

Colofon

Beeldkwaliteitsplan Stadstuinen Heiveldhoef

Oosterhout, 23 november 2023
IND-455934-18G

Opdrachtgevers



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

+31 (0) 162 487 500

info@CB5.nl
www.cb5.nl



Abcovenseweg 21C
5051 PT Goirle

+31 (0) 13 744 0097

info@studioredd.nl
www.studioredd.nl

CIER ARCHITECTEN

Bolkensteeg 25
5103 AA Dongen

+31 (0) 162 37 22 20

contact@cierarchitecten.nl
www.cierarchitecten.nl



Markkade 1,
4815 HJ Breda

+31 (0) 76 593 4451

info@bb-architecten.nl
bb-architecten.nl

OPGESTELD

Opsteller:
Remond Baselmans
Thea van Roosmalen
Bob van den Hoven



GOEDKEURING

Projectleider:
Karst Keijzers



VRIJGAVE

Karst Keijzers

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5	5. BEELDKWALITEIT GEBOUWEN	63
1.1 Aanleiding	7	5.1 Algemeen	65
1.2 Ambitie	7	5.2 Visie op de gebouwen	67
1.3 Ontwikkelingsvisie	7	5.3 Oriëntatie	69
1.4 Team en ontwerpproces	9	5.4 Materialisatie gebouwen	71
1.5 Leeswijzer	9	5.5 Appartementen	73
1.6 Welstand	11	5.6 Grondgebonden woningen	83
		5.7 Kavelpaspoort CPO	87
		5.8 Woningen Tilburgseweg	89
2. AANZET BEELDKWALITEIT	13	6. VERKADELINGSPLAN 2.0	91
2.1 Speerpunten	14	6.1 Verkavelingsplan	93
2.2 Ruimtelijke structuur	15	6.2 Nawoord	103
2.3 Foyerzone	16		
2.4 Uitwerking Foyerzone	17		
3. INSPIRATIEKADER	19		
3.1 Heiveldhoef - Cultuurhistorisch hart met monumentale boerderijen en groen	20		
3.2 Woonbuurt in een park - klimaatadaptief, biodiversiteit en woonkwaliteit	22		
3.3 Aandacht voor de foyerzone - overgang van interieur naar buitenruimte	24		
4. BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	27		
4.1 Toetsing ontwerp buitenruimte	29		
4.2 Visie op buitenruimte	29		
4.3 Historische paden	31		
4.4 Materialisatie buitenruimte	33		
4.5 Bestaande bomen	35		
4.6 Beplanting	37		
4.7 Erfafscheidingen	39		
4.8 Meubilair	41		
4.9 Diensten	43		
4.10 Uitwerking buitenruimte	45		
4.11 Profielen	49		

1.

INLEIDING





Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Breda heeft locaties aangewezen waar men versneld wil komen tot nieuwe woningbouw. Het oostelijke deel van Moleneind, het gebied tussen de Moleneindstraat, Tilburgseweg, Nieuwe Kadijk en het spoor is één van deze versnellingslocaties.

In opdracht van de ontwikkelende partijen Van Agtmaal en Maas-Jacobs, Horsthuis Bouwmanagement en de gemeente Breda is het gebiedsconcept ontwikkeld en uitgewerkt tot de ‘Ontwikkelingsvisie Stadstuinen Heiveldhoef’. Voor het opstellen van deze visie is zorgvuldig gekeken naar de stedenbouwkundige mogelijkheden in relatie tot de omgeving (ruimtelijk en participatie), de programmatische doelen en de overige omgevingsfactoren zoals milieu en verkeer. Deze ontwikkelingsvisie is vastgesteld door het college.

Eén van de aspecten die in het vervolgtraject uitgewerkt dient te worden is het beeldkwaliteitsplan.

1.2 Ambitie

“De Stadstuinen Heiveldhoef heeft kwaliteiten zoals de monumentale boerderijen, het kwalitatieve groen, de sterke sociale cohesie in de wijk en betrokkenheid van buurtbewoners. Daar tegenover staan ook enkele uitdagende aspecten zoals de nabijheid van hinderveroorzakende infrastructuur, de verkeersontsluiting en de omwonenden. Voor de herontwikkeling is het van belang om een balans te vinden tussen al deze aspecten.

Om tot een uitgebalanceerde ontwikkeling te komen worden verrassende en niet alledaagse principes toegepast. De ambitie is om met Stadstuinen Heiveldhoef een eigentijds woongebied neer te zetten met een substantieel aantal woningen dat vorm geeft aan de actuele ruimtelijke opgaven in de stad. Stadstuinen Heiveldhoef wordt ruimtelijk en sociaal verankerd in de woonwijk Driesprong-Moleneind zodat de groene woonwijk een meerwaarde biedt voor de

bestaande woonwijk. De Stadstuinen Heiveldhoef krijgt een duurzaam karakter. Tot in lengte van jaren dient het een geliefde plek te zijn, waarbij verbondenheid en trots overheersen bij zowel bewoners als gebruikers.” (inleiding ontwikkelingsvisie)

1.3 Ontwikkelingsvisie

In de ontwikkelvisie (18 januari 2022) is stapsgewijs de haalbaarheid van het plan onderbouwd en toegelicht. Vanuit een analyse van het plangebied en ruimtelijke visie is een kader geschetst van de kansen voor het gebied. Deze zijn vertaald in een stedenbouwkundig plan met een ruimtelijke structuur en themakaarten. Vervolgens is er een aanzet gegeven voor de vervolgitwerking met een proefverkaveling en een aanzet beeldkwaliteit (de foyerzone).

Daarvan zijn in hoofdstuk 2 de belangrijkste afbeeldingen geplaatst:

- de conceptuele kaartjes met de speerpunten;
- de kaart met de ruimtelijke structuur (hoofdkeuzes);
- de aanzet beeldkwaliteit met de schema's van de foyerzone.

Aanzet beeldkwaliteit

Om een optimale woonkwaliteit aan het groen te krijgen, is voor Stadstuinen Heiveldhoef in de ontwikkelvisie een aanzet gemaakt voor het nader uit te werken beeldkwaliteitsplan. Het concept voor de overgang privé-openbaar (de foyerzone) is een belangrijk ontwerpprincipe om de woningen (binnen) aan het park (buiten) te verbinden. Daarnaast is het voor Stadstuinen Heiveldhoef een architectonisch middel om eenheid te borgen tussen de verschillende woonblokken.

ONTWIKKELINGSVISIE STADSTUINEN HEIVELDHOEF

(kaderstellend, verkavelingsplan 1.0)

BEELDKWALITEITSPLAN STADSTUINEN HEIVELDHOEF

AANZET BEELDKWALITEIT (2)

INSPIRATIEKADER (3)

BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE (4)

BEELDKWALITEIT BEBOUWING (5)

EENHEID EN VERScheidenHEID
(5.2 t/m 5.4)

APPARTEMENTEN
(5.5)

GRONDGEBONDEN
WONINGEN (5.6)

KAVELPASPOORT
CPO (5.7)

WONINGEN
TILBURGSEWEG
(5.8)

VERKAVELINGSPLAN 2.0 (6)

CIVIELTECHNISCHE UITWERKING BUITENRUIMTE

ARCHITECTONISCHE EN BOUWKUNDIGE UITWERKING GEBOUWEN

1.4 Team en ontwerpproces

Coproductie

Het beeldkwaliteitsplan is een coproductie tussen CB5 (stedenbouw), Studio Redd (openbare ruimte) en de twee architectenbureaus CIER Architecten en BB Architecten (bebouwing). De ontwerpbureaus zijn vroegtijdig in het planproces betrokken. In teamverband is gewerkt aan een integraal eindproduct. De bureaus hebben de verantwoordelijkheid voor hun deel van het beeldkwaliteitsplan. Belangrijk voor de kwaliteit van het beeldkwaliteitsplan is dat de openbare ruimte met zijn vele groen leidend is voor de beeldkwaliteit van de gebouwen.

CB5 heeft de ontwikkelingsvisie Stadstuinen Heiveldhoef opgesteld en is daarmee al langer betrokken bij de ontwikkeling van het plangebied. Voor het beeldkwaliteitsplan heeft CB5 de taak om de uitgangspunten uit de ontwikkelingsvisie te bewaken en het beeldkwaliteitsplan samen te voegen tot een consistent geheel. Studio Redd heeft het verkavelingsplan 2.0 getekend waarin de nieuwe deelontwerpen samenkomen. Deze tekening vormt de basis voor de verdere civieltechnische en architectonische uitwerking.

CPO

Het perceel voor de CPO maakt onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan. Voor de CPO geldt een kavelpaspoort (5.6). Op basis van deze randvoorwaarden kan een initiatiefplan opgesteld worden. Het initiatiefplan voor de CPO locatie wordt hieraan getoetst.

Ontwerpproces

Als basis voor het voorliggende beeldkwaliteitsplan geldt het inspratiekader, de aanzet beeldkwaliteitsplan en de proefverkaveling uit de Ontwikkelingsvisie Stadstuinen Heiveldhoef (januari 2022).

Met deze basis zijn de ontwerpbureaus aan de slag gegaan en hebben ze een deelproduct opgeleverd. In de periode tussen het opstellen van de Ontwikkelingsvisie en nu zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd in de planvorming door veranderende inzichten. Deze zijn allemaal afgestemd met de gemeente.

1.5 Leeswijzer

Het ontwerpproces is zichtbaar in de hoofdstukken opbouw van het Beeldkwaliteitsplan. De opbouw van het beeldkwaliteitsplan start integraal en wordt daarna steeds specifieker naar de deelluitwerkingen. Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- 2 Aanzet Beeldkwaliteit: Enkele belangrijke kaderstellende aspecten uit de ontwikkelvisie worden aangehaald. In het hoofdstuk wordt ook inzichtelijk gemaakt hoe het concept van de foyerzone meer specifiek is gemaakt voor de locatie en zijn kwaliteiten.
- 3 Inspiratiekader: De drie belangrijkste aspecten voor de beeldkwaliteit worden verder uitgediept met sfeer- en referentiebeelden. De aspecten betreffen 'Heiveldhoef', 'Woonbuurt in een park' en 'Aandacht voor de foyerzone'.
- 4 Beeldkwaliteit openbare ruimte: In het hoofdstuk wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Het eindresultaat is een nieuw ontwerp (inclusief profielen) voor de buitenruimte.
- 5 Beeldkwaliteit bebouwing: In het hoofdstuk wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de bebouwing. In de eerste drie paragrafen wordt een kader geschetst hoe de verschillende gebouwen een eenheid worden. Als reactie daarop wordt de verscheidenheid tussen de bouwblokken en foyerzones toegelicht en de vier deelgebieden verder uitgewerkt.
- 6 Verkavelingsplan 2.0: Het verkavelingsplan 2.0 geeft het integrale eindbeeld. In een nawoord wordt nog specifiek ingegaan op de kwaliteiten.



Openbare ruimte en buitenruimte (4)

Uitwerking appartementen (5.5)

Uitwerking grondgebonden woningen (5.6)

Perceel bestaande boerderij

Kavelpaspoort CPO (5.7)

Delen in gebruik bij buurpercelen

Woningen Tilburgseweg (5.8)

1.6 Welstand

Welstandsnota

In “Veranderende Welstand, Nieuwe welstandsnota gemeente Breda” (2004) worden de volgende relevante aspecten benoemd:

- Tilburgseweg (schaalniveau 1, kaart 2 structuren):
Voorname oude weg naar het oosten. “Kenmerkend voor deze oude wegen is de grote diversiteit van bebouwing (ouderdom, functie en schaal). Behoud van het oorspronkelijk tracé en de relatie met andere oude elementen is essentieel. Integratie in nieuwe ontwikkelingen is gewenst, evenals het behoud van bestaande, soms zeer geslaagde, composities van oude wegen in nieuwe complexen.”
- Brabantpark (schaalniveau 2): “Ook komt nog historische stedelijke bebouwing voor in het gebied, vooral gelegen langs het oude lint Teteringenstraat, Teteringsedijk en Tilburgseweg. Deze historische stedelijke bebouwing kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan bebouwing en vormgeving. Eenheid zit in de gesloten straatwand met meerdere bouwlagen. Het geheel is organisch gegroeid, waardoor sprake is van een grote verscheidenheid aan dakvormen en geveldetailering en afwerking. Aan de Tilburgseweg kenmerkt het oude lint zich door de karakteristieke jaren '30 architectuur. De bebouwing langs het spoor bestaat uit grootschalige, vrijstaande bedrijfscomplexen, in verschillende vormen en stijlen.

- Het plangebied is onderdeel van het gebied Brabantpark waarvoor het welstandsniveau regulier van toepassing is.
- Over nieuwbouw in Brabantpark wordt gezegd: “Bij nieuwbouw is vernieuwing in architectuur en/of accentuering van stedenbouwkundig geëigende locaties door afwijking in hoofdvorm, massa, materiaal- en kleurgebruik mogelijk in de delen van Brabantpark met een regulier welstandsniveau.”
- Conclusie: Voor het deel aan de Tilburgseweg dient aangesloten te worden op het karakter van deze weg, voor het binnengebied geldt dat er de mogelijkheid van een afwijking is om tot een 'vernieuwende architectuur' te komen..

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

In het traject zijn er twee gesprekken geweest met de CRK tijdens het traject van de Omntwikkelingsvisie. Voor de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan is naar voren gekomen dat:

- het deelgebied aan de Tilburgseweg een eigen architectonische entiteit (jaren dertig) is, die wordt aangesloten op de bestaande karakteristiek van de Tilburgseweg;
- het binnengebied één entiteit vormt met een duidelijk herkenbare verschijningsvorm aansluitend op het park en aanwezige groen.

Het beeldkwaliteitsplan wordt gedurende het ontwerpproces gepresenteerd aan de CRK.



2.

AANZET BEELDKWALITEIT



Speerpunten

2.1 Speerpunten

Zes speerpunten functioneren als graadmeter in het planproces van Stadstuinen Heiveldhoef. Deze punten waarborgen de hoge ambitie van het plan zodat hier een verrassend en karakteristiek woon- en parkmilieu ontstaat, geïnspireerd op de historistische en groene kwaliteiten van de plek.



1 Wonen in de luwte van stedelijke hoofdstructuren

Het buurtschap Heiveldhoef is langzaam aan ingesloten door stedelijke hoofdstructuren. De locatie zelf is groen gebleven en ingekaderd door robuust groen. Ondanks de dynamiek rondom, is de locatie zelf een luwte in de stad met potenties voor een groenstedelijk woonmilieu.



2 Monumentale boerderijen zichtbaar maken

De twee boerderijen van het buurtschap Heiveldhoef staan middenin de ruimte en bepalen de sfeer van de locatie. Deze twee boerderijen zijn het DNA van de locatie. Ook voor de nieuwe woonwijk vormen ze het DNA waar vervolgens op verder geborduurd wordt.



3 Wonen in een parklandschap

De locatie combineert de nabijheid en dynamiek van de stad, de luwte van de plek en het DNA van de boerderijen tot een aantrekkelijk en uniek woonlandschap. Het wordt een plek waar de Groene Generatie van milieubewuste stadsbewoners een mooie woonplek in de luwte van de stad vinden.



4 Route door Driesprong-Moleneind

Een belangrijk uitgangspunt voor de Stadstuinen is dat deze een meerwaarde biedt voor de gehele wijk. Een route door de wijk verbindt de Stadstuinen met het park van de Driesprong. Op deze manier ontstaat er voor de wijkbewoners een route met twee kwalitatieve wijkparken.



5 Collectiviteit en sociaal-ruimtelijke verbondenheid

De kracht van de wijk is de collectiviteit en sociale samenhang. De beste manier om de nieuwe woonbuurt te integreren is om samen, huidige en nieuwe bewoners, na te denken over de invulling van het parkgebied zodat het de gezellige 'huiskamer' voor de omgeving wordt.



6 Architectuur gericht op interactie: de foyerzone

De planopzet biedt kansen om de woningen en daarmee de bewoners te richten op het park. Architecten worden uitgedaagd om aantrekkelijke plattegronden, gevels en erfafscheidingen te ontwerpen voor de foyerzone om een maximale interactie tussen wonen en park te bewerkstelligen.

Ruimtelijke Structuur

2.2 Ruimtelijke structuur

In de Ontwikkelingsvisie Stadstuinen Heiveldhoef (januari 2022) is de ruimtelijke structuur in vier stappen opgebouwd. Hieronder zijn de hoofdpunten samengevat.

Stap 1 - Historische en groene kwaliteit

- De historische en groene kwaliteit vormt het DNA.
- De twee monumentale boerderijen en erven geven sfeer en identiteit aan het gebied.
- Het cluster vormt het hart van het nieuwe park.
- De strook groen langs Hoge Schouw en talud Nieuwe Kadijk zijn onderdeel van de ecologische hoofdstructuur.

Stap 2 - De woonvelden

- Herstel van het historische lint van de Tilburgseweg.
- De woonvelden worden gericht op de parkruimte.
- Achterkanten naar bestaande bebouwing. Moleneindstraat waarbij rondom het Moleneindpad de woonvelden wijken voor de driehoekige ruimte.
- De andere twee woonvelden komen los in het groen te liggen.

