

GEMEENTE BREDA

BEELDKWALITEITPLAN

Woongebied Parc Heilaar



Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: Synchron

Projectnummer: 132318

Datum: 18 december 2018

Referentie: 132318bkg12

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzingen plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
1.4	Relatie met welstandsnota	7

Hoofdstuk 2 Stedenbouwkundig plan 9

2.1	Ruimtelijke hoofdopzet	9
2.2	Verkeersstructuur	9
2.3	Groen- en waterstructuur	11
2.4	Bebouwingsstructuur	11

Hoofdstuk 3 Criteria bebouwing 13

3.1	Inleiding	13
3.2	Spelregels bebouwing	15



Plangebied en begrenzingen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten westen van Breda ligt een gebied dat onderdeel uitmaakte van het voormalige landgoed Heilaar. Het betreft een groene oase in een relatief verstedelijkte omgeving waarin landschappelijke relictten van het voormalige landgoed nog zichtbaar zijn.

Sychroon heeft het voornemen een deel van dit bijzondere gebied te ontwikkelen tot 'Parc Heilaar', een kleinschalig woongebied in een parkachtige setting. Het woonmilieu Parc Heilaar laat zich het beste vertalen als 'kleinschalig en exclusief wonen in een parkachtige setting'.

1.2 Ligging en begrenzingen plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van Breda, direct ten westen van het voormalige landgoed Heilaar. Het plangebied wordt begrensd door een bestaande geluidwal aan de noordzijde, de weg Heilaarpark aan de zuidzijde, een bestaand perceel met woon- en bedrijfsbebouwing aan de oostzijde en de Heilaarstraat aan de westzijde.

1.3 Leeswijzer

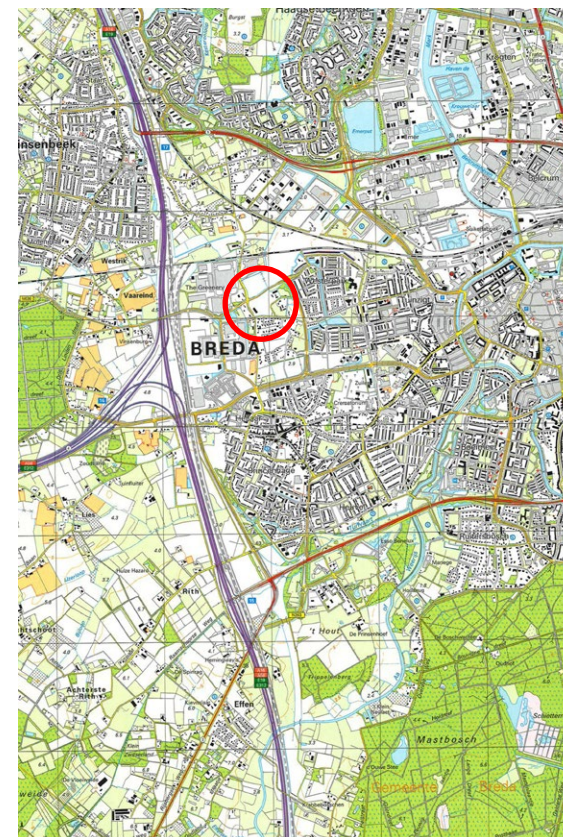
Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van het woongebied en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.

Het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te realiseren. Daarnaast fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

Naar de letter of de geest?

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De

gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. De uitwerkingsregels zijn daarop



Situering plangebied



Zicht op plangebied vanaf Heilaarpark



Zicht op plangebied vanaf Heilaarstraat

gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag, na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan, besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

1.4 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van de ontwikkelingen, concrete criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Deze criteria worden door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd.



