



Aansluiting & verweving

Beeldkwaliteitsplan De Lunet, Breda

4 september 2024

Introductie

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) is opgesteld als kader voor de uitwerking van de openbare ruimte en de architectuur van de nieuwbouw op de locatie de Lunet.

Samen met het bestemmingsplan illustreert dit BKP de ambities en het toetsingskader voor de ontwikkeling van het VO, het DO en de aanvraag omgevingsvergunning.

Het plan is opgesteld door Grosfeld Bekkers van der Velde architecten in samenwerking met Buro Lubbers in opdracht van de Van Deursen Group. Het plan is in nauw overleg met de gemeente Breda tot stand gekomen.

In dit BKP is het kader stellende beleid uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Breda opgenomen. Hierin is de locatie aangeduid en zijn de vigerende criteria voor de Welstandseenheid 'Cluster Stedenbouw' weergegeven.

In het BKP wordt de locatie geduid: wat is de geschiedenis en aard van het stadsdeel waar de nieuwbouw op aansluit. Vervolgens wordt duidelijk gemaakt hoe het nieuwe stedenbouwkundige volume zo vanzelfsprekend mogelijk aansluit op het bestaande stedelijke weefsel. De locatie is daarbij geïnterpreteerd als een nooit vervolledigde rand van Tuinzigt.

Net als voor de stedenbouw en de openbare ruimte staan voor de architectuur de begrippen aansluiting en verweving voorop. De beeldkwaliteit is daarom in de eerste plaats uitgewerkt op basis van een analyse van de architectonische thema's en motieven in de bestaande context.

Tot slot is de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en de diverse landschappelijke elementen beschreven. Een intensieve vergroening en een autovrij woonmilieu staan hierin centraal, naast ook hier de verweving met de ruimere context.

Inhoud

Introductie

- Historie (*)
- Context en opgave (*)
- Planconcept (*)
- Beeldkwaliteit architectuur algemeen (*)

Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Breda

- Beschermd stadsgezicht
- Welstandseenheid Cluster Stedenbouw
- Criteria

Ruimtelijke kwaliteit landschap

- Openbare ruimte en concept
- Lunetstraat
- Entreezone fiets & auto
- Beluik en speeltuin
- Beluik
- Woonerf
- Binnentuin en parkeren
- Daktuinen
- Overige elementen

() uit de Ontwikkelvisie van 11 juli 2024*

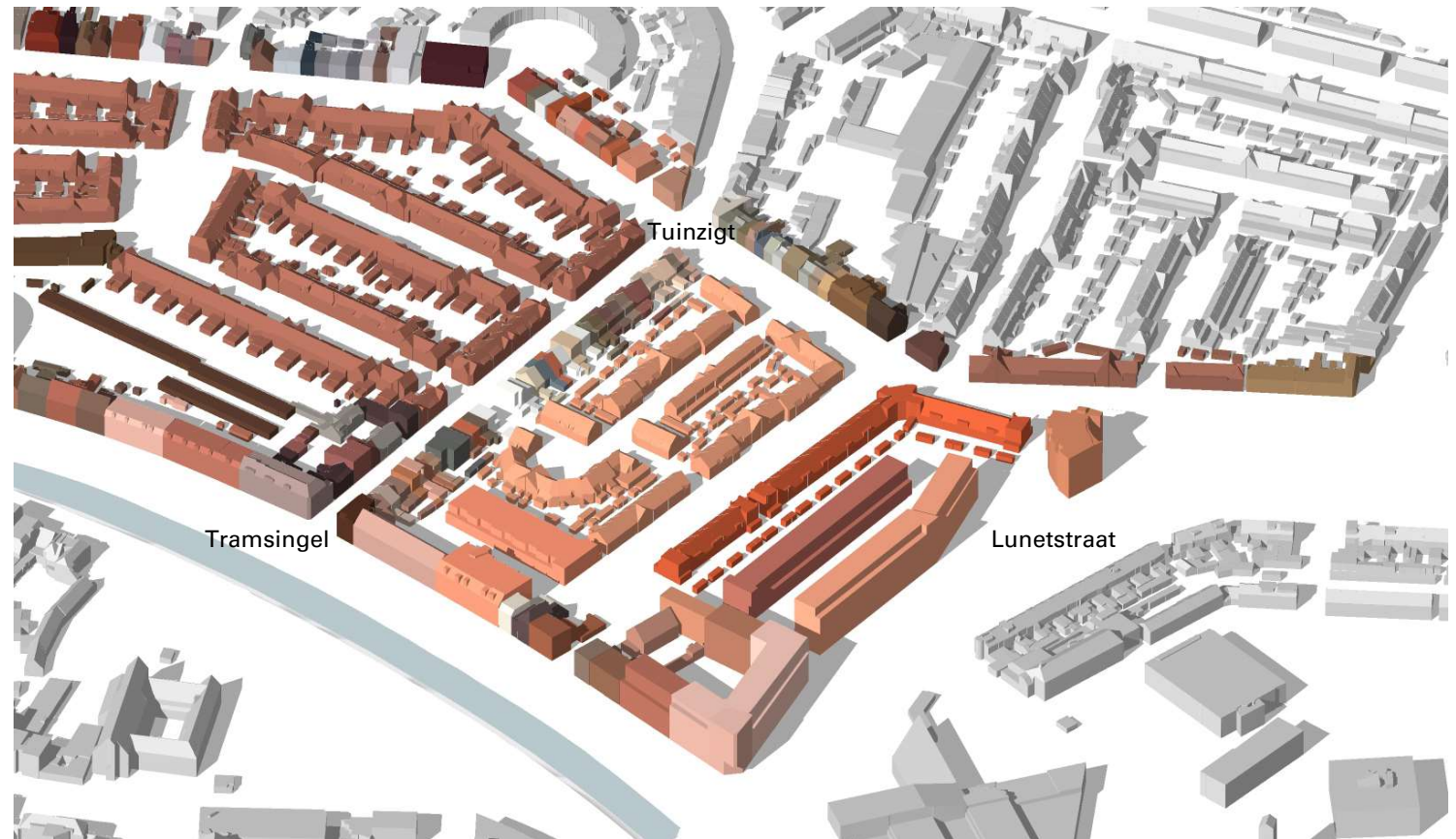
Context





Essentie

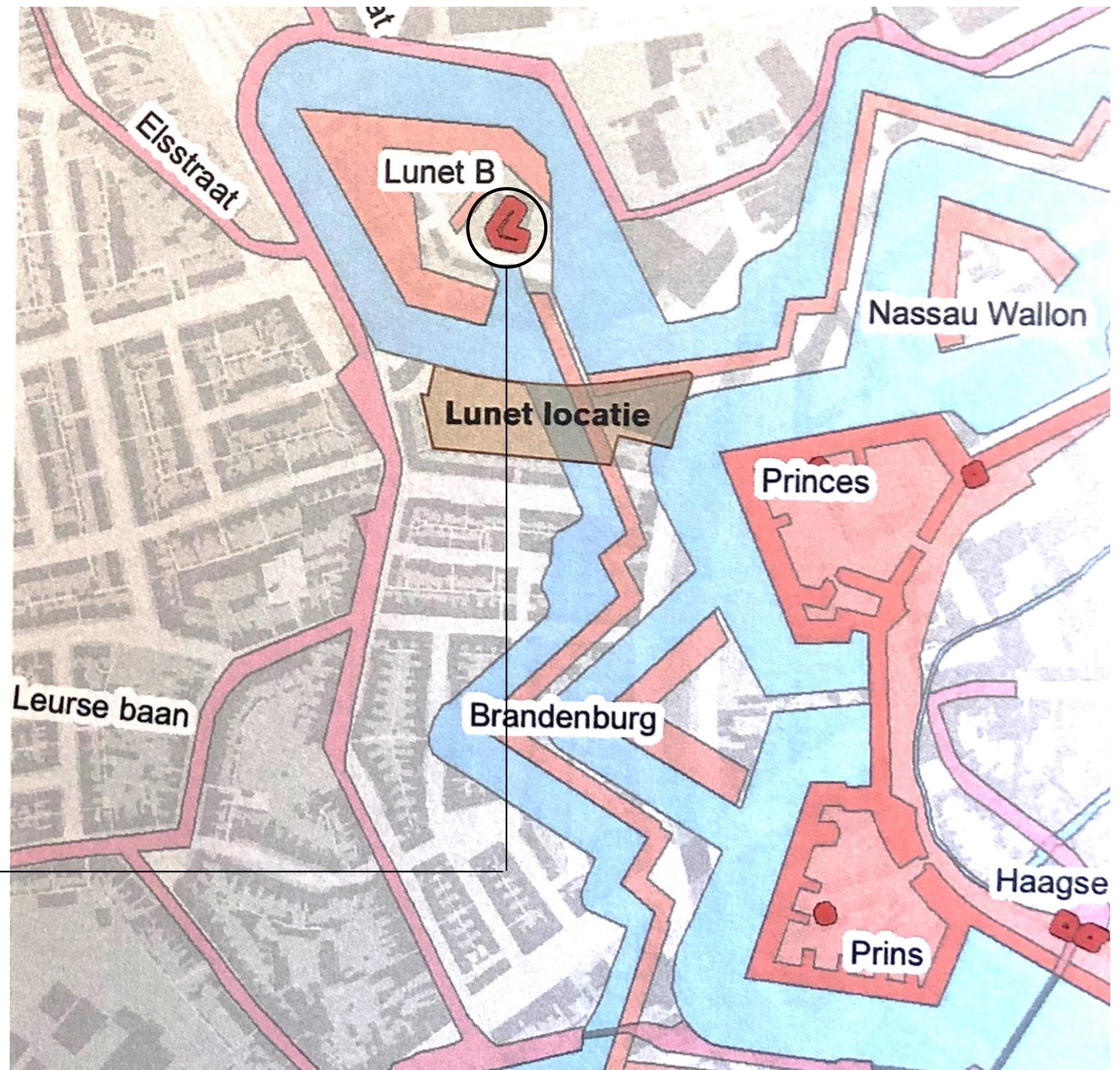
Het vervolledigen van een stuk stad, een concept van aansluiting en verweving.
De nieuwe gebouwen en de landschappelijke inrichting vervolledigen de ruimtelijke structuur van de Tramsingel en Tuinzigt en sluiten op eigentijdse wijze aan op bestaande ruimtelijke thema's en motieven.





Historie

Zoals het woord Lunet aangeeft is de locatie gelegen op de positie waar historisch een klein vestingwerk lag. Een deel van dit stevige bakstenen verdedigingswerk is nog steeds zichtbaar in een gebouw van de gemeente Breda op de naastgelegen Triple-O campus. Op de locatie zelf zijn geen sporen zichtbaar.



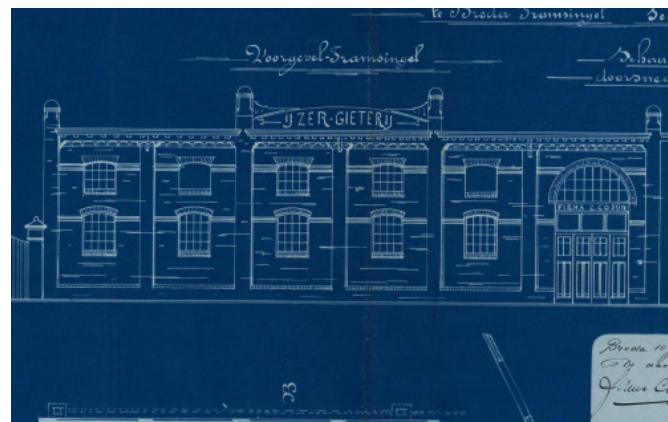


Historie

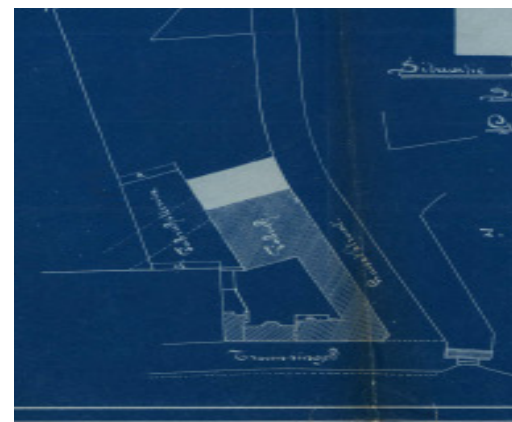
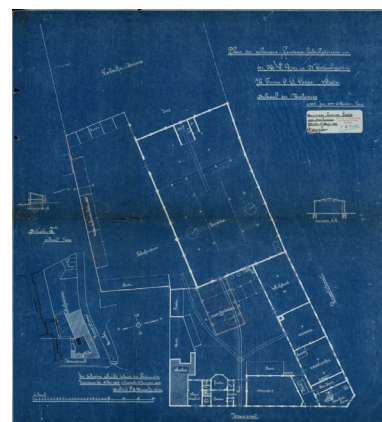
STEDENBOUW

Op historisch kaartmateriaal is zichtbaar hoe de locatie en de wijk Tuinzigt zich in de tijd hebben ontwikkeld. Aanvankelijk is sprake van bebouwing die aan de rand van de stad de Singel vormt. In het begin van de 20e eeuw heeft een ijzergieterij in het gebied een plaats gekregen. Bij de verdere groei van de stad ontstaat een nieuw stadsdeel dat zich tussen de Singel en het historische lint van de Dijklaan ontwikkelt.

