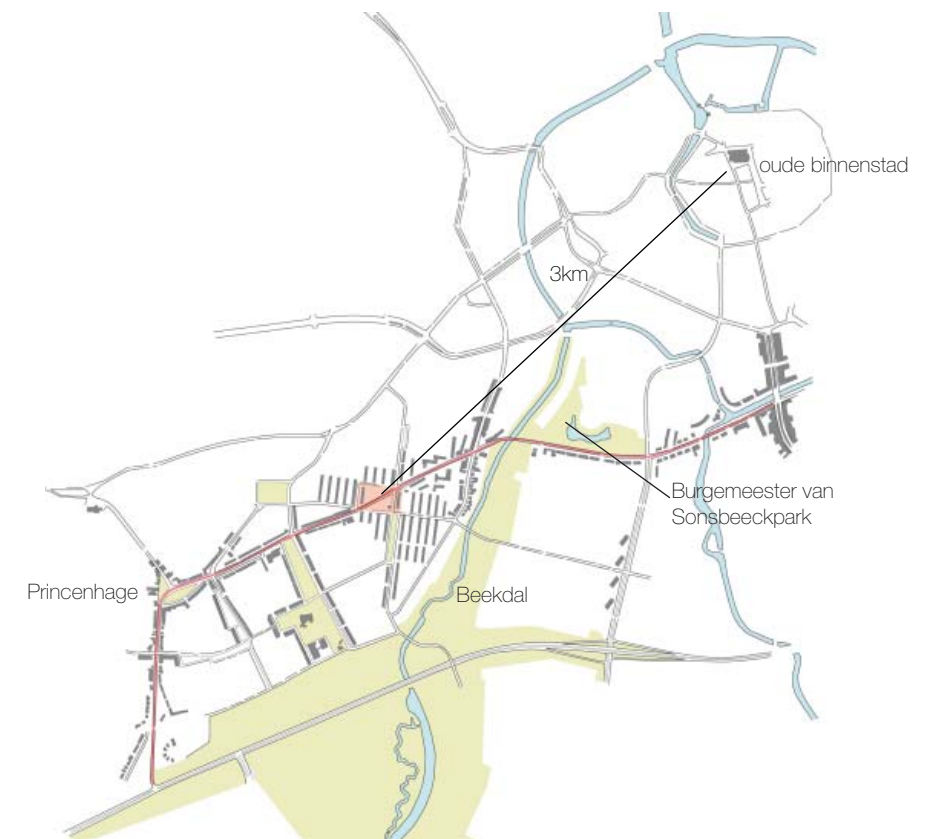
De wijk Heuvel ligt in het zuid-westen van de stad Breda. De wijk ligt in de zogenaamde 'schil' rondom het oude centrum van Breda. De wijk ligt ingeklemd tussen de door Breda geanexeerde oude dorpskern Princenhage en het groene beekdal met het Amphiaziekenhuis en het Burgemeester van Sonsbeeckpark.

## Wijkontwikkelingsvisie

De wijk Heuvel is in de jaren vijftig ontworpen en gebouwd. Na vijftig jaar was er een sterke behoefte om de kwaliteiten en problematieken van de wijk te benoemen en richting te geven aan de mogelijkheden binnen de wijk Heuvel. In 2001 is er een Wijkontwikkelingsvisie Heuvel tot stand gekomen met medewerking van bewoners van de wijk, de gemeente en de woningcorporaties Laurentius en WonenBreburch. De wijkontwikkelingsvisie geeft de ambitie voor de wijk Heuvel weer voor de periode van 2001 tot 2015.

In de wijkvisie worden een viertal problematieken benoemd, die elkaar afgelopen decennia versterkt hebben. De woningvoorraad is eenzijdig, de woningen zijn niet in al te goede bouwkundige staat en door de grote doorstroming is er weinig sociale cohesie. Daarnaast is er een eenzijdige bevolkingsopbouw van vooral lagere inkomensgroepen door de grote hoeveelheid kleine woningen met weinig diversiteit.

Op de kaart van de Wijkontwikkelingsvisie zijn naast veel herstructureringsgebieden ook een aantal nieuwe woon-gebieden aangewezen, zoals aan de zuidelijk gelegen Talmazone. Eind 2009 is teruggekeken naar de eerste 10 jaar en is de visie herijkt en aangescherpt voor de periode 2010-2015. De verschillende doelstellingen zijn gehaald en worden (bijgesteld) voortgezet. Daarnaast zijn veel projecten al gerealiseerd en/of in uitvoering.



Ligging van de wijk Heuvel langs lint en Beekdal.



Aanpak van deelgebieden in Heuvel volgens de Wijkontwikkelingsvisie.



# Heuvel en WonenBreborg

WonenBreborg heeft in wijk Heuvel een groot bezit aan huurwoningen, veelal (kleine) appartementen. Het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan omvat twee deelgebieden in eigendom van WonenBreborg rondom het Dr Struyckenplein. F1 (De ontdekking) is het gebied met 15 woongebouwen ingeklemd tussen de Oranjeboomstraat in het oosten en het Dr. Struyckenplein en het Planciusplein in het westen. F2 (De Vernieuwing) ligt ten westen van het Dr. Struyckenplein en omvat 5 woongebouwen.

*citaat WonenBreborg*

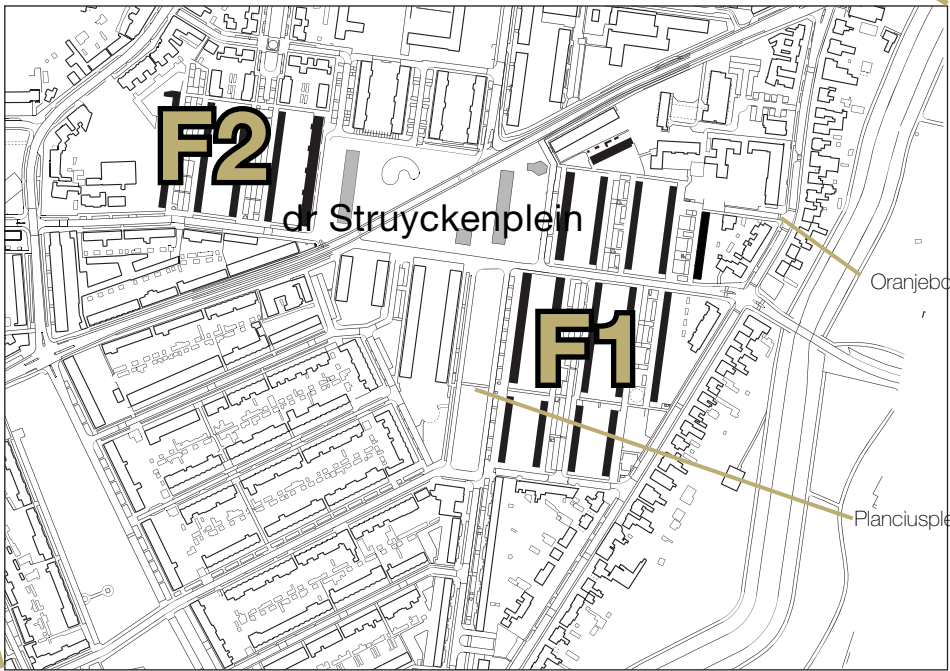
*‘De woningvoorraad is het belangrijkste middel om de maatschappelijke opdracht van de woningcorporatie uit te kunnen voeren. Daarom investeert WonenBreborg ieder jaar opnieuw veel middelen in onderhoud en verbetering. Doel is de blijvende beschikbaarheid van “goede” woningen: Een goede woning is een woning die aangepast aan de eisen van de tijd verhuurbaar is op een voor de doelgroep aanvaardbaar prijsniveau. Ondanks goed onderhoud komt er vroeg of laat een einde aan de technische levensduur van een woning. Dat vraagt dan om sloop en eventueel vervanging indien het gewenst is de voorraad op peil te houden.’*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sterk</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- karakter</li><li>- Ligging</li><li>- Lage boek- en bedrijfswaarde</li><li>- Groene uitstraling</li><li>- Gering aantal eigenaren</li></ul>                                                                                    | <b>Zwak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- beheer onder druk</li><li>- Geringe woningdifferentiatie</li><li>- Laag opleidingsniveau</li><li>- Verouderd voorzieningenniveau</li></ul>                                                       |
| <b>Kansen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lage rentestand, inkomensgroei</li><li>- multiculturele samenleving</li><li>- Combinatie van functies</li><li>- Verschuiving huur-/koopsector en toename woningdifferentiatie</li><li>- mobiliteit en leefomgeving</li></ul> | <b>Bedreigingen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- tweedeling</li><li>- Afname tolerantie</li><li>- Toename overlast en criminaliteit</li><li>- Afname van vraag naar eenvoudige huurwoningen</li><li>- Afname van buurtsamenhang</li></ul> |

Analyse Heuvel in de Wijkontwikkelingsvisie.



Wijk Heuvel in Breda en deelgebieden F1 en F2.





## Opgave - aantallen

De opgave is een herstructurering van 472 woningen naar maximaal 318 woningen in F1 en F2.

De bestaande situatie:

F1: 322 woningen (314 portieketage & 8 ggb)

F2: 150 woningen (150 portieketage)

Alle woningen in de sociale huur sector

Opgave:

F1: 230 -260 woningen

F2: 75 – 80 woningen

Het woonprogramma bevat grondgebonden woningen, appartementen en een bijzondere woonvorm aansluitend bij het GWI project van de gemeente Breda (Geschikt Wonen voor Iedereen). De grootte varieert tussen 50m<sup>2</sup> tot 140m<sup>2</sup> GBO, waarvan minimaal 30% in de huur- en koopsector tot aan de liberaliseringsgrens.

## Opgave - speerpunten

Naast de kwantitatieve opgave zijn er 3 belangrijke speerpunten:

- Doel van de herstructurering van F1 en F2 is om de fysieke en sociaal economische situatie in de wijk op een hoger niveau te brengen. Daarbij zijn een aantal specifieke doelen te noemen, zoals: goed toeven, groeien, meedoen, gezond&zorgzaam, aantrekkelijke&concurrerende woonomgeving.
- Aansluiting van de beide deelgebieden op het nieuw te ontwikkelen Dr. Struyckenplein. Dit plein wordt ontwikkeld door een samenwerking van Wonen Breburg met de Nederlandse Bouw Unie. Van dit plan is het Stedenbouwkundig Plan vastgesteld.
- De cultuurhistorie van de wijk en de daarmee samenhangende karakteristieken kwalificeren en herinterpreteren.



Planciusplein met aangrenzende bebouwing.



3D-impressie nieuwe ontwikkeling Dr Struyckenplein.



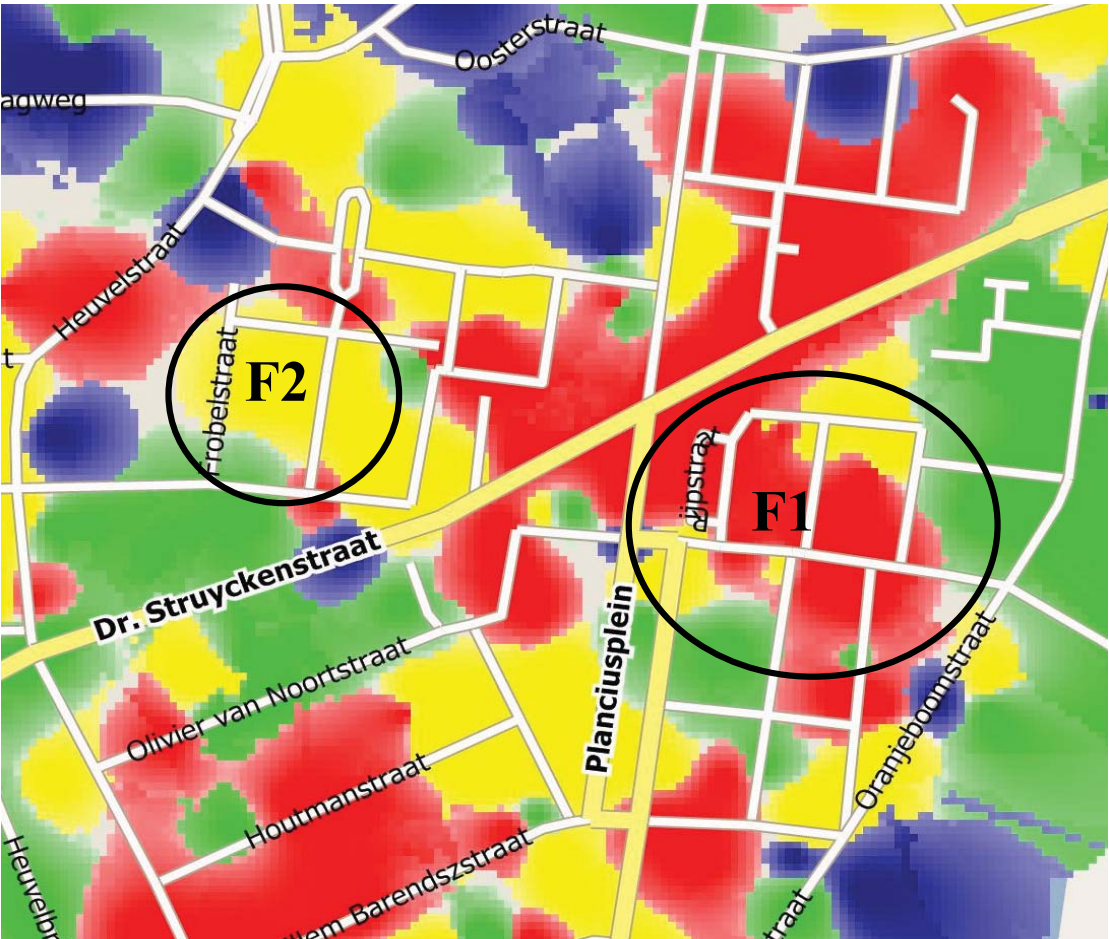
# Doelgroepen

Om richting te geven aan de verschillende doelen en aansluiting te vinden bij de huidige en toekomstige bewoners van Heuvel F1 en F2 heeft Smart Agent een doelgroepen-onderzoek gedaan in februari 2009. Bij dit onderzoek wordt de bevolking van een wijk of stad in 4 verschillende groepen met bijbehorende belevingswerelden ingedeeld op basis van het sociaal-psychologisch segmentatiemodel, dat gebruik maakt van verschillende databases. De bijbehorende kleuren: geel, rood, groen en blauw staan voor de verschillende voorkeurs-wensen en -gedachtes van mensen. Hiernaast is de kaart van Heuvel met de deelgebieden F1 en F2 weergegeven.

Uit het onderzoek naar Heuvel bleek een verschil tussen bewoners in deelgebied F1 en F2. Dit verschil en de daarbij behorende voorkeuren geven richting bij het ontwerpen van de openbare ruimte, stedenbouw en architectuur. In F1 is zichtbaar dat er meer ‘rode’ mensen wonen. In F2 wonen meer ‘gele’ mensen. In het schema hiernaast is te zien hoe verschillend deze mensen denken over zaken op het gebied van samenleven, architectuur en openbare ruimte.

# Werkwijze

Deze presentatie bevat het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) en het Schetsontwerp Openbare Ruimte voor de twee deelgebieden F1 en F2. Het is in nauwe samenwerking met de projectgroep van de Gemeente Breda tot stand gekomen met medewerking van de disciplines Stedenbouw, Openbare Ruimte en Cultuurhistorie. In vervolg op het VOSP wordt een Beeldkwaliteitsplan gemaakt. Hierin zullen het gewenste beeld en karakter worden vastgelegd van de nieuwe wijkdelen.



Overheersende kleuren volgens het segmentatiemodel van huidige bewoners in Heuvel.

| Onderwerp            | Voorkeur ‘Geel’                                             | Voorkeur ‘Rood’                                                              |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Diversiteit bewoners | -Leeftijd en levensfase                                     | -Leeftijd, levensfase, economische klasse, etnische achtergrond en leefstijl |
| Sociaal contact      | -Veel en intensief                                          | -Ongedwongen, wanneer het uitkomt                                            |
| Sociale controle     | -Op een behulpzame manier (voor elkaar zorgen)              | -Liefst zo min mogelijk                                                      |
| Openbaar gebied      | -Is van iedereen. Primair om te gebruiken (park, speeltuin) | -Is van niemand. Primair om naar te kijken (bomen, perk)                     |
| Voorzieningen        | -Gericht op eigen wijk                                      | -Gericht op het stadscentrum                                                 |
| Parkeren             | -Liefst voor de deur of ondergronds                         | -Parkeren hoeft niet voor de deur, meer gericht op OV                        |
| Architectuur         | -Gevarieerd, traditionele uitstraling                       | -Veel variatie, meer stedelijke uitstraling                                  |
| Dichtheid            | -Gemiddelde dichtheid                                       | -Hogere dichtheid                                                            |
| Samenlevingsvorm     | -Woonwijk dorps                                             | -Dorps, scene, broedplaats                                                   |

Denkvoorkeuren van ‘rode’ en ‘gele’ mensen op gebied van openbare ruimte, stedenbouw en architectuur.



# Heuvel - 1949

## Cultuurhistorie

'Plan Heuvel 1949' bestaat uit drie onderdelen. Een deel van F.M.J. Granpré Molière (geel) ten westen van de Heuvelbrink, een deel van F.P.J. Peutz (paars), ten oosten van de Columbusstraat en het daartussen gelegen deel van W.F.C. Schaap (groen). De deelgebieden zijn goed afleesbaar als stedenbouwkundige eenheden. De hoeveelheid groen is een verbindende structuur. Het grootste deel is in de jaren '50 gerealiseerd. De wijk is ontworpen voor 'de arbeider' en 'de lage middenklasse', zoals dat destijds genoemd werd.

De delen ontworpen door Granpré Molière en Peutz verschillen sterk van karakter. Het zijn twee parochies met ieder hun eigen identiteit. Waar Granpré Molière in het gedachtegoed van de Tuinstad en Delftse School woonstraten heeft ontworpen met in het centrum de parochiekerk met veel groen, heeft Peutz een zeer rigide structuur neergelegd, zonder enige concessie aan de omgeving. De romantiek tegenover het functionalisme is zeer goed zichtbaar en voelbaar. Beide plannen gaan uit van dezelfde ideologie: een hechte gemeenschap met veel contact in de buitenruimte. Het ontwerp van Granpré Molière is veel kleinschaliger door eengezinswoningen. Hoeken en andere belangrijke plekken worden geaccentueerd door meergezinswoningen. Het ontwerp van Peutz bestaat voor het grootste deel uit meergezinswoningen die als lange lijnen in dezelfde richting liggen. Hoeken of bijzondere plekken worden niet geaccentueerd in de stedenbouw of architectuur en de gebouwen staan met hun blinde kopgevels achter elkaar in de ruimte. In de ruime straatprofielen, gemeenschappelijke binnentuinen en rondom de entrees (met trappen e.d.) kon de ontmoeting plaatsvinden.

Het wijkdeel ontworpen door Peutz met zijn duidelijke lijnen, richting, lange bouwblokken, blinde kopgevels en ritme van trappen, erkers en ramen is uitzonderlijk in de Nederlandse bouwcultuur. Binnen het enorme gebouwen-oeuvre van Peutz is het vrijwel het enige project waar Peutz ontwerper is geweest van zowel de stedenbouw als de architectuur.

In het volgende hoofdstuk wordt verder ingegaan op de karakteristieken en kwaliteiten van de door Peutz ontworpen wijk in de huidige tijd.



Kaart met daarop aangeduid de verschillende architecten bij de bouw van wijk Heuvel.





Woningen aan de Heuvelbrink met bijzondere hoekoplossing.



Woningen aan de Dr Struyckenstraat.



Woningen aan de Tasmanstraat



Woningen aan de Dr Kuypersstraat.





De groene Heuvelbrink met klokkentoren.



Huidige groenstructuren in Heuvel Breda.

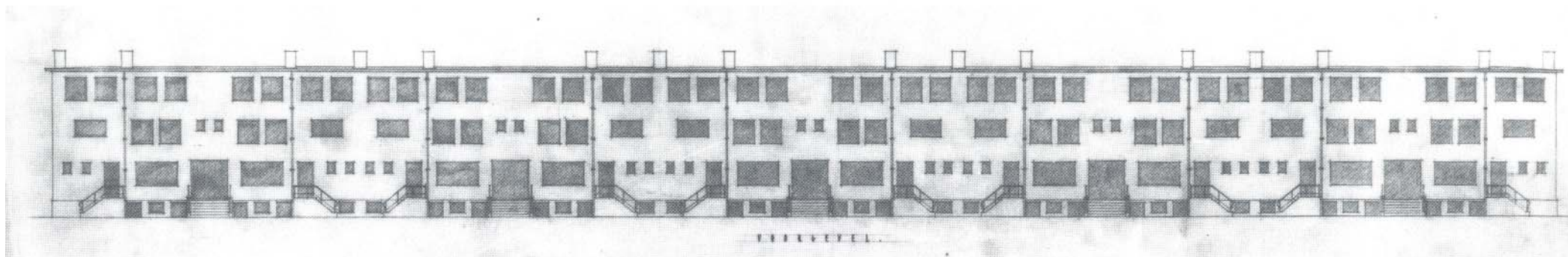




Planciusplein - Dr Struyckenplein



Foto van het Dr Struyckenplein met de vijver en het beeld van de Baadster.



Schetsen van een gevelstudie van Peutz; ritme en geleding.



# Heuvel 2010

## Heuvel 60 jaar verder

De wijk Heuvel als totaal is goed behouden en is grotendeels nog intact.

In de wijkontwikkelingsvisie zijn de problematieken geduid en de laatste 10 jaar zijn open plekken en randen ingevuld en een klein aantal bouwblokken vervangen door nieuwbouw.

In de huidige tijd komen de woonstraten en de groene pleinen van Granpré Molière en Schaap nog steeds overeen met de huidige woonwensen van mensen. Het functionalisme in het wijkdeel van Peutz met het anonieme ritme zonder vorm van individualiteit sluit minder goed aan bij de huidige behoefte. De kwaliteit van de openbare ruimte is door de inpassing van vele parkeerplaatsen verloren gegaan. In de ruime profielen domineert in plaats van groen de auto nu vaak het beeld. De wijk oogt nog wel steeds groen mede door de groene grenzen van het plan.

## Speerpunt 1

**Fysieke en sociaal economische situatie in de wijk op een hoger niveau brengen.**

WonenBreda heeft veel bezit in Heuvel en met name in het deel van Peutz. Voor de gehele wijk Heuvel zijn in de inleiding al een aantal (sociaal-economische) problematieken geduid, overgenomen uit de wijkontwikkelingsvisie. Er zijn een aantal problemen, die van stedenbouwkundige en architectonische aard zijn.

- De woningen hebben een slechte bouwkundige staat en geven met name op gebied van bouwfysica veel problemen (geluidsoverlast e.d.).
- Er is een minimale diversiteit in woningplattegronden en typologieën.
- De gevels spreken weinig individualiteit uit. Niet alleen door de minimale diversiteit in woningen, maar ook doordat architect Peutz geen uitzonderingen of accenten heeft ontworpen. Het leidt tot een anonimiteit waar de huidige bewoners weinig affiniteit mee hebben.
- De kwaliteit van de openbare ruimte is afgenomen door de toegenomen verharding en het aantal geparkeerde auto's.



De Hudsonstraat: veel verharding met een aantal bomen.







## Speerpunt 1- concrete doelen

-Het maken van een veilige en vriendelijke woonomgeving door extra kwaliteiten en functies te faciliteren in het openbaar gebied, waardoor deze haar kwaliteit weer optimaal benut.

-Een betere verdeling tussen parkeren en groen in de openbare ruimte.

-Een concurrerend woonmilieu creëren in Breda.

-De opvallende stedenbouwkundige eenheid en identiteit van de wijk behouden.

-Diversiteit in programma: appartementen en grondgebonden woningen van verschillende groottes in koop en huur.

-duurzame woningen realiseren die voldoen aan de huidige bouwfysische eisen.

## Onderzoek naar renovatie

WonenBreburch heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van renovatie van de bestaande appartementen-gebouwen. Dit onderzoek is samengevat in het document: 'Vergelijk renovatie versus sloop-nieuwbouw Heuvel F1 en F2, 22 september 2010'.

Er is onderzocht of de huidige wijk en de gebouwen, ontworpen door Peutz, gerenoveerd kunnen worden op zodanige wijze, dat de doelen van Speerpunt 1 gehaald kunnen worden. In het document van WonenBreburch zijn in het vergelijk ook de kosten en baten meegenomen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en architectonische doelen.

## Stedenbouw

Op stedenbouwkundig niveau is het goed mogelijk om te voldoen aan speerpunt 1. De veilige en vriendelijke woonomgeving, het concurrerend woonmilieu binnen Breda en de eenheid en identiteit van de wijk kunnen met name verbeterd worden door de openbare ruimte een nieuwe verbeterde invulling te geven. De profielen hebben voldoende maat om het aantal gevraagde parkeerplaatsen te realiseren en daarnaast groen,

speelplekken e.d. te voorzien. Door de nieuwe invulling kan de eenheid binnen de wijk hersteld en versterkt worden.

## Architectuur

De woongebouwen en hun architectuur zijn lastiger te behouden. De bouwkundige staat is slecht en om de woningen te laten voldoen aan goede bouwfysische eisen, zijn veel aanpassingen nodig. De isolatie op gebied van geluid, koude en warmte moet vanwege de slechte bouwkundige staat drastisch verbeterd worden. De toegankelijkheid van de woningen moet verbeterd worden. Nu worden alle woningen ontsloten via trappen. Om de woningen een goede woonkwaliteit te geven, zijn er grotere en meer daglichtopeningen nodig, waardoor het ontwerp van de gevels behoorlijk wordt aangetast.

In de huidige woongebouwen zitten veel van dezelfde kleine appartementen. Architectenbureau JMW heeft in 2009 onderzocht hoe de woongebouwen getransformeerd zouden kunnen worden om meer differentiatie mogelijk te maken. Dit door het samenvoegen van appartementen horizontaal, verticaal of een combinatie van beide met of zonder toevoeging van een lift. Ook hierbij zijn veel aanpassingen nodig op bouwfysisch gebied. Daarnaast wordt in alle varianten één van de meest gewaardeerde karakteristieken van het woongebouw van Peutz teniet gedaan. De trappen en portieken als ontmoetingsplek van bewoners verdwijnen namelijk achter glas of verliezen hun functie.