Concept stedenbouwkundig plan

2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 Ruimtelijke hoofdopzet

De ruimtelijke hoofdopzet bestaat uit groen vormgegeven randen waarbinnen een aantal gedeeltelijk en geheel ovaalvormige bebouwingsclusters op een speelse wijze ten opzichte van elkaar gesitueerd zijn. De organische verkeersstructuur meandert tussen deze ovale vormen door. Daar waar de ovalen elkaar raken ontstaan verbijzonderingen in de openbare ruimte, kleine groene 'knooppunten' bestaande uit gras met een diversiteit aan boomsoorten. Het stedenbouwkundig plan en landschapsplan zijn dusdanig opgezet dat er een geheel eigen woonmilieu ontstaat waarbij de kernwoorden informeel, landelijk, samenhang en herkenbaarheid leidend zijn.

2.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied kent een samenhangende hoofdontsluitingsstructuur waarin alle straten gelijkwaardig zijn en trottoirs ontbreken. Het gehele plangebied wordt ingericht als 30 km/h gebied.

Ontsluiting

De interne ontsluitingsstructuur van het plangebied takt aan de westzijde aan op de Heilaarstraat waardoor Heilaarpark en de bijbehorende



doorgaande fietsverbinding ontzien worden. Dit heeft het voordeel dat de huidige bewoners in Heilaarpark nauwelijks iets zullen merken van het toekomstige bewonersverkeer en de belangrijke fietsverbinding niet gekruist wordt. Een tweede ontsluiting, met name bedoeld voor fietsers en calamiteitenvoertuigen, bevindt zich aan de zuidoostzijde. Deze takt rechtstreeks aan op Heilaarpark.

Principeprofiel

Het openbaar gebied beweegt zich als een oneindig meanderende structuur tussen de woningen door. De rijbaan is 5 meter breed en wordt aan weerszijden begeleid door groene bermen met een breedte van 2,5 meter. Parkeren in de openbare ruimte vindt plaats in de groene berm op grasbetonstenen. De niet verharde ruimte in de groene berm wordt aangeplant met een bodembedekker (Vinca minor)

Langzaamverkeer

Om het informele en ontspannen karakter van de woonbuurt te versterken, en gezien de beperkte woningdichtheid, ontbreken trottoirs. Zowel de voetganger als de fietser en automobilist maken gebruik van dezelfde rijweg. Ter hoogte van het voormalige karrespoor wordt een informele langzaamverkeersverbinding gerealiseerd.

2.3 Groen- en waterstructuur

Randen plangebied

De bestaande geluidwal wordt aan de noord- en westzijde beplant met eiken. Door alleen de noord- en westzijde te beplanten kan het onderhoud vanuit het openbaar gebied plaatsvinden (zone tussen de geluidwal en Baanzicht).

Direct ten zuiden van het woongebied bevindt zich de groene driehoek die begrensd wordt door het herstelde karrespoor aan de noordzijde, Heilaarpark aan de zuidzijde en de paardenwei aan de oostzijde. Voor dit groene gebied wordt ingezet op een duurzaam natuurlijke groene inrichting met mogelijkheden tot natuurlijk en informeel spelen en waterberging.

In het woongebied

Daar waar de ovale vormen bij elkaar komen, ontstaan verbijzonderingen in de openbare ruimte. Het betreft groen vormgegeven driehoekige ruimtes bestaande uit gras en bomen.

Overgang privé/openbaar

De overgang privé /openbaar wordt aan de voorzijde van de woningen vormgegeven door lage hagen (circa 1 meter hoog) en aan de zij-achterkanten door groene beukenhagen met een maximale hoogte van 2 meter.



Schetsontwerp natuurspeelplaats

2.4 Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur kenmerkt zich doordat alle woningen eenzelfde bebouwingsrichting hebben en ten opzichte van elkaar in een losse setting gesitueerd zijn.

De woningen hebben eenzelfde signatuur waarmee het plangebied een eigen identiteit krijgt en een unieke aanvulling vormt op de bestaande woningmarkt.