Naast de individuele bebouwing aan de Dijklaan en de Breesstraat wordt Tuinzigt vervolgens gekenmerkt door vooroorlogse verkaveling van semi-gesloten bouwblokken met hoekaccenten en pleintjes. De bebouwing is veelal seriematig en deels in bezit van woningbouwverenigingen. Op de oude kaarten is zichtbaar hoe op de hoek van de Tramsingel en de Lunetstraat steeds bebouwing heeft gestaan die aansluit op de Singelstructuur.

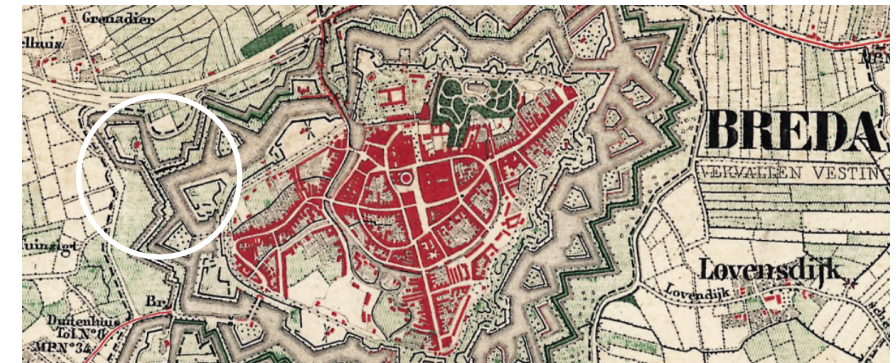


Oorspronkelijke bebouwing op de hoek Tramsingel-Lunetstraat



Ontmanteling van de vesting

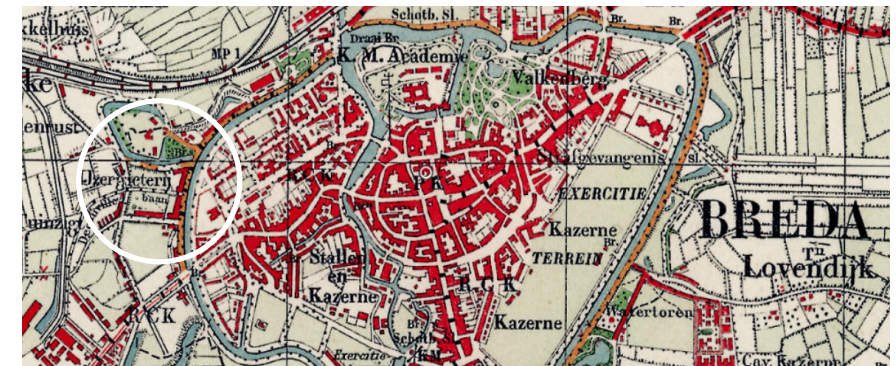
In de tweede helft van de negentiende eeuw werd de verdediging van Nederland anders georganiseerd en tegelijkertijd ontstond de behoefte de steden in Nederland uit te breiden. Tussen 1869 en 1881 werden de vestingwerken van Breda compleet gesloopt. De ingenieur der Domeinen voor de ontmanteling der vestingen, F.W. Van Gendt, ontwierp rond de stad een singelgracht en legde een simpel raster van brede straten aan (bron: erfgoedweb)



Ontmanteling Lunet, Breda 1881



Ontmantelde situatie, onbebouwd, Breda 1898



Hoekbebouwing Tramsingel/ Lunetstraat, Breda 1925



Verdere bebouwing Lunetstraat, Breda 1935



Historie

BEBOUWING

Er is op archieffoto's van de Lunet locatie een ogenschijnlijk betonnen fabrieksgebouw zichtbaar. Uit archiefstukken blijkt dat Ijzergieterij Cosijn na de initiële bebouwing op de hoek Tramsingel-Lunetstraat verder uitbreidde aan de Lunetstraat. Waarschijnlijk is dit gebouw later omhuld met de huidige gebouwschil. Hiervoor is geen erfgoedwaarde vastgesteld. De westelijke zijde van het perceel is nooit bebouwd geweest. Hierdoor is een zorgvuldige aansluiting op de achterzijde van de bebouwing aan de Hazelaarstraat nooit tot stand gekomen. Ook aan de Kastanjestraat is op het kaartmateriaal zichtbaar hoe er nooit sprake is geweest van het aansluiten op het bouwblok.



Betonnen fabrieksgebouw



Huidig gebouw

In 2004 is een separaat vrijstaand woongebouw van 18m hoog gebouwd aan het Dijkplein dat zich wat betreft woonoriëntatie richt op de locatie de Lunet. Hiermee wordt een stedelijk accent in de bocht van de Lunetstraat gevormd. Het gebouw richt zich waarschijnlijk ingegeven door daglicht en geluid op de parkeerplaats en achterzijdes van de aangrenzende woningen.

Aan de noordzijde van het kavel tot slot ligt de Lunetstraat. Deze historische as vormt inmiddels één van de fundamentele hoofdverkeersaders in de verbinding tussen de snelweg (A16) en de binnenstad van Breda.

Samenvattend zijn aan de historie een drietal ontwerp motieven te ontleen. In de eerste plaats het interpreteren, aansluiten en vervolledigen van de stedenbouwkundige ontwikkelingen en structuren. Daarnaast bieden zowel de soliditeit van het bakstenen Lunet als het gegeven van de Ijzergieterij mogelijk motieven om in de beeldtaal te herinneren aan de geschiedenis van de plek.



Woongebouw aan het Dijkplein



Bebouwing en aansluiting 1935



Bebouwing en aansluiting 1960



Bebouwing en aansluiting 1980



Bebouwing en aansluiting 1990



Bebouwing en aansluiting 2005



Context en opgave



De locatie 'De Lunet' ligt aan de oostzijde van het centrum van Breda, aan de rand van de Singel en daarmee aan de rand van de historische binnenstad. De locatie ligt in de nabijheid van het spoor en het station, terwijl de binnenstad onder andere via de Haagdijk goed bereikbaar is. De aangrenzende Lunetstraat is een hoofdader vanuit de Singel via het voetbalstadion naar de A16.

HUIDIGE CONTEXT

De locatie is op te vatten en te herkennen als een deel van Tuinzigt dat nooit volledig stedenbouwkundig is afgemaakt. Het is inmiddels een onsaamenhangend en naargeestig geheel. Het huidige gebouw maakt een verkommerde en gesloten indruk. De achterkanten van de woningbouw aan de Kastanjestraat zijn zichtbaar en de grote leegte wordt benut om te parkeren. Het woongebouw van Breburg tot slot oriënteert zich met zijn voorzijde op deze achterzijden en het grote parkeerveld. Het heeft weliswaar een duidelijke stedenbouwkundige accentwerking aan de Lunetstraat maar in oriëntatie en hoofdvorm geen heldere relatie met de locatie de Lunet.



Context en opgave



De locatie ligt op het snijpunt van de Tramsingel en de Lunetstraat. Het grenst daarmee aan drie afzonderlijk te lezen stadsdelen zowel in morfologie als wat betreft beeldkwaliteit. In de eerste plaats het stadsdeel Tuinzigt met de Tramsingel als historisch stadsgezicht. Vervolgens aan de overzijde van de Lunetstraat het stadsdeel tussen spoor, Lunetstraat en Tramsingel. Hier vormt de brandweerkazerne een iconisch en markant gebouw, ligt de eigentijdse Triple-O-campus met daarin opgenomen relictten van het Lunet. Ook zijn in dit deel aan de Tramsingel de afgelopen jaren diverse nieuwe in schaal substantiële woongebouwen ontwikkeld. Tot slot ligt aan de overzijde van de Tramsingel de wijk Schorsmolen. Lag hier vroeger een groot stuk van het Bredase fabrieksverleden, inmiddels bestaat het voornamelijk uit grote gesloten woonblokken van 4 tot 5 bouwlagen.

Bij deze uiteenlopende condities bestaat de ruimtelijke opgave uit het verzorgen van een vanzelfsprekende aansluiting op het beschermd stadsgezicht aan de Tramsingel, het ontwikkelen van een overgang naar de verkeers- en geluidbelaste Lunetstraat, het oplossen van voor-/achterkantaansluitingen en het realiseren van een nieuw en aansprekend woonmilieu dat een schakel vormt tussen de stad en Tuinzigt.



Context en opgave

MORFOLOGIE EN BEELDKWALITEIT CONTEXT

De diverse aangrenzende bebouwing heeft verschillende karakteristieken. De historische elementen zijn het dorpslint van de Dijklaan en de bebouwing aan de Tramsingel. De korrelgrootte varieert hier van het individuele pand tot in één ontwikkeling gebouwde ensembles van meerdere panden. Tussen deze elementen heeft vooroorlogse sociale woningbouw plaatsgevonden. Hier vormt de korrel van grotere bouwblokken in eenduidige architectuur de ruimtelijke basis. Aan de Lunetstraat is aan de overzijde van de locatie op de kop de brandweer een beeldbepalend element.



Karakteristiek Tuintzicht



Karakteristiek Tramsingel



Korrelgrootte en verkaveling



Karakteristiek Lunetstraat



Overgang naar Triple-O campus



Planconcept

Zeven kernwaarden verwoorden de ambities van het plan en fungeren als graadmeter in het planproces. Ze scheppen de condities -nu en in de toekomst- voor een karakteristiek en gevarieerd woonmilieu met een hoge verblijfskwaliteit waarin verbinding en ontmoeting centraal staan.

1 HET VERVOLLEDIGEN VAN EEN ONTBREKEND STUK STEDELIJK WEEFSEL

2 DE OPENBARE RUIMTE IS EEN STERK VERBINDEND ELEMENT EN IS GROEN

3 DE PLINT VAN DE GEBOUWEN IS STEDELIJK EN HOOGWAARDIG

4 HET WOONPROGRAMMA IS GEVARIEERD

5 STEDELIJK EN GROEN WONEN AAN DE RAND VAN HET CENTRUM

6 DE OPENBARE RUIMTE IS AUTOVRIJ

7 DE ARCHITECTUUR IS GEBASEERD OP EEN CONCEPT VAN AANSLUITING EN VERWEVING





Planconcept

1

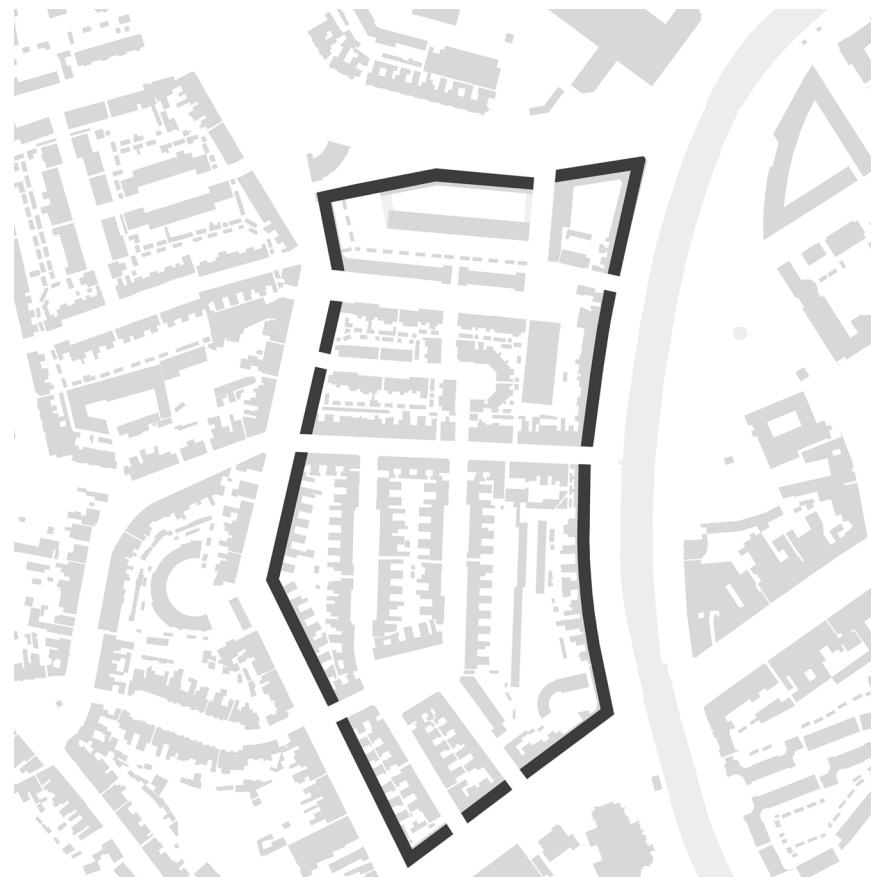
HET VERVOLLEDIGEN VAN EEN ONTBREKEND STUK STEDELIJK WEEFSEL

Het vanzelfsprekend vervolledigen van Tramsingel, Lunetstraat en Tuinzigt is de basis. Duurzaamheid begint bij stedenbouw, bij de ruimtelijke structuren die de stad vormen en die in de tijd flexibel zijn in gebruik. Het herstellen en realiseren van een heldere en sterke stedelijke structuur staat daarom voorop.