Het doel van renovatie is om de architectuur van Peutz te behouden, zoals de sobere gevels met kleine ramen, de portieken en de trappen op maaiveld. Vanuit architectonisch oogpunt streven we met de bovengenoemde aanpassingen dit doel voorbij. Daarnaast is het voor toekomstige bewoners belangrijk dat hun woning juist meer identiteit uitstraalt. De anonimiteit van de bestaande gevels past niet meer in de huidige tijd. In de hoofdstukken 'Waardering Peutz' en 'Toolbox Architectuur' wordt ingegaan op de nieuwe vormgeving en hoe om te gaan met de erfenis van Peutz.

## Identiteit middels eenheid

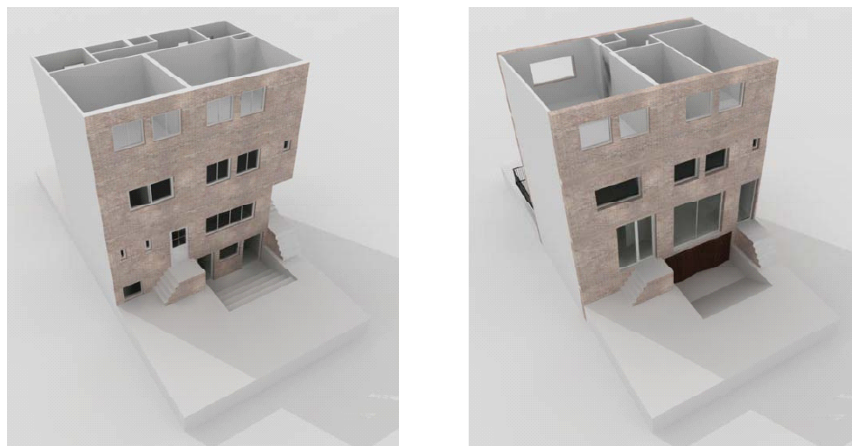
De identiteit van F1 en F2 ligt grotendeels besloten in de door Peutz ontworpen eenheid van de wijk(delen). Indien we enkele woongebouwen zouden renoveren en de anderen zouden slopen, verliezen we deze identiteit.

Ten zuiden van F1 en F2, in het verlengde van het Planciusplein, heeft WonenBreburch een aantal woongebouwen in de Maarten de Vriesstraat in haar bezit. Deze gebouwen zijn vanuit het zuiden gezien de entree van de gehele wijk. Dit is de plek waar Peutz een uitzondering heeft gemaakt op de richting van het plan en heel nauwkeurig de woongebouwen heeft gepositioneerd om de aansluiting met het omringende landschap te realiseren. De woningen aan de Maarten de Vriesstraat sluiten (nog) goed aan bij de woningvoorraad van Wonen Breburch wat betreft grootte en indelingen en zijn nog in goede bouwkundige staat. WonenBreburch herstelt deze blokken in hun oorspronkelijke (Peutz) kleuren en zal de collectieve tuinen opnieuw aanleggen. Op deze manier blijft een zeer bijzondere plek van het plan van 'Peutz' behouden en kan de Maarten de Vriesstraat als entree naar de nieuwe wijk fungeren.

De nieuwe wijkdelen F1 en F2 krijgen hun eigen identiteit en eenheid met daarin het nieuwe Dr Struyckenplein. Vanuit dat oogpunt worden de woongebouwen aan de Rijpsstraat en Jan Ligthartstraat, die nog in relatief goede staat verkeren meegenomen in de wijkontwikkeling.

Nieuw en oud staan in de toekomst niet door elkaar, maar naast elkaar en vormen een sterke eenheid ontleend aan Peutz.





Huidig appartementengebouw versus nieuwe invulling met wonen op de eerste laag van de herenhuizen met aangepaste gevels. Onderzoek van JMW 2009.



Deelgebieden binnen het plan Peutz met in het zuiden de bijzondere 'uitwaaiering' naar het landschap.



De huidige Maarten de Vriesstraat.



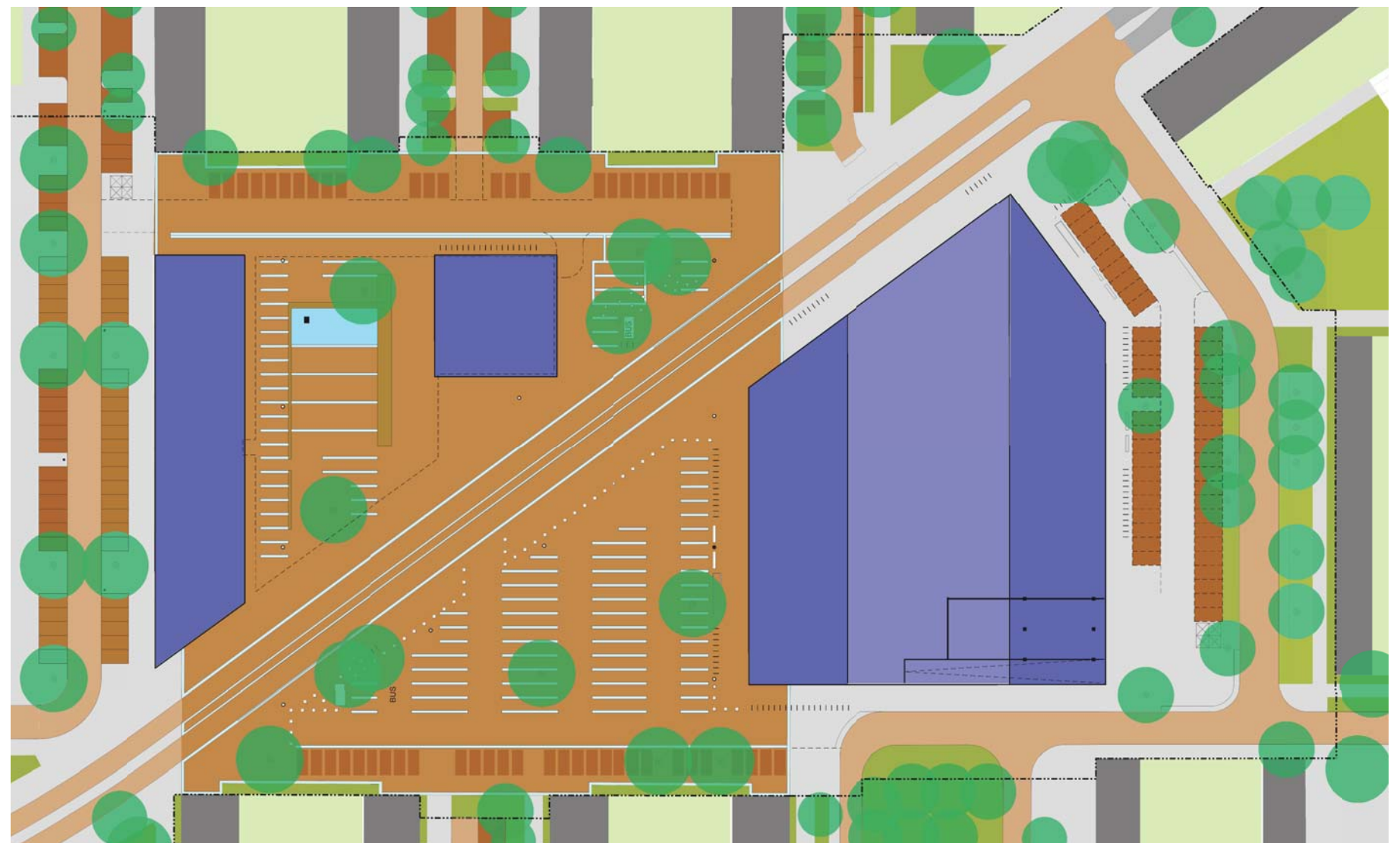
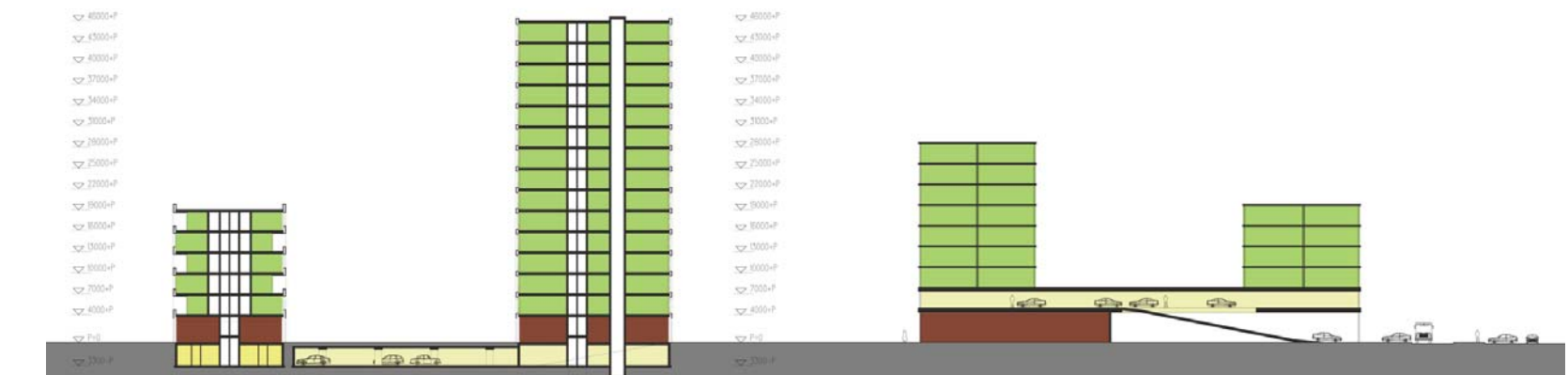
## Speerpunt 2

### Aansluiting van de beide deelgebieden op het nieuw te ontwikkelen Dr. Struyckenplein.

Een belangrijke ontwikkeling in Heuvel is de opwaardering van het Dr. Struyckenplein tot een plein op 'Heuvel-niveau'. De beide plandelen van Peutz, F1 en F2, grenzen aan deze nieuwe ontwikkeling.

Op het plein komen 3 woongebouwen te staan, waaronder één toren. De commerciële plint van het brede blok omvat twee supermarkten, met daarboven parkeren en vanaf de 3e laag appartementen. In het meest westelijk gelegen blok komen naast woningen op de verdiepingen, maatschappelijke en culturele functies op maaiveld. In de plint van de toren is plek voor commerciële functies of kantoren. Het plein wordt ingericht als één plein, waar de auto te gast is. De driehoek ten noorden van de Dr Struyckenstraat wordt ingericht als verblijfsplein, het zuidelijk deel van het plein is ingericht als parkeerplein.

Het Dr Struyckenplein heeft een duidelijke eigen identiteit. De toren staat 'op' het plein, de beide andere gebouwen staan 'aan' het plein en grenzen aan hun andere zijde aan F1 en F2. Aan de Rijpstraat en Jan Ligthartstraat liggen de ontsluitingen van de appartementen, zoals ook de woningen van F1 en F2 aan deze straten worden ontsloten.



Doorsnede van de nieuwe ontwikkeling op het Dr Struyckenplein en het Voorlopig Ontwerp van de inrichting van het plein.



## Speerpunt 2 - concrete doelen

- Op het niveau van programma en de daarmee samenhangende schaal en maat zullen de deelgebieden F1, F2 en het Dr Struyckenplein op elkaar aan moeten sluiten. Op het plein is een concentratie van appartementen, terwijl in het programma van F1 en F2 met name eengezinswoningen zijn opgenomen.
- De profielen van de Rijpstraat en Jan Ligthartstraat in nauwe samenwerking met de gemeente ontwerpen, zodat er een winkel- en woonstraat ontstaat.
- De Bontekoestraat en Laan van Mertsersem vormen een belangrijke (zicht) as door het plan van Peutz. Samen met de gemeente onderzoeken en ontwerpen hoe deze as zijn identiteit kan krijgen door F1, langs F2 en over het Dr Struyckenplein.
- Op het Dr Struyckenplein zijn alleen parkeerplaatsen opgenomen voor de woningen en winkels op het plein. De woningen van F1 en F2 die aan het plein liggen, zullen op een andere plek in de openbare ruimte van F1 en F2 een parkeerplaats moeten krijgen.



Perspectief over de Dr Struyckenstraat kijkend in noord-oostelijke richting.



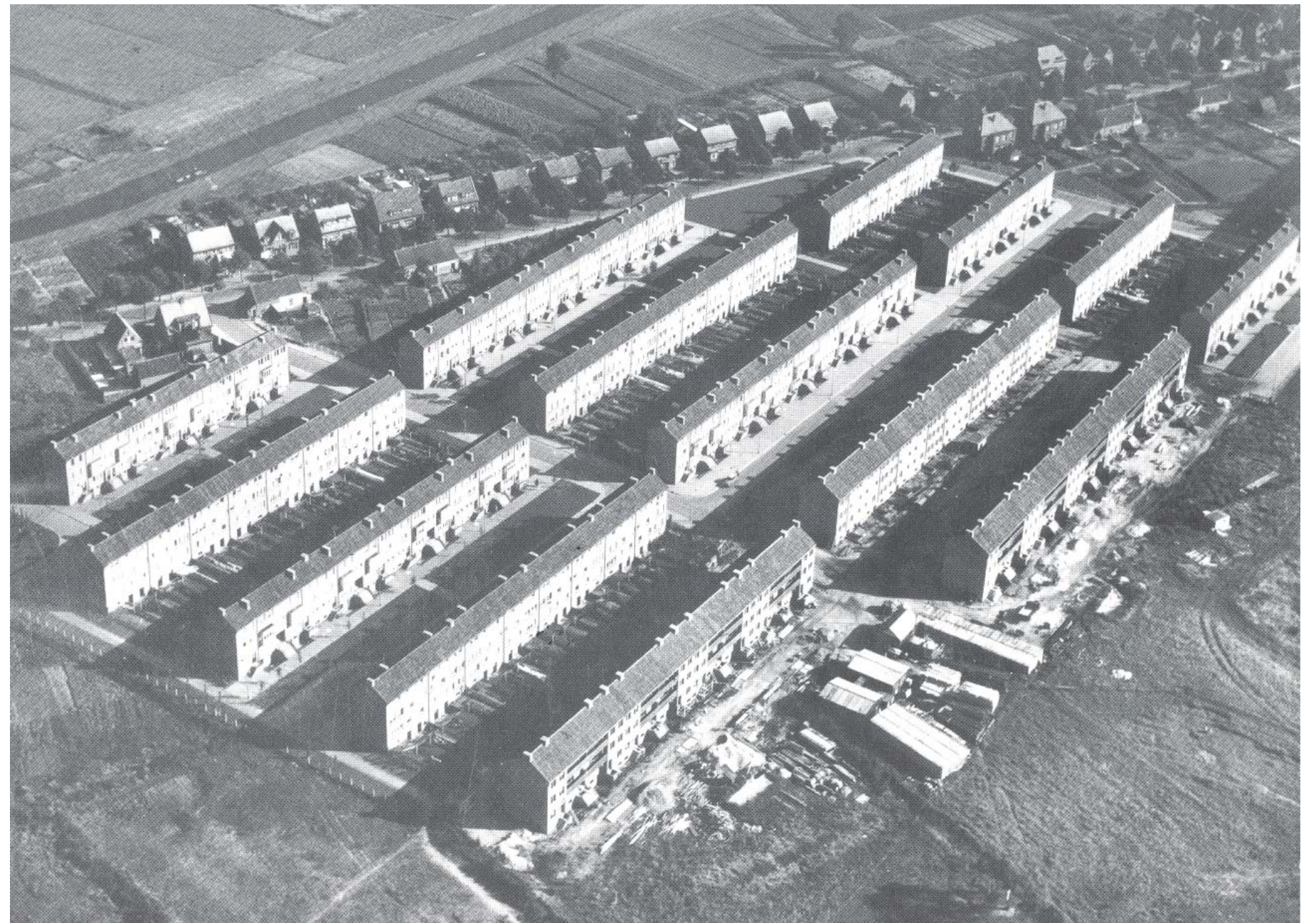
Perspectief van het Dr Struyckenplein.



## Speerpunt 3

De cultuurhistorie van de wijk en de daarmee samenhangende karakteristieke kwalificeren en herinterpreteren.

In het onderzoek naar de cultuurhistorie van Heuvel en Peutz is naar voren gekomen dat de wijk en de delen F1 en F2 zeer karakteristiek zijn. Opeenvolgend worden de karakteristieke eigenschappen van de stedenbouwkundige massa, openbare ruimte en architectuur benoemd. Daarna volgt de waardering van deze eigenschappen.





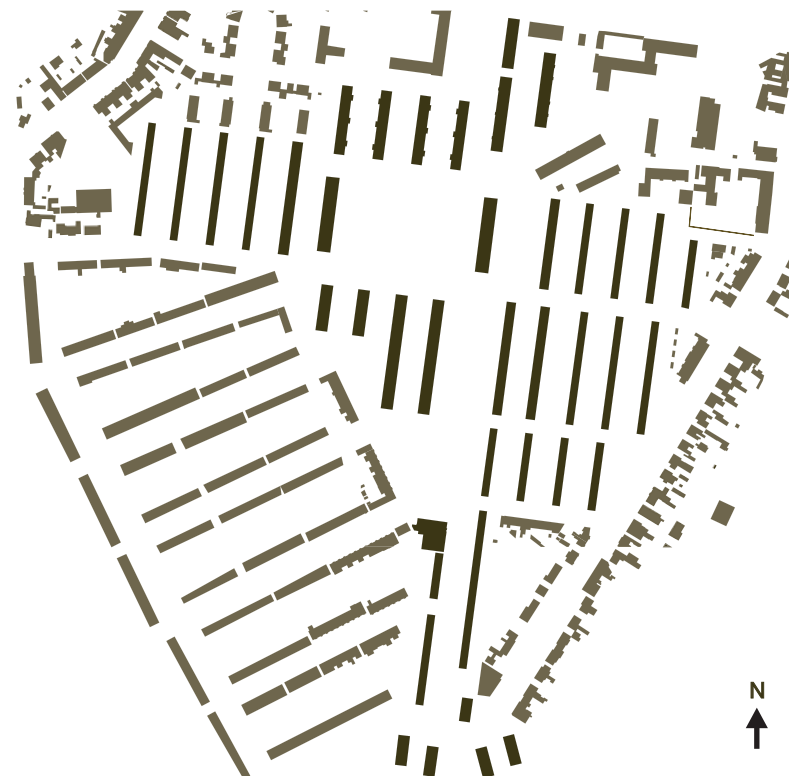
### 1. richting en strokenverkaveling

Kenmerkend aan het plan Peutz is de richting. De bouwblokken, in open strokenverkaveling, liggen 8 graden gedraaid ten op zichte van de noordas. Daardoor is de bezonning van de woningen optimaal. De uitzondering vormen de 4 appartementengebouwen helemaal in het zuiden. Deze kijken en waaieren letterlijk uit over het landschap van het Beekdal.

De richting is in latere jaren overgenomen door ontwerpers van omliggende verkavelingen en gebouwen.

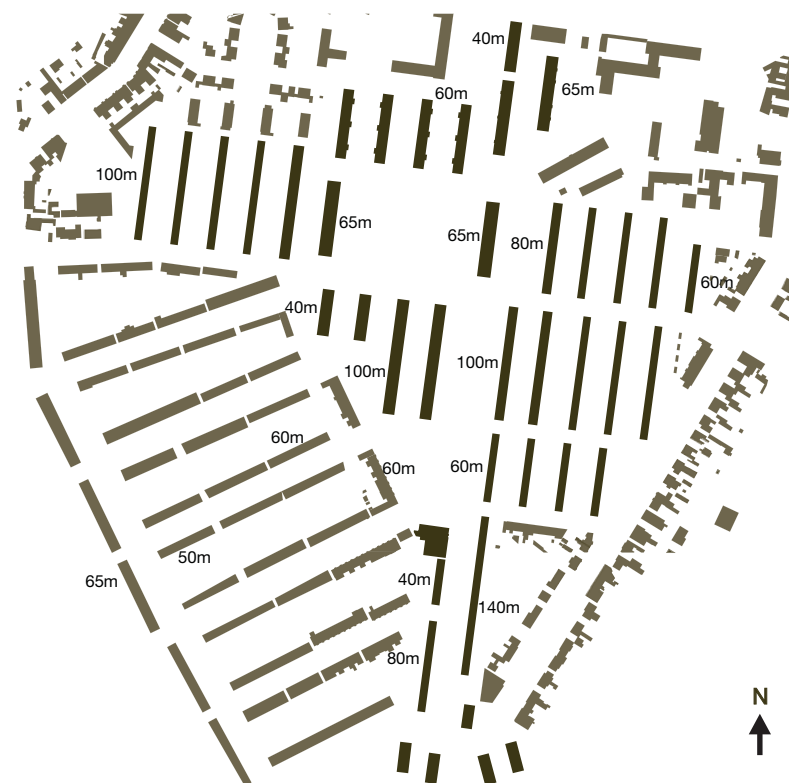
### 2. verschuivingen

Hoewel de bouwblokken allemaal in dezelfde richting liggen, zijn er kleine verschuivingen in oost-west richting. Door deze verschuiving komen de koppen van sommige bouwblokken in het zicht.



### 3. lange bouwblokken

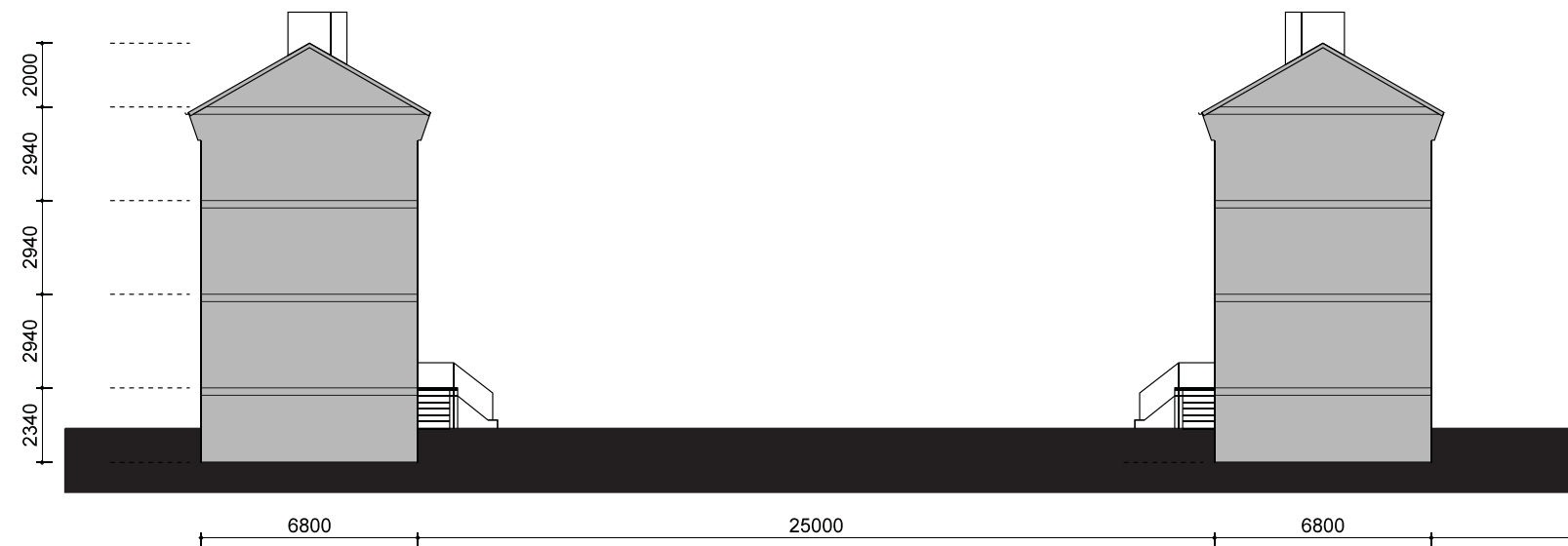
De gebouwen zijn lang. In vergelijking met het andere deel van Heuvel zijn de bouwblokken vaak twee keer zo lang.





#### 4. ruime straatprofielen

De ruimte tussen de bouwblokken was voor Peutz zeer belangrijk. Hier lagen de entrees en kon de ontmoeting plaats vinden. De meeste profielen hebben een maat van 25 meter, sommige zijn zelfs 27 meter breed. In de brede openbare ruimte lagen plantsoenen met bomen, strak in het gelid geplant.



#### 5. geen concessies

Het plan heeft nergens concessies gedaan, het vult de ruimte die er is. Op de plekken waar het woongebouw de omliggende bebouwingsstructuur raakt, daar is de 'restruimte' groen.

#### 6. groen

De wijk oogt zeer groen. In de ruime straatprofielen staan veel bomen, het Planciusplein is een grote groene ruimte met heel veel grote bomen en op de grenzen met omliggende verkavelingen is de openbare ruimte groen ingericht. Er staan veel bomen in het plan, de kwaliteit wordt in de volgende fase onderzocht. Nu zijn de straten heel divers ingericht, er is geen eenheid meer.

Op dit moment zijn bijna alle tuinen geprivatiseerd, oorspronkelijk waren de binnengebieden collectieve binnentuinen voor alle bewoners van de omliggende bouwblokken. De tuinen staan vol grote bomen, waardoor het groene karakter van de wijk nog wordt versterkt.



Het Planciusplein.