Stap 3 - De bebouwing

- Het noordelijk woonveld vormt een alzijdig appartementengebouw met een groene binnenruimte en heeft een geluidswerende werking.
- Het halve zuidelijke blok bestaat uit een cluster CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).
- De overige woonvelden bestaan uit een mix van grondgebonden woningen.
- De koppen rond de driehoekige ruimte zijn bebouwingsaccenten.

Stap 4 - De openbare ruimte

- Ingericht als een gedeelde ruimte: de auto is te gast.
- De noord-zuidroute vormt de ontsluitende straat.
- Het Moleneindpad is alleen voor langzaam verkeer.
- Achter de Tilburgseweg komt een pad ter ontsluiting.
- De geparkeerde auto wordt zoveel mogelijk uit het zicht gehaald.
- Het wordt een klimaat adaptieve openbare ruimte met een reductie aan verharding en veel ruimte voor het bestaand en nieuw groen.



Kaarten uit Ontwikkelingsvisie Stadstuinen Heiveldhoef (januari 2022).

Foyerzone

2.3 Foyerzone

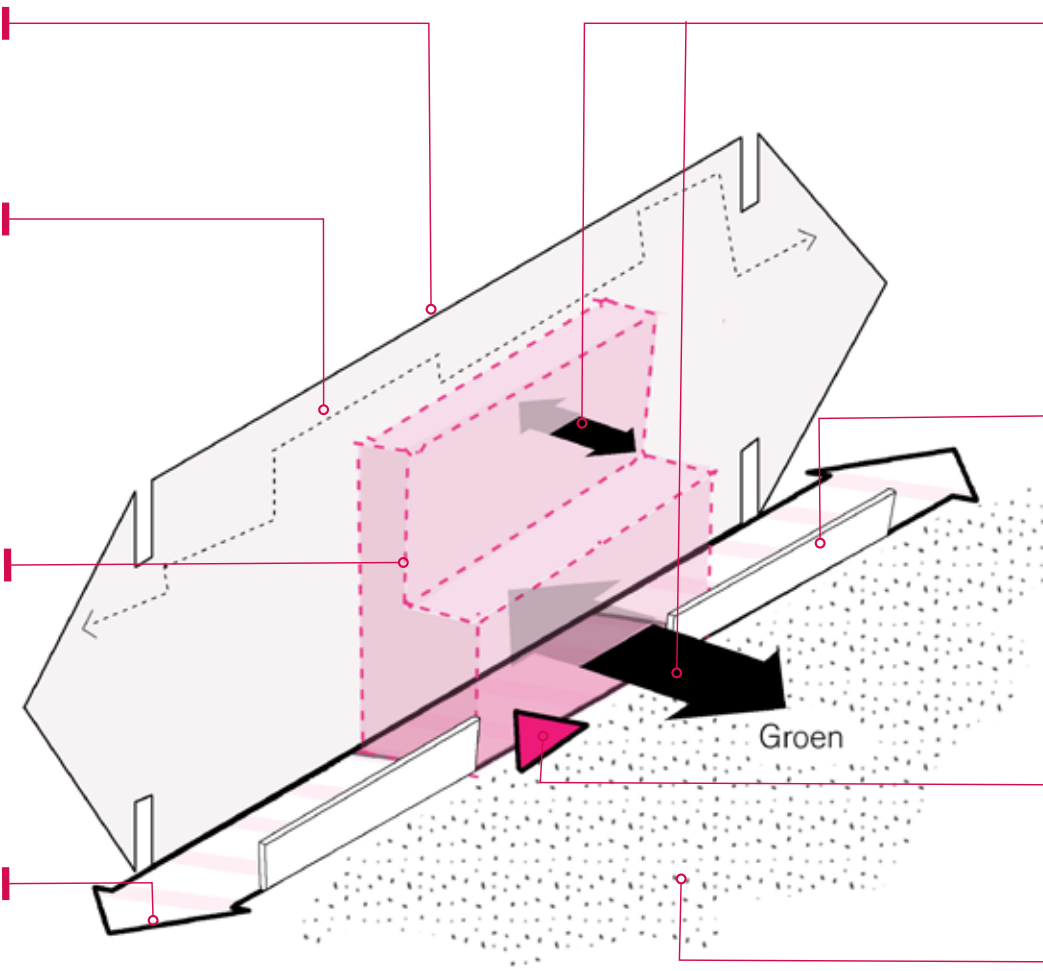
Om een optimale woonkwaliteit aan het groen te krijgen, is voor het beeldkwaliteitsplan Stadstuinen Heiveldhoef een aanzet gemaakt voorde foyerzone. Het concept voor de overgang privé-openbaar (de foyerzone) is een belangrijk ontwerpprincipe om de woningen (binnen) aan het park (buiten) te verbinden en het is een middel om de verschillende woonblokken op elkaar aan te laten sluiten.

BEBOUWINGSWAND AAN HET GROEN:
Palet van 3 groepen van kleurentinten (baksteen, kozijn).

VERSPRINGINGEN IN DE WAND:
Hoogte accenten en bijzondere koppen op strategische plekken en hoeken. Verspringingen worden begeleid door een architectonisch middel, bijvoorbeeld een dakkapel, opbouw, raam of balkon.

GEBOUWDE BINNEN-BUITEN ELEMENTEN:
De wisselwerking binnen-buiten wordt geborgd door bijzondere gebouwde elementen die los komen van de wand. Op de eerste 3 meter kunnen ze verder uitsteken dan daar boven.

FOYERZONE:
De overgangszone waarin de wisselwerking binnen-buiten wordt geborgd met gebouwde elementen die los komen van de wand maar vrij liggen van de erfgrrens. De onbebouwde ruimte is groen. De maat van de zone kan verschillen per blok maar het principe is steeds gelijk.



GROTE GEVEL OPENINGEN:
De gaten in de gevel zijn groot en strategisch gepositioneerd om zowel op de begane grond als daarboven de verbinding met het groen te borgen.

ERFAFSCHIEDINGEN:
De erfafscheidingen zijn continue en per ruimtelijk element afgestemd. De twee blokken in het park krijgen een haag als erfafscheiding (op eigen terrein, eventueel integraal onderdeel van foyerzone), de blokken aan de westzijde krijgen eveneens een haag als erfafscheiding (in openbaar gebied).

ENTREES:
Waar mogelijk entrees met ramen in de foyerzone.

OPENBARE RUIMTE:
Overwegend (ecologisch en klimaatadaptief) ingericht groen in de openbare ruimte. De straat is verkeersluw en in vormgeving ondergeschikt aan het openbaar groen.

Bewerkt schema uit Ontwikkelingsvisie Stadstuinen Heiveldhoef (januari 2022).

Uitwerking Foyerzone

2.4 Uitwerking Foyerzone

Bij de uitwerking van de blokken is naar voren gekomen dat de Foyerzone wordt bepaald door een aantal aspecten:

- De parkruimte waaraan de bebouwing staat;
 - het centraal park;
 - de groene straat;
 - de binnentuin;
 - de zijde boerderij.
- Bij appartementen onderscheid in de zijde met:
 - de terrassenzijde naar binnentuin of parkruimte;
 - de galerijontsluiting.
- Specifiek de veranda in het zuidelijke blok.
- De oriëntatie ten opzichte van de zon.
- De ligging ten opzichte van hinder veroorzakende geluidsbronnen.
- De drie aangeduide accenten uit de ontwikkelvisie.

In paragraaf 5.1 worden de verschillen in de foyerzone nader toegelicht.



Uitwerking foyerzone naar verkavelingsplan.

Foyerzones - legenda:	
1	Terras - centraal park
2	Terras - groene straat
3	Terras - binnentuin
4	Galerij - geluidsbelaste zijde
5	Galerij - binnentuin
6	Tuin - centraal park
7	Tuin - groene straat
8	Tuin - geluidsbelast
9	Tuin - groene straat - smal
10	Tuin - geluidsbelaste zijde
10	Pergola - centraal park
11	Pergola - groene straat
12	Pergola - zijde boerderij
★	Primair architectonisch accent



3.

INSPIRATIEKADER



Inspiratiekader

3.1 Heiveldhoef - Cultuurhistorisch hart met monumentale boerderijen en groen



- Bebouwing en erf:**
- Bestaande langgevelboerderijen (beide gemeentelijk monument) met bijbehorende erven en boerderijbiotopen, en de historische toegangswegen tot het boerderijencomplex
 - Functies in de boerderijen:
 - Wonen;
 - Scouting voor minder validen;
 - B&B.

- Groen en gebruik:**
- Open karakter rondom de boerderij is een landschappelijke kwaliteit.
 - Lijnvormige groenstructuren langs (voormalige) ontsluitings- en verkavelingsstructuren.
 - Aaneenschakeling van groene kamers bestaande uit:
 - kleine kamers direct rondom boerderijen: de erven;
 - grotere kamers daaromheen: de productievelden.
 - Op de erven ruimte voor voedsel, bloemen en dieren.

- Paden- en slotenstructuur:**
- Historisch zandpad van Moleneindstraat naar de boerderijen.
 - Het historische pad langs het erf van de zuidelijke boerderij naar de Tilburgseweg (deels onderbroken).
 - Struinpaden over bestaande velden en door groenelementen.
 - Bestaande sloten beperkt zichtbaar.



Wat er aanwezig is

Inspiratiekader

3.1 Heiveldhoef - Cultuurhistorisch hart met monumentale boerderijen en groen



- Bebouwing en erf:**
- Bestaande langgevelboerderijen (beide gemeentelijk monument) erven en historische toegangsweg worden gehandhaafd.
 - Erf noordelijke boerderij wordt opnieuw begrensd.
 - Het nieuwe park wordt ontworpen rondom de aanwezige boerderijbiotopen.
 - Erven zijn omkaderd met een gemengde haag op openbaar gebied.

- Groen en gebruik:**
- De boerderijen krijgen ruimte rondom, de ruimte wordt benut voor een bij de boerderijen passend parkgebied.
 - Lijnvormige groenstructuren zoveel mogelijk behouden.
 - Kleinschalig parklandschap:
 - Een bomenweide;
 - Bloemenstroken;
 - Hekwerken en hagen;
 - In parkgebied aandacht voor voedsel (fruitbomen), bloemen en dieren (nestkasten).

- Paden- en slotenstructuur:**
- Historische route van Moleneindstraat naar de boerderijen behouden, waarvan laatste deel als zandpad.
 - Het historische pad langs het erf van de zuidelijke boerderij naar de Tilburgseweg beter zichtbaar en bleefbaar maken.
 - In parkgebied combinatie van voetpaden (verhard, minder validen toegankelijk) en struinpaden (zandpad/halfverharding).
 - Toevoegen van sloten in het gebied.



..... en waar we naar toe gaan.

Inspiratiekader

3.2 Woonbuurt in een park - klimaatadaptief, biodiversiteit en woonkwaliteit



Een sterk groen kader

Inspiratiekader

3.2 Woonbuurt in een park - klimaatadaptief, biodiversiteit en woonkwaliteit



..... dat door bewoners beleefd en gebruikt wordt.

Inspiratiekader

3.3 Aandacht voor de foyerzone - overgang van interieur naar buitenruimte



Grondgebonden woningen

Inspiratiekader

3.3 Aandacht voor de foyerzone - overgang van interieur naar buitenruimte



Appartementen



4.

BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE



Visie op de buitenruimte



Eenheid in sfeer



Padenstructuur leidt door de verschillende kamers in de buitenruimte.

Samenhang door materialisatie en beplanting



Klimaatrobuuste buitenruimte



Solitaire boom in welde.



(wintergroene) haag.



Wadi met bloemrijk grasland.



Gelaagdheid van bloemrijk grasland langs struweel.

4.1 Toetsing ontwerp buitenruimte

Het voorliggende ontwerp voor de buitenruimte is door Studio Redd in samenspraak met de gemeente opgesteld. Het definitief ontwerp is door de gemeente getoetst en goedgekeurd.

Vanaf paragraaf 4.3 zijn alle deelkaarten en uitsneden op het ontwerp van de buitenruimte gebaseerd.

4.2 Visie op buitenruimte

Eenheid in sfeer

Tot aan de randen van het projectgebied is de buitenruimte een eenheid. Binnen de eenheid ontstaan verschillende ruimtes door het creëren van massa en ruimte. De padenstructuur leidt door de verschillende kamers in de buitenruimte. De open groene kamers hebben allemaal een eigen functie, of een doel van de plek. De plekken zijn bestempeld als speelplek, verblijfsruimte of waterberging.

Samenhang door materialisatie en beplanting

De materialen en groensoorten die worden toegepast zijn gebiedseigen, zo zorgen ze voor herkenbaarheid en een leesbaar landschap. De materialen voor de rijbanen en trottoirs zijn kenmerkend voor de informele sfeer van de boerenerven. De beplanting staat in een natuurlijke setting, er wordt gekozen voor een selectie aan inlandse soorten die door het hele projectgebied terugkomen en passen bij de plek.

Klimaatrobuuste buitenruimte

De materialen en groensoorten die worden toegepast zijn gebiedseigen, zo zorgen ze voor herkenbaarheid en een leesbaar landschap. De materialen voor de rijbanen en trottoirs zijn kenmerkend voor de informele sfeer van de boerenerven. De beplanting staat in een natuurlijke setting, er wordt gekozen voor een selectie aan inlandse soorten die door het hele projectgebied terugkomen en passen bij de plek.

Historische paden



De historische paden.



De bestaande zandpaden.



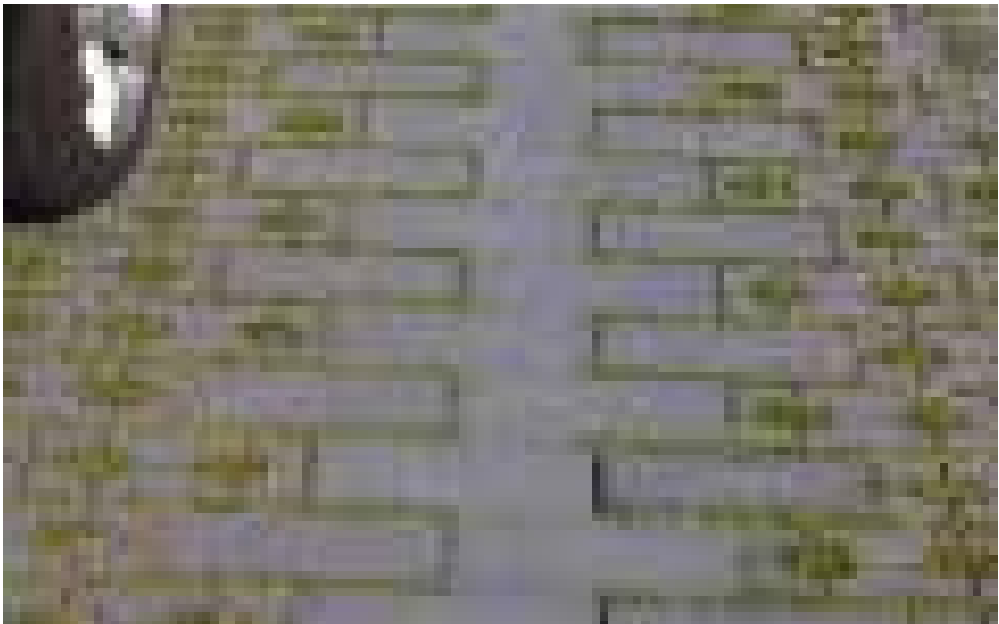
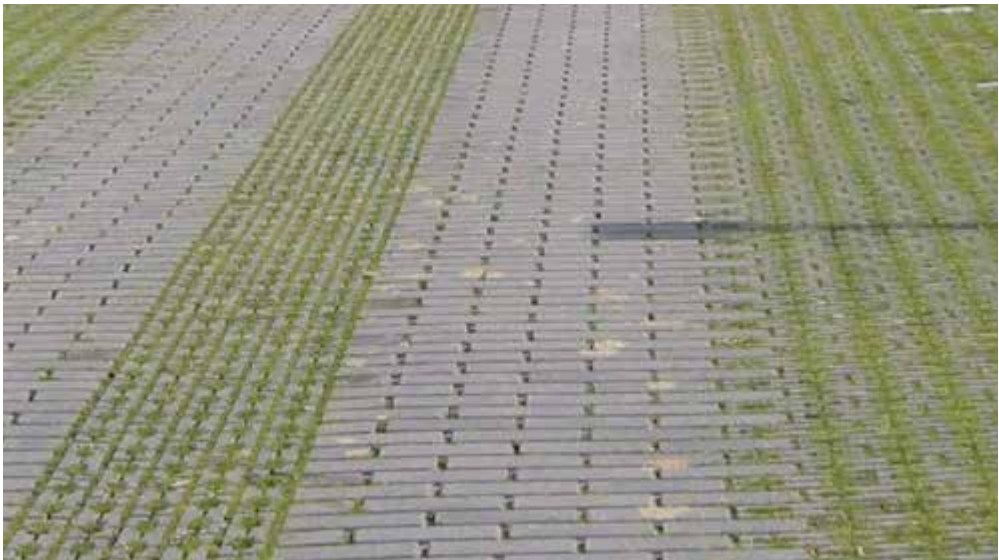
Asfaltpad: voorbeelden van een asfaltpad met een fijne en/of gele afstrooilaag.