Oriëntatie

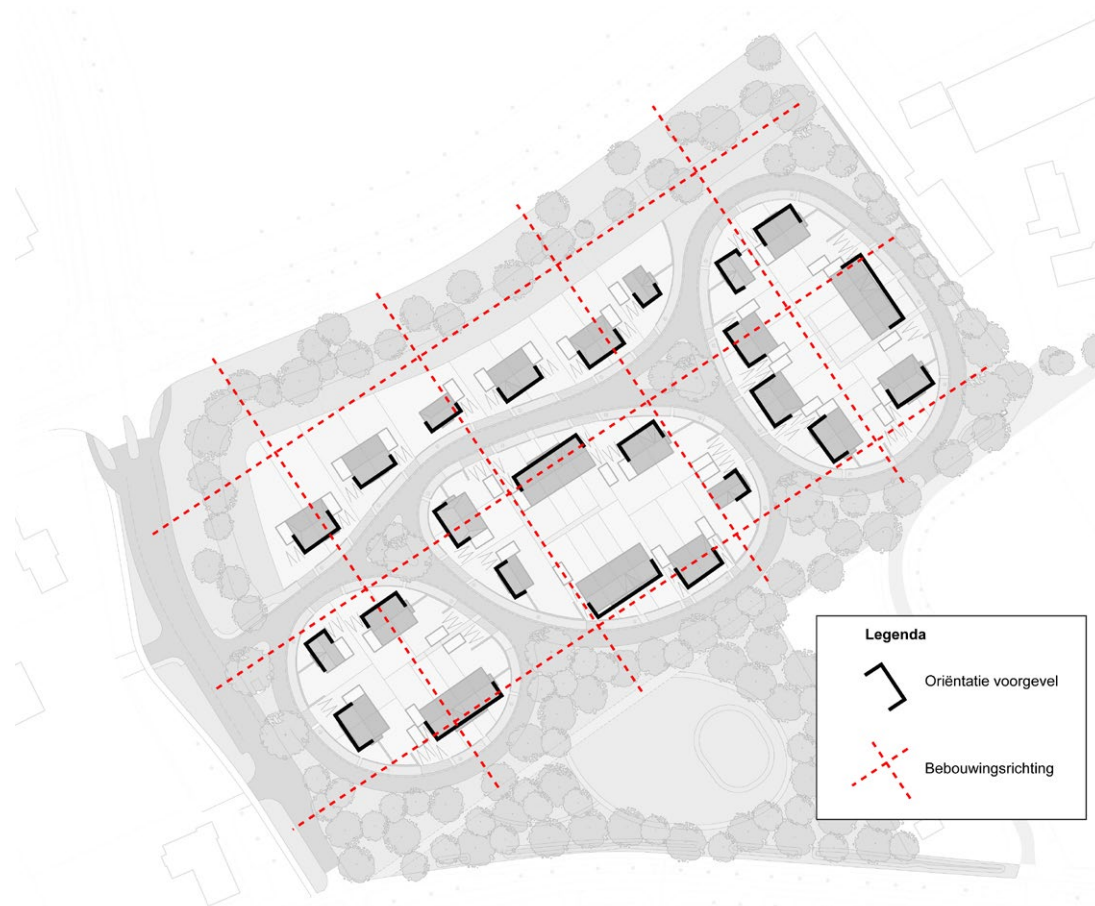
Alle woningen hebben eenzelfde oriëntatierichting met veel wisselende tuindieptes. Het levert enerzijds een rustig beeld op, doordat de bouwmassa's in dezelfde orthogonale structuur staan, anderzijds een zeer gevarieerd en speels beeld door het gebogen wegenverloop met wisselende tuindieptes.

Verspringende rooilijnen

Door de gebogen perceelsgrenzen staan de woningen in een verspringende rooilijn waarbij de minimale afstand tot de aan de voorzijde gesitueerde perceelsgrens 2 meter bedraagt.

Verbijzonderen hoeken

Door de stedenbouwkundige opzet zijn veel zijgevels prominent in beeld en dragen bij aan het gewenste straatbeeld. Het is dan ook van belang dat de architectonische uitwerking hierop inspeelt door ook hier erkers en veranda's toe te voegen en de zijgevel als zijnde een voorgevel te benaderen.