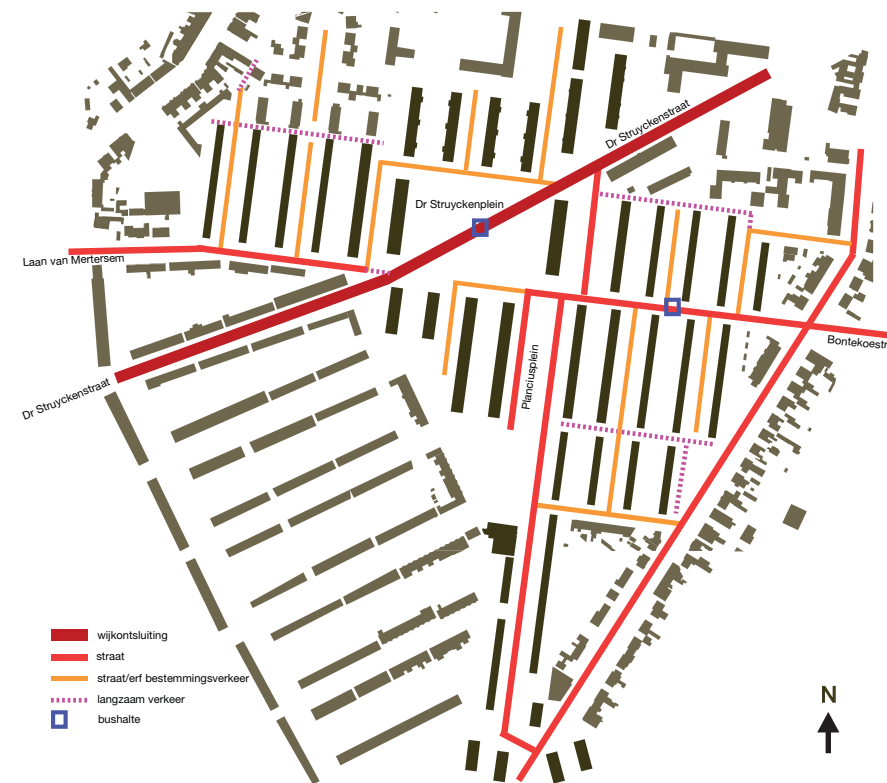
Hoek aan de Oranjeboomstraat - groen aan de grenzen.



## 7. wegen en paden

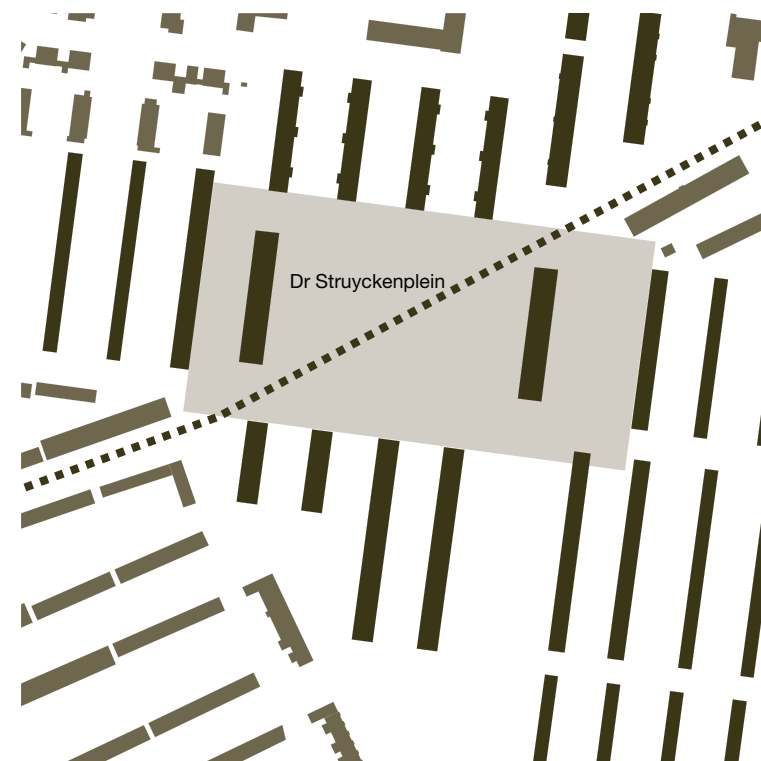
De infrastructuur volgt overal de richting van de bouwblokken, met als uitzondering de Dr Struyckenstraat. Deze straat doorkruist het plan van Peutz en vormt als oorspronkelijke lintbebouwing nog steeds een belangrijke verkeersader, die de wijk Heuvel met het stadscentrum van Breda verbindt. De Maarten de Vriesstraat ontsluit de wijk vanuit het zuiden. De Bontekoestraat en Laan van Mertersem vormen samen een oude verbindingroute van oost naar west. Deze verbinding bestaat alleen nog maar voor langzaam verkeer, daarentegen is de zichtas nog zeer duidelijk aanwezig. De overige wegen zijn vooral voor bestemmingsverkeer. Opvallend zijn de paden van oost naar west als snedes tussen de blokken. Ze hebben alle een straatnaam en vormen groene routes voor langzaam verkeer. De oost-west verbindingen worden gekenmerkt door de afwisseling van straten, de bouwblokken in lange stroken en de groene private binnengebieden.

Er is een bushalte op de Bontekoestraat en het Dr Struyckenplein.



## 8. Dr Struyckenplein

Het Dr Struyckenplein is het centrum van de wijk, hier bevinden zich de commerciële functies. Deze bouwblokken zijn opvallend binnen de stedenbouwkundige structuur. Ze staan duidelijk 'op' het plein doordat ze korter zijn dan de naastliggende gebouwen. Daarnaast hebben ze geen kap, zoals alle andere bouwblokken van Peutz wel. Oorspronkelijk zouden er vier gebouwen op het plein staan, waardoor het meer besloten was (zie afbeelding blz 36). Het Plein wordt verdeeld in twee grote driehoeken door de Dr Struyckenstraat. In het voorgaande hoofdstuk is de nieuwe ontwikkeling van het Dr Struyckenplein besproken.



Luchtfoto van het Dr Struyckenplein niet lang na oplevering.



## 9. Don Boscopein

In de jaren '90 is er ten noorden van F2 een klein buurtje met 2kap-woningen gebouwd. In de stedenbouwkundige structuur sluiten ze aan op de rooilijnen van de bouwmassa's van Peutz. In bouwmassa is het veel kleinschaliger en de kleur en architectuur wijkt sterk af. De straten liggen wel in elkaars verlengde, maar voor de auto is deze verbinding afgesloten.



Het ronde hofje van het Don Boscopein met twee-kap woningen.



Aansluiting in rooilijnen van de twee-kap woningen op de bouwvolumes van Peutz.

## 10. rijzigheid: bouwhoogte > bouwdiepte

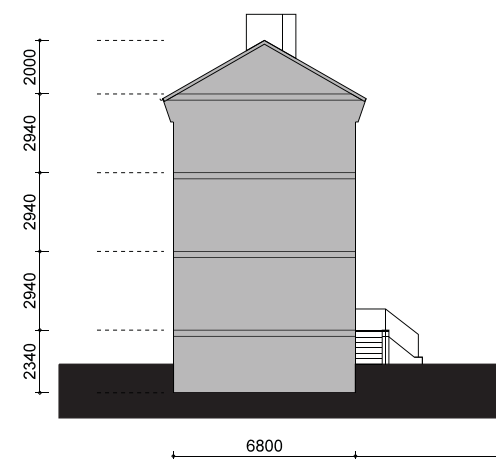
De meeste appartementenblokken zijn 7 of 8 meter diep, sommige zelfs maar 6 meter. Daarnaast zijn de gebouwen 3 lagen hoog op een half verdiept souterrain. Een aantal blokken heeft geen souterrain en is 4 lagen hoog. Door de diepte/hoogte verhouding ontstaat er een beeld van karakteristieke rijzige blokken achter elkaar.

## 11. flauwe dakhelling

De kap is niet hoog en heeft een dakhelling tussen de 30 en 37graden. Doordat de zolder niet te gebruiken is als verblijfsruimte, zijn er ook geen dakkapellen in latere tijden gebouwd. Hierdoor zijn de lange dakvlakken behouden.

## 12. blinde kopgevels

Door de uitbouw naar de mastgoot hebben de blinde kopgevels een karakteristieke vorm. Binnen de open strokenverkaveling zijn de karakteristieke koppen duidelijk aanwezig in het beeld.



Bontekoestraat met de karakteristieke repetitie van kopgevels.



### 13. ritme zonder beëindiging

In de gevels en bouwvolumes zijn de hoeken niet geaceentueerd. Peutz maakt ook in zijn woningplattegronden geen uitzonderingen op de hoeken en laat daarop zijn gevel functioneel aansluiten. De repetitie loopt door en eindigt op de blinde kop. Zelfs het gebouw aan de Maarten de Vriesstraat van 140meter lang, laat hij daarop geen uitzondering maken.

### 14. geleding en overgangen openbaar - privé

In de verticale opbouw van de gebouwen van Peutz is juist wel een duidelijke geleding zichtbaar. Allereerst de daken met mastgoot. Daaronder in de derde woonlaag een repetitie van raamopeningen. In de eerste 2 lagen en het souterrain speelt hij met trappen, erkers en verschillende raamopeningen. Met die middelen ontwerpt hij de relatie met het maaiveld en tussen de bewoners onderling. Hij laat de trappen bewust naar elkaar toelopen en woningen gebruik maken van dezelfde trap, waardoor de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De grootste raamopeningen bevinden zich vaak op de 2e laag.



De Hudsonstraat, geleding van raamstroken.



De Hudsonstraat, het noordelijke deel. Bouwblok met erkers.



Gevelaanzicht van het bouwblok aan de Maarten de Vriesstraat, 140meter lang.

### 15. materiaal en kleurgebruik

Opvallend is het ruwe metselwerk met baarden, waardoor met name de kopgevels een grof uiterlijk hebben. De raamkozijnen waren oorspronkelijk wit net als het deurkozijn. Alleen de voordeur was olijfgroen (donkergroen). De betonnen lateien zijn opvallend in het zicht gelaten. In oktober 2010 zijn de woningen aan de Maarten de Vriesstraat hersteld in deze oorspronkelijke kleuren.





# Waardering Peutz

De karakteristiek van de plandelen van Peutz (met name de stedenbouwkundige massa) worden als zeer waardevol ervaren. Behoud van de gebouwen is zoals uitgelegd in het vorige hoofdstuk voor de woningen van Wonen Breburg geen alternatief voor de huidige problematiek in de wijk. Sloop en nieuwbouw is een gevolg van deze keuze. Het huidige stedenbouwkundige plan zullen we revitaliseren, waardoor we voorzien in de woonbehoefte van deze tijd. Door het gedachtegoed van Peutz op deze plek te herwaarderen geven we de nieuwe woonwijk een bijzondere kwaliteit.

In de analyse van Peutz zijn een heleboel karakteristieke eigenschappen van de stedenbouw en architectuur beschreven. Het overnemen van de richting van het plan is een vanzelfsprekendheid, maar ook andere karakteristieken fungeren als inspiratiebron voor het nieuwe stedenbouwkundige plan. Samen met de speerpunten om de fysieke en sociale economische situatie in de wijk op een hoger niveau te brengen, vormen zij de achtergrond van het nieuwe Stedenbouwkundige Plan.

- **Richting van alle bouwblokken**
- **De lange woongebouwen met de markante kopgevels.**
- **De kleine verspringingen van de bouwblokken ten op zichte van elkaar, waardoor ze net door de zichtlijn heen komen.**
- **De rijzigheid van de gebouwen door hun opvallende diepte-hoogte verhouding.**
- **De lange onaangetaste dakvlakken met flauwe dakhelling.**
- **De ruime straatprofielen en het groene karakter van de wijk.**
- **De geleding van de gevels.**
- **De aandacht voor aansluitingen en overgangen van privé naar openbaar.**
- **De grofheid van de huid.**

Alle speerpunten en waarderingen samen leiden tot een nieuwe stedenbouwkundige structuur, zoals te zien is op de volgende bladzijden.







Breda Heuvel F  
1:1000  
VOSP september



Bestaande stedenbouwkundige  
Structuur Heuvel







Nieuwe stedenbouwkundige  
structuur Heuvel





# Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan

## Heuvel, F1 en F2

Ingebed in de bestaande structuur van architect Peutz, liggen twee nieuwe wijkdelen F1 en F2 met in het midden het nieuwe Dr Struyckenplein. Rijzige eengezinswoningen en de twee appartementengebouwen volgen de bestaande rooilijnen langs het Planciusplein en het Dr Struyckenplein. Op andere plekken zijn kleine verspringingen waarneembaar, waardoor zichtlijnen onderbroken worden en de openbare ruimte gevormd wordt. Dit wordt versterkt doordat niet alle bouwblokken even lang zijn. De openbare ruimte wordt gedragen door de lange, brede en groene profielen, waarin ruimte is voor bestaande en nieuwe bomen. Deze structuur wordt versterkt door aanplant van nieuwe bomen. Het ontwerp herstelt op deze wijze de samenhang in de openbare ruimte. Men woont in een parkachtige omgeving, waar elke doorkijk zicht geeft op een bijzondere kopgevel, een speelplek, het Dr Struyckenplein of het Planciusplein.

In F1 liggen smalle rijbanen in de brede noord-zuid gerichte groenstructuur. Deze worden vrij gehouden van parkeren. Ze ontsluiten de parkeerkoffers in de snedes en kunnen tevens gebruikt worden om even de boodschappen voor de deur af te zetten. De brede profielen van ongeveer 25 meter kunnen daardoor optimaal benut worden voor groen. Dit sluit aan bij de woonwensen en voorkeuren van de 'rode' doelgroep, zoals onderzocht door Smart Agent.

In F2 sluit het plan aan bij de woonwensen en voorkeuren van de 'gele' doelgroep. Dit gebeurt door in F2 in de noord-zuid richting meer straten met parkeren voor de deur te realiseren. In de oost-west richting worden juist hier de snedes benut voor groene openbare ruimte voor gemeenschappelijke activiteiten. Tevens ontstaat daardoor een voetgangers- en fietsverbinding met het Dr Struyckenplein.

De groenstructuur van de Laan van Mertersem en de Bontekoestraat is de enige structuur die oost-west loopt. Deze structuur wordt versterkt door de inrichting langs F1 en F2 gelijk te maken en deze af te stemmen op de inrichting van het Dr. Struyckenplein.

Aan de Oranjeboomstraat ligt op dit moment een onaantrekkelijk plantsoen tegen de achtertuinen van het bestaand bouwblok. Wij stellen voor dat dit plantsoen een bouwkaavel wordt, waar de bebouwing onderdeel wordt van de lintbebouwing van de Oranjeboomstraat. De tuin en garage kan de hoek naar het openbaar gebied afmaken en de achterom van de nieuwe woningen begeleiden. (zie lichtgrijze met donker omlijnde blokjes)



groenstructuur en parkeerkoffers







# Programma en differentiatie

Het Dr Struyckenplein wordt het nieuwe winkelcentrum op wijkniveau.  
Hier komen met name de appartementen te liggen. F1 en F2 daarentegen voorzien vooral in eengezinswoningen. Het plan bestaat uit:

F1: 141 eengezinswoningen  
98 appartementen

F2: 77 eengezinswoningen

totaal: 316 woningen

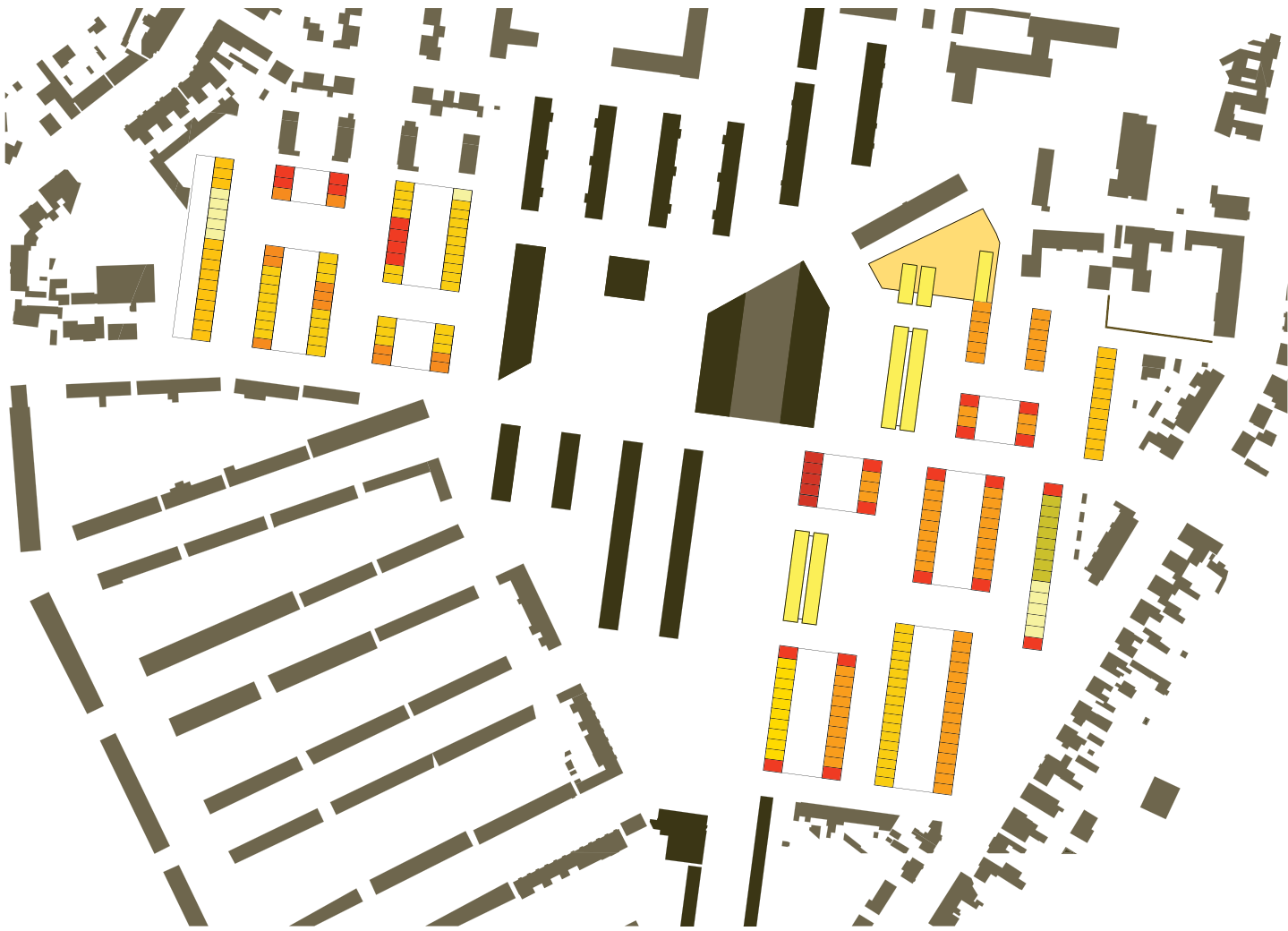
De grootte varieert tussen 50m2 tot 140m2 GBO, waarvan minimaal 30% in de huur- en koopsector tot aan de liberaliseringsgrens.

## Differentiatie

Hiernaast is de differentiatie van de woningen in beeld gebracht. De verschillende woningtypes liggen door elkaar in het plan, waardoor in alle fases woningen van verschillende groottes gerealiseerd worden.  
Binnen de eengezinswoningen komt de differentiatie met name tot stand door verschillende beukmaten, variërend van 4,8 tot 6,3meter. In de hoogte wordt gevarieerd aan de randen van het plan, zodat met 2 lagen+kap traditionele (bereikbare) woningen gereailiseerd kunnen worden. Deze randen sluiten aan bij de omliggende lintbebouwing.

Aansluitend op het stedelijke Dr Struckenplein komen 5 stadswoningen van 4 lagen met een kap. Grenzend aan het Dr Struyckenplein en de brede groene ruimte van het Planciusplein komen appartementen. Het blok ten zuiden van de appartementen aan het Planciusplein wordt gevormd door 5 begane grondwoningen met daar bovenop 10 maissonnettes van 2 lagen.

In de noordhoek van F1 komt een speciale woonfunctie in het kader van het 'Geschikt Wonen voor Iedereen' project van de gemeente Breda. Dit zou ouderenzorg of juist begeleid wonen voor jongeren kunnen zijn. Er zijn 38 units van 50m2 opgenomen.



| Woningdifferentiatie en aantallen |      |          |       |                              |
|-----------------------------------|------|----------|-------|------------------------------|
|                                   | type | beukmaat | lagen | aantal woningen typebenaming |
| F1                                | A    | 4.8      | 3+kap | 18 eengezinswoning           |
|                                   | B    | 5.4      | 3+kap | 63 eengezinswoning           |
|                                   | C    | 6.3      | 3+kap | 16 eengezinswoning           |
|                                   | D    | 5.4      | 2+kap | 11 eengezinswoning           |
|                                   | E    | 5.4      | 1     | 5 begane grond woning        |
|                                   | E    | 5.4      | 3+kap | 10 maissonnette              |
|                                   | F    | 5.4      | 4+kap | 5 eengezinswoning            |
|                                   | G    | 6.0      | 3+kap | 5 eengezinswoning            |
|                                   | H    | 5.7      | 3+kap | 8 eengezinswoning            |
|                                   |      |          |       | 141 woningen                 |
| app<br>bijz. doelgroep            |      |          |       | 60                           |
|                                   |      |          |       | 38                           |
|                                   |      |          |       | 98 appartementen             |
|                                   |      |          |       |                              |
| F2                                | A    | 4.8      | 3+kap | 38 eengezinswoning           |
|                                   | B    | 5.4      | 3+kap | 13 eengezinswoning           |
|                                   | C    | 6.3      | 3+kap | 8 eengezinswoning            |
|                                   | D    | 5.4      | 2+kap | 18 eengezinswoning           |
|                                   |      |          |       | 77 woningen                  |
| F1+F2                             |      |          |       | 218 woningen                 |
|                                   |      |          |       | 98 appartementen             |
| F1+F2                             |      |          |       | 316 woningen                 |



## Doelgroepen en zelf(af)bouw

In de uitwerking van het ontwerp voor de woningen wordt nogmaals in samenwerking met Smart Agent het klantenpanel geconsulteerd. In deze sessie wordt onderzocht of de differentiatie van de plattegronden tegemoet komt aan de verschillende woonwensen van de doelgroepen in F1 en F2. Voor de rode doelgroep in F1 wordt gedacht aan de mogelijkheid tot zelf(af)bouw. Het casco en de gevels worden gebouwd in het kader van de eenheid van de nieuwe buurt en vervolgens kunnen de nieuwe bewoners zelf en op hun eigen tempo de binnenzijde van de woning afbouwen.



Laan van Mertersem kijkend in richting Dr Struyckenplein.



# Hoogtes

Door de differentiatie binnen het woningaanbod, ontstaat er ook een verschil in hoogtes van de de bouwblokken. Bij het bepalen van de hoogtes is gekeken naar woningtypes, maat van openbare ruimte en aansluitingen op de bestaande wijk. In de nieuwe wijk komen de karakteristieke rijzige profielen van Peutz terug. De eengezinswoningen hebben een uitgebouwde begane grond (10m), maar ondiepe verdiepingen (7,1m tot 7,7m). De woningen hebben een bergzolder, waardoor de flauwe dakhelling gerealiseerd wordt. De verdiepingshoogtes zijn hoger dan van de huidige blokken, maar doordat het half verdiept souterrain vervalt, blijft de totale bouwhoogte gelijk. De begane grond is dieper dan de bovenbouw, in de architectuur zullen de smalle profielen blijven spreken.

In de west-rand van F2 en de noordelijke oost-rand van F1 staan een aantal traditionele woningen van 2 lagen met kap. Aan de randen vallen deze blokken samen met de omliggende bebouwing en krijgen daarmee hun eigen plek. Zij zullen in uitstraling bij het geheel horen, maar de architectuurmiddelen zullen anders zijn, omdat de hoogte anders is. Aan het Planciusplein en tegen de nieuwe ontwikkeling op het Dr Struyckenplein aan staan appartementengebouwen. Deze zijn 4 lagen hoog met een kap op een halfverdiepte parkeerlaag. Deze hogere profielen sluiten aan bij de grotere schaal van het Dr Struyckenplein en het Planciusplein. De appartementen krijgen een corridor-ontsluiting, waardoor ook hier de rijzige smalle bouwmassa's spreken.







De nieuwe Rijpstraat, gezien vanuit het Dr. Struyckenplein.



# Verkeer en parkeren

## Wegen en paden

Het ontwerp van straatprofielen, wegen en groen, is gezien vanuit een groter schaalniveau. Binnen de Heuvel zijn een aantal deelgebieden te benoemen. De woongebouwen van Peutz met hun woonstraten, het Planciusplein, het Dr Struyckenplein met zijn eigen inrichting en de nieuw in te richten deelgebieden F2 en F1.

Zoals in de concept-schets al helder gemaakt, is er een verschil tussen de inrichting van de openbare ruimte in F1 en F2. In F1 lopen de smalle rijbanen voor eenrichtingsverkeer in noord-zuid richting om de parkeercoffers tussen de bouwmassa's te ontsluiten. In F2 liggen meer traditionele straten met parkeren. Voetgangers hebben hun eigen paden langs de woningen en door het gebied heen. Fietzers kunnen gebruiken maken van alle paden en wegen. In het 'schetsontwerp openbare ruimte' is verder ingegaan op de inrichting van het openbaar gebied.

De verkeersafwikkeling en eenrichtingsverkeer wordt in het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan verder uitgewerkt in nader overleg met de gemeente.

## Openbaar vervoer

Er ligt in het huidige gebied een bushalte aan de Bontekoestraat en op het Dr Struyckenplein. In het nieuwe plan wordt de halte op het Dr Struyckenplein een 'sterhalte', met aansluitingen op diverse lijnen uit de stad en omgeving van Breda.

Aan de Bontekoestraat ligt ook een bestaande bushalte, die in het nieuwe plan meer ruimte krijgt. Er is voor de wijk een mobiliteitsonderzoek gedaan. Dit is een onderzoek naar de mogelijkheden om het autogebruik te beperken. In het vervolgon ontwerp wordt dit onderzoek meegenomen in de planontwikkeling.

## Parkeren

In F1 liggen in de snedes tussen de blokken de parkeerplaatsen (parkeercoffers) voor de omwonenden zelf. Iedere woning heeft een parkeerplaats binnen een straal van 75 meter. Het bezoekersparkeren ligt in alle randen, waar bestaande parkeerplekken gehandhaafd of uitgebreid worden. Dit levert een bijzonder (groen) woonmilieu op, waar alleen bewoners door het gebied rijden op weg naar hun parkeerplaats. In F2 liggen alle parkeerplaatsen langs de straten.