Ruimtelijke situatie en opgave:



Aanhelen van het bouwblok op de schaal van het
grotere bouwblok:



Verfijnen van de het bouwblok op de schaal van de
kleinere gesloten bouwblokken:





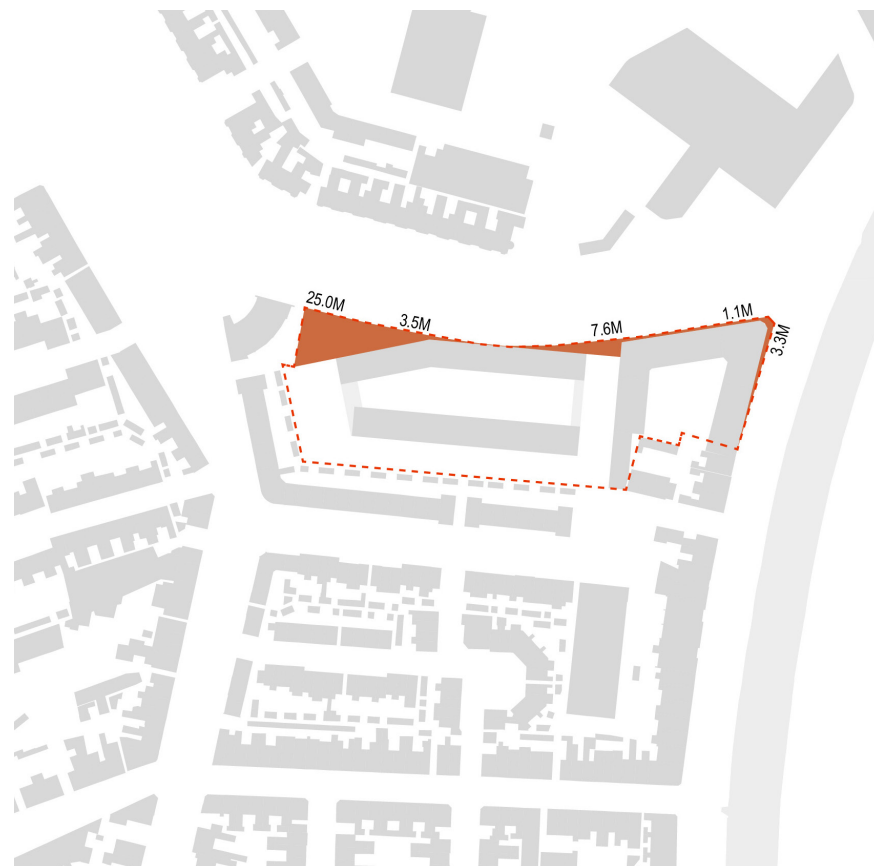
Planconcept

2 DE OPENBARE RUIMTE IS EEN STERK VERBINDEND ELEMENT EN IS GROEN

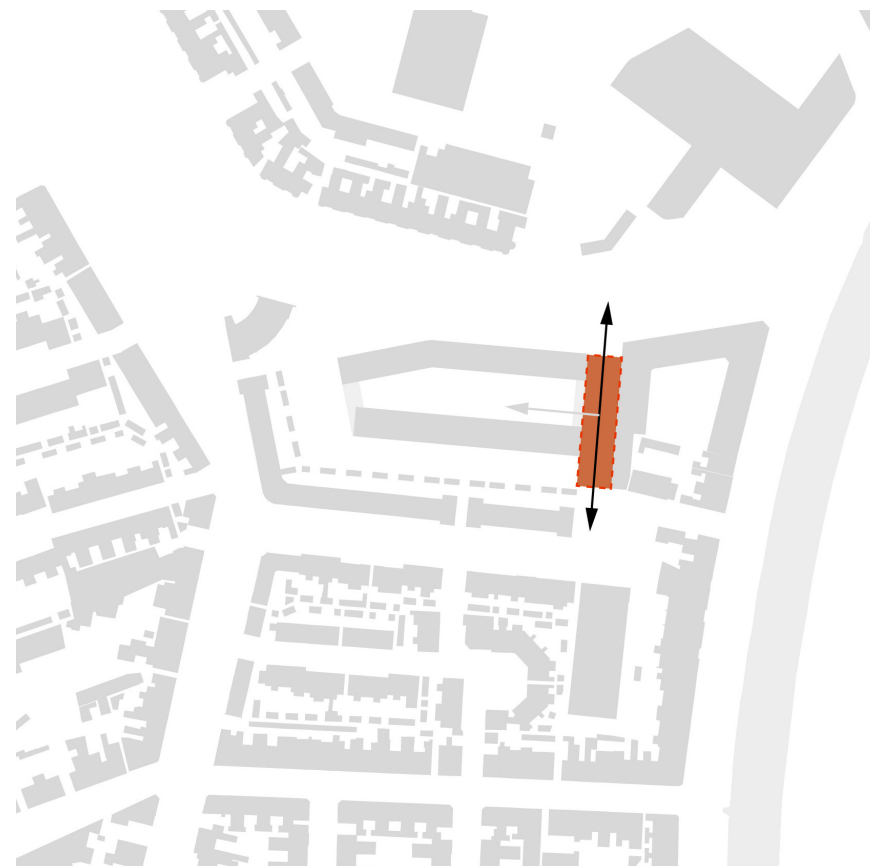
De openbare ruimte staat centraal, is stedelijk én groen en stimuleert door zijn ontwerp en verblijfskwaliteit ontmoeting en verbinding. De openbare ruimte is integraal vormgegeven in de verbinding met de openbare ruimte aan zowel de Lunetstraat als de Kastanjelaan in Tuinzigt.



Overmaat ten opzichte van het bouwvlak in het bestemmingsplan:



Ruimtelijke verbinding van Tuinzigt met de Lunetstraat, de Tramsingel en de Triple-O campus:



Openbare ruimte in en rondom plangebied:





Planconcept

3 DE PLINT VAN DE GEBOUWEN IS STEDELIJK EN HOOGWAARDIG

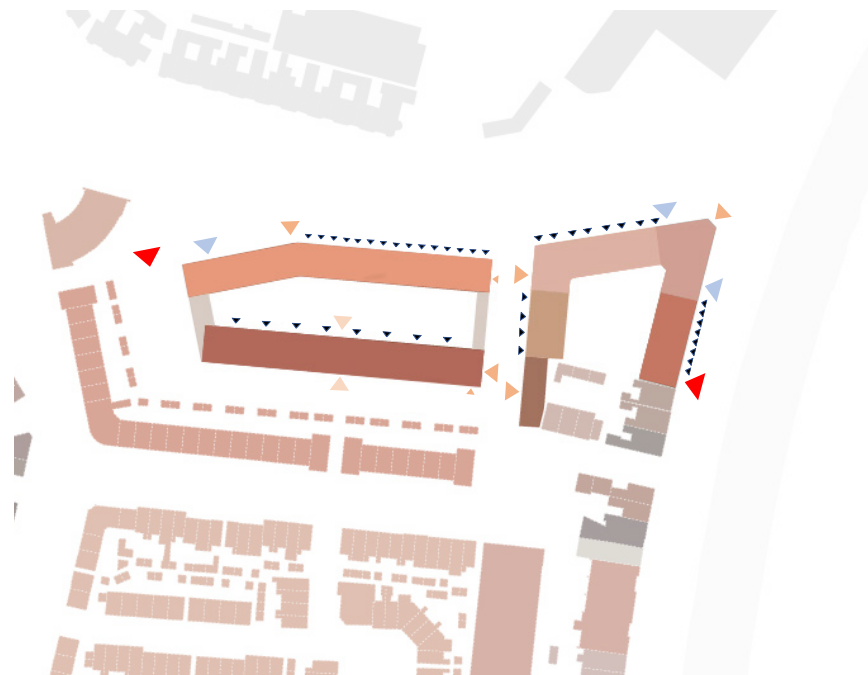
Er zijn op maaiveld duidelijke entrees, voordeuren en woon- en werkruimtes zodat de gevels geactiveerd worden, levendig zijn en een relatie hebben met de openbare ruimte.



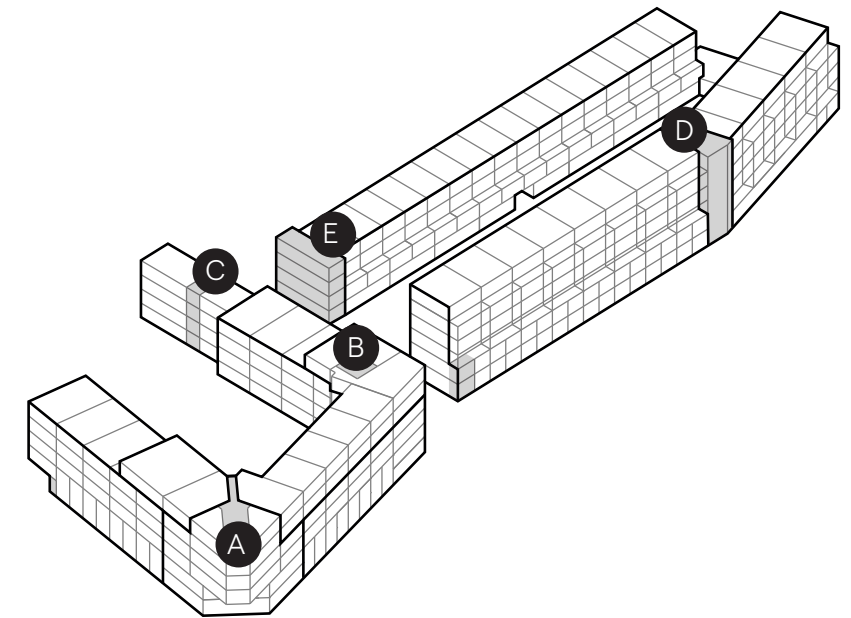
De plint is sterk geactiveerd met collectieve entrees, met de voordeuren van de grondgebonden woningen en met de entrees tot collectieve fietsenstallingen en algemene ruimtes

4 HET WOONPROGRAMMA IS GEVARIEERD

Het woonprogramma is gevarieerd en divers, voegt woonprogramma toe dat er nog weinig is in Tuinzigt en is zowel gestapeld als grondgebonden. Het programma bestaat uit 30% sociaal, 53% middensegment en 17% vrije sector,



De diverse soorten entrees zijn integraal en met aandacht vormgegeven.



Programma & structuur

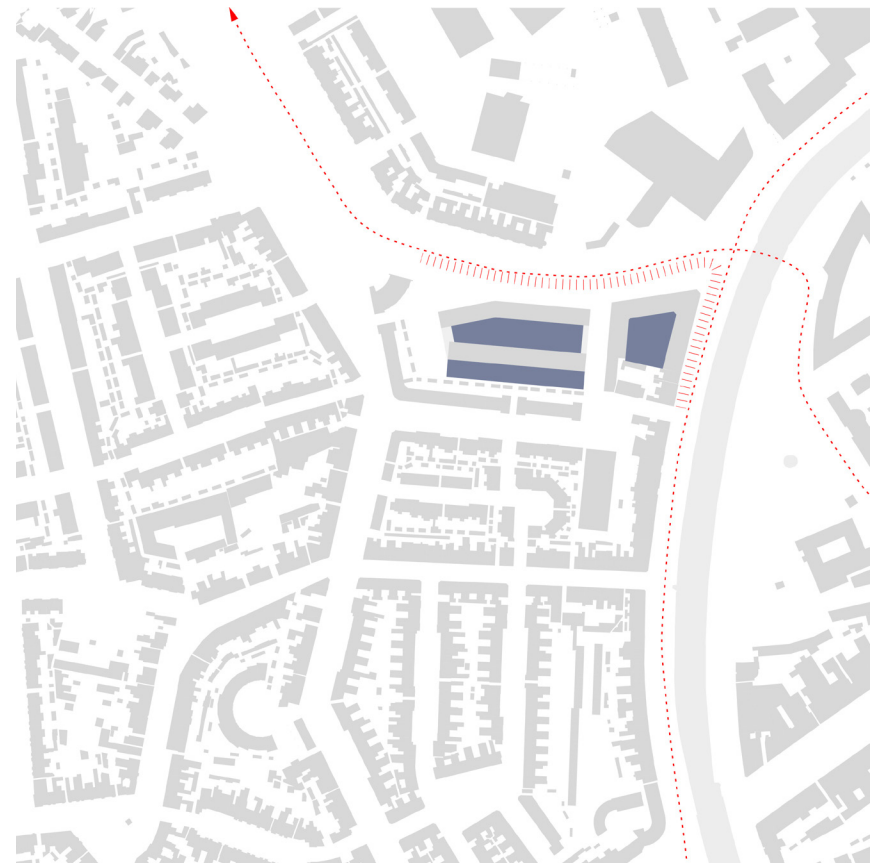


Planconcept

5 STEDELIJK EN GROEN WONEN AAN DE RAND VAN HET CENTRUM

Goede bezonning, zoveel mogelijk geluidluwe ruimtes en zoveel mogelijk vergroening staan voorop en zijn fundamenteel om te komen tot een hoogwaardige woonomgeving.