4.3 Historische paden

- Moleneindpad:
 - Bestaande pad tussen boerderijen en Moleneindstraat (asfalt, zandpad) heeft een cultuurhistorische waarde voor het gebied.
 - Over de volle lengte wordt het pad vervangen door een asfaltpad met een afstrooilaag die lijkt op een zandpad (gele tint, fijne textuur).
 - De oost-westlijn die ontstaat gaat door de noord-zuidlijn van de nieuwe ontsluitingsroute.
 - Tussen de nieuwe wijk en de Moleneindstraat komt er een knip voor autoverkeer. Het pad is tot aan de boerderijen toegankelijk voor auto's.
 - Voor langzaamverkeer is het gehele pad toegankelijk.
 - Na de boerderijen gaat het over op de padenstructuur (inclusief materialisatie) van het parkgebied.
- Zandpad zuidoosthoek:
 - Het bestaande zandpad heeft een cultuurhistorische waarde voor het gebied en wordt behouden.
 - Het pad wordt niet verhard en wordt in de huidige staat behouden. Waar noodzakelijk zal onderhoud plaats vinden.

Materialisatie buitenruimte



Open verharding: NCB-klinker (MBI) met een geheel verharde uitstapstrook.

Toepassing open verharding om wegen te versmallen en bochten visueel te versmallen (Stadhouderspark, Vught)



Verharding: Voorbeelden van verschillende materialen en de toepassing streklagen en vlakken in afwijkend materiaal.



4.4 Materialisatie buitenruimte

Verhardingen

- Principe van gedeelde ruimte (shared space).
- Verharding Moleneindpad:
 - Zoals beschreven in vorige paragraaf.
- Verhardingen wegen en paden:
 - Uitgaan van dezelfde kleurstelling in de gehele buitenruimte van Heiveldhoef: van noordelijke zone langs de Hoge Schouw tot en met de aansluitingen op de Moleneindstraat, de Tilburgseweg en fietspad van de Nieuwe Kadijk (inclusief de binnentuin van het appartementengebouw).
 - Basisklinker: rode warme tint (nader te bepalen).
 - Werken met verschillen in formaat en verband om verschillende zones aan te duiden.
 - Tussen verschillende verhardingen werken met een streklaag (materiaal nader te bepalen).
 - Accenten in verharding (materiaal nader te bepalen).

Open verhardingen

- Openverharding (grasbeton) voor parkeren, rabatstrook in park, opritten achterzijde Tilburgseweg.
- Type / soort nader te bepalen.
- Aandacht voor uitstapstrook (minder validen) en markering parkeervakken.

Bestaande bomen



Bestaande bomen in plangebied.



Hergebruik gekapte bomen in de openbare ruimte als speelelement, antiparkeren en/of ecologie.

4.5 Bestaande bomen

Bestaande boomsoorten

Het merendeel van de individueel geïnventariseerde bomen zijn van het geslacht Quercus (eik). De *Fagus sylvatica* (beuk) komt vaak voor in de rijen (oude doorgeschoten hagen). Andere voorkomende boomsoorten passend bij het karakter van het gebied zijn *Betula pendula* (ruwe berk), *Acer pseudoplatanus* (gewone esdoorn), *Prunus padus* (gewone vogelkers), *Sorbus aucuparia* (gewone lijsterbes), *Tilia*-soorten (linde) en soorten zoals *Prunus*, *Alnus*, *Malus*, *Carpinus*, *Robinia*.

Er komen in het plangebied ook diverse *Picea abies* en *Populus nigra* 'Italica' voor.

Te behouden bomen en groenstructuren

- Diverse boomstructuren, boomgroepen en solitaire bomen rondom de bestaande boerderijen en aan de oost- en zuidoostzijde van het plan.
- Diverse houtsingels en hagen rondom de bestaande boerderijen en aan de oost- en zuidoostzijde van het plan.
- Groen op talud Nieuwe Kadijk en langs het spoor, onderdeel van de ecologische structuur.

Te rooien bomen en groenstructuren

- Voor de planvorming worden diverse bomen en groenelementen gerooid aan de noord-, west- en zuidzijde van het plangebied.
- Het dichte groen langs de Hoge Schouw wordt deels verwijderd.

Benutten gerooide bomen

De gerooide bomen worden zoveel mogelijk hergebruikt in het plangebied. Voorbeelden zijn:

- Boomstammen als speelelement (oneven speelpad, klauterboom).
- Boomstammen ter voorkomen van parkeren in het groen.
- Maken van takkenrillen (de grotere stammen als palen, het kleinere materiaal daartussen) ter bevordering van de ecologie.



Beplanting

Bomen 1^e grootte



Quercus robur - zomereik.



Betula pubescens - zachte berk.



Fagus sylvatica - gewone beuk.



Juglans regia - walnoot.

Bomen 2^e en 3^e grootte



Amelanchier lamarckii - Amerikaans krentenboompje.



Acer campestre - veldesdoorn.



Malus sylvestris - wilde appel.

Struweelranden



Cornus sanguinea - rode kornoelje.



Acer campestre - veldesdoorn.



Corylus avellana - gewone hazelaar.



Crataegus monogyna - eenstijlige meidoorn.

4.6 Beplanting

Soortenkeuze

Er wordt voor soorten gekozen die passen bij de twee boerenerven en het bestaande groen. Daarmee wordt het karakter en de identiteit van de buurt versterkt. De soorten zijn ook gebiedseigen en versterken daarmee de biodiversiteit en de ecologische structuur. Meer insecten en vogels zorgen voor extra levendigheid (beweging, geluid) in de woonomgeving. Deze zogenaamde ‘zachte dynamiek’ draagt bij aan de levendigheid.

Bomen

De bomen van de 1^e grootte zijn de dragers van de groene hoofdstructuur en worden gesitueerd in de grotere groenvlakken. De bomen dienen voldoende groeiruimte (ondergronds en bovengronds) te krijgen.

De bomen van de 2^e en 3^e grootte blijven kleiner en kunnen ook op de kleinere groeiplaatsen gesitueerd worden.

Struweelranden

Aan de noord- en oostrand worden diverse struweelranden aangeplant. In de zone tussen parkeren aan de Hoge Schouw en bebouwing wordt laag en dicht groen (o.a. braamstruiken) aangeplant voor de steenmarter afgewisseld met bomen en heesters.

Hagen

In het plan wordt een mix aan soorten voorgesteld. Per blok kunnen andere soorten worden toegepast zodat er een variatie ontstaat.

Voor de hoge hagen rondom de boerenerven en aan achterzijde Tilburgseweg wordt een gemengde haag (oftewel boerenhaag) voorgesteld waarin meerdere soorten worden gemengd zodat de uitstraling natuurlijker wordt.

Hagen



Acer campestre - veldesdoorn.



Fagus sylvatica - gewone beuk.



Carpinus betulus - haagbeuk.



Rosa canina - hondsroos.



Ligustrum - liguster.



Ilex aquifolium - hulst.



Ligustrum vulgare - wilde liguster.



Crataegus monogyna - meidoorn.

Erfafscheidingen



4.7 Erfafscheidingen

Algemeen

- Hekwerk in hagen toegestaan (afsluiten, veiligheid): Niet hoger dan de voorgestane haag en in of achter de haag (niet zichtbaar straatzijde).
- Erfafscheidingen tussen percelen zijn vrij in te vullen.
- Alle erfafscheidingen naar het openbaar gebied worden projectmatig aangelegd, ook voor het CPO-perceel.
- Op cruciale punten in het stedenbouwkundige plan, bijvoorbeeld de zijkavels nabij de entrees, worden de hagen aangeplant met struiken van minimaal 1.5 m aanplanthoogte.

Type hagen

- Het eigendom en beheer van de hagen is divers:
 - Hagen in openbaar gebied voor private percelen:
 - Als lage, hoge of gemengde haag;
 - Hagen staan in openbaar gebied.
 - Het beheer aan de boven- en straatzijde is voor de gemeente, aan de bewonerszijde voor de bewoner.
 - Hagen (laag en hoog) op de private kavels bij de grondgebonden woningen aan de Tilburgseweg (beheer eigenaar).
- De gemengde haag*
 - De gemengde hagen worden toegepast rondom de twee boerenerven in aansluiting op de cultuurhistorische waarde en identiteit.
 - De gemengde hagen aan de achterzijde van de Tilburgseweg (inpassing percelen) worden toegepast om deze achterzijde (lage kwaliteit) kwalitatief in te passen binnen de karakteristiek van het gebied.
 - De hagen zijn 1,0 meter breed en maximaal 2,0 meter hoog.
 - Het zijn gemengde hagen met minimaal drie soorten uit het assortiment.
 - Met eigenaren wordt afgestemd welke delen lager zijn en waar doorgangen komen.

** De gemengde haag rondom particulier eigendom is een wensbeeld vanuit BKP, echter dient t.z.t. i.o.m. eigenaar bepaald te worden wat mogelijk is.*

- Hoge en lage hagen:
 - Hoge hagen (hoogte minimaal 1,60 meter, maximaal 2,0 meter) worden minimaal toegepast achter de achtergevel en maximaal tot aan de voorgevel zodat de achtertuin omkaderd is met een hoge haag.
 - Lage hagen (hoogte minimaal 0,60 meter, maximaal 1,0 meter) worden aan de voorzijde toegepast, tenzij de gebouwde foyerzone tot aan de erfgrens is.
- Per bouwblok wordt er een keuze uit het sortiment gemaakt zodat er uniformiteit ontstaat in het straatbeeld.

Assortiment

- Assortiment dat past bij de sfeer van het gebied met zijn monumentale boerderijen met erven (zie 4.4) en bijdragen aan de biodiversiteit:
 - gewone beuk *Fagus sylvatica*;
 - haagbeuk (*Carpinus betulus*);
 - veldesdoorn (*Acer campestre*);
 - liguster (*Ligustrum* of *Ligustrum vulgares*);
 - hulst (*Ilex aquifolium*);
 - hondsroos (*Rosa canina*);
 - meidoorn (*Crataegus monogyna*);
- Voorkeur voor het toepassen van meerdere soorten in de buurt (robuuster tegen ziekten).

Gebouwde erfafscheidingen

- Vormgeving door architect en integraal in bouwplan meenemen.
- Het appartementenblok:
 - De overgang van de tuintjes op begane grond naar de buitenruimte en openbare ruimte.
 - Een lage haag als erfafscheiding in de foyerzone.
- Het zuidelijke bouwblok met grondgebonden woningen en CPO:
 - De foyer zone wordt voorzien van een integraal element aan de gevel (hoog).
 - De zijtuinen en achtertuinen worden voorzien van een gebouwde erfafscheiding (inclusief poort en berging).

Meubilair

4.8 Meubilair

Antiparkeren

- De wegen en paden met direct daarlangs grasstroken, nodigen uit voor foutparkeren op het gras.
- Om dit te voorkomen worden elementen passend bij park en boerenerf toegepast zoals greppels, wadi's en beplanting.
- Waar deze elementen niet aanwezig zijn wordt gewerkt met boomstammen (hergebruik gerooide bomen), bij voorkeur als liggende elementen. Als er geen andere optie is als 'paal' in de grond..

Meubilair

- Banken en prullenbakken in parkzone:
Nader te bepalen én in overeenstemming met moederbestek gemeente Breda.

Speeltoestellen

- Nader te bepalen én in overeenstemming met moederbestek gemeente Breda.

Verlichting

- Nader te bepalen én in overeenstemming met moederbestek gemeente Breda.



Hergebruik gekapte bomen in de openbare ruimte als antiparkeermaatregel. (Stadhouderspark, Vught)



Plantrijke wadi (Westrik, Prinsenbeek)



Plantrijke wadi (EVA-Lanxmeer, Culemborg)



4.9 Diensten

Brandweer

Voor de bouwblokken in het park zijn extra maatregelen nodig om de toegankelijkheid van de brandweer te waarborgen:

- De appartementen aan zuidzijde zijn bereikbaar middels de route door het park. Het pad heeft een breedte van 3,5 meter en de bochtstralen voldoen voor de brandweer. Met een knikpaaltje wordt de toegang voor andere voertuigen beperkt.
- Voor het zuidelijke blok zijn er twee opstelplekken aangeduid. Vanaf hier zijn alle woningen bereikbaar voor de brandweer met een slang van 40 meter. Vanaf de opstelplaatsen kan de brandweer terugrijden tot aan de hoofdstraat of steken/keren in de parkeerhof.

Pakketdienst

- Bij de beide hoofdentrees van de appartementen wordt een opstelplaats voor pakketdiensten voorzien.
- De parkeerplaats kan ook gebruikt worden voor het afzetten van personen of een nooddienst (ambulance, huisarts).
- Het betreft alleen laden&lossen en geen parkeerplaats. Derhalve wordt de opstelplaats voorzien van een bord dat de opstelplaats alleen voor laden&lossen is.
- Het formaat van de opstelplaats wordt afgestemd op een verlengde bestelbus (max. 7,39 meter) en het gemakkelijk in- en uitdraaien. Er wordt uitgegaan van een vlak van 9,0 x 2,5 meter.

Afvalinzameling

- In het plan worden zoekgebieden aangeduid voor verzamelplekken voor afvalcontainers (de exacte positie wordt nader bepaald in de uitwerking openbare ruimte):
 - In de Moleneindstraat voor de nieuwe woningen aan de Tilburgsweg.
 - Aan de noordelijke entree.
 - In de Moleneindstraat ter hoogte van het Moleneindpad (voor de boerderijen en de vrijstaande woningen aan het pad).
- Zuidzijde: Hier bevinden zich veel rijwoningen en daardoor is een grotere plek (of twee) noodzakelijk.
- Daarbij is er rekening mee gehouden dat:
 - het centrale hart van de buurt wordt vrijgehouden;
Gevolg is een grotere loopafstand vanuit een aantal van de grondgebonden woningen:
 - circa 49% loopafstand < 75 meter;
 - circa 51% loopafstand > 75 meter;
 - maximale loopafstand is circa 140m.
 - er voldoende ruimte is voor de containers (0,7 m² per container);
 - de vuilnisauto goed bij de containers kan (opstellen langs hoofdroute, geen keerbewegingen voor vuilnisauto);
 - de containers niet op een visueel erg bepalende plek gesitueerd zijn.
- Bij de appartementen wordt het afval in pandig verzameld in rolcontainers. De opstelplaats voor pakketdiensten kan tevens gebruikt worden als opstelplaats voor het inzamelen van het afval van de appartementen.

Uitwerking buitenruimte

De groene ruimte met de monumentale boerderijen



Verkaveling 2.0



4.10 Uitwerking buitenruimte

Het verkavelingsplan 1.0 is verder uitgewerkt tot het verkavelingsplan 2.0 (status Voorlopig Ontwerp). Het verkavelingsplan 2.0 wordt civieltechnisch verder uitgewerkt.

Belangrijke elementen in het verkavelingsplan 2.0 zijn:

- het vastleggen van een eenheid in sfeer met daarbinnen verschillende ruimtes met een eigen thematiek en identiteit;
- sfeer van de boerderijen met erven verder doorvertalen naar de inrichting van de parkruimte;
- de keuze voor één hoofdmateriaal voor de verhardingsvlakken met een verschil in formaat en verband tussen rijweg en paden. Een tweede materiaal voor de aanduiding van lijnen en enkele verbijzonderingsvlakken;
- de keuze voor het beplantingsassortiment waarbij onderscheid is gemaakt in groottes van bomen (1^e, 2^e en 3^e) en struweel;
- positionering van de (verschillende soorten) bomen;
- de positie en detaillering (talud, diepte) van de wadi's.

In het voorliggende beeldkwaliteitplan is verder ingegaan op:

- materiaal en details van open verhardingen;
- assortiment aan haagbeplanting;
- benutten materiaal gerooide bomen;
- een visie op de erfafscheidingen in openbaar gebied en op privaaterein;
- brandweer, pakketdiensten en afvalinzameling.

Het VO voor de buitenruimte wordt getoetst aan de door de gemeente opgestelde beheerstoots.