Programma: parkeernorm en aantallen

| woningtype          | aantal | parkeernorm | parkeerplaatsen |
|---------------------|--------|-------------|-----------------|
| F1 eengezinswoning  | 126    | 1,6         | 201,6           |
| maisonnette         | 10     | 1,2         | 12              |
| begane grond woning | 5      | 1,2         | 6               |
| appartement         | 60     | 1,2         | 72              |
| bijz doelgroep      | 38     | 0,4         | 15,2            |
|                     | 239    |             | 306,8           |
| F2 eengezinswoning  | 78     | 1,6         | 124,8           |
| totaal F1 + F2      |        |             | 431,6           |

Ontwerp

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| F1 halfverdiept 1 pp per woning      | 87  |
| op maaiveld in snedes 1pp per woning | 152 |
| op maaiveld in randen plan           | 68  |
| F2 op maaiveld langs straten         | 125 |
| totaal F1+F2                         | 432 |



## Halfverdiept parkeren

Onder de appartementen van F1 komt halfverdiept parkeren. De parkeerbak van het appartementengebouw aan het Planciusplein, ligt deels onder het gebouw en deels in de openbare ruimte. Op deze bak van ongeveer 1,8meter hoog komt een bijzondere inrichting en zullen de terrassen van de woningen aansluiten.

In het Beeldkwaliteitsplan zal dieper ingegaan worden op de inrichting van deze halfverdiepte parkeerbak en de aansluiting met het openbaar gebied middels bijvoorbeeld trappen.



Referentie Schaepmanlaan Oss, voorbeeld smalle rijbaan in het groen met daaraan kleine parkeercoffers.





# Schetsontwerp Openbare Ruimte

## Oorspronkelijk ontwerp

De inrichting van de straten is in het oorspronkelijke ontwerp een directe voortzetting van het stedenbouwkundig plan: een rigide, eenduidige inrichting met weinig details en nadruk op de lange lijnen. De openbare ruimte maakt gebruik van dezelfde vormtaal als het stedenbouwkundig ontwerp en contrasteert nergens. De brede straatprofielen zijn allemaal op gelijke wijze eenvoudig ingericht met trottoirs, rijbaan en een brede groenstrook met strak in het gelid staande bomen. De lange woonblokken lijken hierdoor nog langer. In de straten is geen ruimte gemaakt om te verblijven, er zijn geen banken of speelplekken. De straten zijn strak en anoniem. Het enige sociale detail in de openbare ruimte zijn de gedeelde trappen naar de voordeuren.

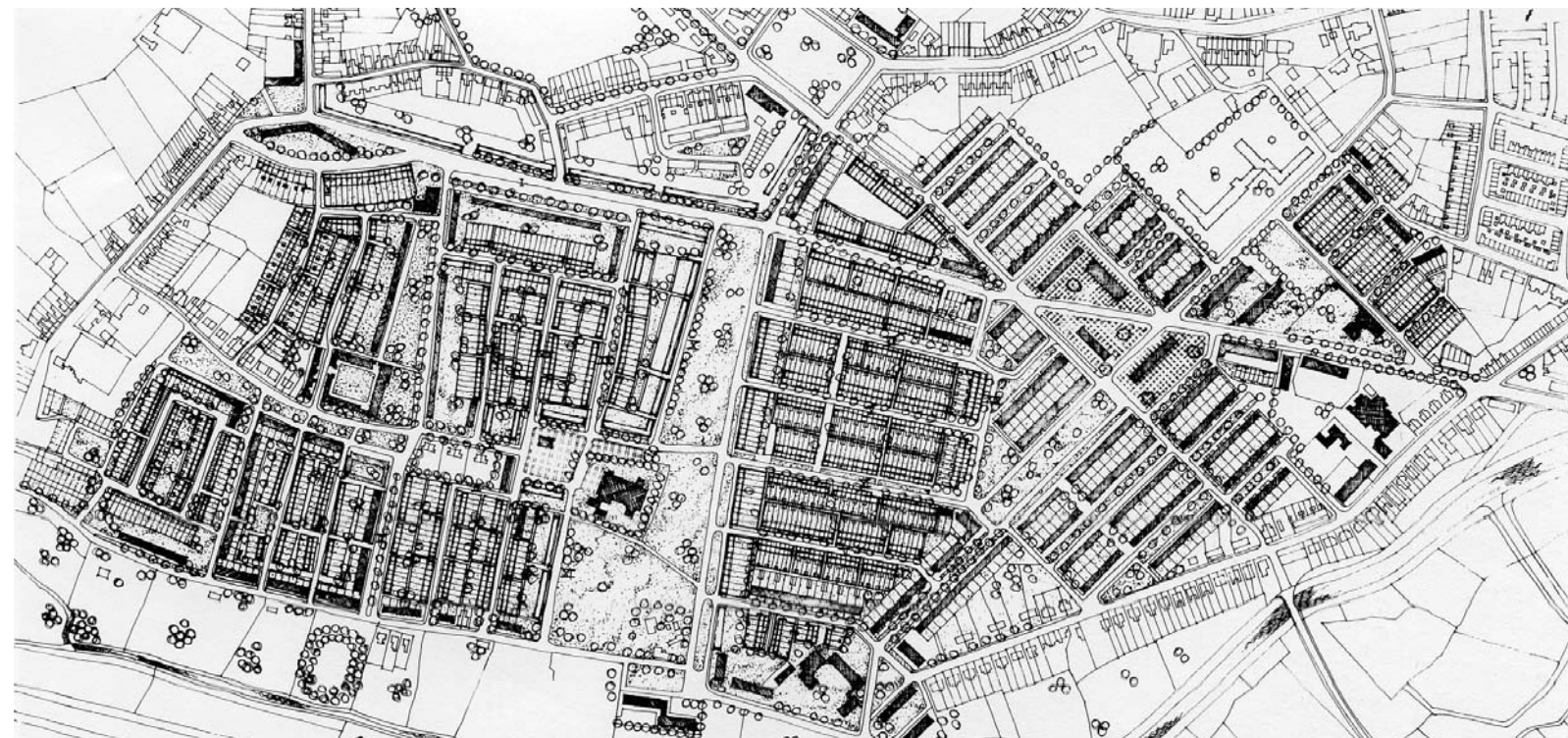
De Laan van Mertersem en de Bontekoestraat zijn nog niet opgeknipt, maar vormen een doorgaande verbinding langs het Dr. Struyckenplein.



Brede groenstroken (bomen nog niet aangeplant)



Roggeveenstraat



Ontwerptekening met plandeel Granpré Molière, plandeel Schaap en plandeel Peutz



## Bestaande situatie

De openbare ruimte is in de huidige situatie gefragmenteerd. In alle straten is een deel van de originele brede groenstroken veranderd in parkeerplaatsen, en in alle straten is dit op een andere wijze gebeurd. Een deel van de straten heeft een woonerfinrichting, andere straten hebben een rijbaan met haaks parkeervakken. Sommige straten hebben een groenstrook met bomen, andere een groenstrook met een haag, weer andere hebben een groenstrook met een haag en met bomen. Ook de soortkeuze van de beplanting is in alle straten verschillend.

Deze grote diversiteit aan inrichting en materialisering draagt niet bij aan de samenhang binnen Heuvel. Niet de openbare ruimte maakt in de huidige situatie de samenhang, maar de eenduidige bebouwing.

De Laan van Mertersem en de Bontekoestraat vormen voor de auto geen doorgaande verbinding meer. Ook de inrichting van beide straten verschilt. Een zichtlijn tussen beide delen is in de huidige situatie de enige vorm van samenhang.



Foto's bestaande situatie



## Schetsontwerp

Het schetsontwerp herstelt de samenhang in de openbare ruimte en maakt aangename straten. Het creëert lange zichtlijnen en biedt plek aan gemeenschappelijke verblijfsruimtes.

Het verschil in doelgroep tussen F1 en F2 resulteert in een verschil in ruimtelijke opzet:

### F1

In F1 zijn de ruimten (snedes) tussen de gebouwen benut voor parkeerplaatsen (parkeerkoffers). In de straten ontstaat hierdoor ruimte voor brede grasstroken, waarin bestaande bomen opgenomen kunnen worden en nieuwe bomen geplant. In de brede grasstroken worden verblijfs- en speelplekken aangelegd, en maken schuine paden korte looplijnen mogelijk. De straten krijgen een groene uitstraling.

In F1 zijn twee afwijkende groene ruimtes: de overhoek aan de Oranjeboomstraat en het dak van de halfverdiepte parkeergarage achter het appartementenblok aan het Planciusplein. De invulling van deze groene ruimtes wordt in een volgende fase nader bepaald.

### F2

In F2 zijn de ruimten (snedes) tussen de bouwstroken benut voor gemeenschappelijke groen. In deze ruimtes worden verblijfs- en speelplekken aangelegd. In de straten zijn aan weerskanten van de rijbaan haakspareervakken. De groene ruimtes tussen de bouwstroken onderbreken deze parkeerstroken. Ook worden in de parkeerstroken op regelmatige afstand bomen geplant. Door de grote breedte van de straatprofielen is het mogelijk naast het haaksparkeren ook groenstroken op te nemen. In deze groenstroken is ruimte voor bomen.

Beide deelgebieden worden op gelijke wijze gematerialiseerd, aansluitend op de materialisering van Heuvel. Voor beide delen geldt dat snippergroen moet worden voorkomen.

Verbindende schakel tussen beide deelgebieden is de lijn Laan van Mertersem / Bontekoestraat. Deze lijn verbindt Heuvel met Princenhage en het centrum. In het atelier is hier in overleg met de gemeente Breda een met bomen begeleid, continu profiel ontworpen met het Dr. Struyckenplein als verbijzondering.

De aansluiting van F1 en F2 op de omgeving is ontworpen in overleg met de gemeente Breda. De uitwerking van deze randen (Jan Ligthartstraat, Rijpsstraat, Dr. Struyckenplein) ligt bij de gemeente Breda.

## Toolbox openbare ruimte

### Karakteristiek

- orthogonale structuur
- groene overhoeken op raakvlak Peutz - omgeving
- brede straatprofielen
- lange zichtlijnen
- op de zon georiënteerde straten

### Ambitie

- aangename, groene straten
- behoud van lange lijnen
- plekken voor ontmoeting creëren
- verblijfsplekken maken

## Visie Openbare Ruimte Breda 2020

In de Visie Openbare Ruimte Breda 2020 verwoordt de gemeente Breda haar ambitie voor de openbare ruimte als volgt: 'Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in stad en dorpen moeten het goed toeven van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door de mogelijkheden te verhogen om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren.'

Het schetsontwerp komt tegemoet aan deze uitgangspunten. Zo zijn in beide plandelen plekken gecreëerd om de openbare ruimte te delen, plekken die de bewoners de mogelijkheid bieden te verblijven, te spelen en te ontmoeten. Deze plekken kennen niet één type gebruik, maar kunnen door verschillende bewonersgroepen op verschillende wijze gebruikt worden.

Beide plandelen worden op gelijke wijze gematerialiseerd. De materialisering sluit aan op de omgeving, waardoor F1 en F2 onderdeel uit gaan maken van heel Heuvel. Door de toevoeging van enkele bijzondere elementen krijgen beide plandelen echter ook een herkenbare eigen identiteit. De ruimtelijke opzet van beide plandelen verschilt onderling omdat deze specifiek is afgestemd op de wensen van de gebruikers. Deze afstemming garandeert een duurzaam gebruik van de openbare ruimte. Bij de inrichting wordt gebruikt gemaakt van duurzame materialen, die lang meegaan en mooi verouderen.

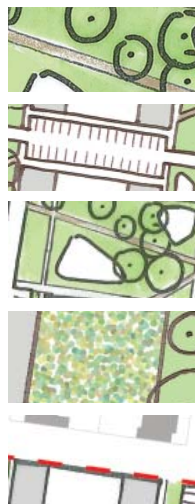


conceptschets Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan



F1: groen in de straten, parkeren tussen de bouwstroken, twee bijzondere groene ruimtes  
F2: groen tussen de bouwstroken, parkeren in de straten





gras met bomen

parkeren

verblijfs- en speelplekken

bijzondere groene ruimte

werkgrens



0 20 40 60 80 100



# Materialisering

De materialisering van de nieuwe straten sluit aan bij de inrichting zoals die in Heuvel gebruikelijk: straten van rood gebakken klinkers, trottoirs van 30x30 tegels in beton met een basaltine toplaag en trottoirbanden in beton met een basaltine toplaag.

De bijzondere elementen in het plan, die afwijken van de huidige vormtaal in Heuvel, krijgen een passende bijzondere materialisering. Dit geldt voor de zit/speeleelementen en de schuine paden in de groenstroken. Deze bijzondere toevoegingen aan de Bredase standaard maken het Peutzdeel herkenbaar ten opzichte van de rest van Heuvel.

De erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectuur en zullen gemetseld worden.

# Bomen en beplanting

Bestaande bomen kunnen deels ingepast worden. Een deel van de bomen moet wijken voor nieuwe bebouwing of infrastructuur. Een vitaliteitsonderzoek en een Boom Effect Analyse in de volgende fase moeten uitwijzen welke bomen duurzaam te handhaven zijn.

De bomen staan momenteel veelal in rechte lijnen. Door toevoeging van nieuwe bomen zal deze structuur omgevormd worden naar een losser beeld, waar de bomen meer gestrooid zijn. Nieuw te planten bomen zijn transparant, laten zo veel licht door en hebben een bijzondere herfstkleur, voorjaarsbloei of bladvorm. De soortkeuze kan worden benut om het verschil tussen straten en snedes aan te zetten.

Positie en type van inrichtingselementen zoals lichtmasten, armaturen, banken, afvalvoorzieningen alsmede voorzieningen als HUPs, kabels en leidingen worden in de volgende fase opgenomen.

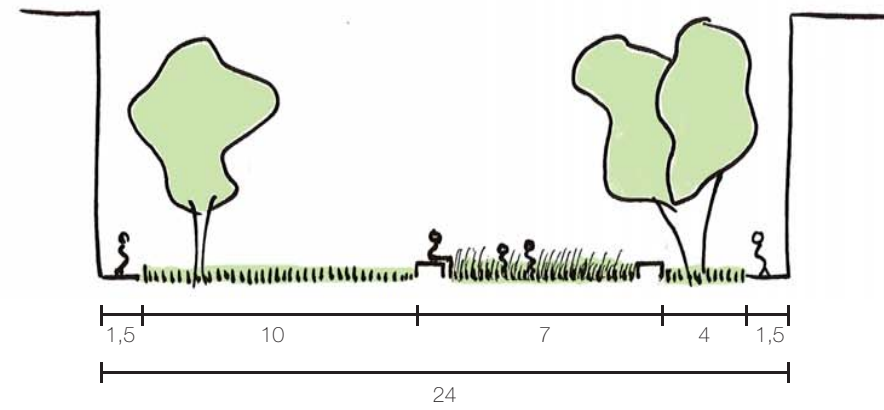


referenties materialen en beplanting

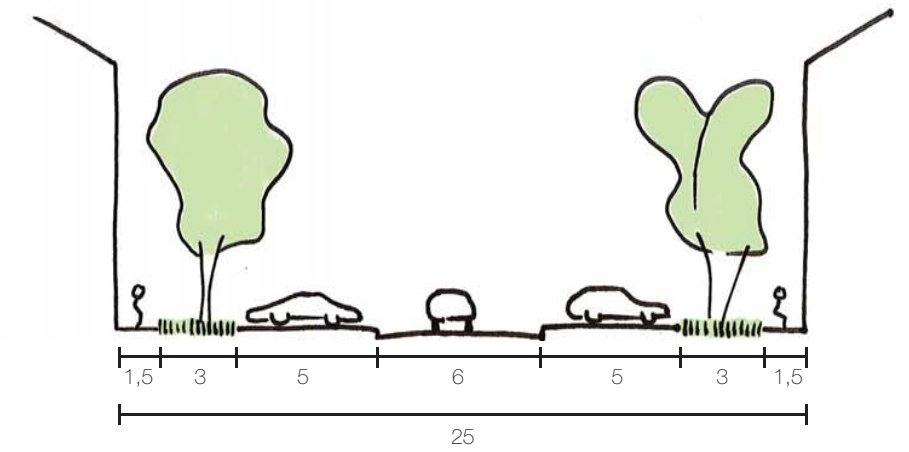




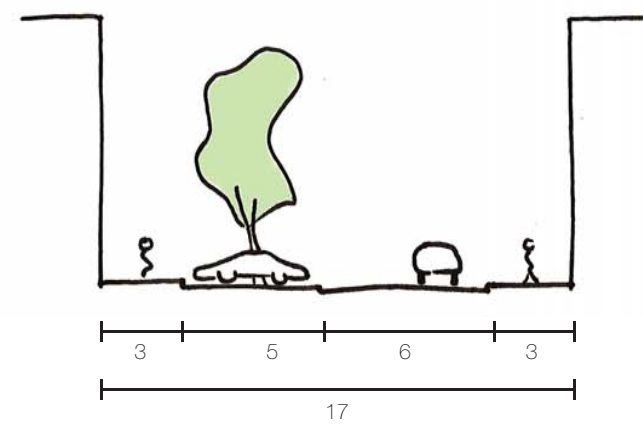
# Profielen



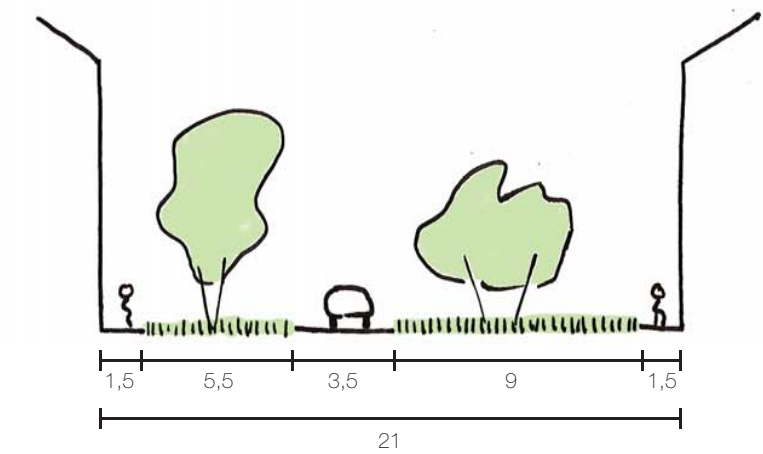
profiel AA'



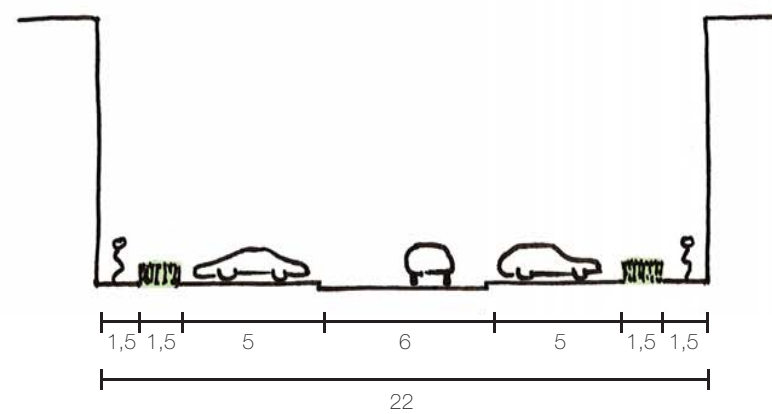
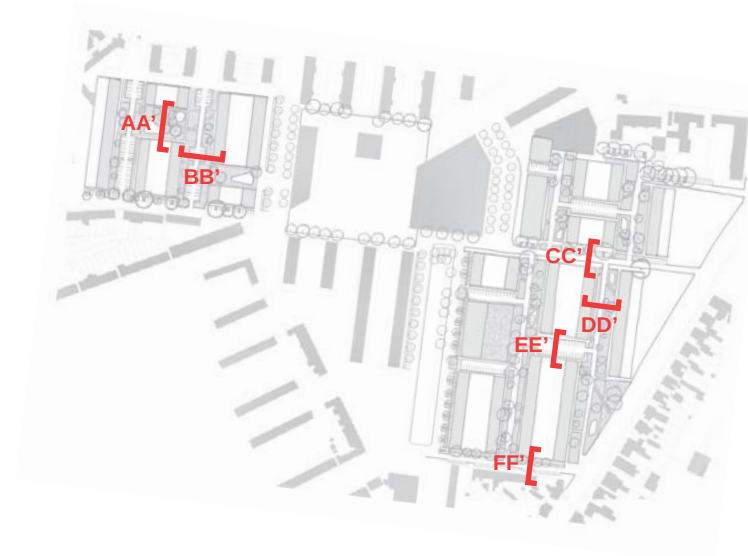
profiel BB'



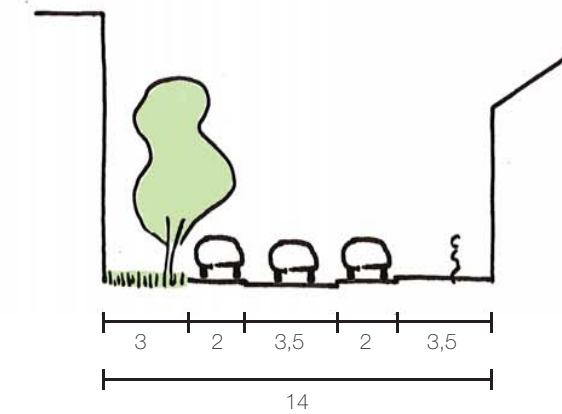
profiel CC'



profiel DD'



profiel EE'



profiel FF'

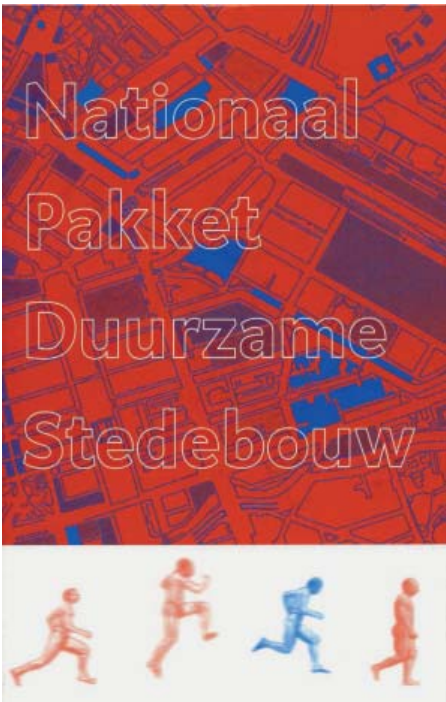


# Duurzaamheid en Milieu

De uitgave 'Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw' heeft gediend als leidraad voor het inventariseren van de duurzaamheidsaspecten op stedenbouwkundig niveau. Het onderscheidt hierbij een vijftal categorieën: natuur en ecologie, integraal waterbeheer, verkeer, leefbaarheid en als laatste energie. In het schema hiernaast en op de volgende bladzijden worden per categorie de ambities en doelen benoemd op het niveau van de stedenbouw, de openbare ruimte en de woning.

De ambities met betrekking tot duurzaamheid bij een herstructureringsplan als waar we hier mee te maken hebben, kunnen niet los gezien worden van de specifieke context. Zo is bijvoorbeeld het oriënteren van woningen op de zon, wat in andere situaties een efficiënt middel kan zijn om een energiezuiniger plan te realiseren, niet mogelijk om in te zetten. De bestaande structuur met de vanzelfsprekende overgenomen richting van het huidige plan betekent een oost-west oriëntatie en niet noord-zuid. WKO is op het niveau van energiezuinigheid een optie die hier wel mogelijk is. Zeker aangezien het Dr Struyckenplein voorzieningen heeft, waardoor warmte en kou uitgewisseld kan worden tussen de woningen en deze voorzieningen.

De sociale duurzaamheid is in de Wijkontwikkelingsvisie al een belangrijke ambitie geweest. Er is begin 2010 een sociaal plan opgesteld met de huurderscommissie. Hierin spelen o.a. het versterken en verbreden van sociale netwerken, het vergroten van deelname aan het maatschappelijk verkeer, armoedebestrijding en kansenbevordering voor buurtbewoners, kortom het bieden van nieuwe perspectieven een centrale rol. Daarnaast wordt de differentiatie bevorderd door koop- en huurwoningen te mengen in de buurt. Zo kunnen niet alleen huidige huurders binnen de buurt een stap naar een koopwoning maken, het kan er ook voor zorgen dat nieuwe bewoners naar de buurt trekken. Het doel is om met een grotere variatie in inkomensgroepen de buurt ook wat dat betreft meer diversiteit te geven.



Uitgave 'Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw' is leidraad bij de inventarisatie van duurzaamheidsaspecten in F1 en F2 op stedenbouwkundig niveau.

## Natuur & ecologie

Wat: Inrichting & beheer van groenstructuur in relatie tot natte- & droge natuur, mens (recreatie).

Doel: Het creëren van mogelijkheden voor de natuur in stedelijke situaties. Het vergroten van de belevingswaarde van de groene openbare ruimte.

### Planproces

- Met behulp van het doelgroepenonderzoek van Smart Agent zijn de wensen en verlangens wat betreft inrichting van de openbare ruimte zichtbaar gemaakt. In de uitwerking van het ontwerp van de stedenbouw en openbare ruimte worden deze inzichten meegenomen.

### Stedenbouwkundige massa en openbare ruimte

- In F1 wordt de auto geweerd uit de straat, daardoor ontstaan zeer ruime groene profielen. De woningen grenzen direct aan groen en in het profiel kan verbleven en gespeeld worden.

- In F2 worden twee ruime groene verblijfsplekken gereailiseerd naast aanwezigheid van groen in de brede straten met parkeren.

De woningen grenzend aan de verblijfsplekken zijn gericht op deze plekken, waardoor sociaal beheer gewaarborgd is.

-Beheer van de openbare ruimte kan nog in verschillende vormen plaatsvinden. Bewonersparticipatie bij het beheer leidt tot een duurzaam beheer.

### Ecologie

- Handhaven bestaande waardevolle bomen.

- Inzetten van biodiversiteit in inrichting en keuze van bomen en planten.

- De kapvormen en overstekken zijn geschikt voor diverse vogels, zwaluwkasten en vleermuiskasten.