Inspiratie architectuur: Cape Cod in New England, USA

3

BEELDKWALITEITCRITERIA

3.1 Inleiding

De inspiratie voor het plan vormen de landschappelijke kwaliteiten van het voormalige landgoed. Lommerrijke straten met groene bermen en informele, landelijke bebouwing geven het optimale gevoel van “ontspannen wonen in het groen”. Het betreft een totaalvisie waar stedenbouw, landschap en architectuur elkaar ondersteunen en versterken met als resultaat een bijzonder woonmilieu met een sterke samenhang waarbinnen veel ruimte is voor individuele vrijheid.

Als inspiratie voor de beeldkwaliteit fungeren de grijze houten woningen op het schiereiland Cape Cod - New England in de Verenigde Staten. De sculpturale bewerking van de woningen met aangekapte veranda's, erkers en dakkapellen weerspiegelen het gevoel van individuele vrijheid in een landelijke setting. De consequente toepassing van houten ~~(of eventueel houtlook)~~ gevelbekleding, witomkaderde kozijnen en geïntegreerde overgangen zorgt voor rust en samenhang. Een eigentijdse, sculpturale bewerking van het archetype huis met een kap versterkt het informele karakter. Conventionele tweekappers worden getransformeerd naar een verrassende asymmetrische, landelijke “villa”. Elke woning heeft een herkenbare toevoeging.

De woningen staan op royale, groene kavels welke eenduidig omzoomd worden met hagen. De gebogen woonpaden met groene bermen slingeren relaxed langs de tuinen en maken de individuele woning bereikbaar.





Woningen hebben eenzelfde oriëntatie en staan in een verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar