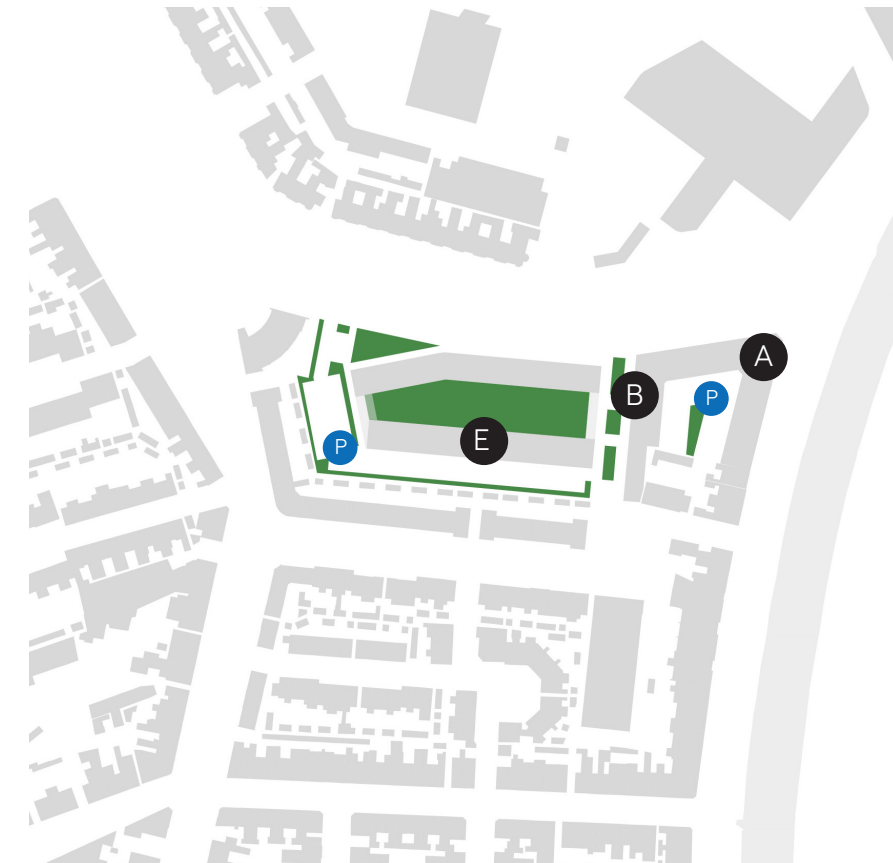
Geluidbelasting (rood) en geluidluwe ruimtes (blauw)



6 DE OPENBARE RUIMTE IS AUTOVRIJ

Auto's van bewoners en bezoekers worden in de randzone achter gebouw E en in de hof van gebouw A en B geparkeerd, dicht bij de entrees. Het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd. De gebouwen hebben daartoe collectieve fietsenstallingen op maaiveld, dicht bij de entrees en kunnen gecombineerd worden met voorzieningen zoals ruimtes voor pakketdiensten.

Groen weergegeven is beplanting in de volle grond, parkeren gebeurt in de randstrook en de binnenhof





Planconcept

7

ARCHITECTUUR GEBASEERD OP EEN CONCEPT VAN AANSLUITING EN VERWEVING

De architectuur verbindt. De bestaande architectuur aan de Tramsingel en in Tuinzigt is de basis om op eigentijdse wijze op aan te sluiten. De compositorische motieven, materialen en kleuren zorgen daarbij voor de aansluiting op de directe context en de stad. De architectuur heeft verbijzonderingen om stedelijke accenten te maken. Het gegeven van het oorspronkelijke Lunet en de voormalige ijzergieterij biedt handvaten om in de beeldtaal aan deze geschiedenis te herinneren.



Metselwerk bestaande gebouwen in Tuinzigt en aan de Tramsingel



Korrelgrootte en tonaliteit metselwerk in Tuinzigt

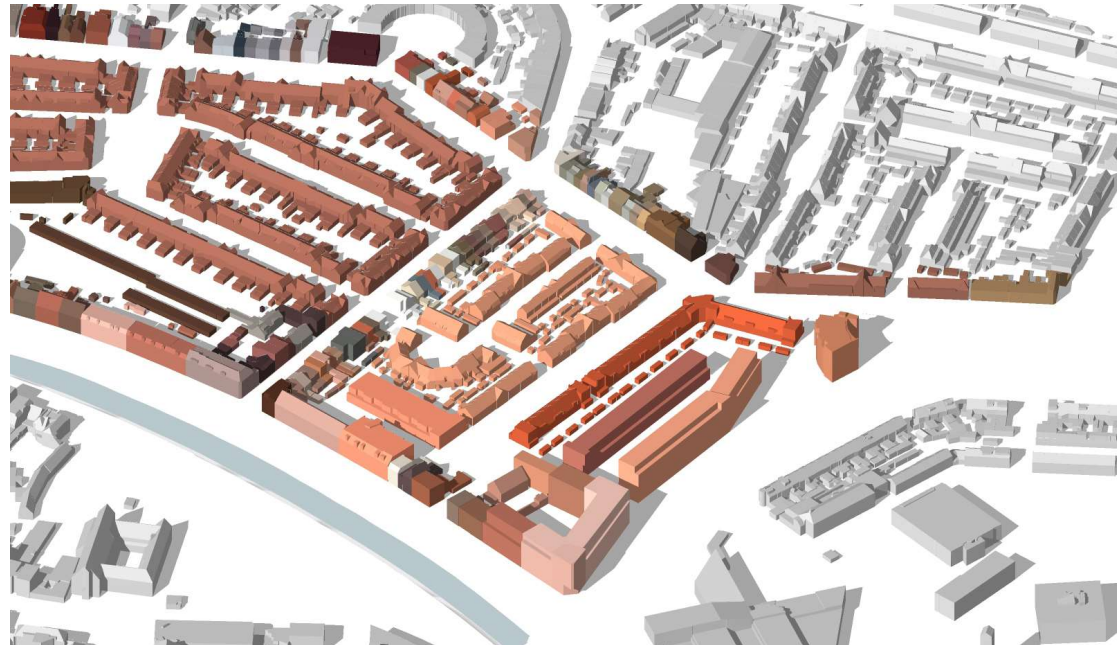


Beeldkwaliteit

Tuinzigt



Tramsingel



Lunetstraat





Beeldkwaliteit

STEDENBOUW

De morfologie van het plan herstelt en vervolledigt het bestaande stedelijke weefsel.

In korrelgrootte sluit het plan aan op de Tramsingel, wordt de overgang gemaakt naar de Lunetstraat en wordt vervolgens aangesloten op de schaal en korrelgrootte van de bouwblokken in Tuinzigt.

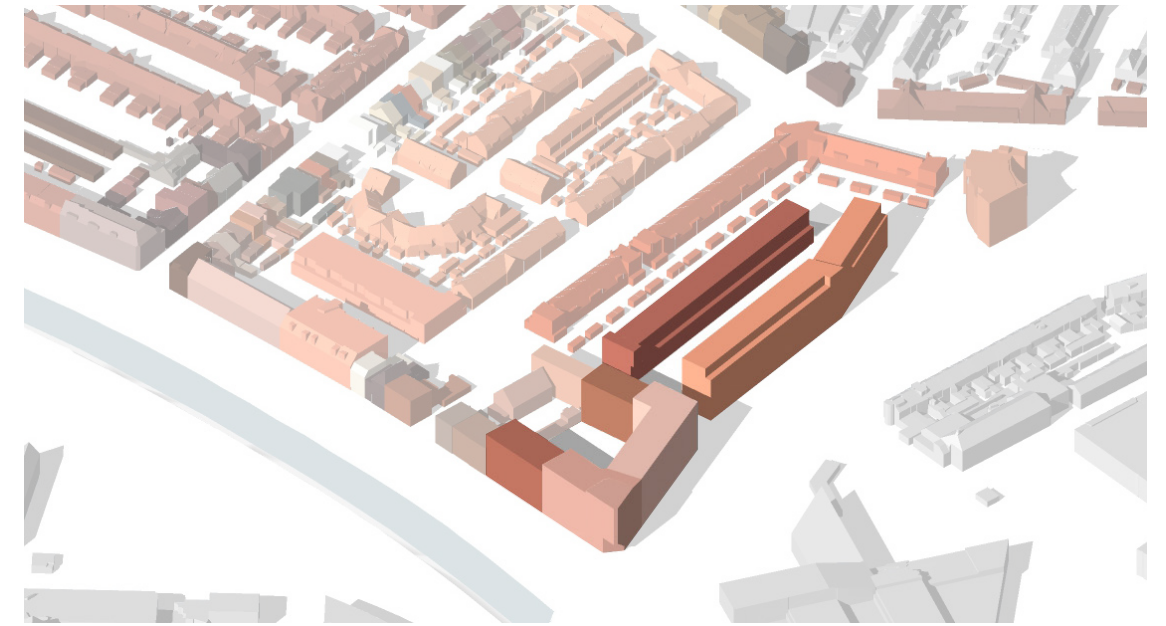
ARCHITECTUUR

De architectuur van het plan verzorgt en versterkt de verdere aansluiting en verweving met het bestaande weefsel.

Metselwerk bepaalt aan de Tramsingel en in Tuinzigt het beeld zowel voor de historische als voor de meer recente bebouwing.

Metselwerk is daarom de basis en drager voor het plan, dat voor de verschillende bouwdelen met genuanceerde verschillen kan worden ingezet.

De verdere motieven en thema's voor de architectuur zijn zowel te ontleen aan de bestaande architectuur van de Tramsingel en Tuinzigt als aan de historie van de plek van het Lunet en de IJzergieterij. Hier vormt de essentie van de beeldkwaliteit een eigentijdse vertaling van de plint, de raam- en boogmotieven, de witte gevelbanden en metselwerkornamentiek en de omgang met geprononceerde dakranden en dakopbouwen. Dit gebeurt steeds in aansluiting op de aangrenzende architectuur.

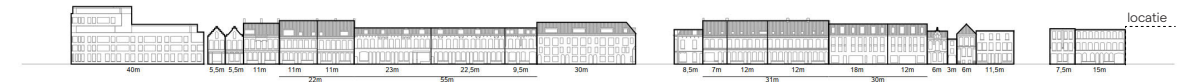


Opbouw in korrelgrootte met aansluiting op Tramsingel, overgang naar Lunetstraat en aansluiting op Tuinzigt

beschermd stadsgezicht



korrelgrootte en subkorrels



dakranden en goothoogtes



kapvormen en dakkapellen



boogmotieven



plint, gevelbanden en metselornamentiek



Analyse Tramsingel als basis voor de aansluiting in korrelgrootte en de typologie in hoofdvorm

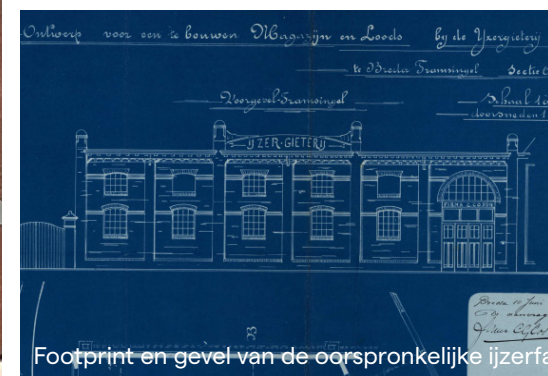
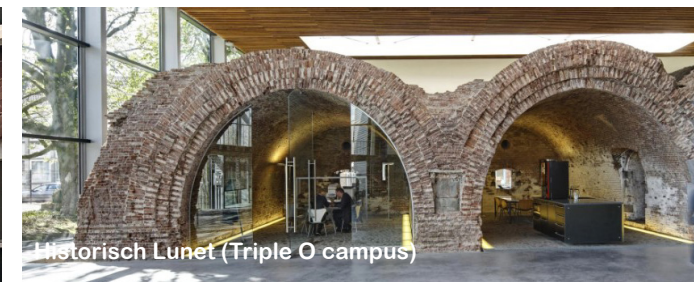
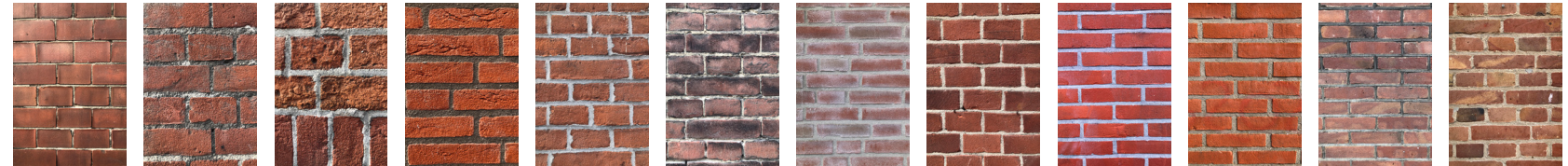


Beeldkwaliteit

De architectuur van de nieuwbouw sluit aan op de architectuur van Tramsingel en Tuinzigt maar is niet historiserend. De thema's en motieven van de bestaande architectuur en de geschiedenis van de plek vormen mogelijk de basis voor een eigentijdse vertaling:

- Rood-bruin-oranje-roze metselwerk als basismateriaal
- Verticale geleding (Tramsingel)
- Horizontale geleding (Tuinzigt)
- Geprononceerde dakranden en bijzondere dakopbouwen (Tuinzigt en Tramsingel)
- Gevelbanden (Tramsingel)
- Wit als kleurtoon voor accenten
- Boogmotieven (Tramsingel, Tuinzigt en Lunet)
- Verbijzondering plint
- Het voormalige Lunet en de ijzergieterij maken deel uit van de geschiedenis van de plek. Mogelijk bieden deze gegevens aanleiding voor ontwerpmotieven

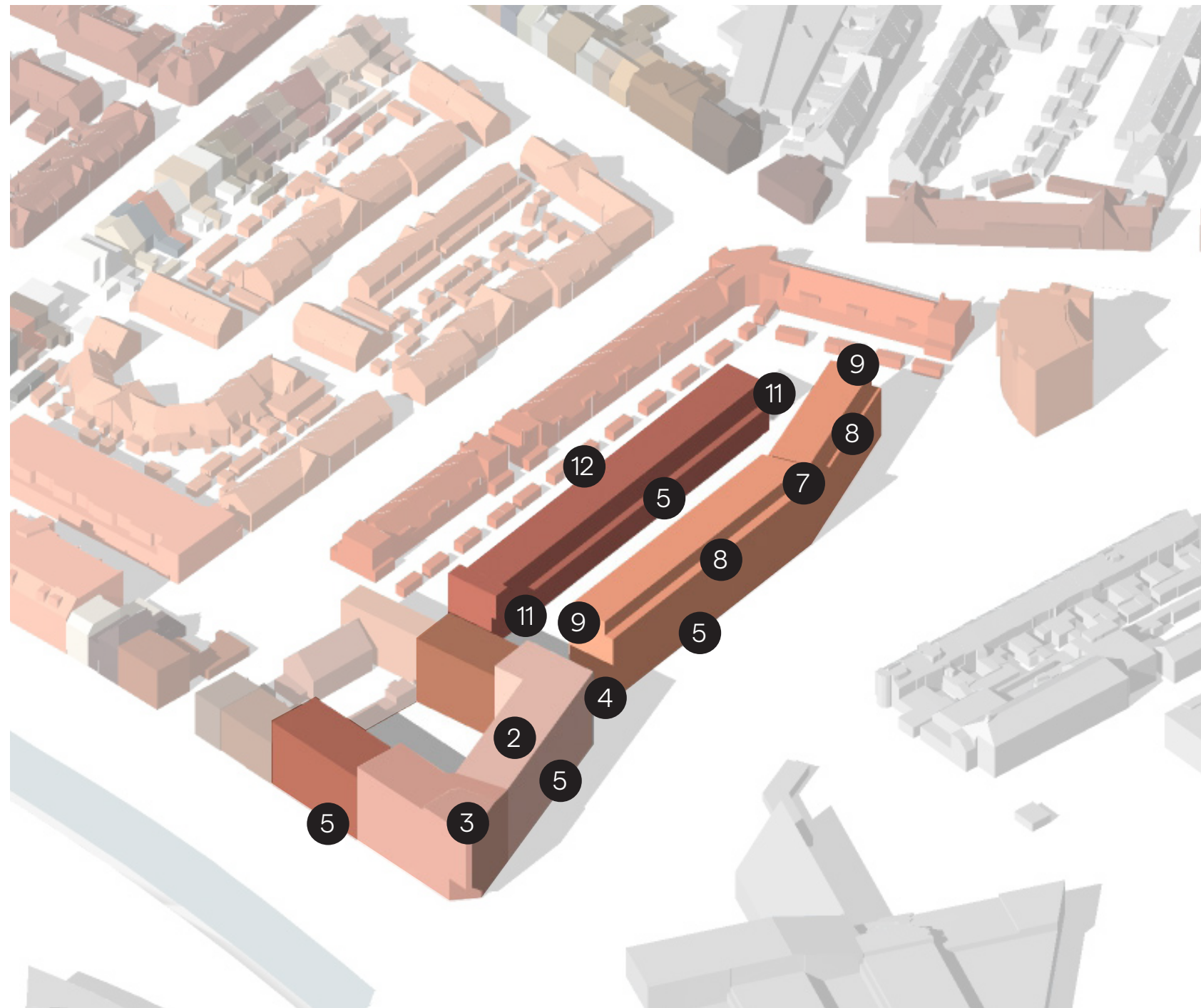
Baksteenpalet Tramsingel, Lunetstraat en Tuinzigt





Beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundige concept van aansluiting en verweving in de context staat centraal. De architectonische uitwerking daarvan is maatwerk. Daarom zijn naast de aangegeven generieke thema's en motieven een aantal essentiële specifieke architectonische ontwerpopgaves benoemd. Doel hiervan is het zorgvuldig geleden en tegelijk verbinden van de gebouwen, het hoogwaardig aanhechten van de gebouwen op de openbare ruimte en het zorgen voor accenten en verbijzonderingen.



- 1 Basisspelregel: er is steeds samenhang met het naastliggende gebouw en de bestaande context
- 2 Helder verschil tussen het blok dat de Tramsingel beëindigt en het blok dat de overgang maakt naar de Lunetstraat
- 3 Verbijzondering kop
- 4 Verbijzondering hoeken
- 5 De woningen in de plint krijgen een duidelijke relatie met de openbare ruimte
- 6 De drie hoofdentrees van de appartementengebouwen zijn met aandacht vormgegeven als adres en accent in de gevel
- 7 De lange gevel aan de Lunetstraat wordt door een verbijzonderd trappenhuis onderbroken
- 8 De galerij aan de Lunetstraat krijgt een voorgevelkwaliteit
- 9 Alle kopgevels hebben gevelopeningen, er is een alzijdige gevelkwaliteit
- 10 Buitenruimtes variëren per gebouwdeel cf. het structuurplan, de vormgeving van de hekwerken kan herinneren aan de geschiedenis van de plek
- 11 Aandacht voor beëindiging van het hof
- 12 De galerij aan het parkeerstrook vraagt ontwerpaandacht wat betreft de inkijk op de bestaande tuinen en de schaal van de gevel



Nota Ruimtelijke Kwaliteit



Nota Ruimtelijke Kwaliteit - criteria welstandseenheden en gebiedsanalyses



Monumenten

- riksmonument
- gemeentelijk monument

Beschermd stadsgezicht

-

Welstandseenheden stadsniveau

- Stadsgroenstructuur (hoofdgroenstructuur)
- Hoofdontsluiting - parkway
- Spoorlandschap
- Bebouwingslinten
- Buitengebied
- Snelwegen

Welstandseenheden gebiedsniveau

- Wijkgroenstructuur parken en begraafplaatsen
- Sport en recreatieterreinen
- Compact historisch
- Gesloten bouwblok (stadsvernieuwing)

Tramsingel , Breda

Resultaten:3

De volgende resultaten zijn van toepassing op de geselecteerde locatie.

- Beschermd stadsgezicht

Beschermd stadsgezicht

LET OP! Het geselecteerde adres is een beschermd stadsgezicht.

Rijksmonument, gemeentelijk monument of beschermd stadsgezicht

Het rijk en de gemeente kunnen objecten beschermen als monument. Door deze bescherming moet vaker een omgevingsvergunning worden aangevraagd om de cultuurhistorische waarden van het monument te beschermen. Cultuurhistorische waarden kunnen zowel in het exterieur als het interieur zitten.

Zoeklocatie wissen



Esri Nederland, Community Map Contributors | Gemeente Breda

Powered by Esri

Locatie de Lunet

Het huidige gebouw maakt geen deel uit van het beschermd stadsgezicht. De nieuwbouw sluit aan op panden die deel uit maken van het beschermde stadsgezicht.



Nota Ruimtelijke Kwaliteit



Nota Ruimtelijke Kwaliteit - criteria welstandseenheden en gebiedsanalyses



Monumenten

- rijksmonument
- gemeentelijk monument

Beschermd stadsgezicht



Welstandseenheden stadsniveau

- Stadsgroenstructuur (hoofdgroenstructuur)
- Hoofdontsluiting - parkway
- Spoorlandschap
- Bebouwingslinten
- Buitengebied
- Snelwegen

Welstandseenheden gebiedsniveau

- Wijkgroenstructuur parken en begraafplaatsen
- Sport en recreatieterreinen
- Compact historisch
- Gesloten bouwblok (stadsvernieuwing)

Lunetstraat 1-A5, 4814 AJ Breda

Resultaten: 2

De volgende resultaten zijn van toepassing op de geselecteerde locatie.

Welstandseenheden gebiedsniveau

1

Welstandseenheid Cluster stedenbouw

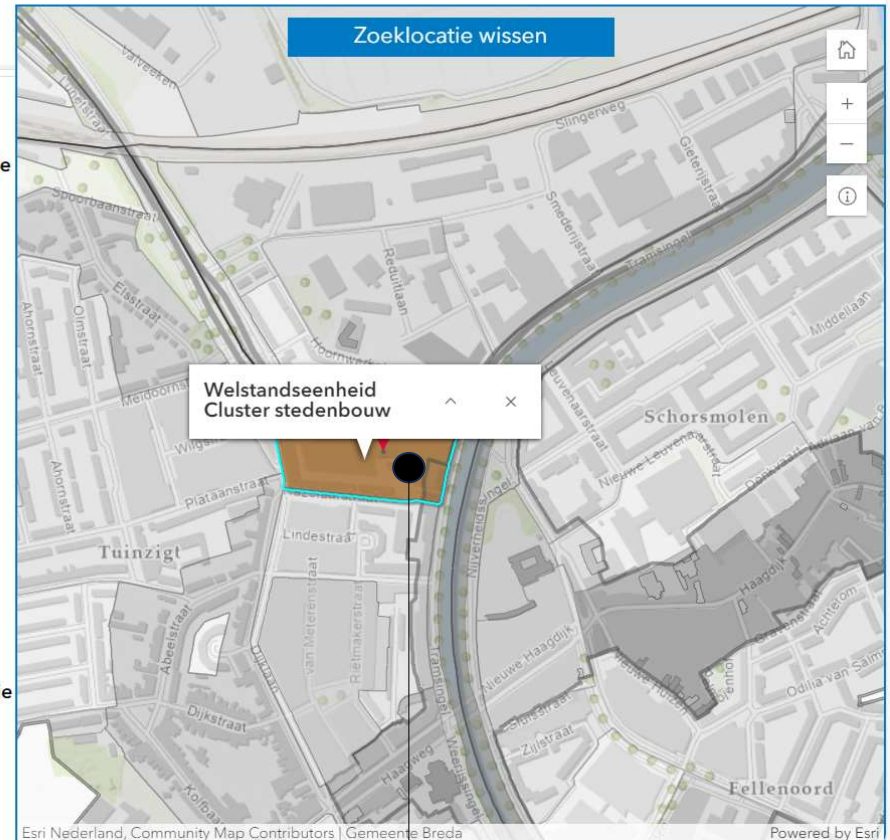
Uw gekozen locatie bevindt zich binnen de welstandseenheid Cluster stedenbouw.

[Klik voor de criteria en informatie over de welstandseenheid.](#)

Gebieden

1

Selecteer in de kaart 'Zoeklocatie wissen' om een nieuwe locatie te raadplegen.



Locatie de Lunet met
markering van vigerende
Welstandseenheid Cluster
stedenbouw.



Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Cluster stedenbouw



De bebouwing, getypeerd als 'Stedenbouwkundig ensemble', wijkt af van de bestaande structuur en is als één bebouwingsensemble ontworpen. De bebouwing is per object, blok en/of buurt vormgegeven, met een sterke onderlinge samenhang (zoals Heilaarpark of het Chassépark)

Beschrijving

De bebouwing die is getypeerd als 'cluster stedenbouw' heeft een eigen, maar duidelijk te onderscheiden, ordeningsprincipe en is door samenhang tussen infrastructuur, architectuur en groen herkenbaar als één stedenbouwkundig ensemble. De stedenbouwkundige opzet verschilt per ensemble. Een aantal ensembles zijn gebouwd als losse alzijdige gebouwen in een groene setting terwijl andere ensembles kleine inbreidingen in historische stadsgebieden zijn. Ook zijn hofjes op binnenterreinen ontwikkeld van klassieke gesloten bouwblokken uit de eind 19^e eeuw. De inrichting van de openbare ruimte is vaak met zorg ontwikkeld en veelal gericht op het creëren van een aangenaam verblijf- en woonklimaat, als rustpunt binnen het drukke stadsleven.

De bebouwing is per object, blok en/of buurt vormgegeven met een sterke onderlinge samenhang. In reactie op de monotone architectuur van de naoorlogse woningbouw, kent de nieuwe woonbebouwing vaak een frisse en gevarieerde uitstraling waarbij in gevels verschillende stijlkenmerken herkenbaar zijn.