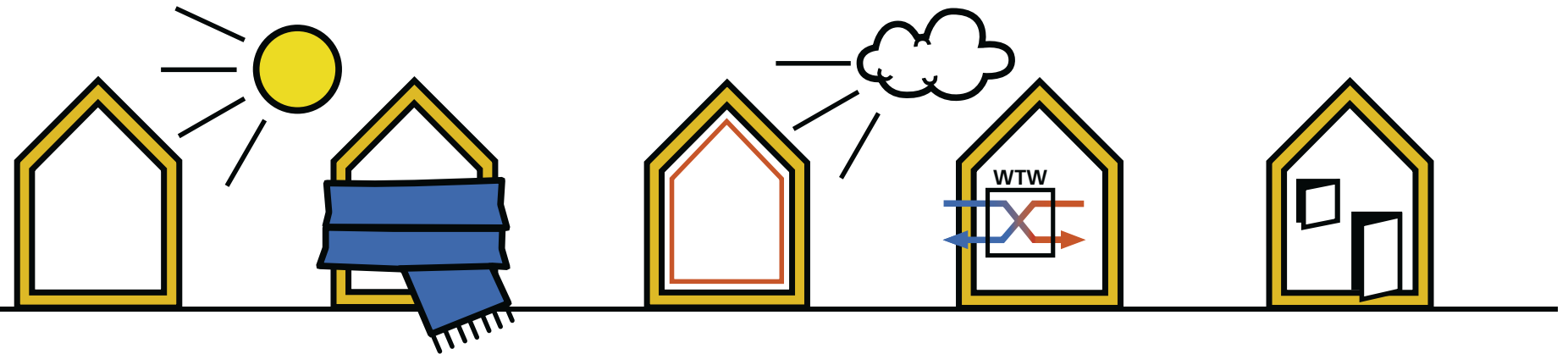
| Integraal waterbeheer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Verkeer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Wat: Het beheren van de waterkwaliteit en waterkwantiteit en het afstemmen van dit systeem met de ruimtelijke functies.</p> <p>Doel: Naast het voorkomen van verdroging en/of wateroverlast, ook het voorkomen van afwenteling van vervuiling op het buitengebied. Daarnaast het behouden, versterken en/of realiseren van natuurwaarden.</p> <p>Stedenbouwkundige massa en openbare ruimte</p> <p>-De huidige plangebieden F1 en F2 bestaan voor 42% uit onverhard oppervlak, zoals tuinen en openbaar groen. Op dit moment loopt er veel water rechtstreeks het riool in zonder buffering. In het nieuwe plan is meer bebouwd oppervlak (door een groter bouwvolume op maaiveld), maar ook meer groen oppervlak in de openbare ruimte aanwezig. Ondanks de verschuiving, blijft het onverhard oppervlak op het totaal gelijk, namelijk 42%. De ambitie is om preventief te voorkomen om retentie voorzieningen en/of waterbuffering aan te moeten leggen. Deze ambitie wordt vervuld door het water van de hemelwaterafvoeren te infiltreren in de openbare ruimte. Op die manier wordt het water op een natuurlijke manier geborgd en vertraagd afgevoerd. Daardoor kunnen de dakvlakken bij het onverhard oppervlak worden geteld. Het onverhard oppervlak van het nieuwe plan is vervolgens 67%.</p> <p>Woningen</p> <p>-Bij het ontwerp van platte volumes, groene daken opnemen. Deze nemen meer fijnstof op, kunnen water bergen en bieden woonkwaliteit voor omliggende woningen.</p> | <p>Wat: Een goed samenhangend pakket van maatregelen om duurzaamheid in het verkeer te bevorderen.</p> <p>Doel: De versterking van de stedelijke structuur en beperking van energiegebruik.</p> <p>Stedenbouwkundige massa en openbare ruimte</p> <p>- Binnen het plangebied van F1 is er voor elke woning één parkeerplaats binnen een straal van 75meter. De overige 0,6pp van de norm per woning ligt in de randen van het gebied. Daardoor wordt de openbare ruimte binnen F1 zeer autoluw. Fietzers, voetgangers en gebruik van openbaar vervoer wordt daardoor bevorderd. Daarnaast ontstaat er een bijzonder groen buitenmilieu.</p> <p>- Fietspaden en voetgangersroutes sluiten aan op bestaande routes.</p> <p>- In het plan worden de bestaande bushaltes gehandhaafd en liggen midden in F1 en op het Dr Struyckenplein.</p> <p>- Inzetten van mobiliteitsonderzoek in vervolg traject. Dit mobiliteitsonderzoek onderzoekt binnen een wijk wat de mogelijkheden zijn om het autogebruik te verminderen.</p> |



| Leefbaarheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Energie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Wat: De gebruik- en belevingswaarde in het hier en nu.</p> <p>Doel: Een mooie, goed onderhouden en vooral ook nette buurt met veel ruimte, groen en sociale duurzaamheid.</p> <p>Planproces</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is begin 2010 een sociaal plan opgesteld met de huurderscommissie, waarin verschillende doelen zijn opgenomen.</li> <li>- De wijkraad wordt betrokken bij het proces.</li> <li>- In het ontwerp wordt goed gekeken naar de doelgroepen (onderzoek Smart Agent) en hun wensen en verlangens wat betreft inrichting van de wijk.</li> </ul> <p>Stedenbouwkundige massa en openbare ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ambitie is om met het stedenbouwkundig plan een bijzonder woonmilieu te creëren, waardoor een grote sociale duurzaamheid kan ontstaan.</li> </ul> <p>Woningen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diversiteit in wonen in koop en huur. Maar ook in verschillende type woningen, waardoor een diversiteit in bewoners.</li> <li>- flexibiliteit van woningindelingen, waardoor de woningen een langere levensduur hebben.</li> <li>- inzetten van bijzondere architectonische kwaliteit, waardoor duurzaamheid, vergelijkbaar met dertiger jaren wijken.</li> </ul> | <p>Wat: trias energetica</p> <p>Doel: Een vermindering van het gebruik van energie, het gebruik van duurzame energiebronnen en het efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.</p> <p>Stedenbouwkundige massa en openbare ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Door de handhaving van de bestaande roolijnen wordt gestreefd naar behoud van de bestaande ondergrondse infrastructuur.</li> <li>- In het convenant tussen WonenBreda, gemeente en wijkraad is een EPL opgenomen van minimaal 7 met het streven naar 7,4. e op locatie. De EPL is een maat voor de energetische kwaliteit van een complete bouwlocatie, inclusief de energievoorziening. Op een schaal van 0 tot 10 staat de 10 voor de ideale situatie waarin geen fossiele brandstoffen worden gebruikt. Bij een 10 is de wijk CO2-neutraal; dan wordt in de wijk minstens evenveel duurzame energie opgewekt dan wordt verbruikt.</li> <li>- Er wordt onderzocht of de woningen van F2 kunnen aansluiten op de WKO-installatie van het nieuwe Dr Struyckenplein.</li> <li>- compact bouwen, voor weinig energie-verlies.</li> </ul> | <p>Woningen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De EPC zal voor F2 0,6 zijn, de bouwbesluit-eis. Voor F1 geldt ook de bouwbesluit-eis, maar aanvullende ambitie is om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van een aantal passieve woningen.</li> <li>- Het bouwen van duurzame woningen op het gebied van energie, is een vanzelfsprekendheid. In het vervolg traject zal in het ontwerp van de woningen duurzaamheid een belangrijke rol spelen. Er zijn verschillende mogelijkheden, zoals bouwen volgens het passiefhuis-concept, het inzetten van pv (zonnecellen), zonneboilers, warmteterugwinning en WKO.</li> <li>- toepassen van duurzame bouwmaterialen, die het milieu niet belasten en zo min mogelijk gebruik maken van uitputbare bronnen.</li> </ul> |



# het passief huis



## zonne-energie

De benaming passiefhuis komt voort uit het gebruik van passieve zonne-energie voor de verwarming van het huis. De benaming passief wil zeggen dat het vanzelf gaat. Omdat het grootste deel van de warmte in het huis van de zon afkomstig is, is een passiefhuis zeer energiezuinig.

## isoleren

Door het huis goed te isoleren, het te voorzien van geïsoleerde kozijnen en voor ramen en deuren gebruik te maken van 3-voudige beglazing gaat er weinig warmte verloren en worden de stookkosten zoveel mogelijk beperkt.

## kieren dichten

Om te voorkomen dat alle warmte in het huis weer verloren gaat, moeten alle gaten en kieren hermetisch gesloten worden. Hierdoor wordt het huis tochtvrij wat een hoger wooncomfort oplevert.

## ventilatie

Door een goed ventilatiesysteem is er een constante toevoer van verse lucht. De verse lucht wordt door een Warmte Terug Win unit verwarmd. Hierdoor wordt het huis 's winters constant energie-zuinig geventileerd met verse lucht.

## zelf regelen

Men kan zelf extra ventileren door het openen van ramen of deuren. Zelfs het open laten staan hiervan is bij een passiefhuis geen probleem.



# Architectonische identiteit

## Toolbox Architectuur

In de analyse van de wijk Heuvel F1 en F2 is de karakteristieke stedenbouw en architectuur van Peutz beschreven. Met name de eenduidige architectuur past niet meer in de huidige individualistische maatschappij. De ambitie is om een diverse wijk van deze tijd als een stedenbouwkundige en architectonische eenheid in Breda te ontwerpen. In een toolbox duiden we in beelden de verschillende facetten en middelen, die we in de zoektocht naar de architectuur gebruiken. In het nog te maken Beeldkwaliteitsplan gaan we hier verder op in.

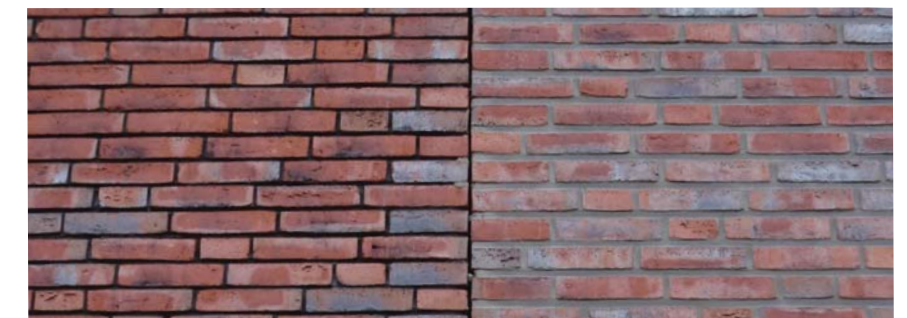
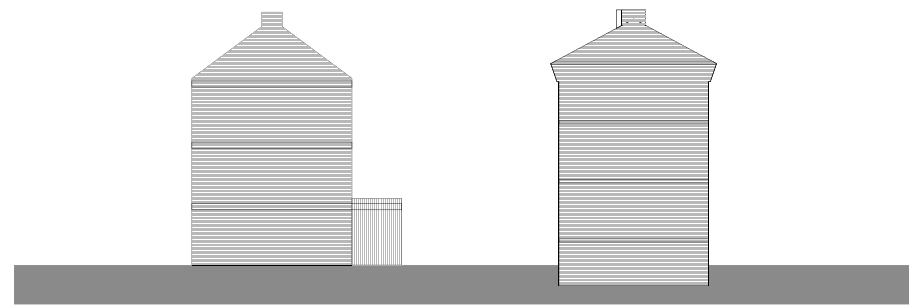
## Eenheid in volume en materiaal

### Schuine kappen

De nieuwe volumes in het stedenbouwkundig plan voor F1 en F2 gaan een sterke eenheid vormen, net als de woningen van Peutz op dit moment. In het vorige hoofdstuk is de eenheid van de rijzige bakstenen volumes met kap beschreven. De nokhoogte is hetzelfde als de bestaande bouwblokken. De dakhelling is ongeveer 37graden, overeenkomstig met het beeld ontworpen door Peutz. De lange kappen zijn overal hetzelfde vormgegeven en hebben dezelfde dakpan. Het ritme van raamopeningen op de derde laag versterkt deze continue lijn.

### Ruw bakstenen volume

Het gevelmateriaal is baksteen en door één steen (of steenmix) te kiezen voor het gehele gebied, vormen de rijzige volumes nog meer één geheel. De steen is nog niet bepaald. Het zal een lichte geel/bruine handvormsteen worden, waardoor het 'lichte gebouwen in het groen' worden. Het metselwerk zal in navolging van Peutz leiden tot ruwe bakstenen volumes. De hoge profielen worden benadrukt door in het metselwerk de aanbouw van de begane grond en erfafscheidingen los van de 3 lagen hoge volumes te laten spreken. Middelen hiervoor zijn metselwerkverbanden en gebruik van verschillende voegkleuren of -technieken.



Studentenwoningen in Delft van Mecanoo.





## Diversiteit in eenheid

De plandelen F1 en F2 vormen een sterke eenheid, niet alleen in materiaal, maar ook in architectuur. Door het gebruik van dezelfde middelen en geledingen wordt het duidelijk één wijk.

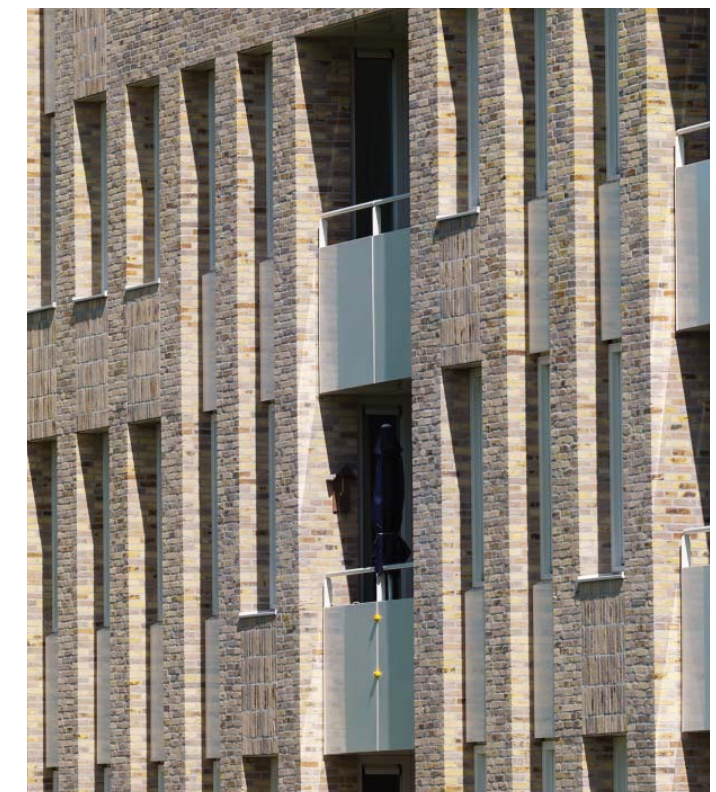
De diversiteit van de woningtypes en de stedenbouwkundige positie van de blokken hebben invloed op de architectuur. Daardoor ontstaan kleine afwijkingen en bijzonderheden binnen de eenheid.

### Ritme en geleding

Door het maken van openingen en elementen die vanaf maaiveld 2 lagen hoog zijn, wordt de rijzigheid benadrukt en ontstaan er ritmes in de gevels. Metselwerkverbanden en plasticiteit versterken de geledingen en benadrukken de individualiteit of juist de eenheid. In het ontwerp van de woningplattegronden wordt gekeken naar mogelijkheden van wonen op de eerste verdieping. Hiernaast een aantal referenties met voorbeelden van de ritmes, geledingen en plasticiteit.

### Kopgevels

De bouwblokken hebben kopgevels op de plangrenzen, maar ook binnen de plangrenzen van F1 en F2. In de kopgevels worden andere middelen gebruikt dan in de langsgevels. De benadering van deze gevels binnen het gebied is anders dan de gevels aan de rand van het gebied. Bezien vanuit sociale veiligheid kan het wenselijk zijn om entrees van de woningen in de kopgevels te plaatsen. De inrichting van de openbare ruimte heeft invloed op de architectonische middelen op de kopgevels.





# Overgangen openbaar - privé

## Uitnodigend karakter

De woningen krijgen een uitnodigend karakter aan de openbare ruimte. De woningen worden daar ontsloten en elke woning heeft een woonfunctie aan de voorzijde. Door aan de voorzijde te wonen of te eten, kan de woning optimaal gericht zijn op het openbaar gebied. Daarnaast staan de bakstenen volumes op het maaiveld en krijgen ze geen glazen plint. In het ontwerp van de plattegronden en gevels wordt gezocht naar uitnodigende middelen, zoals terugliggende delen, bankjes, erkers, plantenbakken en luifels. Door deze ontwerpmiddelen wordt het uitnodigende karakter van Peutz herhaald en versterkt en worden bewoners uitgenodigd om op de grens tussen woning en openbare ruimte te verblijven en te spelen.

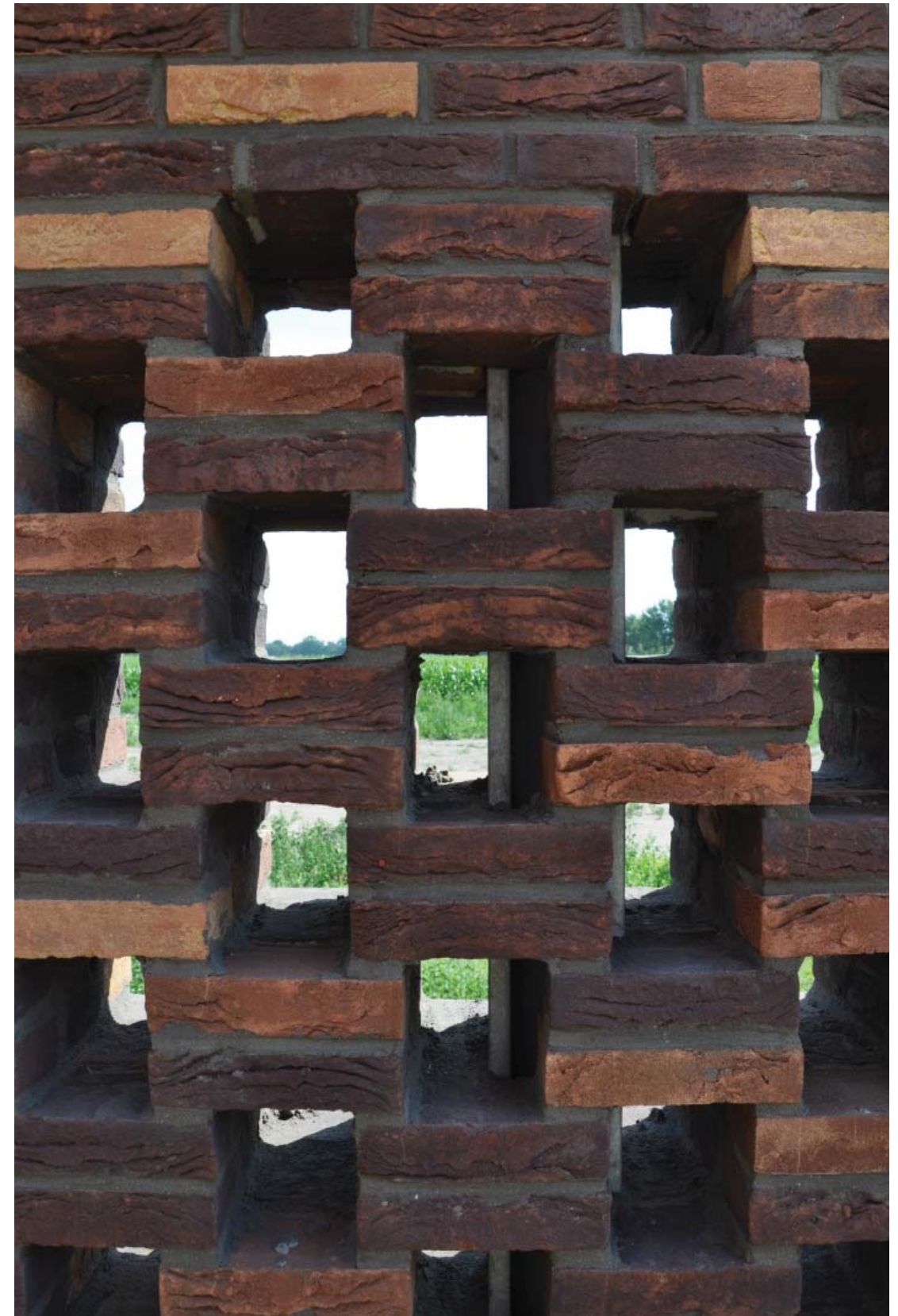
De appartementengebouwen worden centraal ontsloten, maar de appartementen op de onderste laag kunnen middels individuele trappen hun eigen entree krijgen.





## Erfafscheidingen

De erfafscheidingen worden meegenomen in de architectuur. Zij worden gemetseld met dezelfde steen in wellicht andere verbanden. Ze worden niet hoger dan 2 meter. Door 'open' metselwerk toe te passen, kan het groen van tuin en openbaar gebied doorlopen.





# Voortgang

Naast dit Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan en Schets Openbare Ruimte komt er eind 2010 een Beeldkwaliteitsplan. In de beeldkwaliteit wordt meer ingegaan op de architectuur, materialen, ritmes, geledingen en diversiteit binnen eenheid.

Het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan zal na goedkeuring van het VOSP voor beide plangebieden gemaakt worden. Parallel wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart. Daarin zal ook de fasering van F1 ingevuld worden. Vervolgens zal Plandeel F2 als eerste in ontwikkeling gaan en tegelijkertijd met de ontwikkeling van het Dr Struyckenplein gaan lopen. Oplevering van de eerste woningen staat gepland voor 2013.

Plandeel F1 zal daarna in ontwikkeling gaan. In het VOSP zijn aantallen woningen en differentiaties opgenomen. De komende jaren kan de precieze invulling veranderen conform de vraag van de markt. Het percentage 30% sociale huur en koop blijft altijd gelden.

## Planning

Hieronder staat de globale planning voor het verdere vervolg. Wonen Breburg en de Gemeente Breda kunnen elkaar aanspreken op de voortgang van deze planning.



|                                                                         |               |                                            |                         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|-------------------------|
| Samenwerkingsovereenkomst door college vaststellen                      | januari 2011  | Definitief stedenbouwkundig ontwerp (DOSP) | april 2011              |
| Vaststellen VOSP door college gemeente Breda                            | januari 2010. | Vaststellen bestemmingsplan                | juli 2011               |
| Concept voorlopig bestemmingsplan RBOI                                  | januari 2010  | Start verkoop                              | juli 2011               |
| Beeldkwaliteitsplan                                                     | januari 2010  | Ingang sociaalplan                         | juli 2011 en april 2012 |
| Start bestemmingsplan procedure                                         | januari 2010  | Bouwaanvraag F2                            | september 2011          |
| Concept voorlopig ontwerp F2                                            | januari 2010  |                                            |                         |
| Definitieve overeenkomst realisatie plangebied                          | januari 2011  | Bouwvergunning                             | januari 2012            |
| Koopovereenkomst inzake gronduitruil irt Dr. Struyckenplein             | januari 2011  | Sloop opstallen F2                         | januari 2012            |
|                                                                         |               | Bestemmingsplan onherroepelijk             | april 2012              |
| Becoördeling door markt middels klantenpanel.                           | februari 2011 | Verkoop 70% voltooid                       | april 2012              |
| Voorlopig ontwerp F2 Resultaten en consequenties onderzoeken verwerken. | februari 2011 | Startbouw F2                               | april 2012              |



# literatuur en verwijzingen

- W.M.J. Arets, W.H.J. van den Berg, W.P.A.R.S. Graatsma  
FPJ Peutz Architect 1916-1966  
Eindhoven, 1981
- Dienst Cultuurhistorie Gemeente Breda en Welstandsnota februari  
2008  
Cultuurhistorie De Heuvel Breda
- Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw  
Nationaal Dubo Centrum, Ministerie van VROM  
Utrecht, 1999
- The Smart Agent Company in opdracht van Wonen Breburg  
Positionering Heuvel, eindrapportage  
30 maart 2009,
- Wonen Breburg, Ad Vingerhoets  
Vergelijk renovatie versus sloop-nieuwbouw Heuvel F1 en F2  
Breda, 22 september 2010
- Wijkontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015  
Breda, september 2001
- Wijkontwikkelingsvisie Heuvel 2010-2015  
Breda, november 2009





# Colofon

## opdrachtgever

WonenBredburg

### adres

Schorsmolenstraat 48  
4811 VP Breda

### telefoon & fax

+31 076 5308530  
+31 076 5308400

### website & email

info@wonenbredburg.nl  
www.wonenbredburg.nl

## ontwerp: stedenbouw en architectuur

DAT

De Architectenwerkgroep Tilburg  
Theo van Esch, Eefje Rikhof, Desiree Vermeer

### adres

Prof. Cobbenhagenlaan 47

### postadres

Postbus 352  
NL 5000 AJ Tilburg

### telefoon & fax

+31 13 46 86 963  
+31 13 46 71 385

### website & email

wat@datarchitecten.nl  
www.datarchitecten.nl

## ontwerp: openbare ruimte

karres en brands landschapsarchitecten  
Lieneke van Campen, Joost Emmerik

### adres

Oude Amersfoortseweg 123  
1212 AA Hilversum

### telefoon

+31 35 642 29 62

### website & email

info@karresenbrands.nl  
www.karresenbrands.nl

## ateliers: stedenbouw en openbare ruimte

Gemeente Breda  
Peter van Schie, Manon Grond, Ton Gjeltema,  
Diewert Berben, Paul van Beek

### adres

Claudius Prinsenlaan 10  
4811 DJ Breda

### telefoon & fax

+31 76 5293000

### website & email

gemeentebreda@breda.nl  
www.breda.nl





## Beeldkwaliteitsplan De Heuvel

Breda de Heuvel F1 en F2, maart 2011









# Inhoudsopgave

|    |                                                |    |
|----|------------------------------------------------|----|
| 1. | Inleiding                                      | 5  |
| 2. | Stedenbouwkundig plan                          | 9  |
| -  | Ontwerp van Architect Peutz als inspiratiebron |    |
| -  | Stedenbouwkundig plan                          |    |
| 3. | Identiteit F1                                  | 13 |
| 4. | Identiteit F2                                  | 15 |
| 5. | De Heuvel – F1 en F2 samen in beeld            | 17 |
| -  | Beeldregie                                     |    |
| -  | Architectonische identiteit                    |    |
| -  | Materiaal en kleur                             |    |
| -  | Dakvlak                                        |    |
| -  | Ritme en geleding                              |    |
| -  | Overgang openbaar – privé                      |    |
| -  | Kopgevels                                      |    |
| -  | Wonen aan de openbare ruimte                   |    |
| -  | Erf afscheiding en zijgevels                   |    |
| 6. | Openbare Ruimte                                | 33 |
| -  | Voetpaden                                      |    |
| -  | Rijwegen en parkeervakken                      |    |
| -  | Bomen                                          |    |
| -  | Groen                                          |    |
| -  | Verlichting                                    |    |
| -  | Bijzondere objecten                            |    |
| 7. | Verantwoord bouwen en Architectuur             | 41 |
| 8. | Colofon                                        |    |









# Het Beeldkwaliteitsplan

## Inleiding

In opdracht van WonenBreda, heeft De Architectenwerkgroep Tilburg (DAT) samen met Karres en Brands Landschapsarchitecten dit Beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de deelgebieden F1 en F2 in de wijk Heuvel in het zuidenwesten van Breda. Dit Beeldkwaliteitsplan vormt samen met het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) en het Bestemmingsplan “Breda Heuvel F1 en F2” het kader waarin dit gebied verder wordt uitgewerkt.