Uitwerking buitenruimte

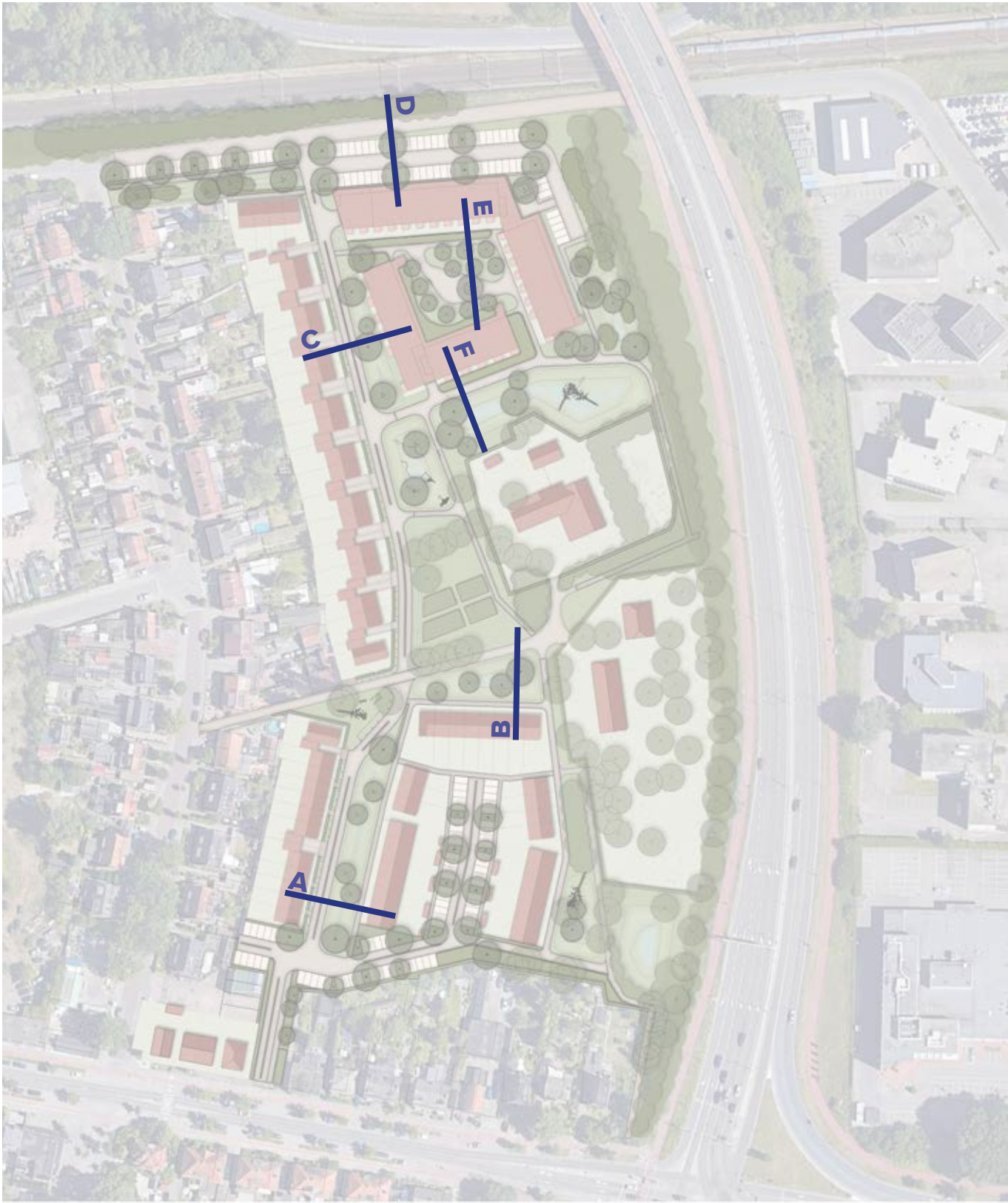
De noordelijke entree



De zuidelijke entree



Profielen



4.11 Profielen

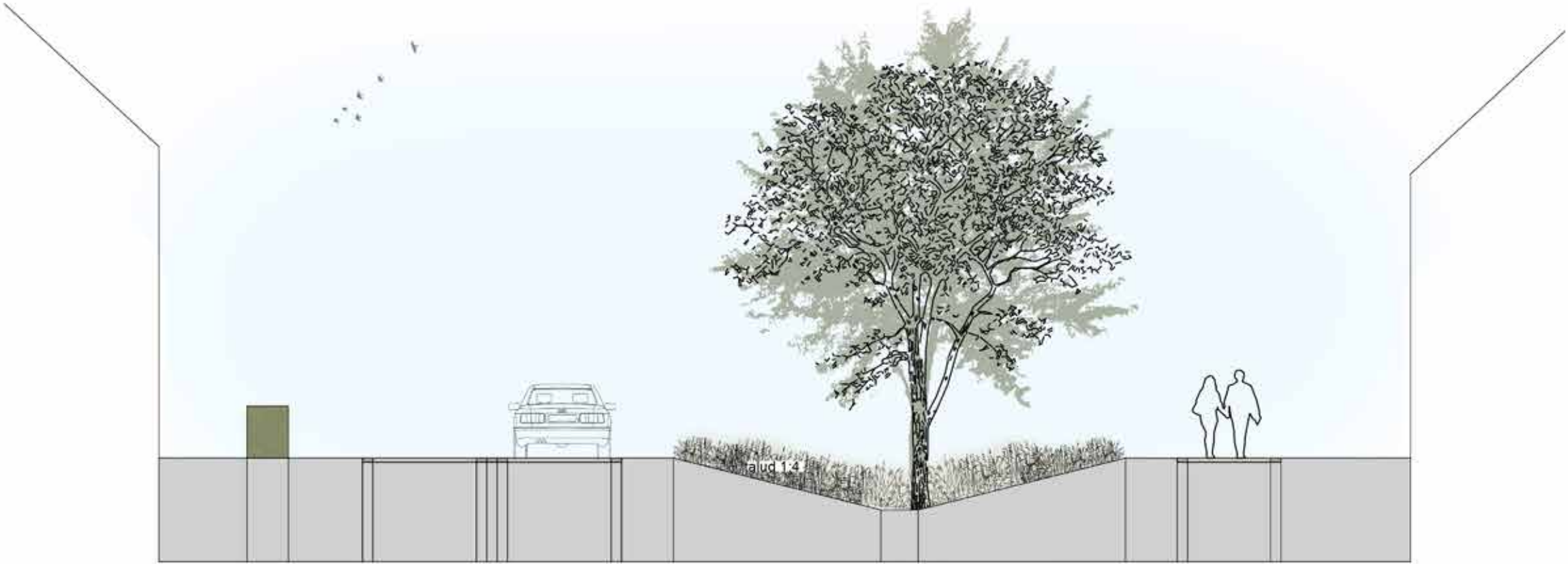
Basis profiel

De openbare ruimte in het binnengebied wordt ingericht als een erf (shared space), de belangrijkste principes zijn:

- De profielen liggen op-één-oor en wateren direct af op de groenzones (kolkloos ontwerp) waar het kan.
- De verharding wordt geminimaliseerd en waar mogelijk worden open verhardingen toegepast.
- Er worden geen hoge banden toegepast, om parkeren in het groen tegen te gaan, worden wadi's dicht op de rijweg gelegd, bomen of andere obstakels geplaatst (boomstammen).
- Alleen als woningen niet direct grenzen aan de straat dan wordt een voetpad van 2,0 meter toegepast voor de toegang tot de woning.
- De woonblokken aan de westzijde krijgen voor het perceel een haag (0,80 meter) in de openbare ruimte.
- Tussen rijweg en haag wordt een groenstrook van 1,5 meter aangelegd (boomstam als antiparkeervoorziening).
- Rijweg:
 - Rijbaanbreedte van 5,0 meter voor verkeer in twee richtingen.
 - De bochtstralen zijn afgestemd op de brandweer en vuilnisauto.
- Haaksparkeren met lengte 5 meter en breedte van 2,5 meter bij een rijstrook van 6,0 meter.
- Rijpaden:
 - Bestaande Moleneindpad is 3,0 meter.
 - Rijbaanbreedte van de nieuwe rijpaden is 3,5 meter waarbij de buitenste strook eventueel als open verharding wordt toegepast.
 - Het betreft het Moleneindpad (knip voor autoverkeer), pad achter Tilburgseweg (doodlopend), pad tussen appartementengebouw en park (nodig voor brandweer).

Profielen

Profiel - A



Profiel A



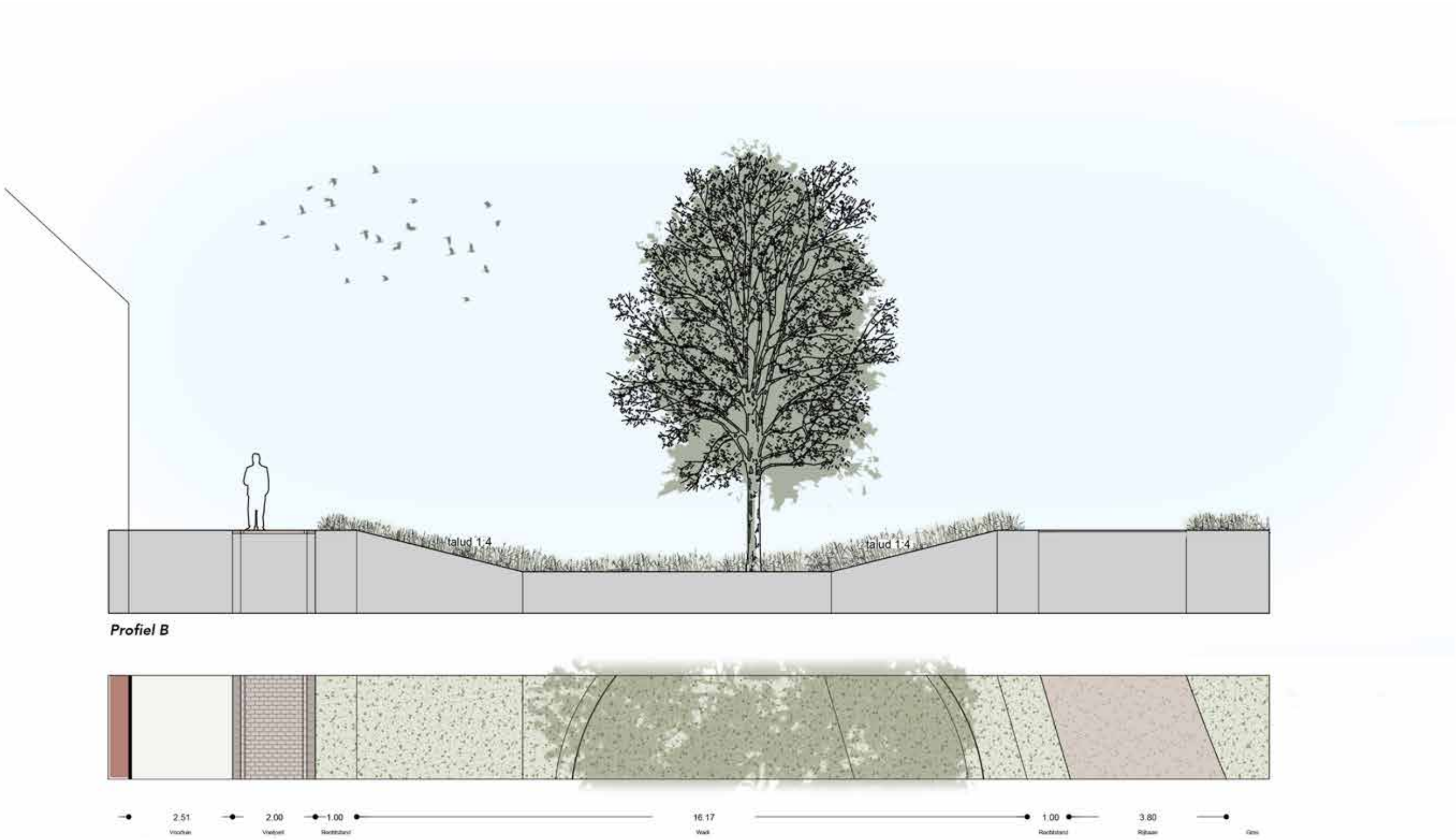
0.80 1.50 5.00 1.00 8.65 1.00 2.00 2.50
Plaag en Begang overloop Bomen Rijden Rijden Wad Redthoed Voetpad Voorhuis

Profielen

Profiel - A

Profielen

Profiel - B



Profielen

Profiel - B

Profielen

Profiel - C

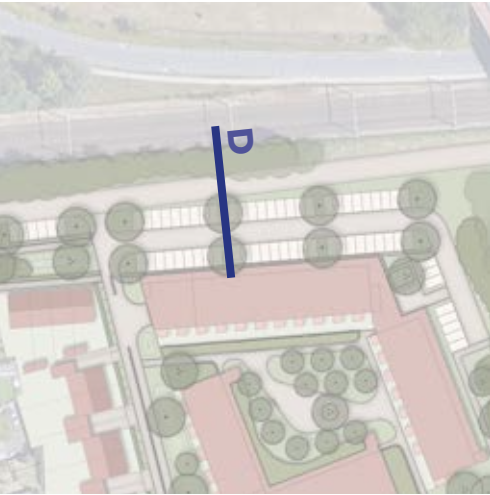


Profielen

Profiel - C

Profielen

Profiel - D

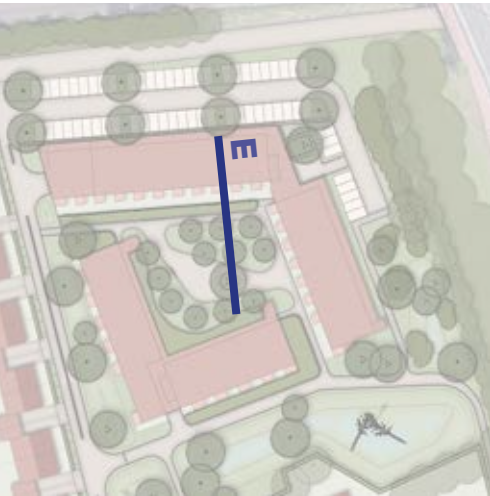


Profielen

Profiel - D

Profielen

Profiel - E

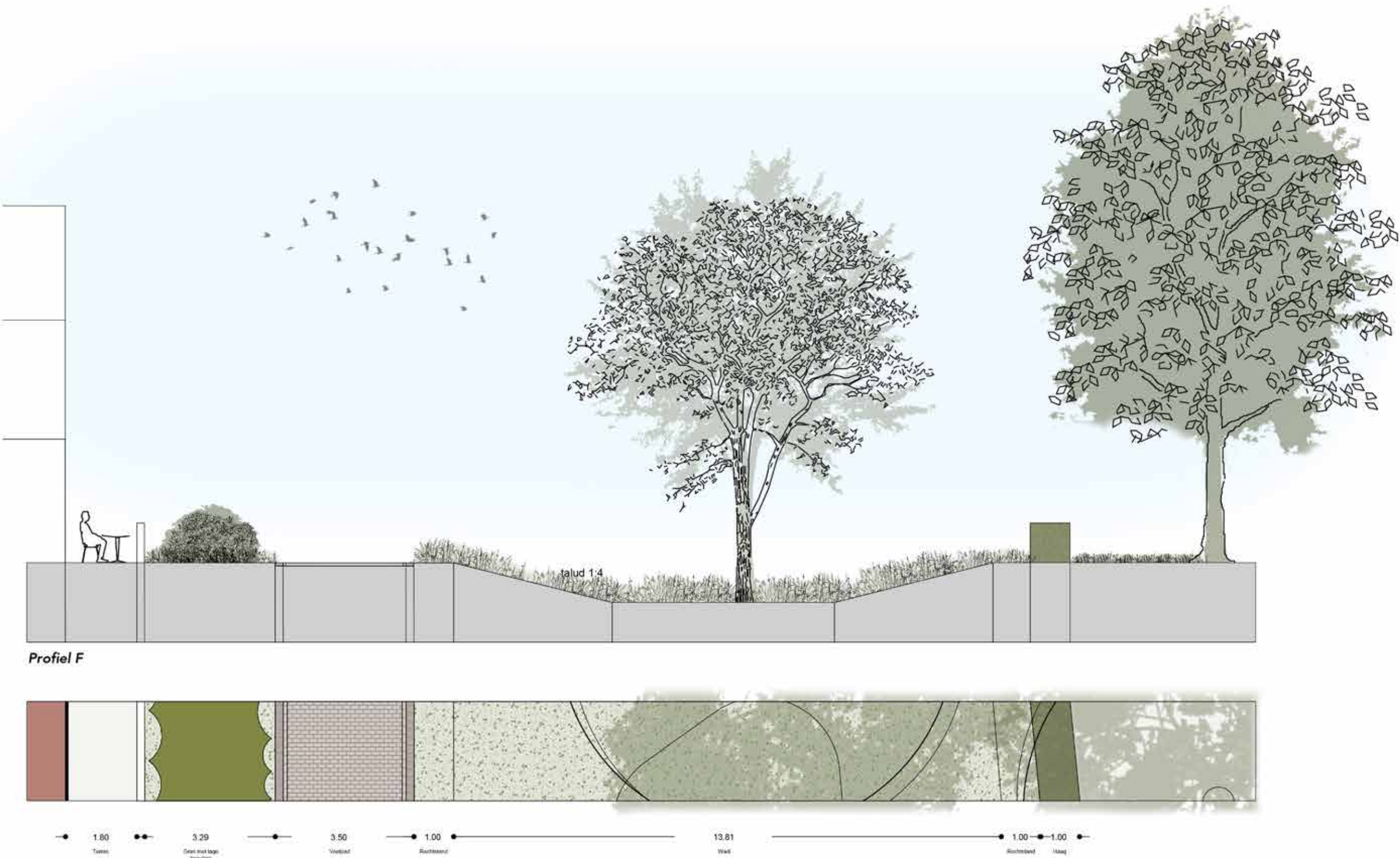
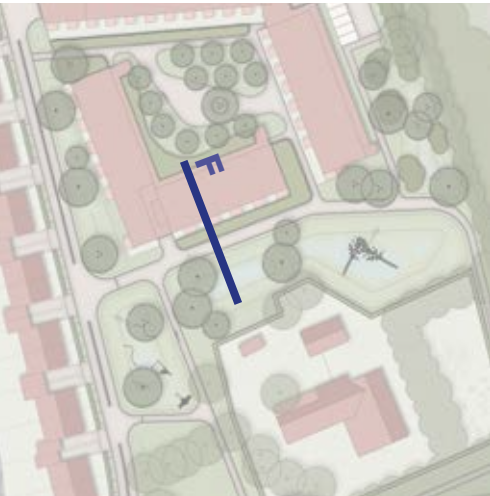


Profielen

Profiel - E

Profielen

Profiel - F



Profielen

Profiel - F



5.