Verschillende kleuren metselwerk zijn toegepast waarbij gebruik is gemaakt van hout, natuursteen en andere materialen. Bestaande materialen zijn soms toegepast in nieuwe variaties door textuur, kleur of formaten (baksteen). Bij enkele projecten is de eigentijdse bouwstijl autonoom en expressief van aard en is bewust een contrast gezocht met de omgeving (Kloostertuin Benedictinessenhof). Bij andere projecten is in de vormtaal gezocht naar aansluiting op het historische karakter van de oorspronkelijke bebouwing en/of omgeving. Soms zelfs zo, dat sprake is van 'historiserend' bouwen, waarbij de bebouwing volledig opgenomen is in de samenhang van de historische omgeving. Het merendeel van de bebouwing heeft een sterke verwantschap met historische (neo-)stijlen of de traditionele bouwstijlen van begin 20^{ste} eeuw.

Uitgangspunten

Bij stedenbouwkundige ensembles ligt de waardering in het ordeningsprincipe van het cluster. Stedenbouwkundige ensembles dienen gerespecteerd te worden. Uitgangspunt is kijken vanuit de waarde van de samenhangende eenheid en daarnaast de mogelijkheden voor verbindingen met de omgeving.



Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Cluster stedenbouw

Onderstaande criteria worden gebruikt bij de beoordeling van plannen die niet vallen binnen de categorieën van de veel voorkomende bouwwerken. Er kunnen zich bijzondere gevallen voordoen waarin de onderstaande criteria niet voorzien en waar een plan omwille van de omgevingskwaliteit op zichzelf moet worden beoordeeld. In dat geval wordt getoetst aan de algemene criteria. Deze staan uitgewerkt in de "Algemene criteria" in het onderdeel 'Werking van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit'.

Criteria ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven sluiten aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de buurt, waarbij verspringingen en verdraaiingen in de voorgevellijnen worden gerespecteerd.
- Bebouwing wordt zo gepositioneerd dat een goede oriëntatie op én overgang naar de openbare ruimte wordt gerealiseerd.
- Indien de kavel onderdeel uitmaakt van een bebouwingsensemble, dan dient de nieuwe bebouwing zorgvuldig ingepast en afgestemd te worden op de rest van het ensemble.
- Bebouwing met een afwijkende functie zoals een school, winkel, kerk of buurtcentrum, kan een eigen ruimtelijke opzet hebben, maar draagt altijd bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de buurt.

Criteria verschijningsvorm

- De architectonische/bouwkundige eenheid wordt in harmonie met de sculpturaliteit, ritmiek, maat en schaal van het oorspronkelijke ontwerp en/of de bebouwing in de directe omgeving vormgegeven.
- De architectonische/bouwkundige eenheid wordt samenhangend vormgegeven door heldere, eenvoudige en enkelvoudige vormen (veelal rechthoekig).
- Een kavel die onderdeel uitmaakt van een bebouwingsensemble, dient in harmonie met de rest van het ensemble te worden vormgegeven.
- Bij verandering van functie dient het bouwwerk in overeenstemming te worden vormgegeven met de gebruikersfunctie. De mate waarin de verschijningsvorm wordt aangepast is mede afhankelijk van de erfgoedwaarden en de architectonische kwaliteit van het bestaande bouwwerk.
- Hoeken van bouwblokken worden, zowel op maaiveld als op de verdiepingen, met twee op de openbare ruimte gerichte voorkanten ontworpen.
- De begane grond van een bouwblok gaat interactie aan met de openbare ruimte, mede door oriëntatie op én overgang naar de openbare ruimte.

Criteria detaillering, materiaalgebruik en kleurgebruik

- In harmonie met het materiaal-, kleurgebruik en detaillering van de oorspronkelijke bebouwing en de directe omgeving.
- Indien de kavel onderdeel uitmaakt van een bebouwingsensemble, dan dient het materiaal-, kleurgebruik en detaillering van de nieuwe bebouwing afgestemd te worden op de rest van het ensemble.
- Een van de omgeving afwijkend materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits dit geen afbreuk doet aan het karakter van de buurt en niet detoneert met de omliggende bebouwing.

Landschap en openbare ruimte

An aerial photograph of a city grid, likely Amsterdam, with a semi-transparent architectural overlay. The overlay shows various urban planning elements such as building footprints, streets, and green spaces in different colors (grey, green, orange, blue) to represent different land use types or proposed developments. The title 'Landschap en openbare ruimte' is prominently displayed at the top in a large, black, serif font.



Openbare ruimte

Het plangebied van de Lunet ligt op een schakelpunt in de stad: meerdere stedenbouwkundige elementen komen op deze plek bij elkaar: de Lunetstraat als belangrijke ontsluitingsradiaal van de stad, de Singel die als herkenbare watergang de binnenstad omsluit, de wijk Tuinzigt die op deze plek een entree voor fietsers en voetgangers heeft.

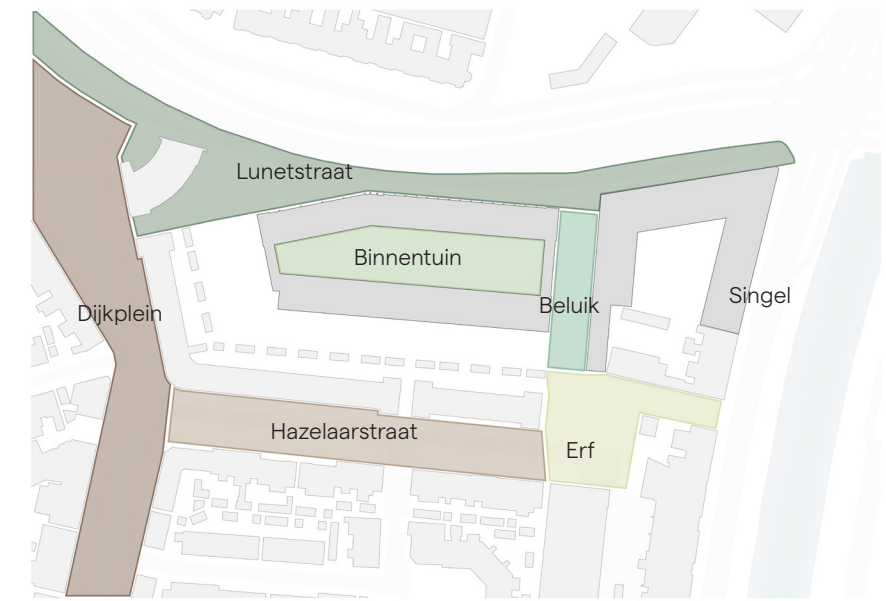
CONCEPT OPENBARE RUIMTE

De stedenbouwkundige inpassing van het bouwblok en de inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij deze verschillende identiteiten. De differentiatie van de openbare ruimte wordt hierna per stedenbouwkundig element uitgelegd. Naast de Singel, de Lunetstraat en de doorgang naar de wijk Tuinzigt (het beluik en het erf) heeft ook de binnenzijde van het bouwblok een eigen identiteit in de vorm van een binnentuin. Deze tuin zorgt voor een kwalitatieve buitenruimte voor de aansluitende woningen. Het parkeren vindt uit het zicht, aan de achterzijde van het bouwblok plaats. Naast deze differentiatie is tegelijkertijd de gehele ingreep ook herkenbaar als één identiteit.

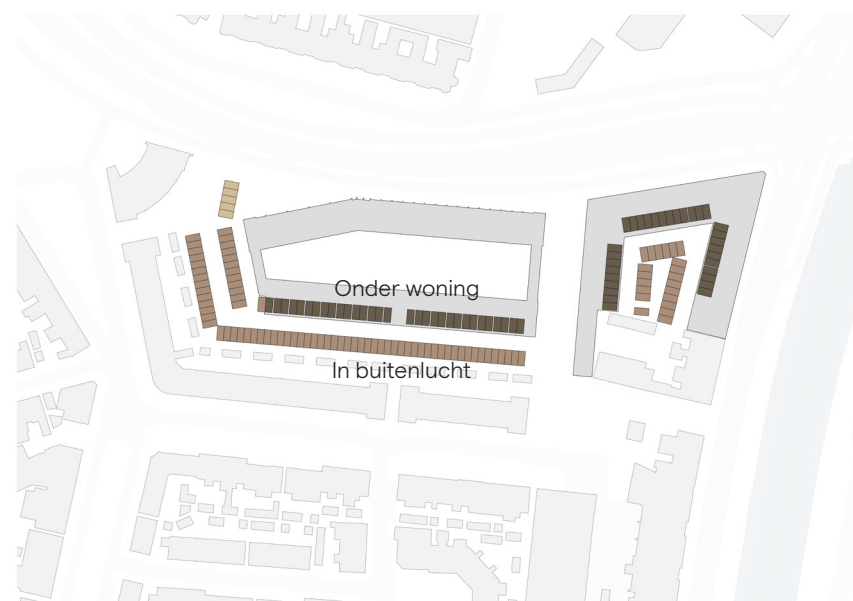
De overkoepelende identiteit is in de openbare



Gevels aan Singel en Lunetstraat en koppeling met achterliggende wijk Tuinzigt



Aansluiten bij de verschillende identiteiten in de openbare ruimte



Parkeren uit zicht in- en achter bouwblok



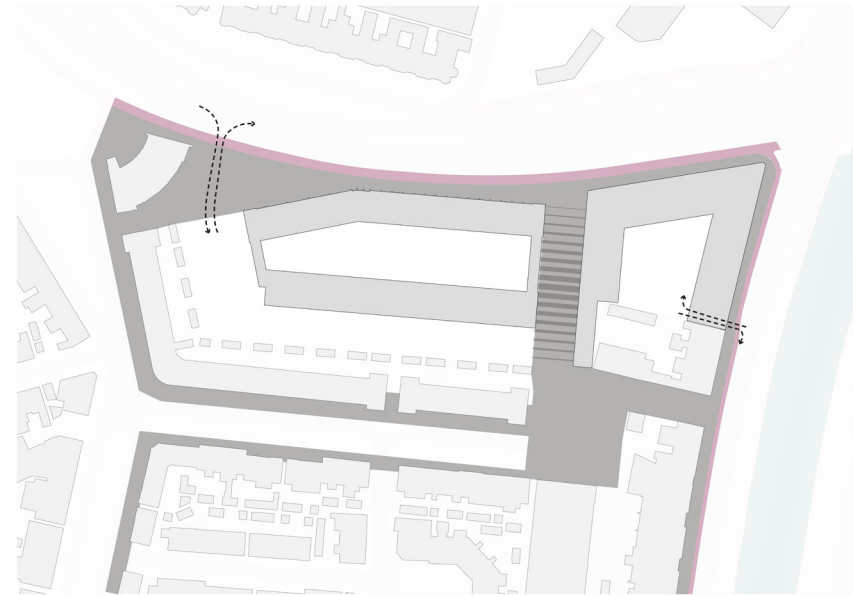
Openbare ruimte

groen ('bosjes') en de verharding.

'Bosjes', in de vorm van groepjes bomen, worden geplaatst op markante punten waar zichtlijnen bij elkaar komen. Je loopt als het ware door het gebied 'van bosje naar bosje'. We kiezen diverse boomsoorten, maar wel met een overkoepelend kenmerk, zodat er samenhang is.

De betonnen verharding schept ook samenhang en zorgt tevens voor een geleidelijke overgang van Tuinzigt naar beluik via het erf. Vanuit de trottoirs van de Hazelaarstraat loopt de verharding over het erf naar het beluik. Het erf is een langzaamverkeersgebied waar autoverkeer te gast is. Vervolgens is er een subtiele verandering in verharding in het beluik, een gebied waar alleen langzaamverkeer komt. Deze subtiele overgang in verharding sluit ook aan bij de subtiele overgangen die in de detaillering van de architectuur zijn verwerkt.

De groene inrichting geeft ook identiteit aan de plekken. Grote groenvakken markeren de ruimtes. Samen met kleine groenvakken sturen ze looproutes en werken ze als bufferzones tussen openbare en meer private gebieden. De kleine groenvakken werken tevens als afscherming van zij- en achterkanten. Er ontstaan verschillende sfeergebieden die ieder een eigen identiteit en beplanting hebben: robuust, statig groen aan de Lunetstraat en bij het parkeren, vriendelijke beplanting in het beluik en de binnentuin. Zo



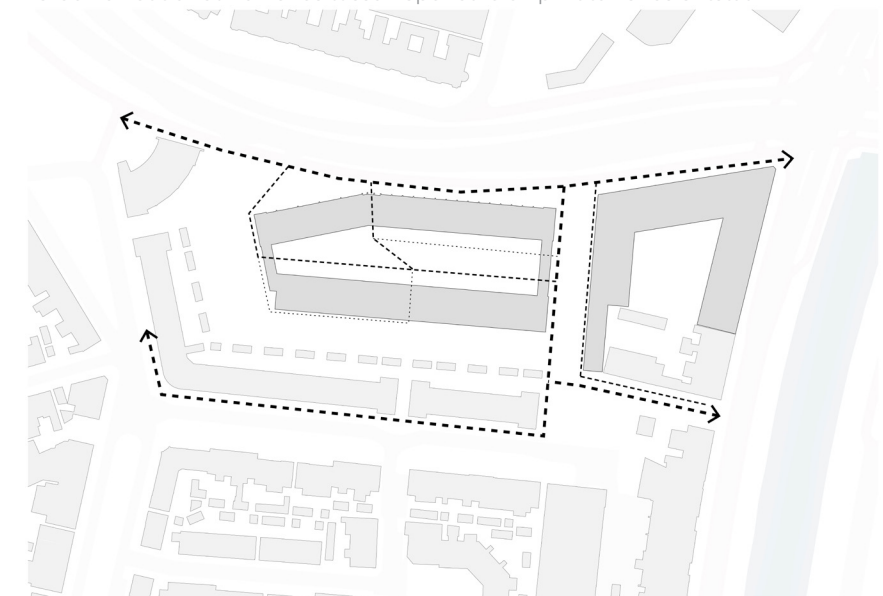
Verharding draagt bij aan geleidelijke overgang van Tuinzigt naar beluik en werkt als verbindend element voor de gehele ontwikkeling



Overkoepelend groenconcept: bosjes (boomgroepen) op markante punten bestaande uit diverse boomsoorten met een overkoepelend kenmerk, zoals een familie van samengesteldbladige bomen.