## Doel

Het doel van dit Beeldkwaliteitsplan is om in hoofdlijnen de belangrijke architectonische uitgangspunten te definiëren. In dit Beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over het gewenste beeld en de beoogde samenhang. Beeld en samenhang willen we kunnen waarborgen voor de toekomstige invulling van de plandelen. Het is geen plan dat het architectuurbeeld tot in detail vastlegt, maar eerder een plan dat richting geeft wat betreft relaties, samenhang en verschillen.

Dit Beeldkwaliteitsplan is opgebouwd vanuit een proefverkaveling. Deze proefverkaveling heeft inzicht gegeven in de mogelijke combinaties van woningtypologieën in eenzelfde bouwblok, de consequenties hiervan voor de architectuur en of de beoogde samenhang haalbaar is.



# Leeswijzer

Dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) is ingedeeld in zeven hoofdstukken. Allereerst wordt beknopt ingegaan op de ligging van het totale plangebied en het nieuwe stedenbouwkundig plan. Voor de volledige omschrijving en uitleg van alle deelaspecten van het stedenbouwkundig plan verwijzen we naar het DOSP. Vervolgens worden de twee deelgebieden los van elkaar bekeken. Elke deellocatie heeft zijn onderscheidende eigenschappen, van stedenbouwkundige of typologische aard. In deze twee hoofdstukken wordt ook omschreven hoe het onderzoek van Smart Agent als basis gebruikt wordt voor de verdere uitwerking van beide plannen. Daarna worden de gemeenschappelijke en verbindende kenmerken van de twee deelgebieden, F1 en F2, benoemd en vastgelegd; beeldregie, materiaal, kleur, textuur, ritme en geleiding. Deze worden door middel van referentieprojecten verbeeld. Vervolgens worden wat specifieke onderdelen, zoals kopgevels en erfafscheidingen, in beeld gebracht. Voor deze onderdelen gelden wat specifieke regels. Daarna volgt de inrichting van de openbare ruimte in beide deelplannen. Het laatste hoofdstuk gaat over duurzaamheid en verantwoord bouwen. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan duurzaam bouwen, duurzaam materiaal en architectonisch duurzaamheid.

De beelden die in dit beeldkwaliteitplan gebruikt worden zijn voorbeelden van het gewenste beeld en het is niet de bedoeling dat deze letterlijk vertaald worden in het ontwerp.





# Regie op de beeldkwaliteit in de planuitwerking

## Kwaliteitsteam

De uitwerking van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundigplan in bouwplannen en openbare ruimte plannen zal gefaseerd plaatsvinden.

Daarom is het belangrijk dat vooraf de kwaliteitambities helder verwoord zijn en de bewaking van de kwaliteit geregeld is, zodat de nagestreefde kwaliteit ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Omdat de beschreven kwaliteiten zowel gaan over de architectuur van de gebouwen als de inrichting van de openbare ruimte wordt het beeldkwaliteitplan als toetsingskader, zowel kwalitatief als procesmatig, vast gelegd in de overeenkomst tussen WonenBregburg en de gemeente Breda.

De bewaking van de kwalitatieve ambities zal verricht worden door een kwaliteitsteam dat namens WonenBregburg door hun ontwerpers wordt georganiseerd en waarin regulier een stedenbouwkundige en een ontwerper openbare ruimte van de gemeente Breda deelnemen en incidenteel andere belanghebbende disciplines kunnen aanschuiven.

In dit kwaliteitsteam zal de kwaliteit van de plannen worden besproken.

Formele toetsing door de gemeente van bijv. de plannen voor de openbare ruimte aan de gemeentelijke eisen vindt via reguliere planindiening en beoordeling plaats.

De documenten die het kader vormen van waaruit het kwaliteitsteam opereert zijn:

- DOSP F1 F2
- Beeldkwaliteitsplan F1 F2
- Programma van Eisen openbare ruimte (gemeente Breda)

## Commissie ruimtelijke kwaliteit

Onderdeel van de procedure in het kader van de omgevingsvergunning is een toets van de bouwplannen door de commissie ruimtelijke kwaliteit aan de welstandseisen. De gebiedsgerichte criteria in de Welstandsnota van de gemeente Breda onder 4.2.13 Heuvel zijn hierbij een belangrijk onderdeel van het toetsingskader voor de commissie.







# Stedenbouwkundig plan

## Ontwerp van Architect Peutz als inspiratiebron

In het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan is uitvoerig ingegaan op het ontwerp van Architect F.P.J. Peutz voor de plandelen F1 en F2 in de wijk Heuvel. Er is gekeken naar kwaliteiten en eigenschappen van de huidige wijk, maar ook naar de ontwerp-ideologie van Peutz. De daaruit gedestilleerde karakteristieken vormen de inspiratiebron voor het ontwerp van het nieuwe stedenbouwkundige plan:

- richting van alle bouwblokken
- lange woongebouwen met markante kopgevels
- kleine verspringen van de gebouwen ten opzichte van elkaar waardoor ze net door de zichtlijnen heen komen
- rijzigheid van de bouwblokken door hun diepte - hoogte verhouding
- lange onaangetaste dakvlakken met flauwe dakhelling
- geleding en uitnodigend karakter van de gevels
- de textuur van de huid
- aandacht voor de overgang openbaar - privé
- ruime straatprofielen en het groene karakter van de wijk



bestaande stedenbouwkundige structuur de Heuvel

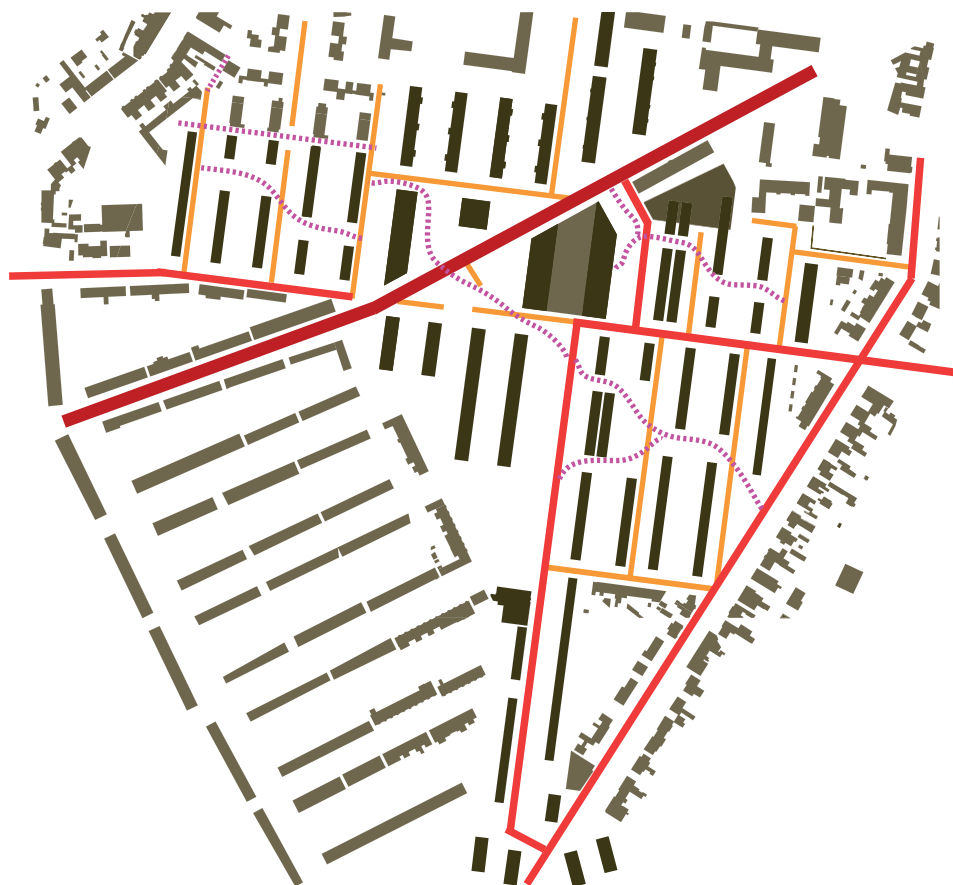


nieuwe stedenbouwkundige structuur de Heuvel





parkeerplaatsen



zichtlijnen en routes



proefverkaveling F1 en F2



inrichting openbare ruimte



openbare ruimte en parkeerkofters



bouwhoogtes



# Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundige plan van F1 en F2 sluit aan op het nieuwe

Dr Struyckenplein en de drie deelgebieden samen maken een nieuwe

woonwijk met voorzieningencentrum ingebed in de bestaande structuur van architect F.P.J.Peutz.

De kenmerkende rijzigheid van de bouwvolumes is een belangrijke

drager van het plan, evenals de richting en de rooilijnen van de lange

bouwblokken. Op andere plekken zijn kleine verspringingen waarneembaar,

waardoor zichtlijnen onderbroken worden en de openbare ruimte gevormd

wordt. Dit wordt versterkt doordat niet alle bouwblokken even lang zijn.

De openbare ruimte wordt gedragen door de lange, brede groene

profielen, waarin ruimte is voor bestaande en nieuwe bomen. Er ontstaat

een parkachtige omgeving, waar elke doorkijk zicht geeft op een bijzondere

kopgevel, een speelplek, het Dr Struyckenplein of het Planciusplein.

In F1 liggen smalle rijbanen in een brede noord-zuid gerichte groenstructuur.

Deze rijbanen worden vrij gehouden van parkeren en ontsluiten

parkeerkoffers voor de bewoners in de snedes tussen de bouwvolumes.

Het bezoekersparkeren vindt plaats in de randen van het plan.

In F2 liggen in de brede profielen meer traditionele straten met parkeren.

Daardoor ontstaan er in oost-west richting, in de snedes tussen de

bouwvolumes, ruime groene openbare plekken voor gemeenschappelijke

activiteiten.







# Identiteit van F1

## F1

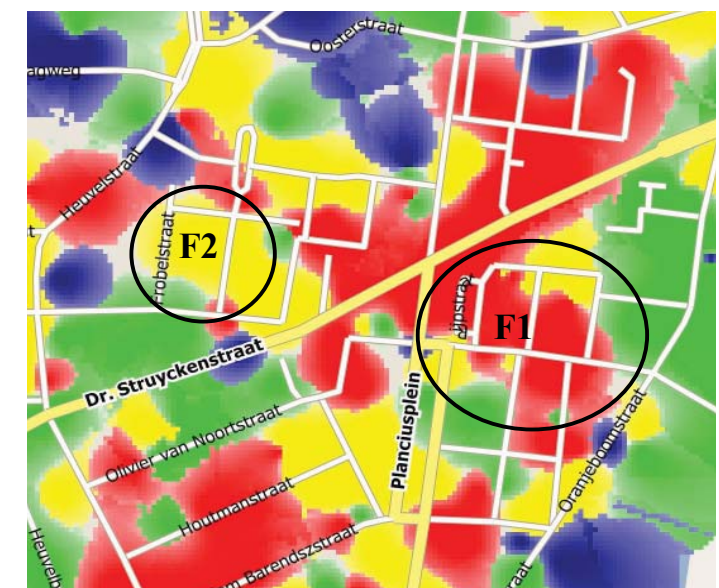
Deelgebied F1 ligt ingeklemd tussen de Le Mairestraat in het zuiden, de Maarten de Vriesstraat en Dr. Struyckenplein in het westen, de Oranjeboomstraat in het oosten en de Dr. Struyckenstraat aan de noordzijde. Het is een groot gebied dat op dit moment gevuld wordt met eentonige bebouwing die een sterk collectief beeld draagt.

Deelplan F1 kenmerkt zich door de grootte en lengte van het totale gebied. Door deze lengte zijn de verspringende blokken sterk af te lezen in de openbare ruimte. Hierdoor krijgen de kopgevels bij F1 een andere betekenis dan bij F2. De parkeerplaatsen liggen in de sneden tussen de woonblokken en aan de randen van F1. De nieuwe woonblokken zijn langer dan in F2, waardoor geleding en variatie belangrijke thema's zijn bij het ontwerpen van deze gevels.

Uit het onderzoek van The Smart Agent Company, "Positionering Heuvel" is gebleken dat F1 een gebied is waar voornamelijk "rode" mensen wonen; dit betekent meer mensen die meer op zichzelf zijn dan aan de buurt gericht. Er is ook een uitspraak gedaan naar de mogelijk uitwerkingen dat dit gebied zou kunnen gaan krijgen.

*"De architectuur op deze locatie mag wat gewaagder zijn. Het hoeven geen bakstenen met puntaken te zijn. Het materiaal gebruik is natuurlijk of heeft een natuurlijke uitstraling. Zo hier en daar zijn ook wat glasaccenten te vinden die het geheel wat lichter en moderner maakt."*

(Positionering Heuvel, The Smart Agent Company, 30 maart 2009)



segmentatie model van huidige bewoners in de Heuvel





HEUVELS

DON BOSCOPLEIN

5368

VERLENGDE FROBELSTRAAT

DR. MILLERWEG

DON BOSCOPLEIN

DON BOSCOPLEIN

ARCHITECT PEUTZWEG

MGR. ZWIJSENSTRAAT

MGR. ZWIJSENSTRAAT

bergingen

DR. STRUYCKENPLEIN

540 m2  
horeca

DR. STRUYCKENSTRAAT

DR. VAN MERTERS

MAGELHAENSTRAAT

COLUMBUSSTRAAT

PLACIUSPLEIN



# Identiteit van F2

## F2

Deelgebied F2 ligt tussen de Doctor Mollerweg, de Laan van Metersem en de Jan Ligthartstraat in. Het ligt ten westen van het Dr. Struyckenplein.

F2 is het kleinste deelplan en daardoor heel overzichtelijk. De straten zijn niet verbonden met het buurtje ten noorden van F2, waardoor het geheel op zichzelf staat en alleen ontsloten wordt aan de Laan van Mertersem.

De nieuwe woonblokken staan in het verlengde van elkaar en worden doorbroken door de openbare ruimte. Deze woonblokken worden als een wand benaderd. Dit betekent dat de architectuur over de volledige lengte van de straat doorloopt en er dus een sterke architectonische relatie is tussen het ene en andere bouwblok met daartussen de groene openbare ruimte. Deze openbare ruimte geeft ruimte voor verbijzondering van de hoekwoningen. Deze woningen kunnen op de kopsezijden ontsloten worden en/of een zichtrelatie hebben met deze ruimte. Daarnaast de woningen die tegenover deze zelfde openbare ruimte liggen krijgen ook een zichtbaar relatie met deze open plek. In deze woningen, ook in verband met de breedte beukmaat, kan gewoond worden op de begane grond en op de verdieping. Dit wordt afleesbaar in de voorgevel. De openbare ruimte wordt vertaald naar de architectuur.

Uit het onderzoek "Positioning Heuvel" van The Smart Agent Company is de conclusie getrokken dat F2 een gele wereld is. Dit houdt in dat mensen die hier op dit moment wonen meer op de buurt gericht zijn dan de mensen wonende in F1. In dit deelgebied passen de termen 'collectief, traditioneel en gevarieerd'.

*"De architectuur in F2 moet een meer traditioneel gezicht krijgen. Het geheel moet een vriendelijke, zachte en warme uitstraling krijgen."*

(Positionering Heuvel, The Smart Agent Company, 30 maart 2009)



segmentatie model van huidige bewoners in de Heuvel









## De Heuvel

### F1 en F2 samen in beeld

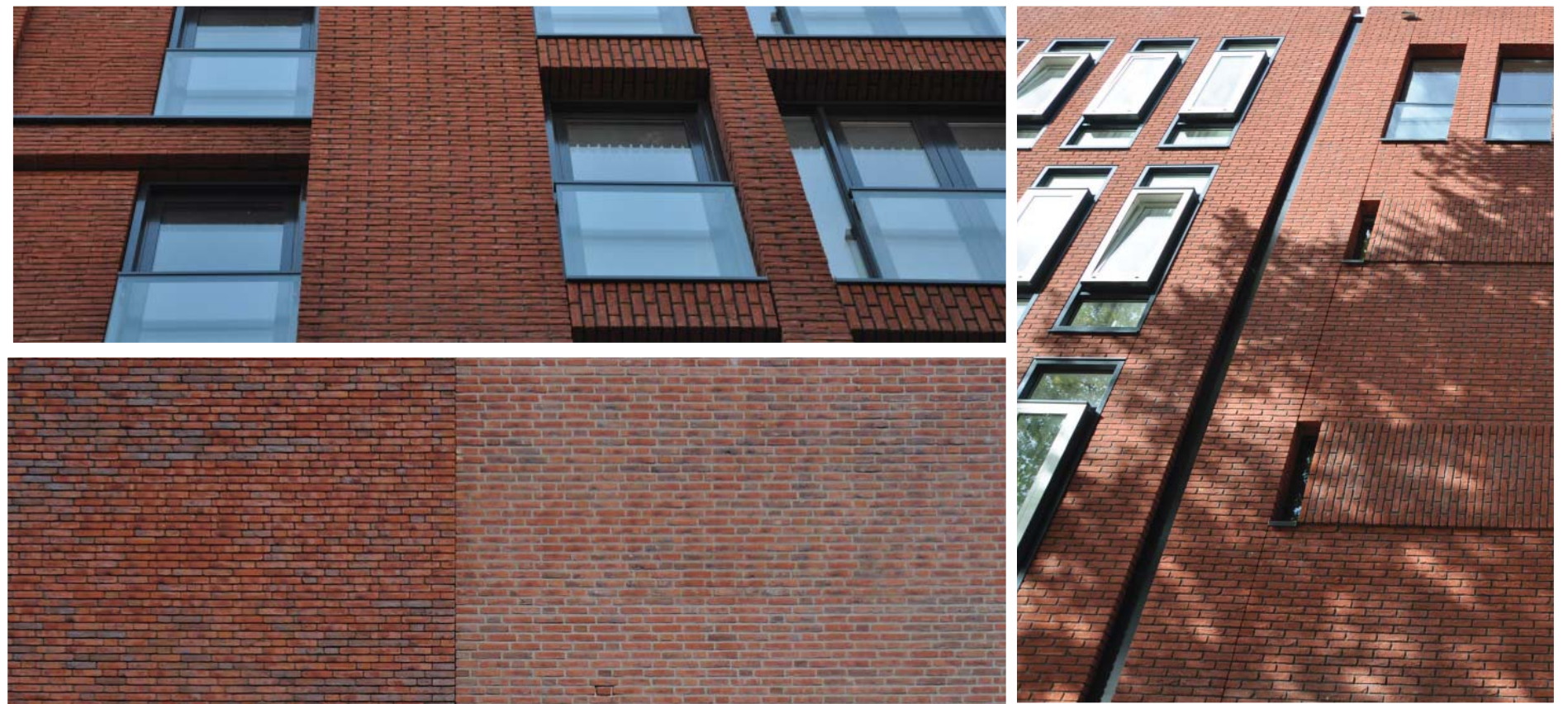
De deelplannen F1 en F2 gaan samen met het nieuwe Dr. Struyckenplein een grootschalige vernieuwing in de wijk Heuvel vormen. Alle deelplannen worden door de Dr. Struyckenstraat, de Bontekoestraat en de Laan van Mertersem met elkaar verbonden. De deelplannen F1 en F2 zijn heel verschillend van elkaar wat betreft de stedenbouwkundige posities die ze in het totale plan innemen. Dit beeldkwaliteitplan doet een uitspraak in hoeverre deze twee deelgebieden onderscheidend of samenhangend zijn ten opzichte van elkaar.



# Beeldregie

De vormgeving, het type architectuur, het materiaal, de kleur van de bouwvolumes en de geleding verbinden de twee deelgebieden met elkaar en laten zien dat ze bij elkaar horen. Deze primaire samenhang is van belang in de verdere uitwerking van de deelgebieden. In beide deelplannen zijn er specifieke karakteristieken gerelateerd aan woningtypologieën en openbare ruimte. Die geven secundair hun eigen vertaling aan de architectuur.

De samenhang is in meerdere lagen vast te leggen. In dit Beeldkwaliteit voor F1 en F2 wordt de samenhang voornamelijk door materiaal, vorm en ritme van de voorgevel vastgelegd. Er worden geen verplichtingen beschreven, maar gereedschappen die gebruikt kunnen worden, zoals erkers, raamopeningen en metselwerkverbanden. De verschillende maatvoeringen en plaatsingen van deze gereedschappen leiden tot diversiteit binnen het plan terwijl de samenhang behouden blijft.













## Architectonische identiteit

De bestaande bouwvolumes ontworpen door de architect F.P.J. Peutz zijn inspiratiebron voor de nieuwe bouwvolumes. Deze volumes zijn minimaal drie lagen hoog en ondiep. Hierdoor krijgen ze een bijzondere verhouding waardoor het hele plan een sterk identiteit heeft. Dit belangrijke kenmerk wordt ook gebruikt in het nieuwe plan. Hierdoor krijgt de nieuwe Heuvel een voor iedereen herkenbaar hoofdbeeld terug. De nieuwe volumes in het stedenbouwkundige plan voor F1 en F2 gaan een sterke eenheid vormen, zoals de woningen van F.P.J. Peutz op dit moment ook doen. De nieuwe nokhoogte is hetzelfde als van de bestaande bouwblokken en de nieuwe dakhelling is overeenkomstig met het beeld ontworpen door Peutz. De nieuwe lange kappen worden overal op dezelfde manier vormgegeven en krijgen dezelfde uitstraling.

De architectonische identiteit van elke woningtypologie wordt zichtbaar. De schakeling van verschillende woningtypes door elkaar heen, bepaalt het ritme en de geleding van de totale wand. Er zijn zeker acht verschillende woningtypes; deze variëren voornamelijk in de beukmaten. De eenheid van de woning is net zo belangrijk als de eenheid van het bouwvolume en de gehele wijk. Het is niet de bedoeling dat het totale beeld overheersend wordt ten opzichte van de individuele woning. Daarom krijgt elk woningtype zijn eigen uitstraling afhankelijk van zijn stedenbouwkundige positie.





## Materiaal, kleur en textuur

Beiden deelplannen hebben hetzelfde hoofdmateriaal: baksteen. De bestaande wijk is opgebouwd in een bruin grijze baksteen met witte kozijnen. De nieuwe blokken doen hier niet aan mee. De ambitie is om een lichte nieuwbouwwijk neer te zetten tussen het bestaande groen. Deze wordt in een licht, zandachtig kleur uitgevoerd. Het is wel de bedoeling dat de beide plannen en het Dr. Struyckenplein als één gehele wijk gezien wordt, zoals als eerder is beschreven. Dit wordt versterkt als alle nieuwe woonblokken in hetzelfde hoofdmateriaal en tint uitgevoerd worden. De uitstraling van de nieuwe bouwvolumes komt voort uit de combinatie van lichte zandkleurige bakstenen, kozijnen in een lichte tint en dakvlakken die donkerder van aard zijn.

Er wordt gestreefd naar een tactiel plan. Plasticiteit, verschillende metselwerkverbanden en voegkleuren en –technieken worden ingezet om een “zachte en voelbare” gevel te maken. Tevens worden ze ingezet om de diversiteit te benadrukken. Door deze middelen fysiek naast elkaar te gebruiken, bijvoorbeeld liggend metselwerk naast staand gemetselde vlakken, of platvol gevoegd naast vlakken met diepe voegen, wordt de diversiteit meer leesbaar. Het vakmanschap wordt een belangrijk onderdeel van het uitwerking van F1 en F2 in Heuvel.





# Dakvlak

Het dakvlak is in de wijk van Peutz zeer beeldbepalend. Door de flauwe dakhelling, de mastgoot, de schoorstenen en de afwezigheid van dakramen of dakkapellen, maken het tot duidelijke massieve volumes. Ook in het nieuwe plan streven we naar deze heldere vorm van het bouwvolume.

Op het hellende dak moet er een materiaal gebruikt worden waarin, in de toekomst op eenvoudige wijze, zonnepanelen aangebracht kunnen worden die dan naadloos aansluiten op het totale beeld. De kleur is donker van aard, geen traditionele rode ceramische dakpan. Er wordt gestreefd naar moderne materialen, zoals vlakkendakpannen of kunststofdakbedekking met roef. Met de platte daken wordt er na gestreefd om een sedum dak van te maken.

De gemetselde schoorstenen in het bestaande wijk zijn heel aanwezig. De “moderne” schoorstenen, ventilatie en afvoer, moeten met zorg geplaatst worden in het totale vlak van het dak. Deze elementen bepalen het ritme van de dakvlak en ze moeten mee ontworpen worden. De goot wordt onderdeel en verwerkt in de dakvlak.