BEELDKWALITEIT GEBOUWEN



Algemeen



5.1 Algemeen

Als algemene uitgangspunten gelden de volgende aspecten:

- De nutsvoorzieningen en trafo's dienen zoveel mogelijk te worden ingepast in de bebouwing.
- De installaties zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld, worden opgelost in de bouwmassa of worden zorgvuldig en zoveel mogelijk ingepast onder de hoogste dakrand.
- De daken worden zoveel mogelijk ingezet voor duurzaamheidsmaatregelen, zoals voor groen, waterbuffering en/of voor PV-panelen voor het opwekken van energie.

Visie op de gebouwen



Foyerzones - legenda:

- 1 Terras - centraal park
- 2 Terras - groene straat
- 3 Terras - binnentuin
- 4 Galerij - geluidsbelaste zijde
- 5 Galerij - binnentuin
- 6 Tuin - centraal park
- 7 Tuin - groene straat
- 8 Tuin - geluidsbelast
- 9 Tuin - groene straat - smal
- 10 Tuin - geluidsbelaste zijde
- 11 Pergola - centraal park
- 12 Pergola - groene straat
- 13 Pergola - zijde boerderij
- 14 Primair architectonisch accent

5.2 Visie op de gebouwen

Foyerzones

De foyerzone slaat de verbinding tussen de gebouwen en de openbare en collectieve buitenruimte. De foyerzones worden naar de positie in het stedenbouwkundige plan ontworpen. In de straten vormt de foyerzone een buffer tussen openbaar en privé, aan het park opent de foyerzone naar de groene buitenruimte. In de collectieve binnentuin van het appartementenblok zorgt de foyerzone voor interactie. Afhankelijk van de oriëntatie op de zon, kan een foyerzone uitnodigen tot gebruik van de tussen- en buitenruimte (bijvoorbeeld oost-oriëntatie nodigt uit voor gebruik in de ochtend, west voor middag- en avondgebruik). Ook kan de foyerzone een bijdrage leveren aan het weren van geluid (noord- en oostzijde van het plangebied).

Vertaling naar gebouw

Een goed ontwerp van de foyerzone, draagt bij aan de woonkwaliteit en de levendigheid van de buitenruimte. Door met het ontwerp van de plattegronden te reageren op de plek, wordt de interactie binnen en buiten sterker. De fysieke verbinding (entree en tuindeuren aan de voorzijde) en de visuele verbinding (Welke functie aan de gevel? Hoe transparant mag de gevel van binnenuit zijn?) dragen bij aan een goede overgang binnen-buiten. Voorbeelden hiervan zijn de raampartijen (erker, tuindeuren naar de voortuin) en de entree (uitgebouwde entree) en verblijfsplaats buiten (erker, luifel, pergola, balkon).

Door in de foyerzone gebouwde elementen toe te voegen wordt actief gebruik en daarmee interactie naar de omgeving gestimuleerd. Daarom worden in de foyerzone altijd gebouwde elementen toegevoegd zoals bijvoorbeeld een veranda, pergola, luifel, balkon, erker of uitgebouwde entree.

Een bijzondere foyerzone is de geluidsgevel voor de galerij en de noordelijke woningen. De geluidsgevel zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

Primaire architectonische accenten

Rondom de driehoek (de groene ruimte waar de hoofdontsluiting van de buurt en het Moleneindpad elkaar kruisen) bevinden zich drie primaire architectonische accenten. De drie accenten benadrukken deze belangrijke plek en staan op belangrijke zichtlijnen. Het architectonische accent kan op verschillende manieren gemaakt worden: door verdraaiing van de kap, overhoekse oriëntatie (voordeur, raampartij of erker de hoek om), aanbouwen en elementen aan de gevel.

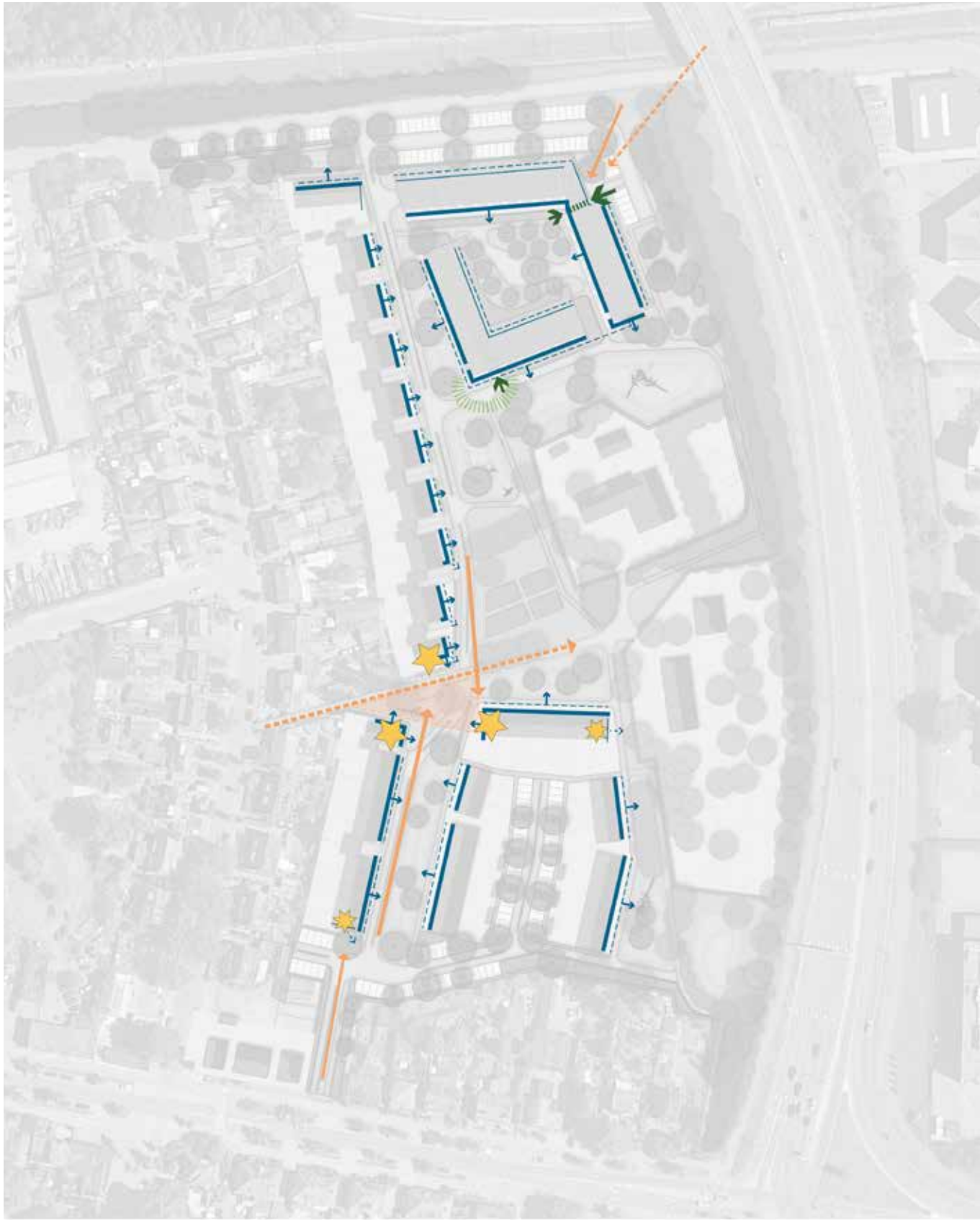
Verschillende Foyerzones

Het plekspecifiek ontwerpen resulteert in de volgende foyerzones:

1. Terras - centraal park: De appartementen hebben een buitenruimte (terras of balkon) op het zuidoosten met zicht over de centrale parkruimte. Daarmee nodigt de ruimte uit voor gebruik in de ochtend en middag. Aan deze zijde van de appartementen bevindt zich de woonkamer.
2. Terras - groene straat: De appartementen aan de westzijde liggen met hun buitenruimte (terras of balkon) aan de groene ruimte van het straatprofiel. De westelijke oriëntatie nodigt uit tot gebruik in de (na-)middag. Aan deze zijde van de appartementen bevindt zich de woonkamer.
3. Terras - binnentuin: De appartementen hebben een buitenruimte (dakterras of balkon) naar het zuiden en westen georiënteerd rondom een groene en rustige binnentuin. Aan deze zijde van de appartementen bevindt zich de woonkamer.
4. Galerij - geluidsbelaste zijde: De gevel aan de noord- en oostzijde is geluidsbelast door spoor en de Nieuwe Kadijk. De gevel wordt voorzien van een geluidswerende gevel aan de buitenzijde van de galerij. Aan deze zijde bevinden zich geen buitenruimten. Aan deze zijde van de appartementen bevindt zich de slaapkamer.
5. Galerij - binnenzijde: In de binnentuin zorgt de galerij voor extra interactie tussen de tuin en de appartementen. Aan deze zijde van de appartementen bevindt zich de slaapkamer.

6. Tuin - centraal park: De twee-onder-een-kapwoningen hebben een diepe voortuin die ruimte biedt voor een gebouwde foyerzone in combinatie met een terrasruimte en een groene haag. Vanuit de woning en voortuin is er direct contact met het centrale park.
7. Tuin - groene straat: Een vergelijkbare ruimte voor een gebouwde foyerzone in combinatie met een terrasruimte en een groene haag. De ruimte is gesitueerd aan de straat met aan de overzijde de appartementen en hun buitenruimte.
8. Tuin - groene tuin - smal: De rijwoningen in de straat hebben een smalle voortuin op het oosten die ruimte biedt voor een kleine gebouwde foyerzone, een klein terras (ruimte voor een bank of potten) en een lage haag (afscherming van rabatstrook en weg).
9. Tuin - geluidsbelaste zijde: De voortuinen bij de rijwoningen aan de spoorzijde lenen zich voornamelijk voor groene invulling, de geluidsbelaste ruimte nodigt niet uit tot actief gebruik van deze zone. De foyerzone kan gecombineerd worden met extra geluidswerende voorzieningen voor de woning.
10. Pergola - centraal park: De pergola vormt een gebouwde tussenzone tussen woning en buitenruimte en nodigt uit tot interactie met het centrale park. Aan het park is het vooral een visuele verbinding, de noordelijke oriëntatie nodigt niet nadrukkelijk uit tot actief gebruik.
11. Pergola - groene straat: Hier is de pergola westelijk georiënteerd, waardoor deze uitnodigt voor actief (terras) gebruik in de (na-)middag. Tussen de pergola en de weg ligt een voetpad met groenstrook waardoor het een rustige plek wordt.
12. Pergola - zijde boerderij: De pergola is op een rustige plek gesitueerd aan een groene tussenruimte rondom de boerderij.

Oriëntatie



- Oriëntatie - legenda:**
- Primaire gevel
 - Secundaire gevel
 - - - tweede lijne rooilijn (gebouwde foyerzone)
 - ➡ Oriëntatie naar buitenruimte - primair
 - |-> Oriëntatie naar buitenruimte - overhoeks
 - ➡ Primaire zichtlijn
 - - - Secundaire zichtlijn
 - Architectonische accenten tussen focuspur
 - ➡ Hoofdentree appartementen
 - Doorzicht entreezone - binnentuin
 - Kop aan het centrale park
 - ★ Primair accent - overhoekse oriëntatie
 - ★ Secundair accent - overhoekse oriëntatie

5.3 Oriëntatie

Oriëntatie gevels op buitenruimte

In beginsel begeleiden de gevels van de woningen de groene buitenruimte. Gevels staan parallel aan de straat of ruimte waaraan zij grenzen en zijn georiënteerd naar de buitenruimte. Dit resulteert in een helder afleesbare structuur van de buurt.

Er is een duidelijk onderscheid tussen de primaire gevel (hoofdoriëntatie) en de secundaire gevel (overhoekse kwaliteit). De primaire gevel is gericht op de hoofdruimtes in het stedenbouwkundige plan zoals het centrale park en de noordzuid straat. De buitengevel van de appartementen naar het spoor en Nieuwe Kadijk (zichtbaar vanaf de stedelijke hoofdstructuur) zijn ook primaire gevels.

De secundaire gevels zijn minder prominent in beeld maar wel van belang voor de structuur van de buurt. Het betreft enkele zijgevels en de voorgevels naar de binnenruimte van de appartementen. Deze gevels krijgen in minimaal een gevelopening.

Zichtlijnen en architectonische accenten

De belangrijkste zichtlijnen in de buurt worden opgevangen door de architectonische accenten in de bebouwing. Hierin wordt onderscheid gemaakt in primaire en secundaire zichtlijnen en primaire en secundaire architectonische accenten.

De primaire zichtlijnen en accenten zijn gesitueerd rondom de driehoek dat een focuspunt is voor de zichtlijnen. De secundaire zichtlijnen en accenten zijn gesitueerd op enkele hoeken met als doel om de passant mee te nemen het plan in.

Het architectonisch accent kan vele vormen aannemen, zoals een verhoogde kap in de zichtlijn, een overhoekse oriëntatie van de kap of een raampartij/erker die de hoek om doorgetrokken wordt.

Kop en hoofdentree

De bijzondere positie van de appartementen aan het park biedt ruimte aan een architectonische kop. De kop dient een verbijzondering in de bouwmassa en uitwerking (buitenruimten, gevelopeningen, materialisatie) te krijgen. Enerzijds vangen deze koppen enkele belangrijke zichtlijnen op, anderzijds vormen zij een gezicht aan het park.

De hoofdentree van de appartementen moet goed afleesbaar zijn in de structuur van het gebouw, dit kan middels het benadrukken van het stijgpunt over meerdere lagen en het toevoegen van bijvoorbeeld een luifel in de foyerzone.

Aan de parkzijde definieert de hoofdentree mede de kop. Voor het andere gebouw is zowel de hoofdentree aan de buiten- als binnenzijde van belang met zijn 'doorkijk' onder het gebouw door.



Accenten overhoekse oriëntatie.



Primair architectonisch accent.



Kop op een appartementengebouw.



Accenten overhoekse oriëntatie.



Secundair architectonisch accent.



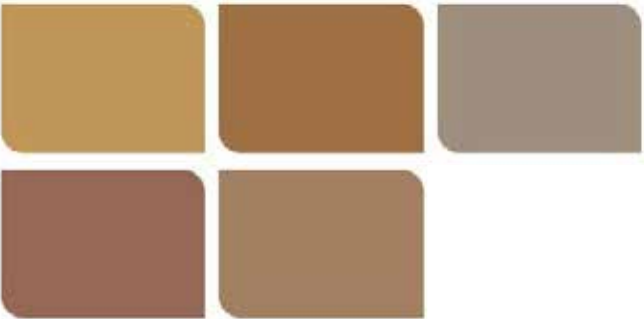
Entree.

Materialisatie gebouwen

- Tilburgseweg: "jaren '30 (retro)"
- Binnenwereld: lichte tint
- Binnenwereld: midden tint
- Binnenwereld: donkere tint



Kleurtinten - donker



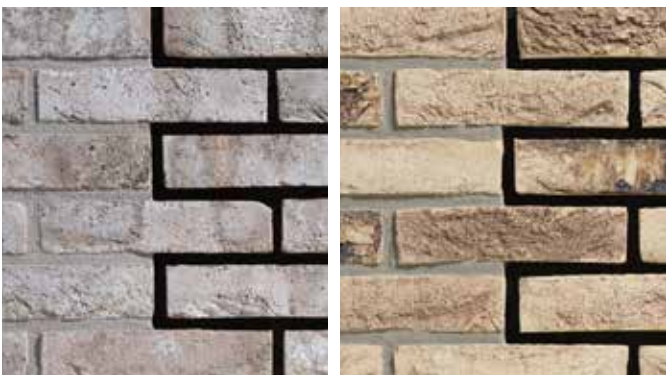
Kleurtinten - midden



Kleurtinten - licht



Vlakke dakpan antraciet



5.4 Materialisatie gebouwen

De buurt onderscheidt op architectonisch vlak twee gebieden: De binnenwereld en de Tilburgseweg.