Groen bestaat uit grote vakken die de grote buitenruimtes definiëren en identiteit geven. Samen met kleine groenvakken zorgen ze ook dat looproutes gestuurd worden en dat er bufferzones tussen openbare en private zones ontstaan.



Groenvakken sturen de looproutes waardoor hoofdroutes (meer openbaar, dikke lijnen) en subroutes (minder openbaar, dunne lijnen) ontstaan.



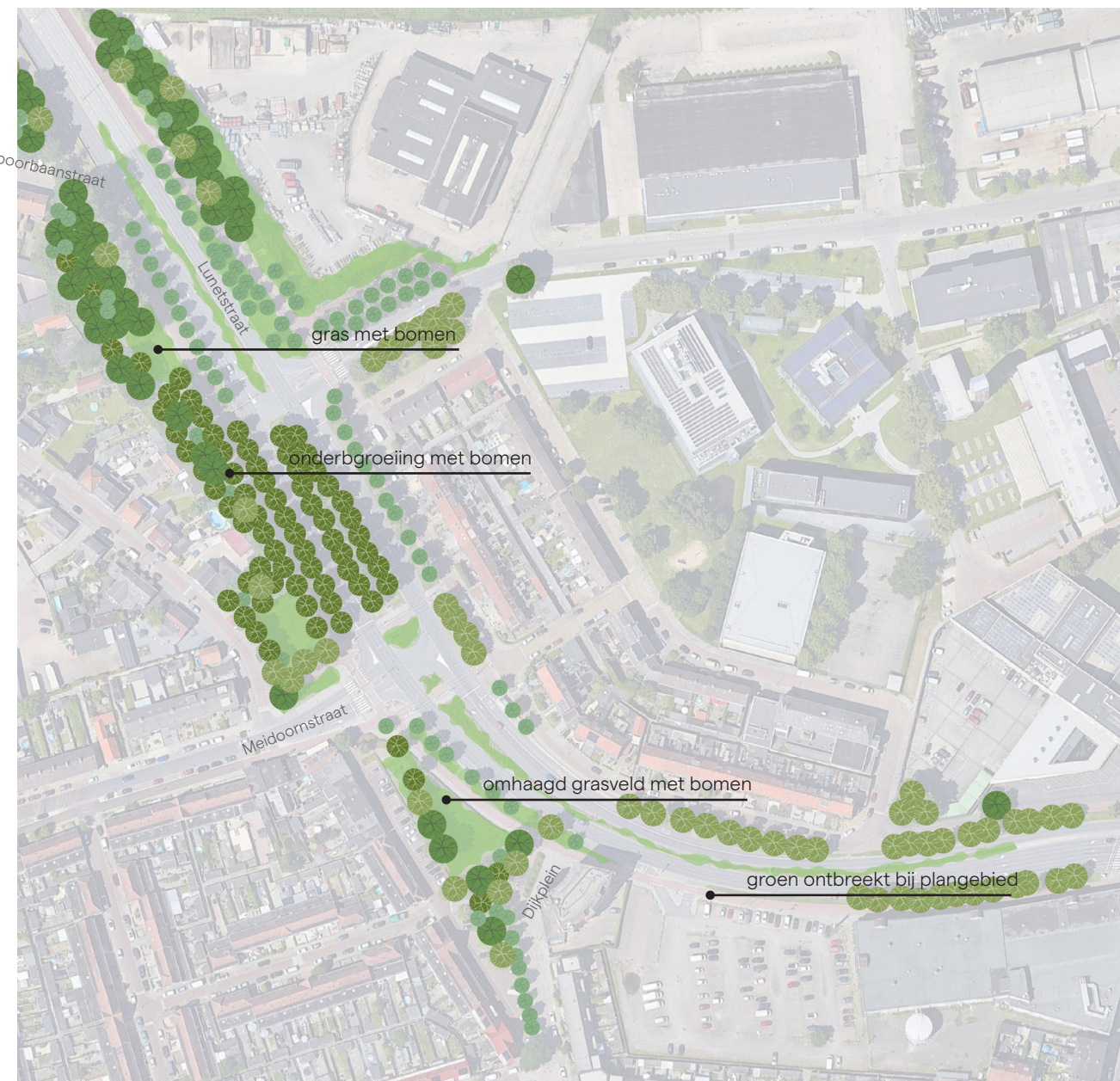
Lunetstraat

LUNETSTRAAT

Aan de Lunetstraat begeleiden de nieuwe gevels de straat en sluit de nieuwe inrichting van de openbare ruimte aan bij het stedelijke en groene uiterlijk van de Lunetstraat.

De Lunetstraat zelf bestaat uit een bundel wegen die van elkaar gescheiden zijn door brede bermen met gras en bomen. Ook over een grote lengte van de straat bevinden zich aan de buitenzijden bermen met bomen. Aan de zijde van Tuinzigt zien we dat het groen verschuift van uiterlijk: voor het spoor bestaat de zijberm voornamelijk uit gras met bomen, vervolgens na het spoor onderbegroeiing met bomen en dan vanaf de Meidoornstraat tot het Dijkplein is het een omhaagd grasveld met bomen. In deze groene reeks voegen we ook bij het plangebied een groen uiterlijk toe. Dit doen we in de vorm van robuuste plantvakken die de hoeveelheid verharding op de brede trottoirs beperken en die een bufferzone vormen tussen het wonen op de begane grond en de verkeersfuncties van de Lunetstraat.

Deze plantvakken zijn onderdeel van de trottoirzone die zich verbreedt bij de entree van de parkeergarage en bij de doorgang naar Tuinzicht (het beluik). Op deze twee momenten landen ook de boomgroepen -die een overkoepelend thema vormen in het hele plan- in de plantvakken. De beplanting in de plantvakken bestaat uit een



Huidige Lunetstraat: groen stedelijk profiel

onderlaag van één soort, bijvoorbeeld Hedera helix 'Arborescens', een groenblijvende plant die een bijdrage levert aan biodiversiteit met bloesem en bessen. De keuze voor één soort sluit aan bij het uiterlijk van stedelijk groen in de rest van de Lunetstraat, dit in tegenstelling tot de beplanting in het beluik waar het uiterlijk van de beplanting losser



Veel groen in de huidige Lunetstraat



Lunetstraat richting spoor



Lunetstraat ter hoogte van De Lunet: groen ontbreekt in huidige situatie

en infromeler is door toepassing van meerdere en kleurrijke soorten.

In deze onderlaag staan hogere bloemrijke heesters: diverse soorten vlinderstruiken, in gestrooide setting met voldoende tussenruimte voor een open structuur met doorzichten.

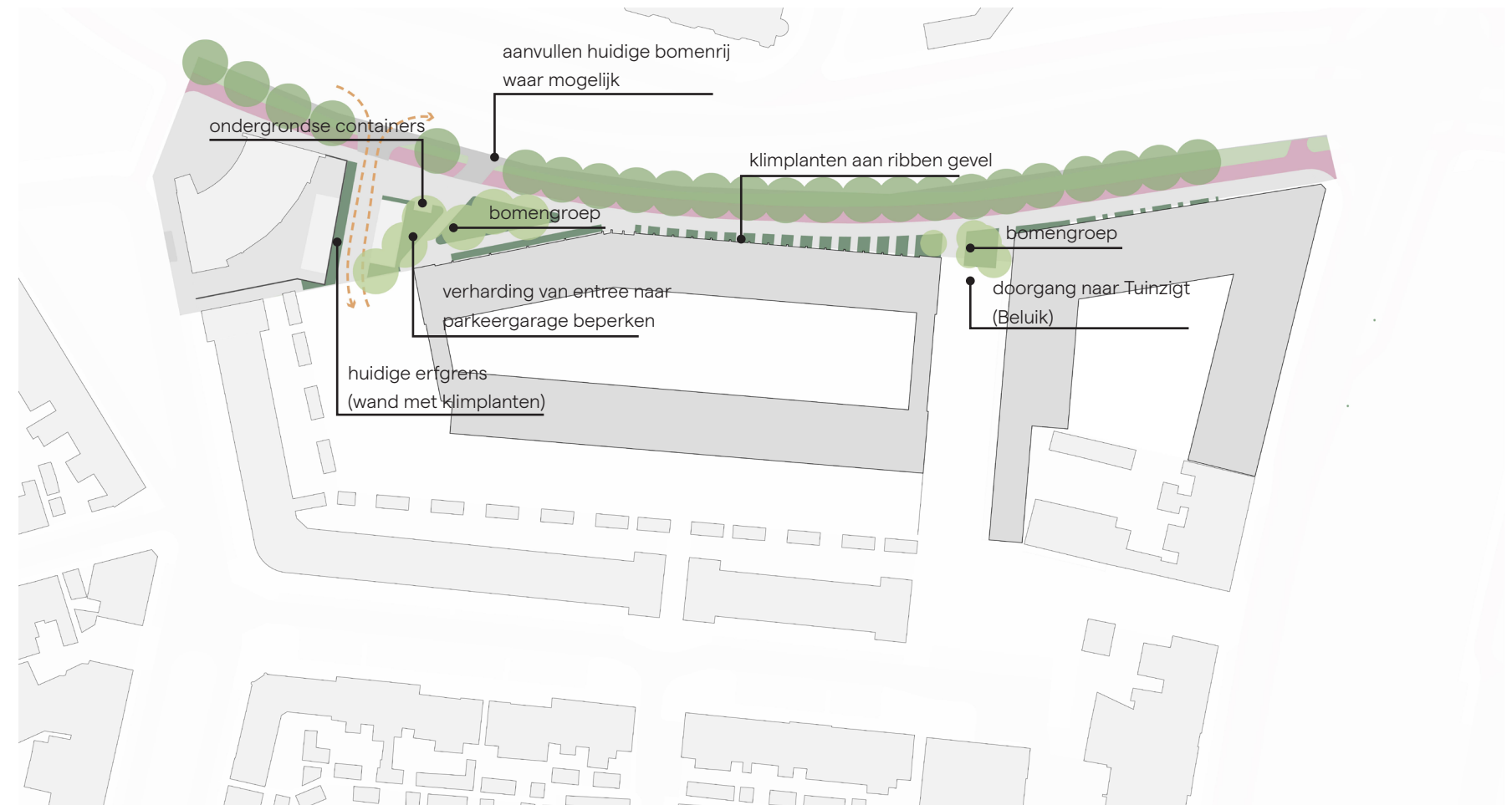


Lunetstraat

Tegen de gevel gebruiken we gevelgroen dat mee doet in het architectonisch ritme en een dat ook weer een cultureel, strakker uiterlijk heeft dan het gevelgroen in het beluik dat een meer informeel, weelderig uiterlijk heeft. De stedelijkheid van de Lunetstraat weerspiegelt zich dus in de culturele beplanting.

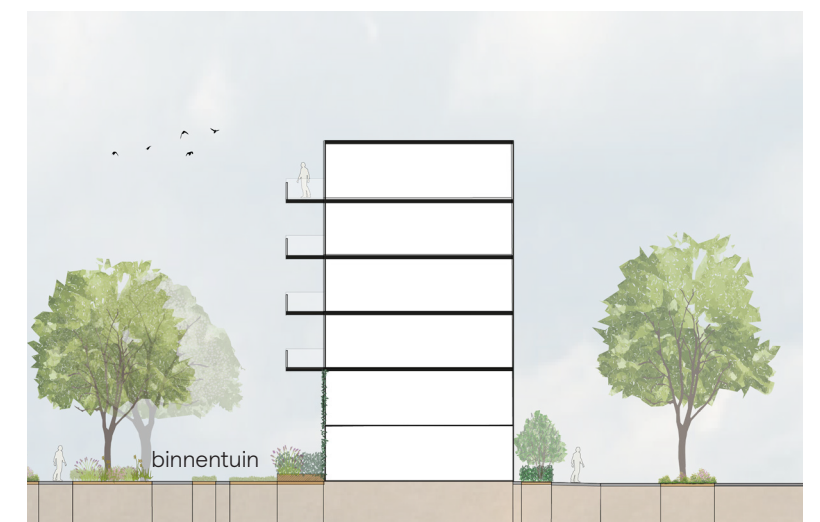
Toegang tot de parkeergarage vindt plaats vanaf de Lunetstraat. Op de begane grond van de Lunetstraat wordt gewoond, er zijn toegangen tot inpandige fietsenstallingen en er is toegang voor de afvaldiensten tot een inpandige containerruimte. Pakketdiensten dienen hier bovendien een opstelplek te vinden, evenals calamiteitendiensten en verhuishuizen. Ruimte voor deze functies wordt gevonden in de verbreding van de trottoirzone. Bij deze verbreding ligt de nieuwbouw verder terug van de Lunetstraat waardoor ook een ruimte ontstaat die het bestaande hoekgebouw ruimte geeft om de hoek te markeren en het uitzicht van de huidige bewoners behoudt. Aan deze zijde van het hoekgebouw is een dichte plint en vindt parkeren en afvalinzameling plaats. Dit is nu 'verstopt' achter een gemetselde wand waar klimplanten tegenaan groeien, dit ligt niet op het plangebied en blijft dus zo in stand. Tegen deze wand plaatsen we een plantvak die een bufferzone vormt tussen bestaand en nieuw.