## Ritme en geleding

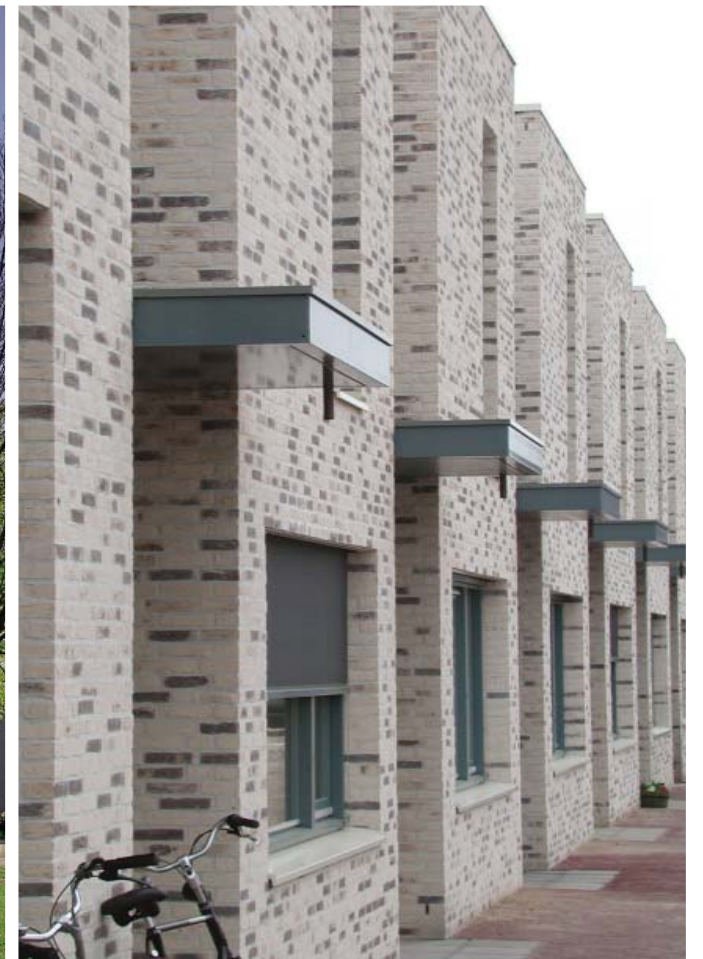
In de architectuur van de nieuwe bouwblokken is er spanning tussen het collectief beeld en de individuele woning. De materialisering en bouwvolumes bewaken het collectieve beeld terwijl de individualiteit wordt benadrukt door ritme en geleding.

De gevel wordt verdeeld in verticale vlakken, die leesbaar worden door verspringingen in de rooilijn. De maatvoeringen van deze geleding zijn afgestemd op de beukmaat van de woningen. Een woning is herkenbaar door de combinatie van een ondiep en een verdiept vlak. Hierdoor wordt niet alleen een ritme aan de gevels toegevoegd, maar wordt ook de rijzigheid van de bouwvolumes benadrukt.

De verdiepte vlakken krijgen een andere uitwerking, het betreft het gebruik van verschillende metselwerkverbanden en voegtechnieken, dan de gevels op de rooilijn. In deze verdiepte vlakken is er een tweede ingreep waarin de overgang openbaar-privé plaats vindt. Deze ingreep is altijd minimaal twee lagen hoog, vanaf het maaiveld niveau. De diversiteit van de woningtypologieën door elkaar heen bepaalt wat voor geleding een wand krijgt. Hierdoor ontstaan kleine afwijkingen en bijzonderheden binnen de geleding, waardoor het geheel minder streng wordt.



sfeerbeeld voorgevel

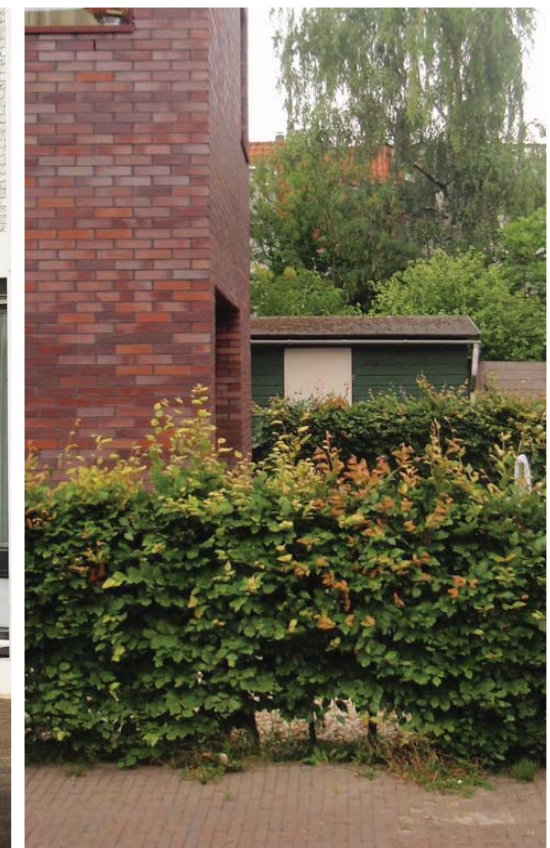




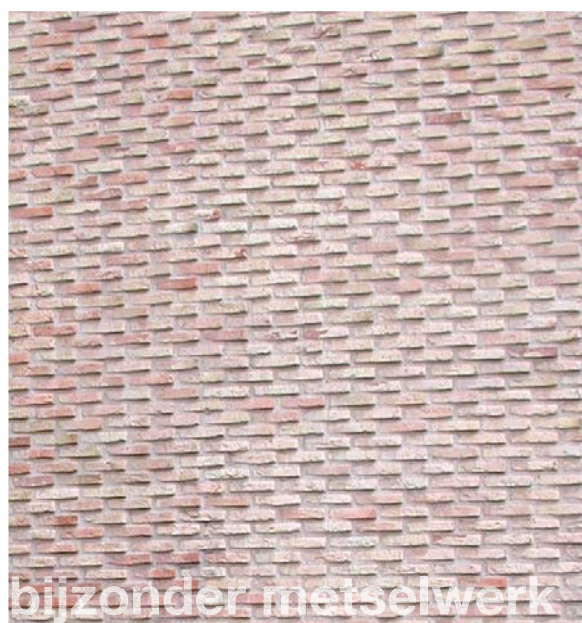
## Overgang openbaar en privé

Alle woningen, inclusief de appartementen, krijgen een uitnodigend karakter naar de openbare ruimte toe. Dit wordt versterkt door vanuit de openbare ruimte de woningen rechtstreeks te ontsluiten en een woonfunctie te plaatsen aan de voorzijde van de woning.

Aangezien de woningen geen voortuinen hebben als middel van scheiding en overgang tussen openbare stoepen en privé terrein, wordt (en werd) deze overgang in Heuvel opgelost in de voorgevel. Zoals bij de hoofdstuk ritme en geleding is beschreven, is deze overgang minimaal twee lagen hoog en verdiept ten op zichten van de gevel aan de rooilijn. Deze ruimte wordt ingevuld met een plateau of trap, waardoor de bewoner, als het ware, de mogelijkheid heeft een kleine verhoogd tuintje voor zijn raam te maken. Met dit gebaar wordt de voorgevel vriendelijker, meer uitnodigend en juist niet hard of anoniem.







plankaart met de verschillende soorten kopgevels

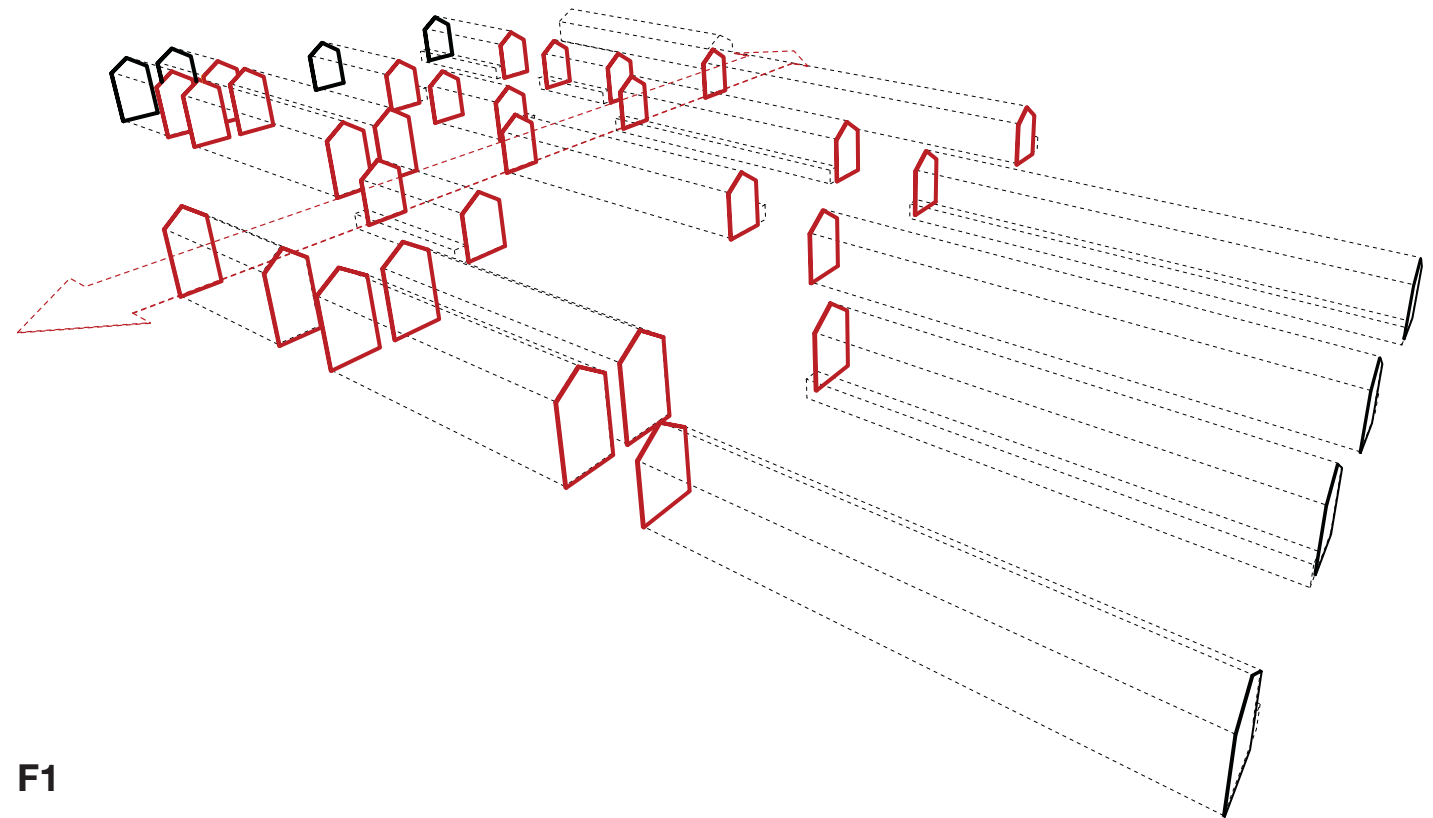


# Kopgevels

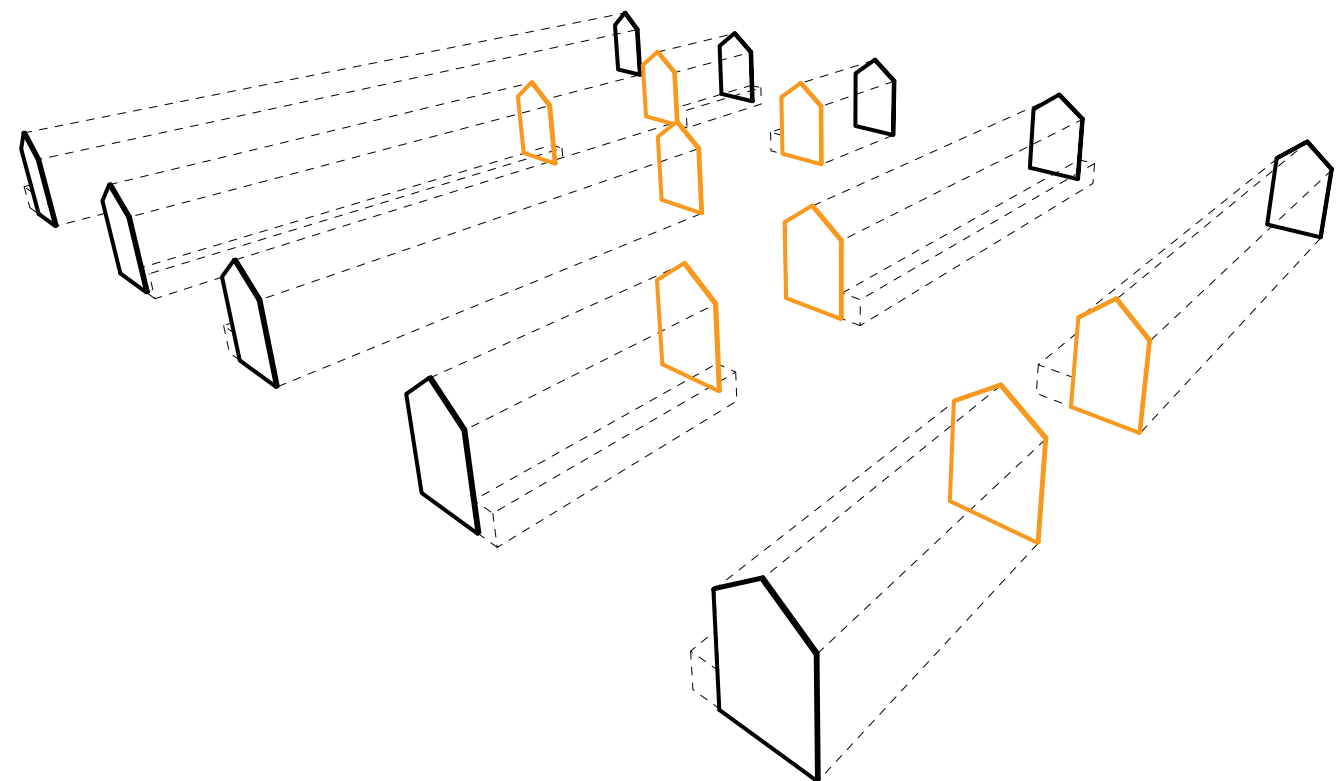
De nieuwe bouwblokken hebben kopgevels op de plangrens maar ook binnen de plangebieden F1 en F2. Hiernaast, respectievelijk, in oranje en zwart verbeeld. In het deelgebied F1 is er nog een derde positie, namelijk langs de Bontenkoestraat, deze kopgevels zijn in rood verbeeld. Deze positie is belangrijk, omdat deze straat ook een belangrijke ontsluitingsweg voor de wijk en het nieuwe Dr Struyckenplein is.

Alle drie de stedenbouwkundige posities hebben hun eigen kenmerken waardoor ze hun eigen uitwerkingen krijgen op de kopgevels. De benadering van de gevels in het plangebied is anders dan de gevels aan de rand van het gebied. De externe kopgevels krijgen minder openingen dan de interne kopgevels. Hiernaast elke plandeel heeft zijn eigen karakter, dat ook een vertaling krijgt op de kopgevels. Afhankelijk van de stedenbouwkundige positie van het woonblok en van de inrichting van de openbare ruimte worden verschillende architectonische middelen toegepast op deze gevels.

In F2 zijn er twee belangrijke openbare ruimtes die als plein voor de buurt gaan functioneren. Op de randen van deze pleinen staan acht kopgevels. Bezien vanuit de sociale veiligheid is het wenselijk de entrees van de hoekwoningen bij F2 op deze kopgevels te plaatsen. Deze interne kopgevels kunnen hiernaast wellicht een andere voeg of metselwerkverband hebben dan in de voorgevels.



**F1**



**F2**





gemetselde volumes



erker in zetwerk



erker in zetwerk



plankaart openbare ruimte

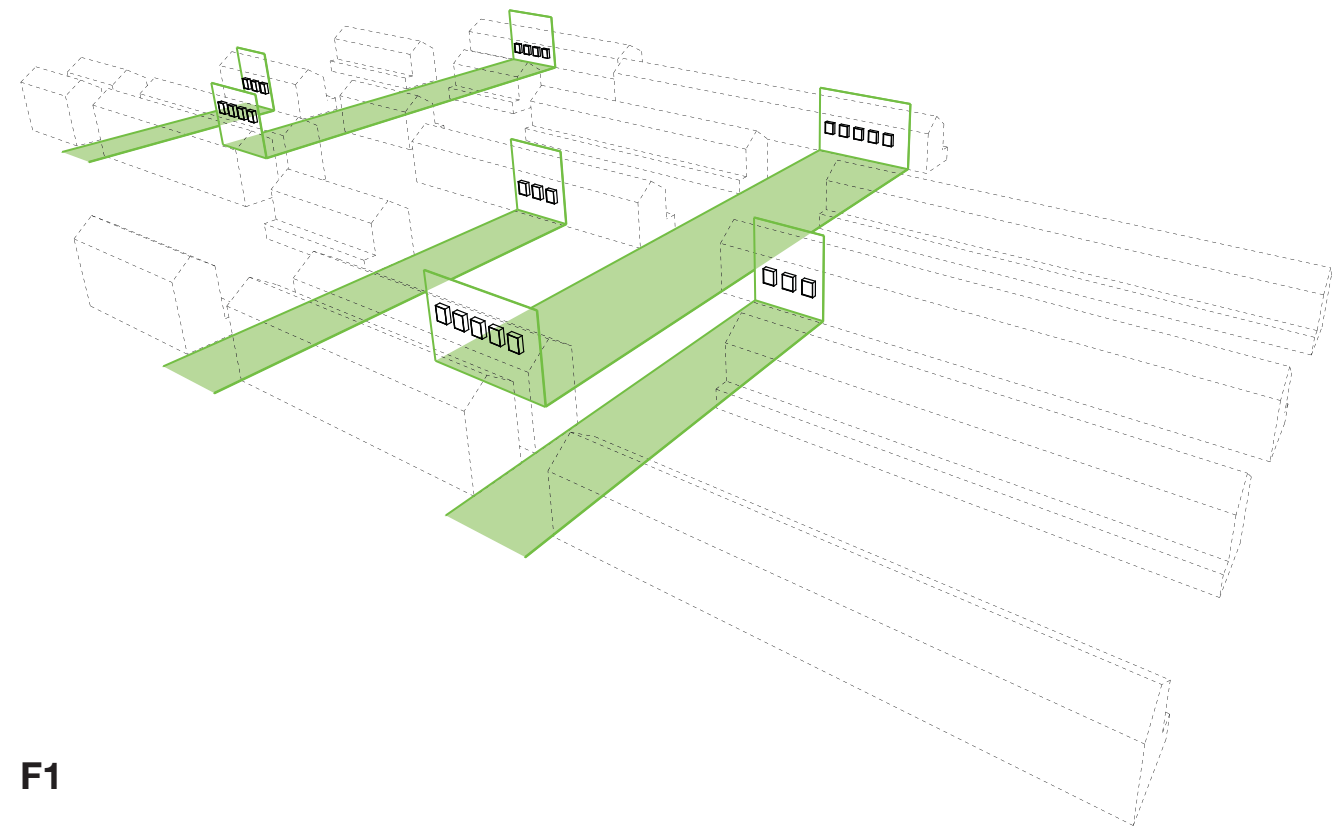


# Wonen aan de openbare ruimte

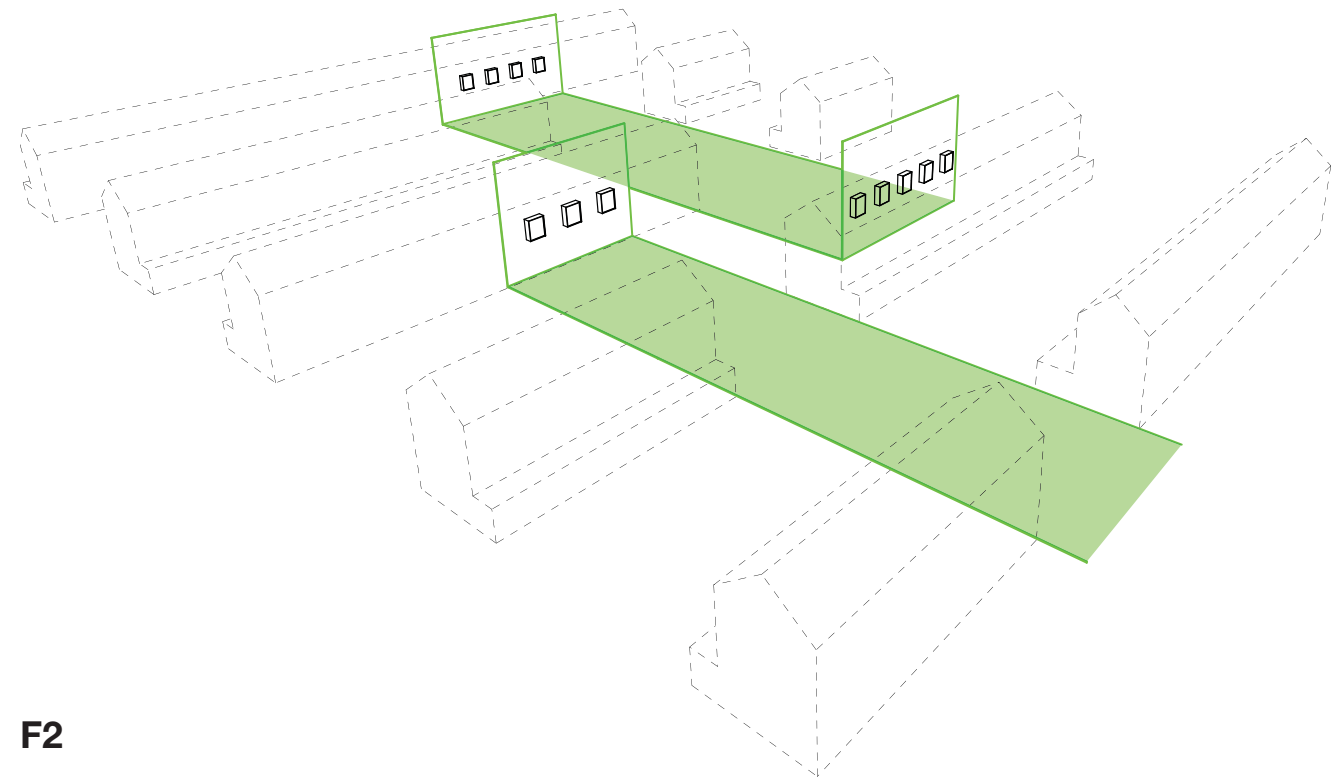
In de twee deelgebieden zijn er grote openbare ruimtes aanwezig.

De openbare ruimte van beiden deelplannen wordt vertaald naar de architectuur van de nieuwe woongebouwen. Met dit bkp wordt vastgelegd dat alle woningen die aan deze openbare ruimte liggen de invloed van deze op zich neemt. Deze invloed is terug te lezen aan de voorgevel; een breder woning, een erker, grote raampartijen. Alles om te zorgen dat er gewoond wordt aan de openbare ruimte. Hiernaast staat het verbeeld dat de openbare ruimte als een groen vlak zich verder vouwt op de gevels van de nieuwe woonblokken. Hierdoor krijgt de openbare ruimte ook een betekenis in de woning.

De erker is een middel gebruikt door Peutz in zijn architectuur voor differentiatie van de woonblokken. In het nieuwe plan krijgt de erker meer betekenis. Deze staat niet gekoppeld aan een woonblok, maar wel aan de openbare ruimte. Hierdoor krijgen de verschillende grotere openbare plekken een extra laag. Het is nog van belang om te zeggen dat de verschillende erkers, afhankelijk van het plangebied, hetzelfde uitwerkingen en detaillering moeten krijgen; op F2 zijn deze gemetseld en bij F1 uitgevoerd in/met zetwerk. Elke plangebied krijgt zijn typische erker.