De binnenwereld

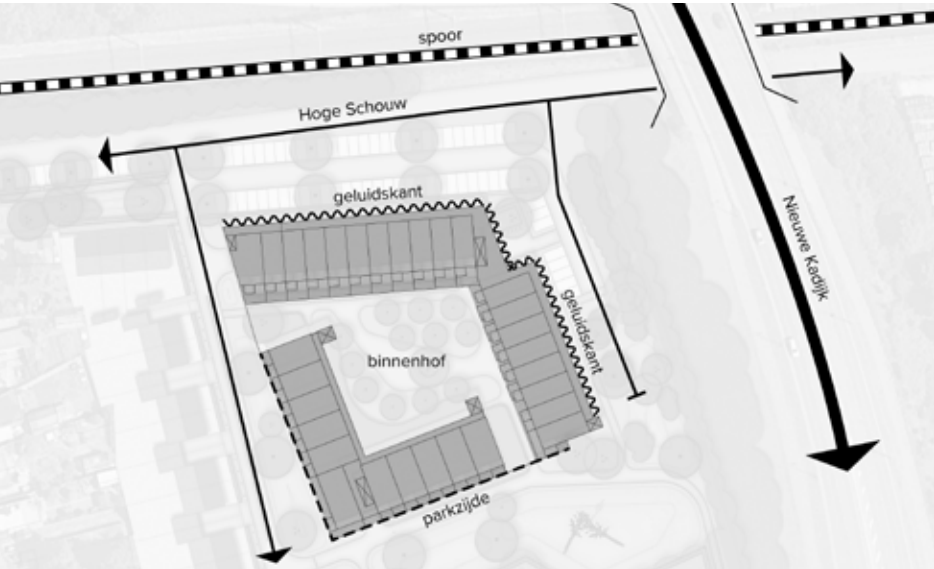
- Eigentijdse architectuur:
Door het afgesloten karakter van de buurt, is er ruimte voor een eigen beeldtaal voor het binnengebied. De eigentijdse architectuur vormt een eenheid en biedt contrast met de boerderijen.
- Variatie aan typologieën en foyerzones:
In het plan is er ruimte voor variatie in (woning-) typologieën en de manier waarop deze vorm geven aan de foyerzone. De samenhang wordt behouden door het materialen- en kleurenpalet.
- Binnen zone eenheid in materialen en kleuren:
 - De gevels in 3 kleurtinten baksteen:
 - De kleurtinten licht en midden in combinatie met donkere buitenkozijnen;
 - de donkere bakstenen gevels met lichte buitenkozijnen.
 - Een bouwblok van aaneengesloten woningen wordt in één kleurtint uitgevoerd.
 - In de gevels kunnen accenten toegepast worden van hout.
 - Alle daken zijn voorzien van matte donkergrijze of antracietkleurige vlakke dakpannen. PV-panelen zijn 'full black' en liggen óp de dakpannen.

Tilburgseweg

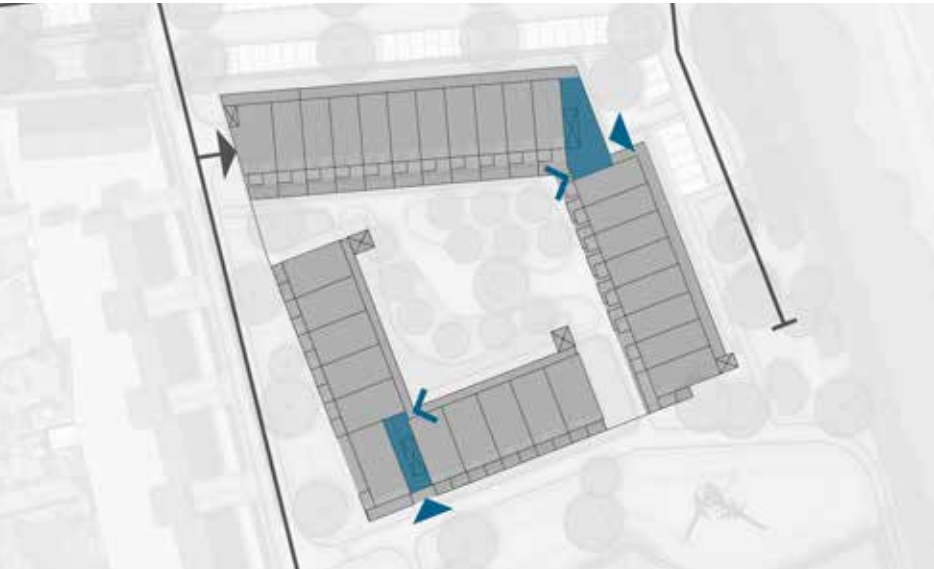
- (Aansluiten op) jaren-'30 bebouwing:
De woningen aan de Tilburgseweg sluiten aan bij de bestaande woningen aan de weg, waarbij de jaren-'30 bebouwing de overhand heeft.
- De woningen aan de Tilburgseweg sluiten qua kleurgebruik aan op de aanwezige woningen:
 - Overwegend gebruik van roodbruine bakstenen, in combinatie met witte, houten kozijnen.
 - Matte keramische dakpannen, afwisselend oranje-rood en zwart/grijs.

Appartementen

Opzet bouwblok



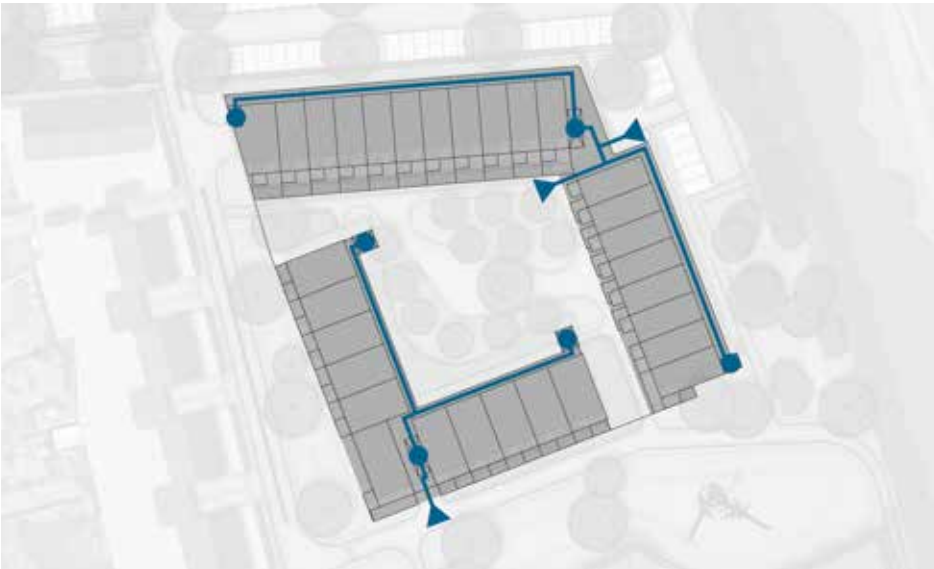
Situatie - randen



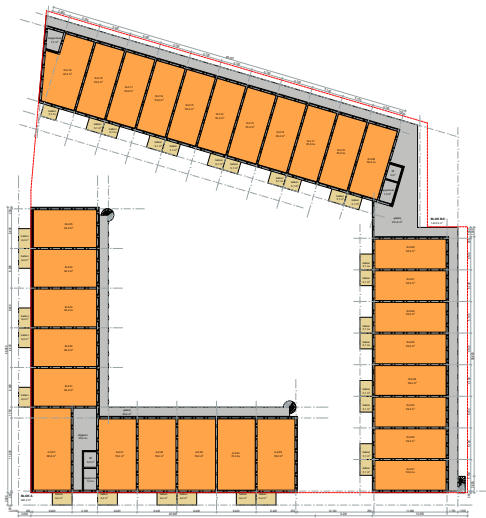
- Ontsluiting - buurt
- Hoofdentree
 - Entree
 - Stijgpunt/kern
 - Entree stallingsgarage



- Oriëntatie
- Primaire oriëntatie
 - Secundaire oriëntatie



- Ontsluiting - intern
- Entree
 - Stijgpunt/kern
 - Galerij-ontsluiting



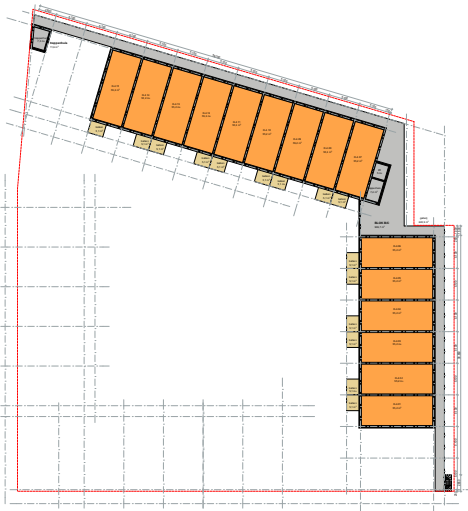
Tweede verdieping



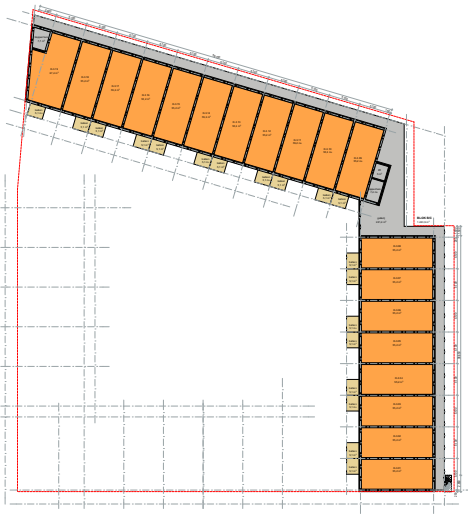
Eerste verdieping



Begane grond



Vierde verdieping



Derde verdieping

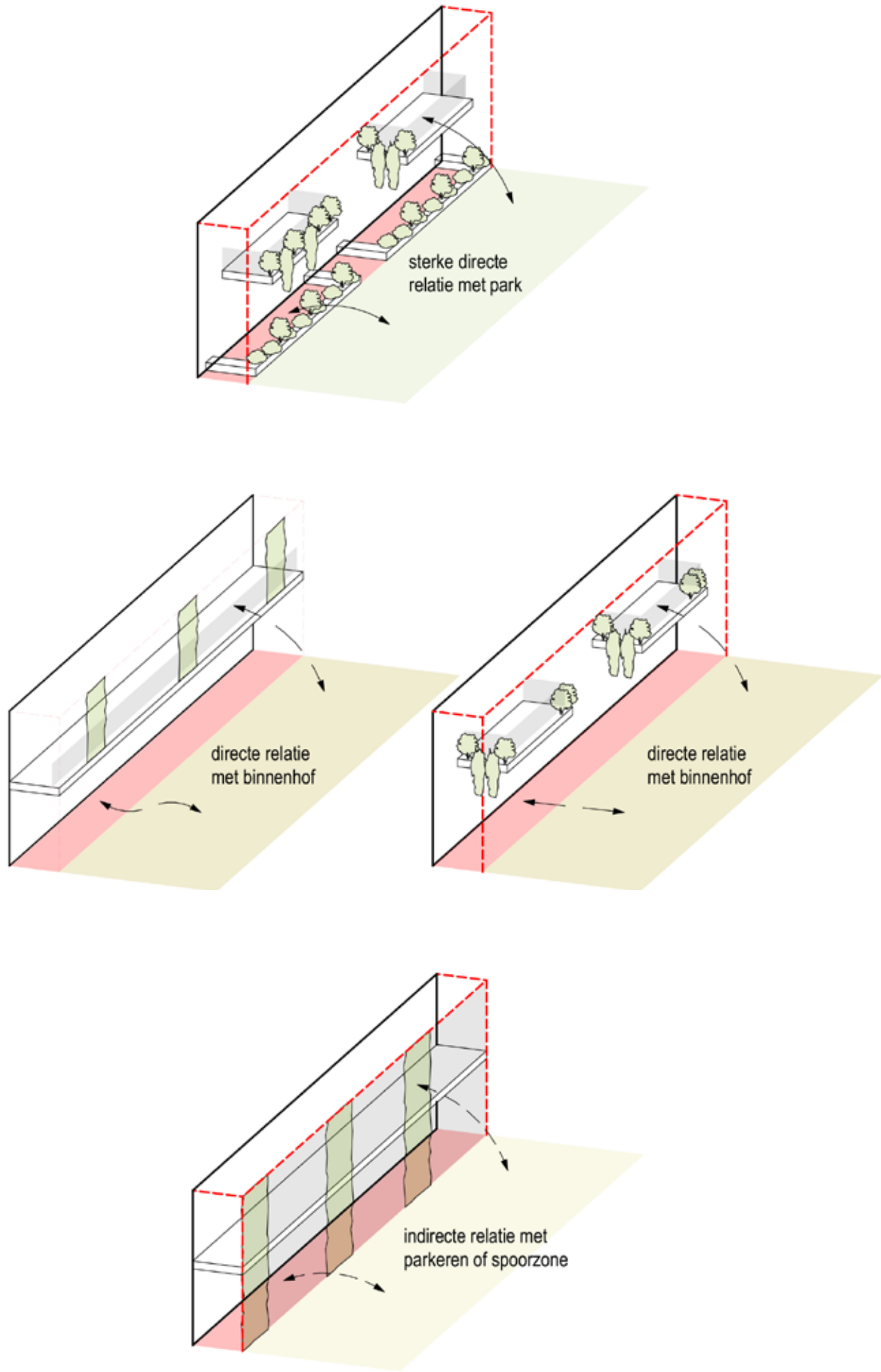
5.5 Appartementen

Hoofdstructuur

- Geluidsbelaste zijde: Noord- en oostgevel en de buitenruimte op de kop aan de zuidoostzijde.
- Positie entrees: In de hoeken van de L-vorm.
- Ontsluitingsstructuur: Galerij aan de noord- en oostzijde.
- Oriëntatie appartementen (woonkamer en buitenruimten): Aan de zuid- en westzijde met zicht op een kwalitatieve groene ruimte.
- Twee gebouwen:
 - Zuidwest: 3 bouwlagen;
 - Noordoost: 4/5 bouwlagen.

Programma

- Begane grond:
 - 13 appartementen;
 - 41 parkeerplaatsen;
 - 343 plaatsen voor fietsen in collectieve berging;
 - 10 bergingen voor scootmobiel.
- Eerste verdieping:
 - 30 appartementen.
- Tweede verdieping:
 - 30 appartementen.
- Derde verdieping:
 - 19 appartementen.
- Vierde verdieping:
 - 15 appartementen.



1 Centraal park

- Uitstekende balkons met elkaar verbonden door raamwerk (pergola- en kollommenstructuur).
- Voortuinen met een gebouwde erfafscheiding (bijvoorbeeld een muur).
- De voortuinen hebben dezelfde diepte als de balkons.
- Directe relatie met park door bijvoorbeeld type balustrade in combinatie met groen.

2 Binnentuin

- Uitstekende balkons en galerij met elkaar verbonden door raamwerk (pergola- en kollommenstructuur) of een dakterras (op stallingsgarage, dieper dan balkonstructuur).
- Directe relatie met binnenhof op alle lagen door middel van groen, ramen en type balustrade.
- Begane grond directe relatie met binnenhof door inzet van een Delftse stoep.

3 Geluidsbelaste zijde

- Indirecte relatie door geluidswerende glazen gevel met groene en architectonische elementen (pergola- en kollommenstructuur).
- Gevel behandelen als galerij op stadsniveau, belangrijke herkenningspunt vanaf brug Nieuwe Kadijk en spoor.

Appartementen

1 Centraal park



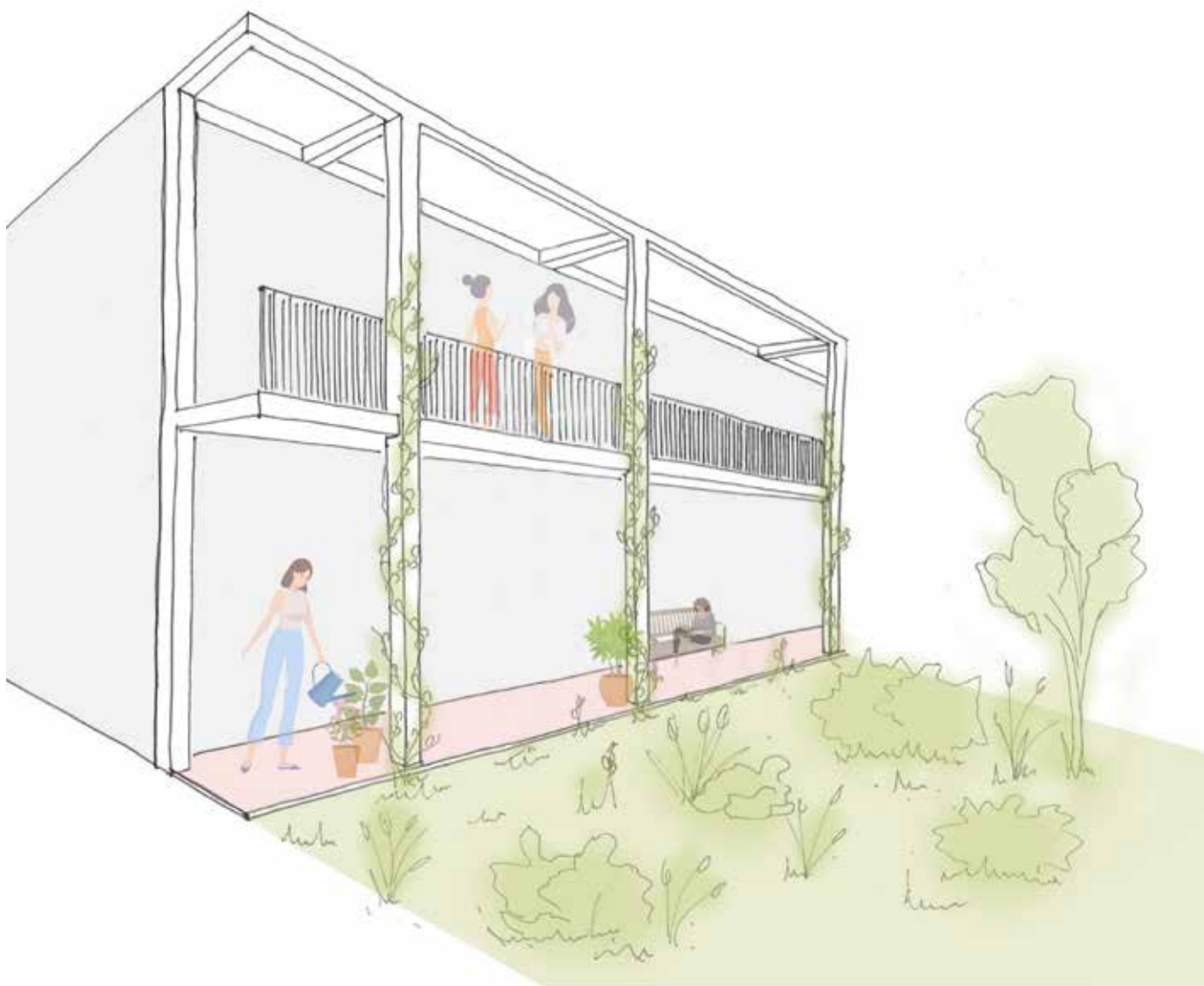
Uitgangspunten voor de zijde aan het Centraal Park:

- Woonruimte gericht op deze gevel.
- Uitstekende balkons met elkaar verbonden door raamwerk, op begane grond tuintjes met diepte van de balkons.
- Directe relatie met park door middel van raampartijen, type balustrade en groen aan raamwerk.
- Voortuinen met een lage haag als erfafscheiding, op private deel bewoner.
- Aandacht voor de entree aan de parkzijde. De entree mag er uitspringen in zijn verschijningsvorm en detaillering zodat deze een sterk en herkenbaar element wordt aan het park.