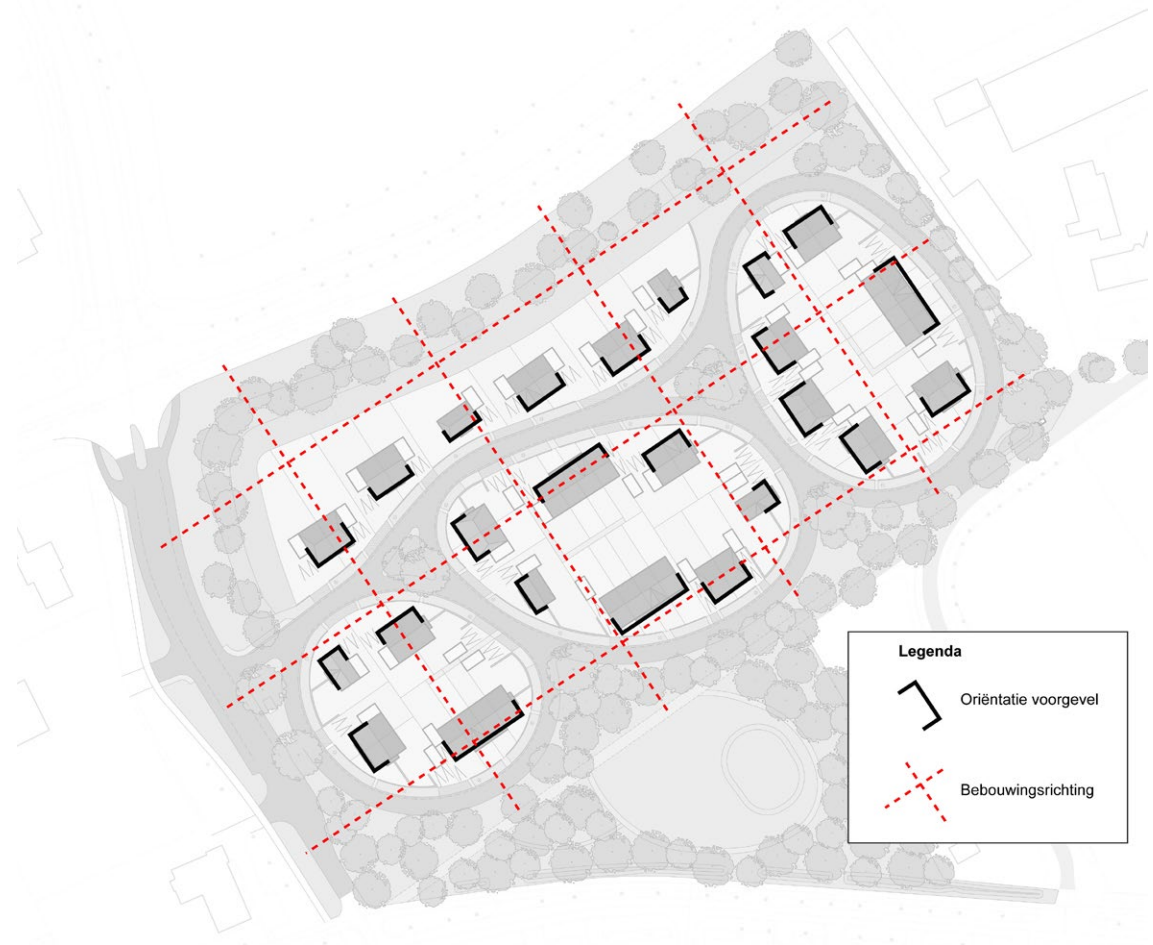
3.2 Spelregels bebouwing

Bebouwingstypologie

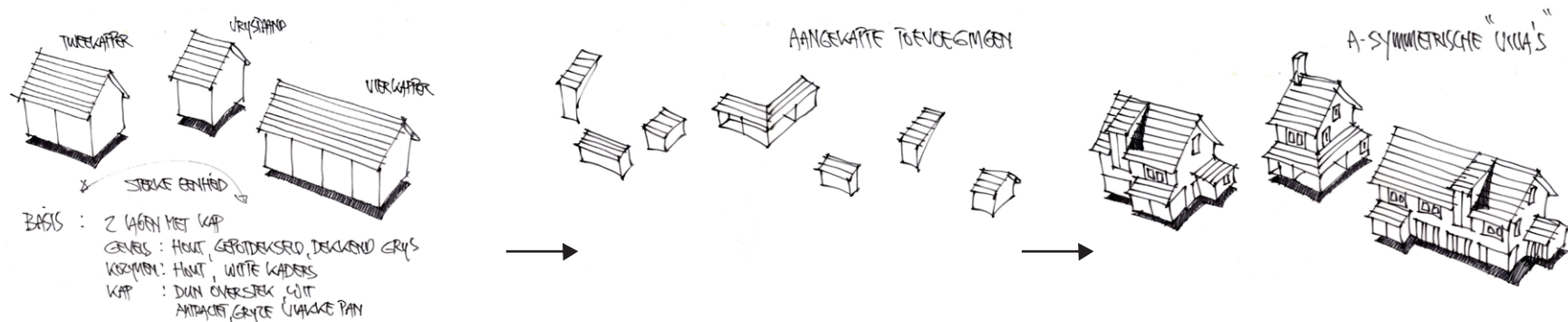
- mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen en rijwoningen (maximaal 50 woningen)
- maximaal 4 rijwoningen per bouwblok

Plaatsing en rooilijn

- alle woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en hebben dezelfde oriëntatierichting
- woningen staan evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens
- het hoofgebouw dient minimaal 2 meter uit de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens gesitueerd te worden
- de rooilijn is wisselend



Bebouwingsrichting



Massaopbouw: enkelvoudig hoofdgebouw met zadeldak en aangekapte toevoegingen



Enkelvoudig hoofdgebouw met zadeldak waarbij aangekapte toevoegingen middels erkers, uitbouwen, veranda's en dakkapellen de verbijzondering vormen



Herkenbare toevoegingen middels aangekapte erkers, uitbouwen, veranda's en dakkapellen zorgen voor herkenbaarheid en een a-symmetrisch gevelbeeld

Massaopbouw

- woningen bestaan uit enkelvoudige hoofdgebouwen in maximaal 2 bouwlagen met zadeldak
- herkenbare toevoeging middels erkers, uitbouwen, veranda's en dakkapellen vormen verbijzonderingen aan de bouwmasa