**F1**

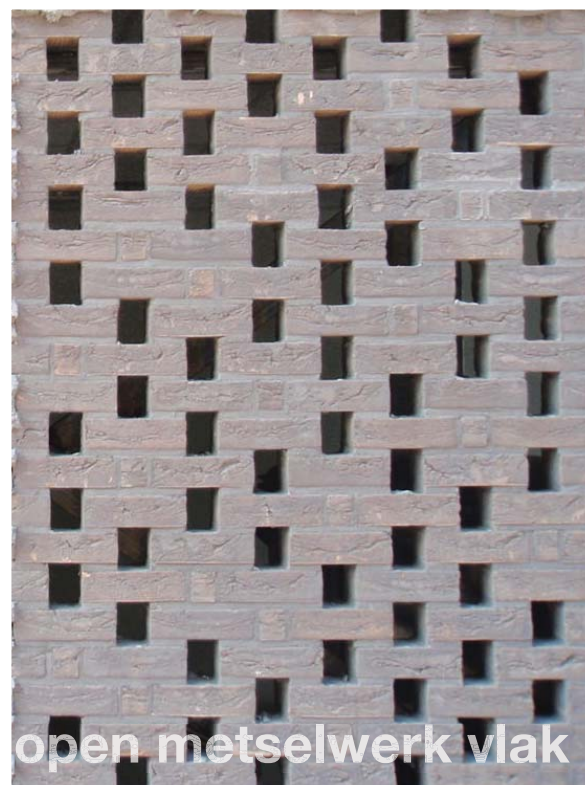


**F2**





leesbaar hoofdvolume



open metselwerk vlak



leesbaar hoofdvolume



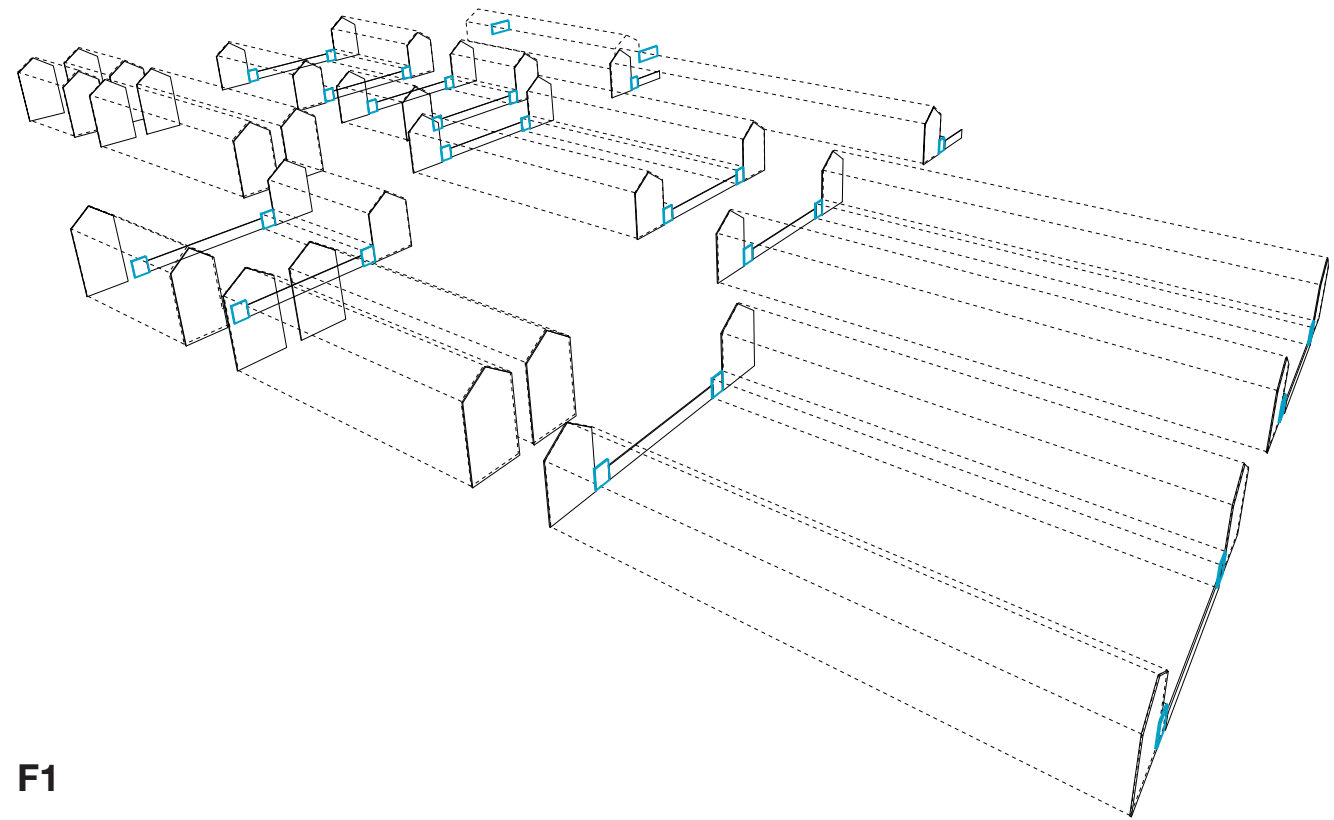
plankaart waarin de tuinmuren/ erfafscheidingen aangegeven worden



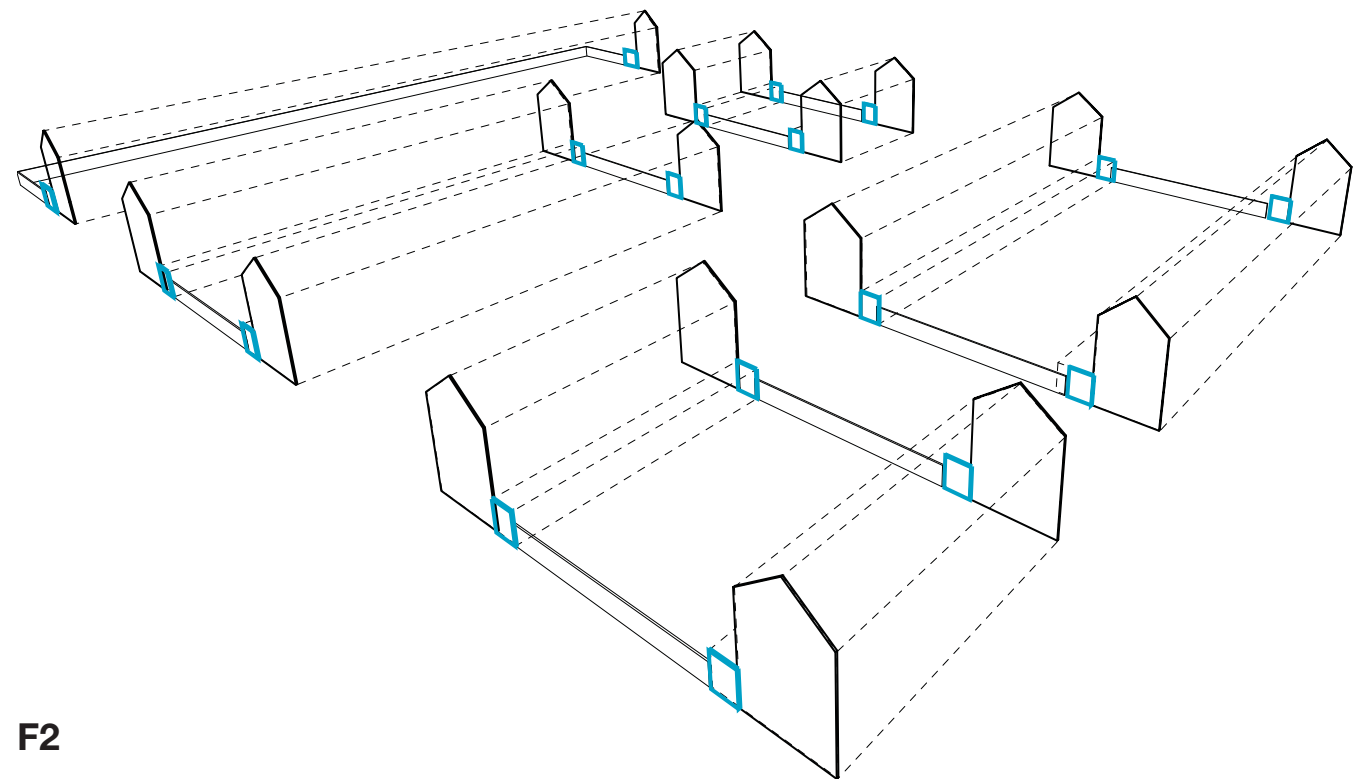
## Erfafscheiding en zijgevel

Zoals eerder gezegd, vormt de erfafscheiding een belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave. Het belangrijkste uitgangspunt is dat het hoofdvolume zichtbaar wordt en zichtbaar blijft. Daarnaast zijn de erfafscheidingen duidelijk zichtbaar in de plandelen, door de snedes en het verspringen van de bouwvolumes. Ze moeten als 'voorzijde' benaderd worden in het ontwerp.

De erfafscheiding en de tuinmuren vormen ook een belangrijk deel van de ontwerpopgave. De tuinmuren mogen niet hoger worden dan twee meter en uitgangspunt is om deze te metselen. Ze krijgen een zacht karakter. Dit gebeurt door middel van een open metselverband waarin het mogelijk wordt om planten te laten groeien of door de erfafscheidingen een afgeronde (zachte) vorm te geven. Voor het gewenste beeld is het van belang dat de tuinmuren zich losmaken van het hoofdvolume van de woningen zodat de rijzigheid van het hoofdvolume leesbaar wordt en blijft. Dit gewenste beeld wordt gerealiseerd door tussen het hoofdvolume en de tuinmuur een derde volume te introduceren. Dit derde volume is niet gemetseld en wordt in een lichte kleur uitgevoerd.



**F1**



**F2**







# Openbare Ruimte

## Voetpaden

Langs alle gevellijnen lopen smalle trottoirs van 1,50m breed.

Deze trottoirs ontsluiten de woningen en worden uitgevoerd in betontegels 30x30 cm met een basaltine toplaag. De toe te passen opsluitbanden hebben dezelfde basaltine toplaag.

Naast het orthogonale stelsel van trottoirs worden in de groene ruimtes schuine voetpaden aangelegd. Deze paden vormen korte doorsteken in het voetgangersnetwerk. De schuine paden bestaan uit betonnen staptegels, waartussen gras groeit.



— betontegels 30x30 cm    - - - staptegels



betontegels 30x30 cm met basaltine toplaag



betonnen staptegels in het gras



betonnen staptegels in het gras



## Rijwegen en parkeervakken

De inrichting van de openbare ruimte gaat uit van een eenvoudig duurzaam materiaalgebruik, dat gedeeltelijk aansluit bij het beleid van de gemeente Breda voor Heuvel. Hierdoor ontstaat samenhang tussen de bestaande en de te renoveren delen.

De rijbanen worden uitgevoerd in rood gebakken klinkers (dikformaat, keperverband). De rijbanen worden opgesloten door 30 cm brede, lichte betonnen banden.

De parkeervakken in F1 en F2 worden uitgevoerd in een nader uit te zoeken keiverharding. Hier wordt een extra brede voeg toegepast, wat gunstig is voor de infiltratie van regenwater en waardoor begroeiing tussen de keien op kan komen. Deze groene waas verzacht het beeld van de parkeervakken. Punaises markeren de parkeervakken.

Een eenduidige inrichting van de Laan van Mertersem / Bontekoestraat onderstreept de continuïteit van deze lijn. De rijbaan wordt net als tussen de Sint Maartenstraat en de Scharenburgstraat in gebakken klinkers (dikformaat, keperverband) uitgevoerd. De parkeervakken worden uitgevoerd in gebakken klinkers (waalformaat, halfsteensverband) met hardstenen opsluitbanden.



rood gebakken klinkers met lichte opsluitband in rijwegen



keien met brede voeg in parkeerhoven



punaises als parkeermarkering



## Bomen

Een deel van de bestaande bomen kan worden ingepast. De overige bestaande bomen moeten wijken voor nieuwe bebouwing of nieuwe infrastructuur. De tekening hiernaast is enkel gebaseerd op de positie van bestaande bomen, niet op de vitaliteit van deze bomen. In de volgende planfase moet een vitaliteitsonderzoek en een Boom Effect Analyse uitwijzen welke bomen daadwerkelijk duurzaam te handhaven zijn, en welke bomen eventueel verplant kunnen worden.

Nieuw aan te planten bomen kunnen een rijke variatie in kleur en bloeiwijze aan de wijk toevoegen. De nieuwe bomen hebben een transparante kroon en laten veel licht door.

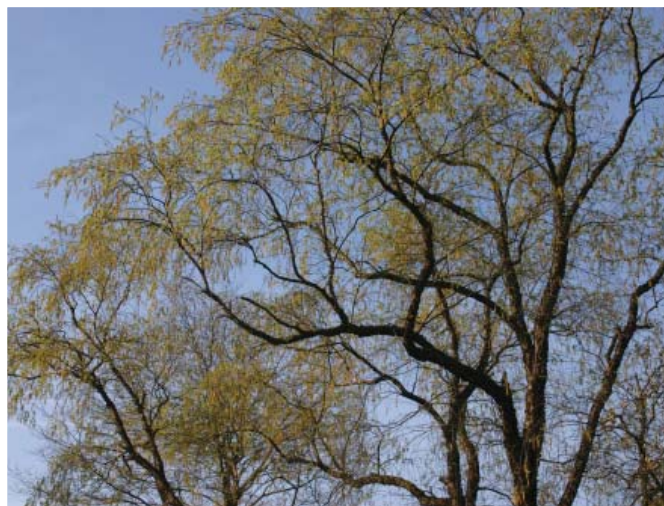
De bestaande bomen zijn in rijen aangeplant. In de straten wordt door het rooien van bomen van slechte kwaliteit en het aanplanten van nieuwe bomen deze rechtlijnige structuur omgevormd tot een lossere, minder rigide structuur.



bestaande, te handhaven boom



nieuw te planten boom



bomen met een transparante kroon



bomen met bloesem



karacteristieke stam



los gestrooide bomen in plaats van op een rij



# Groen

Ten opzichte van de huidige situatie wordt het oppervlak en vooral de diversiteit aan groen vergroot. In het plangebied zijn verschillende groene ruimtes te onderscheiden:

## 1. Straatgroen

Het groen in de straten is eenvoudig van opzet; gras met bomen.

Bollen zorgen in het voorjaar voor een kleuraccent. Het straatgroen is in F1 breder doordat hier het parkeren geconcentreerd is tussen de bouwblokken.

## 2. Pocketpark

De groene snedes in F2 zijn bestemd als parkruimte voor de bewoners. Deze ruimtes bestaan ook uit gras met bomen, maar hierin zijn meerdere verbijzonderingen aangebracht gericht op verblijven, spelen, ontmoeten.

## 3. Daktuin

De daktuin boven de halfverdiepte parkeerbak in F1 is openbaar toegankelijk. De overgang naar de buitenruimtes van de appartementen moet dan ook zorgvuldig ontworpen worden. De daktuin heeft een houten dek met daarop grote plantenbakken met groen. Trappartijen vanaf het maaiveld over de volledige lengte van de parkeergarage ontsluiten de tuin en zorgen voor ventilatie van de garage.

## 4. Bloementuin

De driehoekige ruimte aan de Oranjeboomstraat is kenmerkend voor het plan Peutz. Het is de overhoek waar de rigide structuur van Peutz op de omgeving botst. Deze plek krijgt een groene inrichting in de vorm van een verhoogd aangelegde bloementuin. De bloementuin vergroot de kwaliteit van de openbare ruimte en onderscheidt zich van het groen in de straten.

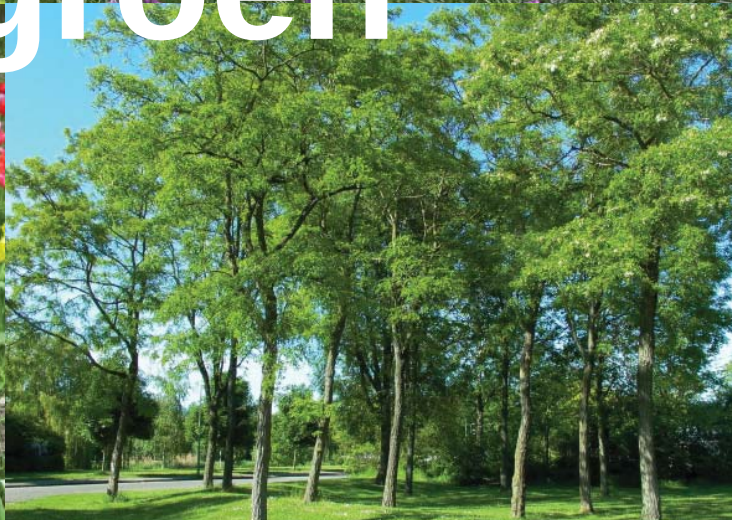
In de volgende planfase moet onderzocht worden of het mogelijk is een haag rond alle parkeerplaatsen aan te planten.



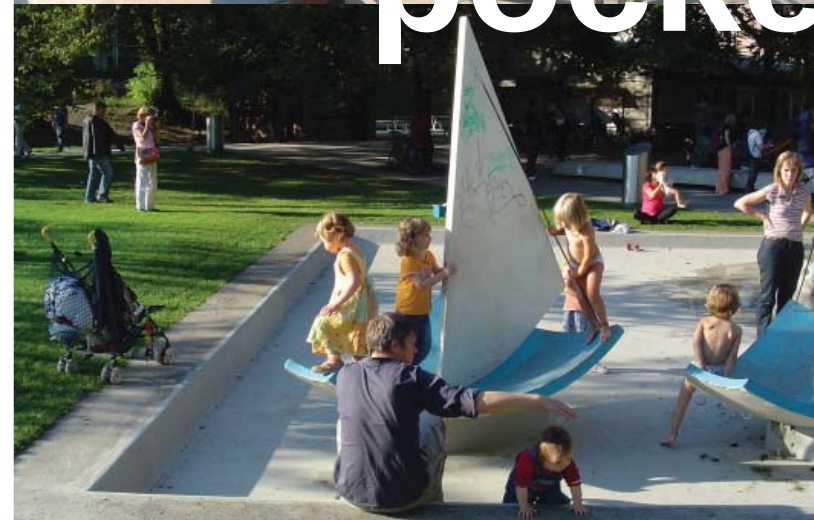




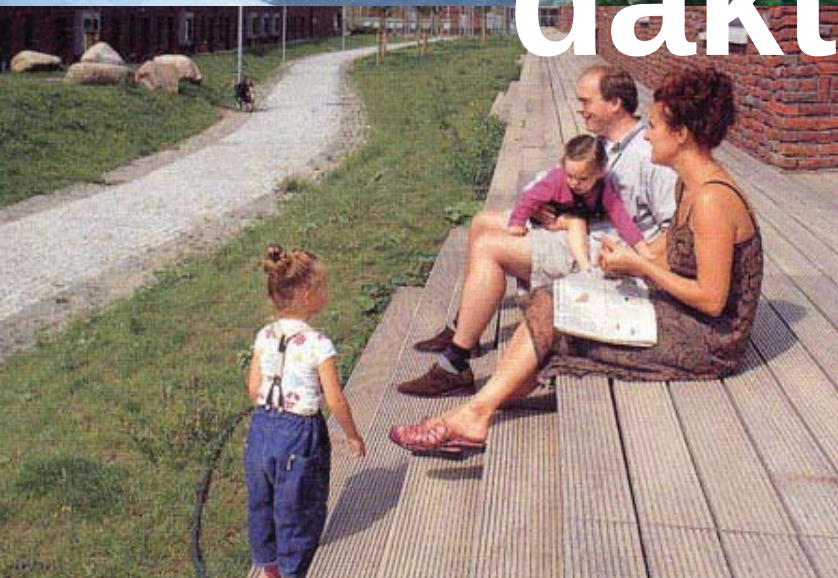
straatgroen



pocketpark



daktuin



bloementuin





## Verlichting

De nieuwe verlichting sluit aan op verlichting die ook bij andere herinrichtingsopgaven in Heuvel gebruikt wordt. In de straten worden vier meter hoge antraciete conische masten toegepast, met een paaltoparmatuur (Alura van Schreder).

Op de 'bijzondere' plekken (pocketparks, daktuin en bloementuin) worden spots toegepast, die specifieke plekken aanlichten. Deze verlichting draagt bij aan de verbijzondering van deze plekken en versterkt de levendigheid en het openbare karakter.



 Schréder Alura       lichtmast met spots



spots



alura schreder, conische mast



## Bijzondere objecten

De groene ruimtes van het plan bieden plaats aan bijzondere plekken, gericht op verblijven, spelen en ontmoeten.

Op deze plekken komen bijzondere, nader te ontwerpen elementen. Deze objecten liggen los in het groen, kunnen verdiept of verhoogd zijn ten opzichte van het maaiveld, vormen spelaanleidingen en kunnen op meerdere wijzen gebruikt worden.



bijzonder element



verhoogde of verdiepte ligging



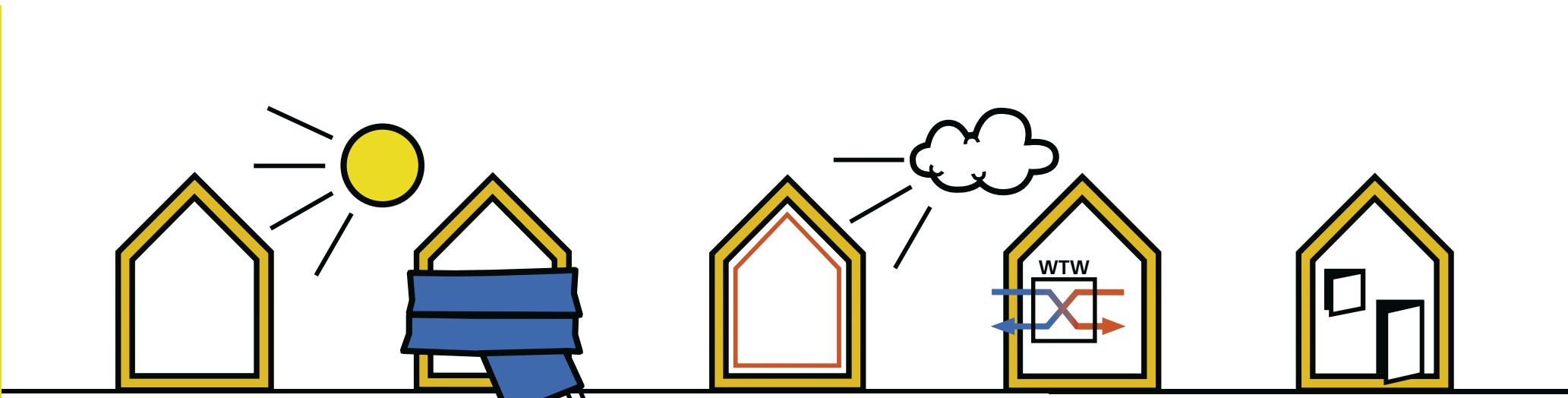
bijzonder element vormt spelaanleiding



bijzonder element los in het gras



# het passief huis



## zonne-energie

De benaming passiefhuis komt voort uit het gebruik van passieve zonne-energie voor de verwarming van het huis. De benaming passief wil zeggen dat het vanzelf gaat. Omdat het grootste deel van de warmte in het huis van de zon afkomstig is, is een passiefhuis zeer energiezuinig.

## isoleren

Door het huis goed te isoleren, het te voorzien van geïsoleerde kozijnen en voor ramen en deuren gebruik te maken van 3-voudige beglazing gaat er weinig warmte verloren en worden de stookkosten zoveel mogelijk beperkt.

## kieren dichten

Om te voorkomen dat alle warmte in het huis weer verloren gaat, moeten alle gaten en kieren hermetisch gesloten worden. Hierdoor wordt het huis tochtvrij wat een hoger wooncomfort oplevert.

## ventilatie

Door een goed ventilatiesysteem is er een constante toevoer van verse lucht. De verse lucht wordt door een Warmte Terug Win unit verwarmd. Hierdoor wordt het huis 's winters constant energie-zuinig geventileerd met verse lucht.

## zelf regelen

Men kan zelf extra ventileren door het openen van ramen of deuren. Zelfs het open laten staan hiervan is bij een passiefhuis geen probleem.





# Verantwoordbouwen en Architectuur

## Duurzaamheid

Voor de nieuw te ontwikkelen gebouwen binnen F1 en F2 is het van groot belang dat er op een duurzame en verantwoorde wijze wordt gebouwd.

De duurzaamheid zit niet alleen in het energiezuinig bouwen maar ook in de keuze van duurzame materialen in relatie tot de CO2 productie. Het meest duurzaam is nog altijd de realisatie van gebouwen met een bijzonder lange levensduur. Dit wordt mede bewerkstelligt door flexibiliteit in het bouwsysteem en door een goede tijdloze architectuur.

Binnen het BKP zal duurzaamheid in eerste instantie zichtbaar zijn door de keuze van de materialen. Baksteen en dakpannen hebben zich door de jaren heen wel bewezen als zeer duurzaam. Voor de kozijnen stellen wij voor aluminium renovatieprofiel kozijnen toe te passen. Onderhoudsvrij, dus geen schilderwerk, waardoor ook de gekozen kleurstelling voor jaren binnen het plan wordt gegarandeerd. De beglazingen zullen in de toekomst van 2 naar 3 bladig gaan en wellicht ook meer zonwerend op de grote glasvlakken. De kleur van de beglazing zal dus donkerder groen worden en gordijnen zullen minder zichtbaar zijn.

Voor de dakvlakken zijn horizontale platte dakpannen gekozen. Met deze pannen is het mogelijk om PV cellen binnen de belijning van de dakpannen aan te brengen. Electra kan worden opgewekt zonder dat de beeldbepalende dakvlakken worden verstoord. Warmwater collectoren mogen worden aangebracht los van het dakvlak op afstandhouders.

Gezien de positie van de bouwblokken, oost/west, zullen deze collectoren niet veel toegepast worden omdat er te weinig rendement mogelijk is.

Deze collectoren kunnen ook geplaatst worden op de uitbouwen van de begane grond. Hier is wel een hoger rendement mogelijk door een zuid

positie loodrecht op de gevels te realiseren. Uit isolatie overwegingen of als zonwering mogen er rolluiken toegepast worden. De luiken moeten in de detaillering zijn meegenomen en in de spouwmuur verwerkt. Alleen de geleiding mag in de negge zichtbaar zijn. Geen opbouwmodellen op de gevels.

Hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd binnen het gebied F1/F2 . Wellicht kan dit systeem voor een gedeelte zichtbaar gemaakt worden binnen de inrichting van het openbaar gebied.

Binnen dit BKP is het geen uitgangspunt dat alle duurzaamheidsmaatregelen nadrukkelijk zichtbaar zijn of een belangrijke input vormen voor de architectuur. Verantwoord en duurzaam bouwen moet vanzelfsprekend in het plan zijn verwerkt. Naast de zichtbare duurzaamheids aspecten zoals hierboven omschreven zullen er nog vele niet zichtbare maatregelen getroffen worden. Hierbij valt te denken aan waterbesparing en infiltratie, eventueel zelf grijswatersystemen. Houtskeletbouw als bouwsysteem voor het totale gebouw of voor de spouwbladen met een hoge Rc waarde.

Op dit moment wordt een collectief verwarmingssysteem met WKO installatie voor het totale project onderzocht. Gezien de ontwikkelperiode van het totale project, 2011/2018, zullen er nog vele nieuwe duurzaamheids mogelijkheden worden ontwikkeld. Het BKP moet het gebruik van deze technieken niet in de weg staan. Uiteraard blijft een sobere architectonische expressie van de nieuwe technieken wel belangrijk.



## Colofon

### opdrachtgever:

Wonen Breburg

#### adres

Schorsmolenstraat 48

4811 VP Breda

#### telefoon & fax

+31 076 5308530

+31 076 5308400

#### website & email

info@wonenbreburg.nl

www.wonenbreburg.nl

### ontwerp:

stedenbouw en architectuur

DAT

De Architectenwerkgroep Tilburg

Theo van Esch, Eefje Rikhof, Desiree Vermeer

#### adres

Prof. Cobbenhagenlaan 47

#### postadres

Postbus 352

NL 5000 AJ Tilburg

#### telefoon & fax

+31 13 46 86 963

+31 13 46 71 385

#### website & email

wat@datarchitecten.nl

www.datarchitecten.nl

### ontwerp:

openbare ruimte

karres en brands landschapsarchitecten

Lieneke van Campen, Joost Emmerik

#### adres

Oude Amersfoortseweg 123

1212 AA Hilversum

#### telefoon

+31 35 642 29 62

#### website & email

info@karresenbrands.nl

www.karresenbrands.nl



**karres en brands**

landschapsarchitecten bv



**Gemeente Breda**