Appartementen

2 Binnentuin



Uitgangspunten voor de zijde van de binnentuin:

- Noordelijke blok:
 - Woonruimte gericht op deze gevel.
 - Uitstekende balkons met elkaar verbonden door raamwerk, op begane grond tuintjes met diepte van de balkons.
 - Directe relatie met park door middel van raampartijen, type balustrade en groen aan raamwerk.
 - Eerste verdieping op de gebouwde parkeervoorziening heeft een dakterras, aandacht voor de balustrade.
 - Aandacht voor de overgang van de gebouwde parkeervoorziening op de begane grond en de binnentuin.
 - Voortuinen met een lage haag (niet op private deel bewoner, maar op collectieve perceel VVE).
- Zuidelijke blok:
 - Galerij met daaraan de entree en slaapkamer(s).
 - Uitstekende galerij met elkaar verbonden door raamwerk.
 - Directe relatie met binnentuin op alle lagen d.m.v. raampartijen, type balustrade en groen aan raamwerk.
 - Begane grond directe relatie met binnentuin door inzet van een Delftse stoep.
- Entrees binnentuin:
 - Herkenbare verschijningsvorm.
 - De routing van de paden goed aansluiten.

3 Geluidsbelaste zijde



Uitgangspunten voor de geluidsbelaste zijde:

- Indirecte relatie tussen appartement en buiten door geluidswerende glazen gevel met groene en architectonische elementen.
- Achter de geluidswerende gevel de galerij met daaraan de entree en slaapkamer(s).
- De gevel speelt op stadniveau door zichtbaarheid van spoor (eerste woongebouw) en vanaf viaduct Nieuwe Kadijk. Daarom zorgen voor een hoogwaardige uitstraling.
- Het stijppunt in de hoek is een belangrijk herkenningspunt op stadniveau.



Appartementen

Toegang binnentuin



Uitgangspunten voor de toegang van de binnentuin:

- De doorgang zorgt voor de relatie tussen de binnentuin (VVE) en de parkomgeving.
- De foyerzone tussen de gebouwen door laten lopen en inzetten als schakel tussen openbaar parkgebied en (semi) openbaar binnenhof.
- De foyerzone en inrichtingselementen van de binnentuin (hagen, struiken) inzetten om de overgang openbaar-privé zichtbaar te maken.

Hoofdentree gebouw noordzijde



Uitgangspunten voor de hoofdentree van het gebouw aan de noordzijde:

- Zorg voor herkenbare hoofdentree, met name aan de openbare zijde van de gebouwen.
- Zorgt voor een directe relatie van de parkomgeving met het stijgpunt.
- De foyerzone van de gevel reikt door tot in de entreeruimten van de appartementengebouwen.
- De entree dient herkenbaar te zijn door middel van de accentuering van de entree over meerdere lagen, insnoering in de gevel, toevoeging van elementen als luifel, afwijkend materiaal/kleurgebruik etcetera.
- Aandacht voor de inrichting van het entreegebied (bijv. enkele fietsenparkeerplaatsen).



Appartementen

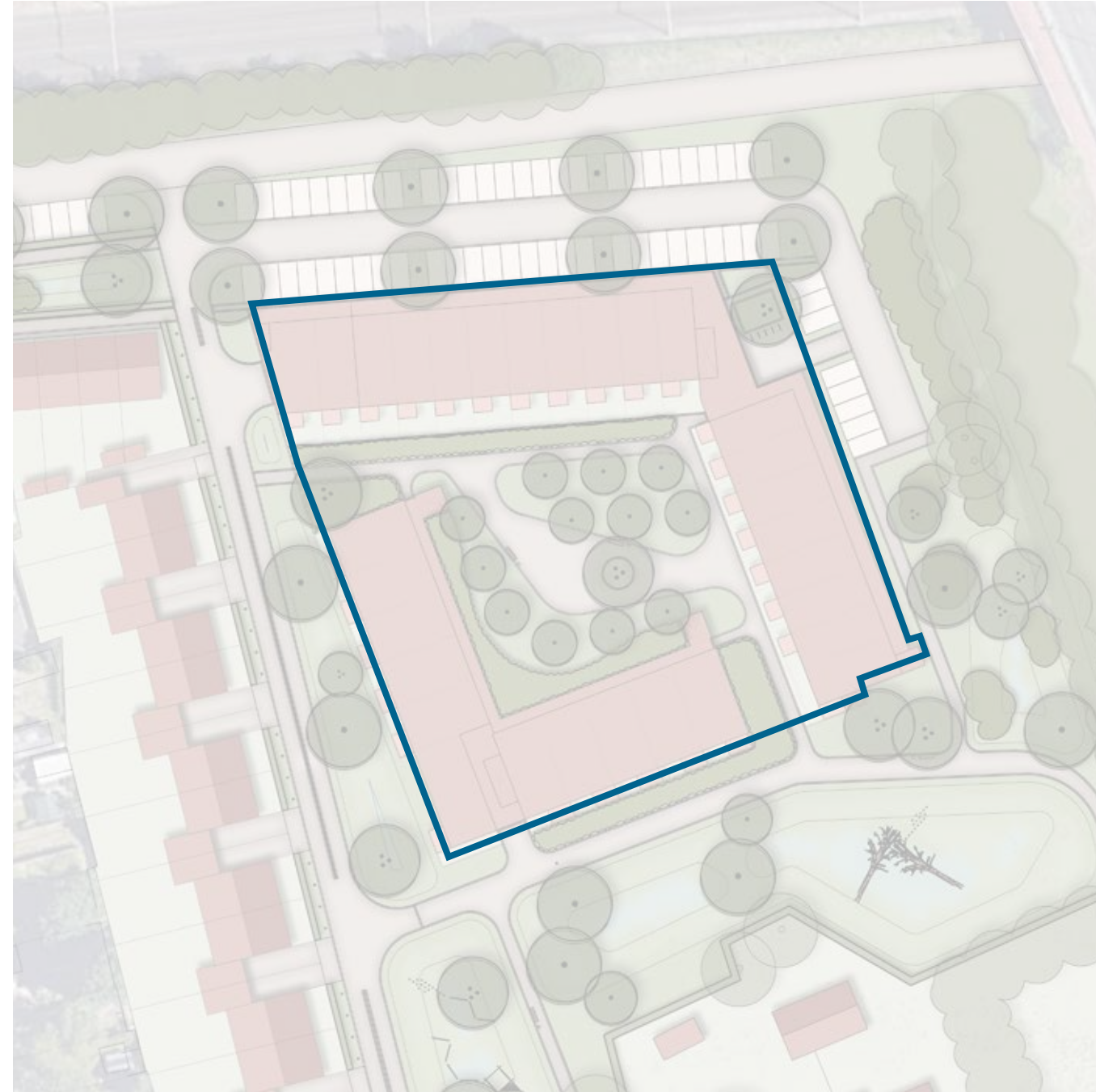
Hoofdentree gebouw parkzijde



Uitgangspunten voor de hoofdentree van het gebouw aan de zuidzijde:

- Zorg voor herkenbare entree, met name aan de publieke zijde van de gebouwen.
- Zorgt voor een directe relatie van de parkomgeving met het stijgpunt.
- De foyerzone van de gevel reikt door tot in de entreeruimten van de appartementengebouwen.
- De entree dient herkenbaar te zijn door middel van de accentuering van de entree over meerdere lagen, insnoering in de gevel, toevoeging van elementen als luifel, afwijkend materiaal/kleurgebruik etcetera.
- Aandacht voor de inrichting van het entreegebied (bijv. enkele fietsenparkeerplaatsen).

Grens openbaar gebied en VVE



Rondom het appartementengebouw wordt een perceel afgebakend. Hierbinnen staan de gebouwen, de foyerzone (balkons, begane grond tuintjes), de omkaderende haag, de entreezones (hoofdentrees en entree gebouwd parkeren) en bevindt zich de collectieve binnentuin.

Het perceel wordt ondergebracht in een VVE en de buitenruimten worden collectief beheerd vanuit de VVE. Hieronder vallen ook de hagen rondom de tuintjes op de begane grond.



Grondgebonden woningen



5.6 Grondgebonden woningen

Foyerzone

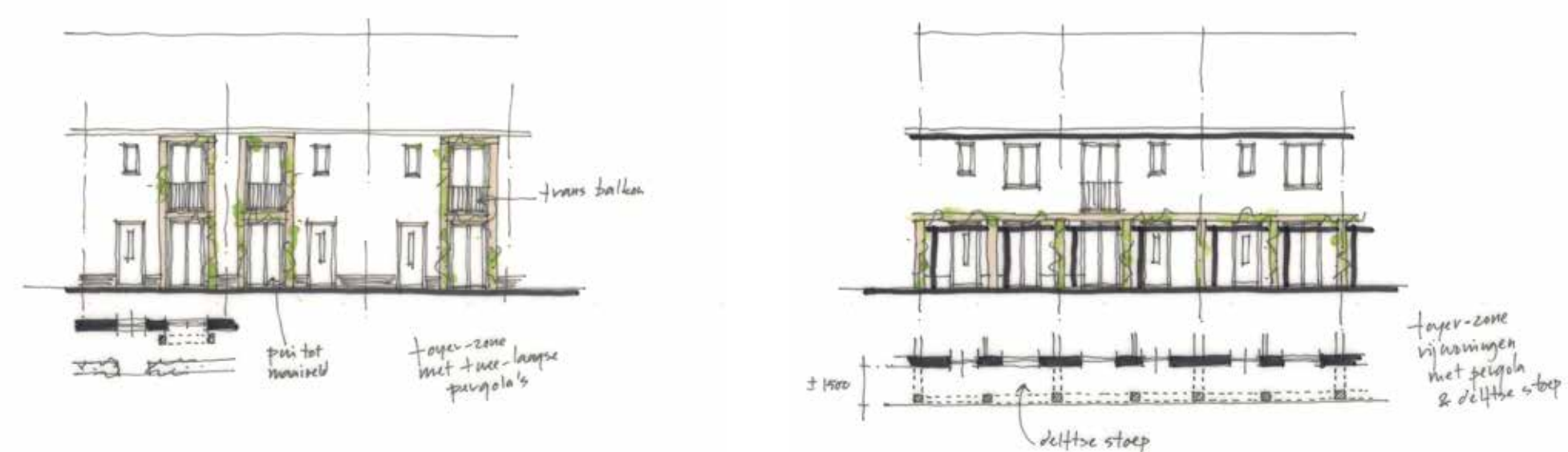
De foyerzone wordt doorvertaald middels het toevoegen van uitgebouwde entrees, erkers of houten constructies tegen de gevels waardoor pergola's, verandas en luifels ontstaan. De houtkleur (natureel of gekleurd) sluit aan op de keuze voor de bakstenen. Tot de mogelijkheden behoort het toevoegen van een verhoogd terras voor de woning tot het woningniveau zodat de plek los komt van de openbare ruimte.

In de foyerzone ontstaan interessante verblijfsplekken die de tuinen van de individuele bewoners verbindt met het parkgroen van de woonbuurt. De constructies en de zone eronder kan door bewoners zelf ingevuld worden. De constructies bieden aan de bewoners ruimte om te vergroenen middels klim- en hangplanten. Onder de constructies is ruimte voor het plaatsen van banken en stoelen. Afhankelijk van de positie in het plan en de invulling van de foyerzone kan er een haag of gebouwde erfafscheiding gesitueerd worden om de persoonlijke plek nog meer af te bakenen.

De grondgebonden twee-onder-een kapwoningen krijgen een voortuin van minimaal 4,1 meter. Bij de rijwoningen is er in de diepte van de voortuin een variatie tussen 0,7 meter (noordzijde), 1,7 meter (indien haag in openbare ruimte) en 2,5 meter (indien gebouwde erfafscheiding op eigen terrein). Het principe is dat de gebouwde foyerzone overal 1,5m diep is (= diepte van pergola/veranda/erker of uitgebouwde entree).

Grondgebonden woningen

Principeschetsen foyerzone rijwoningen (A)



Tweelaags pergola:

- Omkadering van pui en balkon definiëren de twee gevelopeningen (deur, van vloer tot plafond).
- Veel contact met buiten, maar beperkte ruimte om buiten te zitten.

Delftse stoep gecombineerd met pergola:

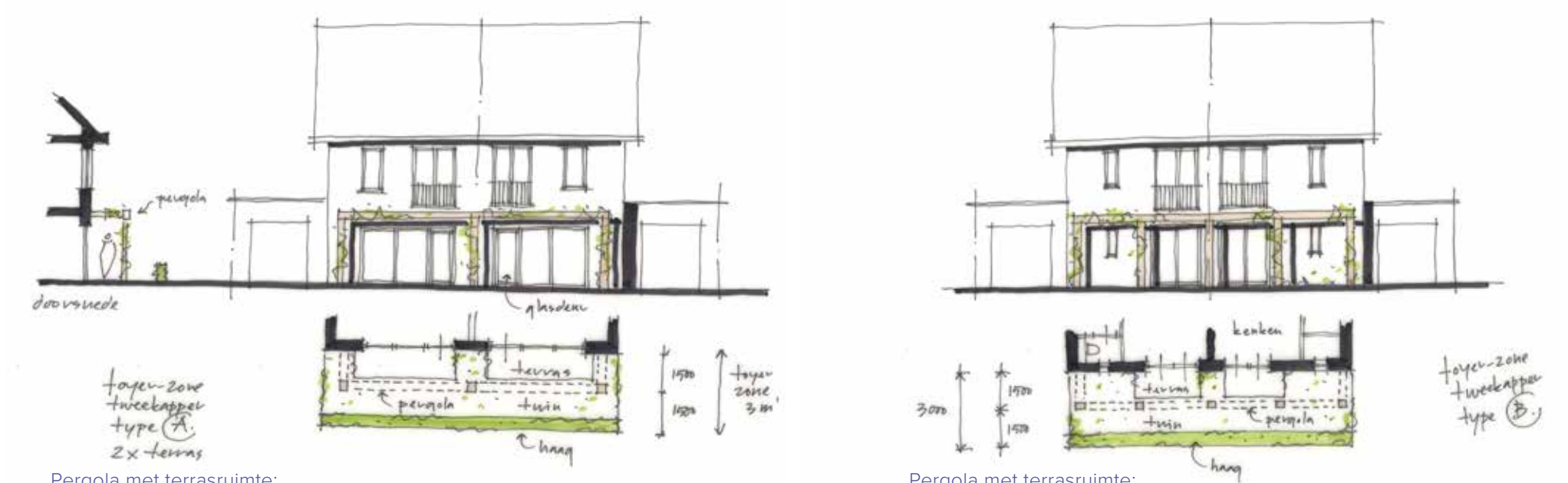
- Creëren van een afgeschermd verblijfsruimte.
- Alleen de voordeur als connectie naar verblijfsruimte.
- Verblijfsruimte met veel ruimte voor tuinmeubelen.



Bouwblok aan noordzijde (spoorgeluid):

- Foyerzone inzetten als extra geluidsschil.
- Geen noodzaak tot verblijfsruimte (noordzijde, geluid en geen park).
- Pergola omkaderen twee raampartijen.