Architectonische uitwerking

Architectuurbeeld/sfeer

- architectuurreferentie: licht grijze woningen op het schiereiland Cape Cod in New England in de Verenigde Staten
- sterke samenhang in vormgeving en materiaalgebruik
- herkenbare stijkenmerken door aangekapte toevoegingen
- één signatuur met veel individuele vrijheid
- ontspannen en landschappelijke uitstraling

Dak en dakkapellen

- de kapvorm bestaat uit een zadeldak
- aangekapte uitbreidingen (erkers, veranda's, dakkapel, uitbouw en garages)
- daken worden uitgevoerd met een dunne overstek
- dakkapellen worden aangekapt uitgevoerd waarbij kleur en materialisering afgestemd zijn op het hoofdgebouw

Detailering

- ingetogen en sober
- ranke overstekken en dunne daklijnen

Bijbehorende bouwwerken (garages)

- aangebouwde garages maken onderdeel uit van de hoofdmasa en worden aangekapt uitgevoerd
- losstaande garages worden uitgevoerd met kap waarbij hoofdvorm, materiaal- en kleurgebruik en stijl aansluiten op die van het hoofdgebouw



Eén signatuur: eenduidige hoofdvorm met zadeldak en aangekapte uitbreidingen/toevoegingen

Materiaal- en kleurgebruik

- bij voorkeur worden de gevels uitgevoerd in hout, gepotsdekseld in de kleur dekkend grijs al dan niet in combinatie met een bijpassende steen. ~~Houtlook als alternatief is ook voorstelbaar~~
- kappen worden uitgevoerd in de kleur antraciet in een vlakke pan danwel leien of shingels
- kozijnen zijn wit omkaderd
- toevoegingen en uitbreidingen hebben eenzelfde materiaal- en kleurgebruik als hoofdgebouw
- in het plangebied worden drie woningen onderscheidend vormgegeven. Het betreffen woningen die qua situering (bij entree en aan groen pleintje) accenten binnen het plangebied vormen. De woningen onderscheiden zich van de overige woningen door ~~kleurgebruik en/of detaillering/materialisering~~



situering accenten in plangebied



De gevels worden uitgevoerd in hout (of houtlook) in de kleur licht grijs met wit omkaderde kozijnen

Zonnepanelen/-collectoren

Het toepassen van gebakken materialen, hout en keramische dakpannen komt de beeldkwaliteit ten goede en is over het algemeen duurzaam. Niet alleen bij de woningen, maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte dient het materiaalgebruik zoveel mogelijk duurzaam te zijn.

Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren wordt gestimuleerd maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer en de kwaliteit van de woonbuurt. Bij de woningontwerpen wordt de positie van zonnepanelen en -collectoren meeontworpen. Gezien de ambitie qua architectuurstijl kunnen er zonneshingels toegepast worden

Bij de keuze en plaatsing van zonnepanelen en -collectoren dient rekening gehouden te worden met:

- Plaats de zonnepanelen/-collectoren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte en ontwerp ze mee in het woningontwerp.
- Zonnepanelen en -collectoren kunnen ook als luifel / afdak worden toegepast of op daken van aanbouwen of bijgebouwen worden geplaatst
- Maak bij voorkeur gebruik van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak in plaats van erop en vervangen de waterkerende functie van dakpannen)
- Plaats zonnepanelen en -collectoren in een regelmatig patroon in overeenstemming met

de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitstekend



Passend bij architectuurstijl



Afstemmen op en in harmonie met kapkleur



Groene erfafscheidingen

Erfafscheidingen

Algemeen

- Erfafscheidingen worden vormgegeven door een combinatie van lage en hoge hagen die elkaar op een speelse manier afwisselen

Voorzijde (deel voor de voorgevellijn)

- de voorzijde wordt gevormd door een circa 1 meter hoge haag



Zij- en achterkant aan het openbaar gebied (deel achter de voorgevellijn)

- erfafscheidingen worden vormgegeven door maximaal 2 meter hoge hagen

Overgang geluidwal

- de overgang prive/openbaar zal aan de noord- en westzijde, op de overgang met de geluidwal, gemarkeerd worden door een houtril



Overgang prive/openbaar