Principeschetsen foyerzone Twee-onder-een kapwoningen (B)

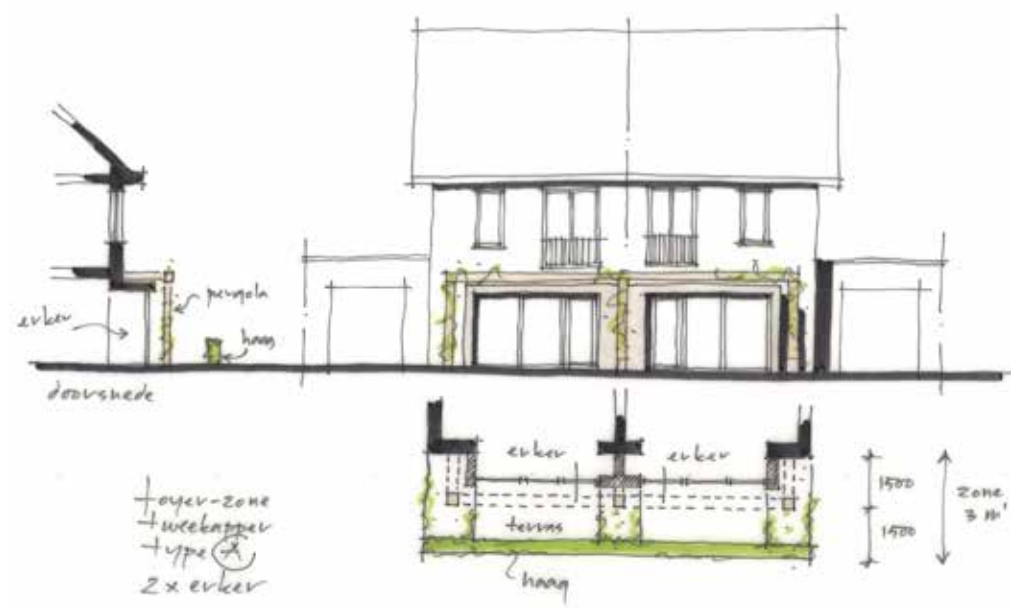


Pergola met terrasruimte:

- De pergola omkadert het ruime terras en zorgt voor aangename verblijfsruimte in de luwte.
- Terras met een deur verbonden met woonkamer (binnen).

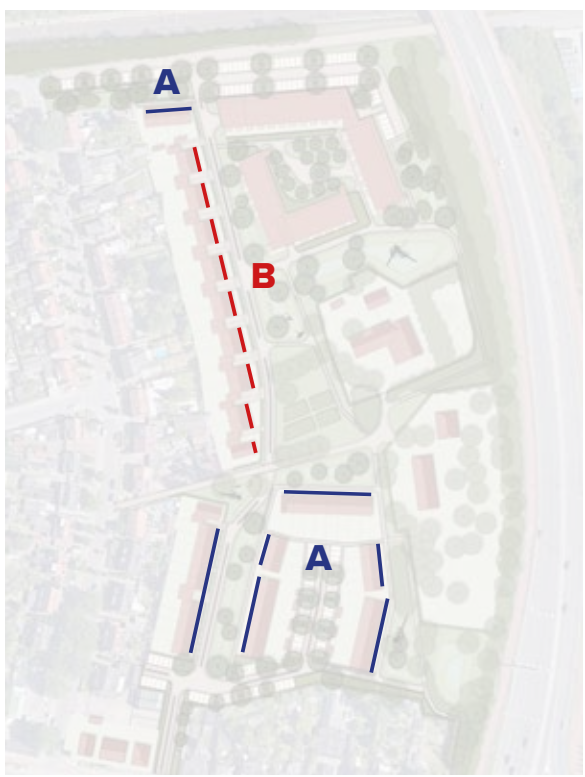
Pergola met terrasruimte:

- De pergola omkadert het terras en zorgt voor aangename verblijfsruimte in de luwte.
- Terras met een dubbele deur verbonden met keuken (binnen).



Erker:

- Uitbreiding woonkamer met een optionele erker.
- Erker omkaderen met een pergola.



Kavelpaspoort CPO



Kavelpaspoort CPO-woningen.

5.7 Kavelpaspoort CPO

Bouwperceel

Er zijn twee bouwpercelen aangewezen voor een CPO-ontwikkeling. Deze twee bouwvelden dienen in lijn met de structuur van de buurt ingevuld te worden. Daarvoor zijn de volgende richtlijnen opgesteld:

- Bouwperceel:
Het bouwperceel is het uitgeefbare deel waarop het CPO-project gerealiseerd wordt. Binnen het bouwveld wordt onderscheid gemaakt in (van voorgrens naar achtergrens):
 - Foyerzone van ca. 2,5 meter diep met ruimte voor het gebouwde deel en (een gebouwde erfafscheiding (bijvoorbeeld een lage muur) op de overgang privé-openbaar;
 - De bebouwingszone;
 - De achtertuin met de gebouwde erfafscheiding.
- Afmetingen
 - Het westelijke bouwperceel is 951 m² en heeft een afmeting van 23,6 meter bij 40,5 meter.
 - Het oostelijke bouwperceel is 852 m² en heeft een afmeting van 24,0 meter bij ca. 35,4 meter.
- In het verkavelingsplan zijn 15 woningen met een beukmaat van 4,8 meter ingetekend.

Bouwregels

- Het bouwplan van het CPO-project dient te voldoen aan de paragrafen 5.1, 5.2 en 5.3 van deze visie. In het kort betekent het:
 - Foyerzone (Visie op gebouwen (5.1):
De foyerzone verbindt de woningen met de buitenruimte. De foyerzone van de CPO zone dient een geheel te vormen met de noordelijk gelegen woningen in het bouwveld.
 - Oriëntatie (5.2):
Het westelijke bouwveld ligt aan de hoofdas van de buurt. De voorgevel (primair) draagt bij aan de structuur van de buurt en is gericht op de buitenruimte. Het oostelijke bouwveld grenst aan secundaire, groene buitenruimte. De voorgevel (secundair) speelt een minder grote rol op buurtniveau en biedt daarmee meer vrijheden.
 - Materialisatie gebouwen (5.3):
Voor de gevels is een baksteen voorgeschreven in de kleurtinten donker.

(Auto-) parkeren

Het autoparkeren wordt voorzien in de parkeerkoffer die tussen beide bouwvelden in ligt, binnen in het zuidelijke bouwblok. Deze parkeerkoffer bedient eveneens de noordelijk gelegen aangrenzende bouwvelden. De volledige parkeervraag wordt in de openbare ruimte opgelost, er is dus geen noodzaak voor parkeren op eigen terrein. Er is geen ruimte voor opritten (aan de voorzijde) van de bouwvelden of aan zijde van de parkeerkoffer. Vanaf de zuidzijde is er een eventuele mogelijkheid voor parkeren op eigen erf.

Afstemming

De twee bouwvelden grenzen aan het projectmatige plan van de ontwikkelaars. Het is wenselijk dat het CPO-collectief afstemt met de architect van de ontwikkelaars om ruimtelijk tot een coherente invulling van het bouwveld te komen. Afstemming tussen beide partijen is wenselijk maar hoeft niet tot dezelfde ontwerpkeus te leiden van het type foyerzone (veranda / pergola / luifel / erker / uitbouw).

Tilburgseweg

5.8 Woningen Tilburgseweg

Aansluiting op Tilburgseweg

Aan de Tilburgseweg wordt de vrijstaande woning (huisnummer 217) behouden. De drie woningen die aan de Tilburgseweg worden geïntroduceerd, voegen zich - al dan niet op een eigentijdse wijze - naar de materialisatie en bouwstijl van de Tilburgseweg. De bebouwing aan de Tilburgseweg is vooral herkenbaar aan een verscheidenheid van bouwperiodes, waarbij de jaren-'30 woningen de meerderheid vormen. Over het algemeen is de bebouwing relatief sober en niet al te rijk gedetailleerd, in verhouding tot de bouwstijl- en periode waarin zij gebouwd zijn. Met een losse, fijne korrel, voegen de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen zich in het straatbeeld van de Tilburgseweg.

Kenmerkende stijlelementen

De kenmerkende stijlelementen voor de (bestaande) jaren dertig bebouwing aan de Tilburgseweg zijn o.a.:

- overwegend gebruik van roodbruine bakstenen, in combinatie met witte, houten kozijnen;
- keramische dakpannen, afwisselend oranje-rood en zwart/grijs.
- een gemetselde erker;
- een samengestelde kap (veelal gebaseerd op een schilddak of dwarskap, met 'verkenning');
- (minimale) verfijning in het metselwerk (zoals een rollaag);



Bestaande/te handhaven jaren-'30 woning aan de Tilburgseweg 217.



Tilburgseweg 224-226.



Tilburgseweg 121.



Tilburgseweg 155-157.



Tilburgseweg 235.



6.

VERKAVELINGSPLAN

2.0



Verkavelingsplan 2.0

6.1 Verkavelingsplan

Op de pagina hiernaast is de overzichtstekening van het verkavelingsplan 2.0 afgebeeld, op de volgende pagina's uitsnedes van het plan schaal 1:500.



Legenda:

- hoofdontsluiting/weg (regengoot centraal in profiel)
- Moleneindpad
- bebouwing
- kavel
- buitenruimte appartementen
- groen (openbaar)
- wadi
- bomen
- parkeerplaatsen
- gekapte bomen als inrichtingselement o.r.



0 10 40m

Verkavelingsplan 2.0



Legenda:

- hoofdontsluiting/weg (regengoot centraal in profiel)
- Moleneindpad
- bebouwing
- kavel
- buitenruimte appartementen
- groen (openbaar)
- wadi
- bomen
- parkeerplaatsen
- gekapte bomen als inrichtingselement o.r.



0 2 5 10m

Verkavelingsplan 2.0



Verkavelingsplan 2.0

Legenda:

- hoofdontsluiting/weg (regengoot centraal in profiel)
- Moleneindpad
- bebouwing
- kavel
- buitenruimte appartementen
- groen (openbaar)
- wadi
- bomen
- parkeerplaatsen
- gekapte bomen als inrichtingselement o.r.



0 2 5 10m

Verkavelingsplan 2.0

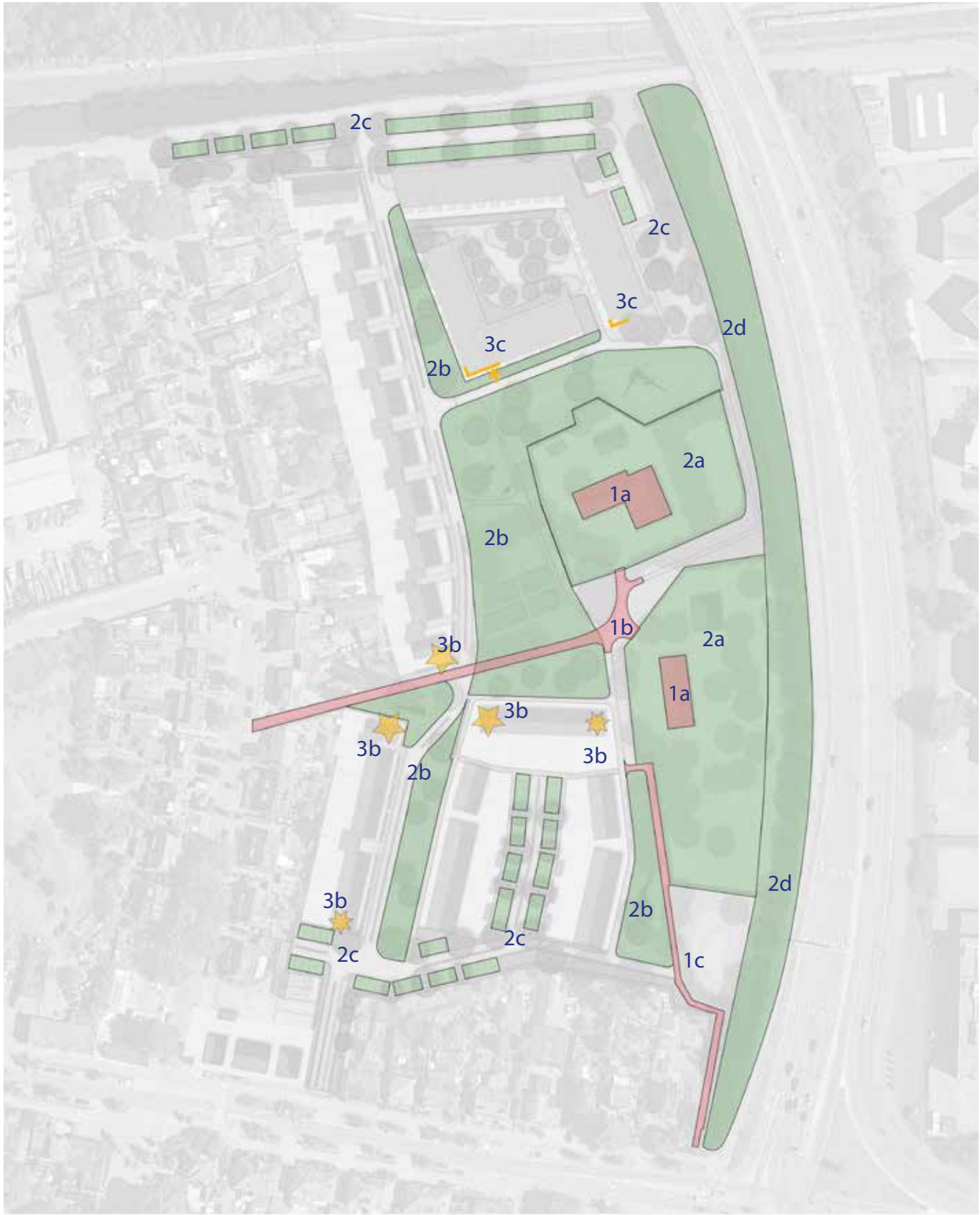


Legenda:

- hoofdontsluiting/weg (regengoot centraal in profiel)
- Moleneindpad
- bebouwing
- kavel
- buitenruimte appartementen
- groen (openbaar)
- wadi
- bomen
- parkeerplaatsen
- gekapte bomen als inrichtingselement o.r.

0 2 5 10m

Nawoord



6.2 Nawoord

Van een hoofdstructuur naar beeldkwaliteit

De randvoorwaarden vanuit de ontwikkelingsvisie zoals de speerpunten, ruimtelijke structuur en de foyerzone zijn doorvertaald naar het verkavelingsplan 2.0.

De verschillende bureaus hebben deze uitgangspunten verder uitgewerkt in het ontwerp van de buitenruimte voor het openbare en private deel (Studio Redd) en de gebouwen (BB Architecten en CIER Architecten). CB5 heeft hierover regie gevoerd.

Hoe is het inspiratiekader vertaald?

De basis voor de beeldkwaliteit vormt het inspiratiekader. De drie punten zijn verwerkt in de verhaallijn van de Stadstuinen Heiveldhoef. Per benoemd inspiratiekader wordt er reflectie gegeven op de belangrijkste ontwerpkeuzes in het beeldkwaliteitsplan.

- 1****Heiveldhoef: Cultuurhistorisch hart met monumentale boerderijen en groen (3.1):**
- a.

Dit inspiratiekader komt terug in de buitenruimte die het hele plan aan elkaar verbindt. Daarmee worden de twee boerderijen centraal in het plan gepositioneerd.
- b.

Behouden zandpad en voor de overige routes (auto, fiets en voetganger) keuze voor één verhardingsmateriaal en kleur. Enkele voetpaden van een lagere orde worden onverhard (aangestampt zand met eventueel puintoeslag).
- c.

Toepassen van sloten, bomenweide, hagen.
- d.

Toepassing van assortiment aan bomen, struweel en hagen dat past bij de boerderijen en hun erven.

- 2****Woonbuurt in een park: klimaatadaptief, biodiversiteit en woonkwaliteit (3.2):**
- a.

Met de materiaal- en beplantingskeuze krijgen de twee boerderijen met hun erven en de gehele parkruimte een herkenbare eenduidige uitstraling.
- b.

Het groen staat centraal in alle stedenbouwkundige ruimten tussen de bouwvelden zodat iedereen woont aan een groene kwaliteit.
- c.

Maximale groenbeleving door het toepassen van een minimale hoeveelheid verharding en waar mogelijk open verhardingen (parkeren, versmallen paden) en het aanplanten van veel bomen.
- d.

Door het toepassen van veel groenelementen en gebiedseigen soorten wordt de biodiversiteit versterkt en wordt bijgedragen aan het versterken van de ecologische zones langs het spoor en de Nieuwe Kadijk.

- 3****Aandacht voor de foyerzone - overgang van interieur naar buitenruimte (3.3):**
- a.

De situering van de foyerzone (aan welke groene ruimte, ruimte tot pad/straat, bezonning, woningtypologie/-plattegrond) zorgt voor veel variabelen en daarmee een scala aan oplossingen.
- b.

Met de foyerzone wordt een relatie gelegd tussen de gewenste primaire en secundaire stedenbouwkundige accenten en zichtlijnen.
- c.

De foyerzone biedt ook mogelijkheden voor het accentueren van de hoofdentrees en de koppen van het appartementengebouw naar het park.

Overige en gecombineerde punten:

- Het totale binnengebied van de locatie ondergaat een metamorfose waarin alle drie de inspiratiekaders samenkomen. Van een verrommeld, weinig toegankelijk, beperkt bekend en slecht herkenbaar gebied wordt het een nieuw wijkpark voor de Driesprong-Moleneind met een eigen woonkwaliteit voor een specifieke doelgroep (combinatie nabijheid stad, goede bereikbaarheid en groen woonmilieu)
- Het kleine stuk plangebied aan de Tilburgseweg wordt afgerond met een bescheiden vorm van de jaren dertig architectuur die aansluit op de historische invalsweg.