In deze verbreding van het trottoir -bij de entree naar de parkeerplek- plaatsen we ondergrondse containers, deze worden in het



Schema ingrepen Lunetstraat

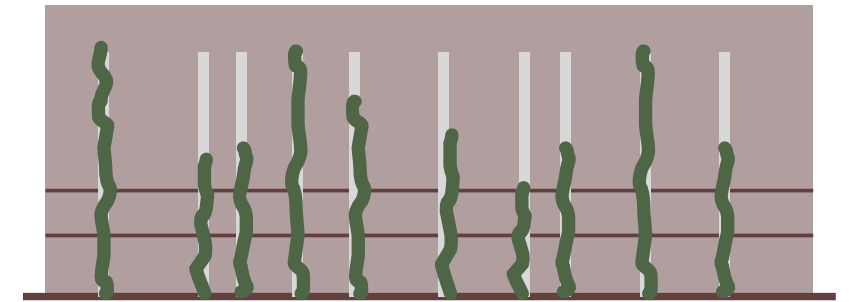
plantvak geïntegreerd. De huidige af- en oprit naar de Lunetstraat blijft op dezelfde locatie liggen. Alleen hier is de berm tussen fietspad en weg van voldoende breedte om een veilige afslag te maken waarbij er vanaf de Lunetstraat gestopt kan worden om fietsers en voetgangers voorrang te verlenen zonder het verkeer op de Lunetstraat te belemmeren. Op deze plek wordt de huidige bomenrij aan de Lunetstraat zo veel mogelijk aangevuld op plekken waar deze nu nog onderbroken wordt.



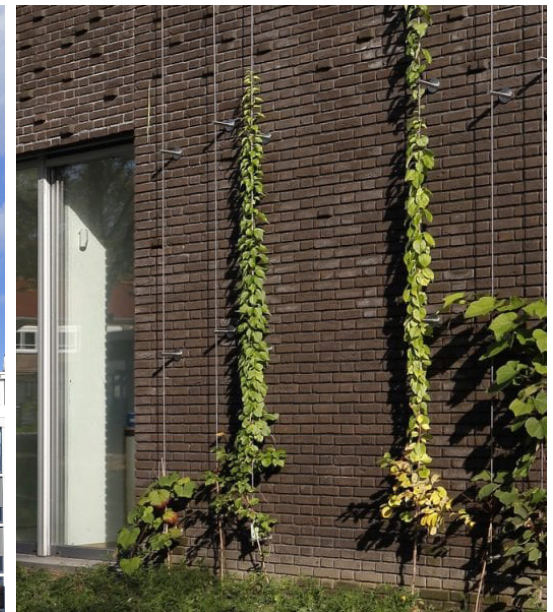
Principeprofiel Lunetstraat



Lunetstraat



Plantvakken Lunetstraat: onderlaag van Hedera arborescens met daarin in gestrooide setting bloemrijke hogere heesters, bijvoorbeeld vlinderstruiken in verschillende kleuren



Klimplanten aan gevel in ritme van de gevelelementen, schaduwminnende soorten Wisteria, Hedera, Wingerd



Verlichting in Lunetstraat blijft behouden



Mast met spots bij verbreding trottoir (entree parkeergarage), type Eclatec



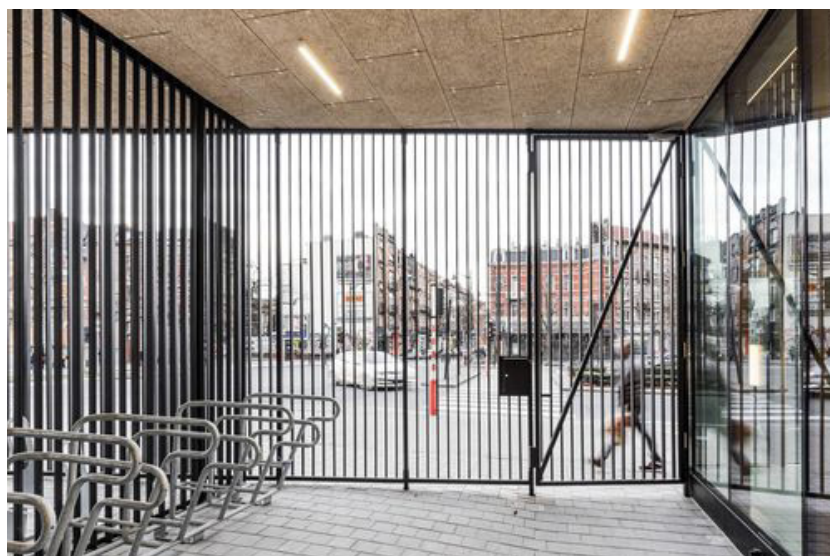
Lunetstraat: standaard Lavaró trottoirtegel



Grastegels om verharding visueel te beperken



Entreezone fiets & auto



Gevel van fietsenstalling is transparant en sluit aan bij gevel woningen



Open bestrating bij parkeerplaatsen



Rustig beeld van onderbeplanting met bomen



Beluik & speeltuin

BELUIK

Het nieuwe bouwblok wordt in twee delen gesplitst om toegang voor fietsers en voetgangers te geven naar de wijk Tuinzigt. Vanaf de stedelijke Lunetstraat kom je hier in feite het 'zachtere' woongebied binnen. We geven deze ruimte de naam 'beluik', als referentie naar de vroegere beluiken die in (met name Vlaamse) steden ruimtes vormden waaraan gewoond werd, ruimtes die het midden hielden tussen een steeg en een hof. Dit beluik geeft toegang naar de wijk Tuinzigt, maar ook toegang naar de collectieve binnentuin. De toegang naar de tuin wordt gemarkeerd door een groepje bomen en aan de zijde van Tuinzigt wordt de toegang naar het beluik gemarkeerd door een groepje bomen bij een speelterrein. Het beluik krijgt een 'zacht' uiterlijk door intensieve vergroening met plantvakken in het profiel, klimplanten tegen de gevels en de drie boomgroepjes.

Een breed pad zorgt voor doorgang door het beluik, calamiteitenverkeer kan hier ook komen via dit pad. Aan de oostelijke gevel maken we een smal pad en een private ('Delftse') stoep. Dit vormt een buffer tussen het openbare beluik en de woning. Tussen de plantvakken plaatsen we meubilair waar verbleven kan worden. De toegang vanuit het beluik tot de binnentuin wordt zorgvuldig vormgegeven met een pergola die de overgang vormt van openbaar naar semi-privé.

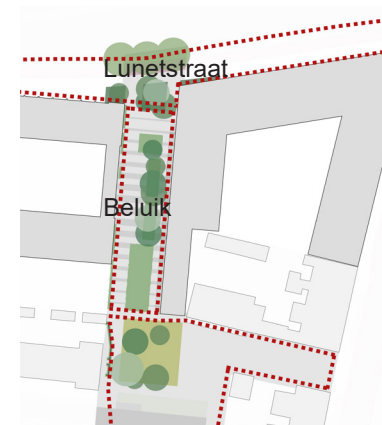
Het beluik gaat aan de noordzijde over in het profiel van de Lunetstraat. Aan de zuidzijde gaat het over in een gebied dat nu een onduidelijk gedefinieerde plek is. De speeltuin op de kop van het beluik komt te liggen op de plek waar nu ook al 'restanten' van een speeltuin liggen. Dit gebied wordt door de gemeente opnieuw ontwikkeld en nieuwe speelelementen en speelaanleidingen worden samen met gemeente en bewoners gekozen.



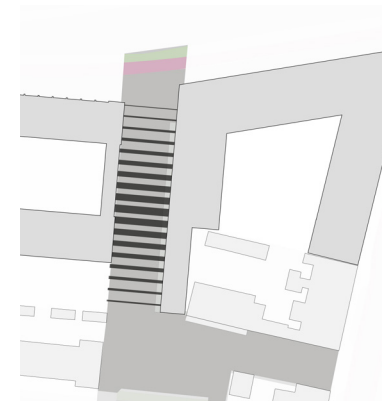
Principeprofiel beluik en binnentuin



Groen in beluik en op woonerf



De Kastanjestraat wordt een groen woonerf met een relatie tot het



Verharding woonerf en stoep loopt geleidelijk over in beluik: in beluik worden formaten in stroken aan stoeptegels toegevoegd (als een fade out)



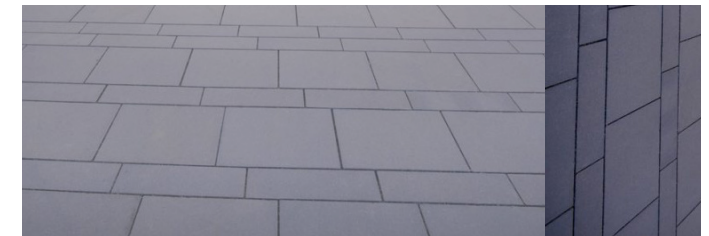
Beluik



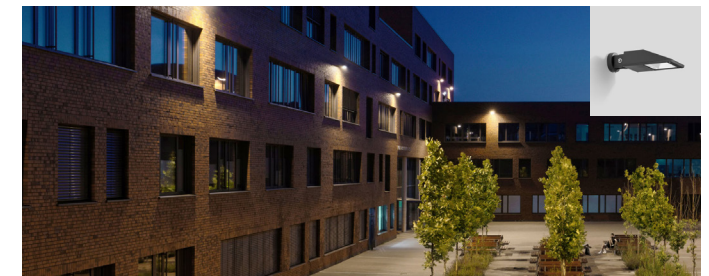
Sfeerimpressie van beluik



Privé stoep is een paar cm verhoogd en met schuine band



Verharding: trottoirtegel plus stroken met wisselende formaten.
Privé stoep verharding is kwartslag gedraait en donkere kleur



verlichting aan gevel, tijdloos armatuur



Bepanting in middenzone: rijke beplanting o.a. *Salix repens nitida*, *Verbascum nigrum*, *Lythrum salicaria*. Functie van wadi



Band/lage keerwand om lager gelegen beplanting en
betonnen brug over laagte



Zorgvuldig ontworpen, begroeide pergola voor overgang beluik naar
binnentuin



Verschillende soorten klimplanten, o.a. *Clematis*, *Citis vinivera* en
Wisteria



Speeltuin



Inplanten rand van speelplek. Beplanting rand van speelplek afstemmen op plan gemeente voor woonerf



Spelen: In overleg met gemeente en bewoners wordt de exacte invulling van de speelelementen bepaald



Binnentuin en parkeren

BINNENTUIN

De binnentuin is een collectieve ruimte waar aan gewoond wordt. Het is vanuit de openbare ruimte door zowel het Beluik als de parkeerplaats bereikbaar, ook zijn er ingangen vanuit het gebouw. De toegang vanuit de openbare ruimte geven we vorm met een zorgvuldig ontworpen pergola waar groen een wezenlijk onderdeel van uitmaakt. Deze pergola vormt op een subtiële manier de overgang van openbaar naar semi-privé. De binnentuin doet mee met de zachtheid van het Beluik en wordt weelderig ingeplant met verschillende bomen, heesters en vaste planten, bovendien worden de gevels begroeid en wordt er ruimte gemaakt in de gevels voor nestgelegenheden. In de binnentuin bevinden zich ook private buitenruimtes van de woningen met een aansluiting op de begane grond. Aan de zuidzijde is dat een wat groter terras die tegelijkertijd ook

de toegang is tot de voordeur, aan de noordzijde is dat een vlonder. De private ruimtes zijn onderling gescheiden met groen zodat er enige maat van privéruimte is. Ook vormt het openbaar groen de overgang tussen openbaar en privé. De binnentuin krijgt ruimte voor waterberging, spelen en beweging

PARKEREN

Aan de achterzijde van het bouwblok bevindt zich een parkeerplaats, toegang tot bergingen, entrees voor de bewoners naar de woningen. Deze ruimte wordt voornamelijk gebruikt voor parkeren, waarbij de overruimte wordt vergroend en verharding zoveel mogelijk geminimaliseerd door gebruik van grasbetontegels.



Principeprofiel binnentuin en parkeren

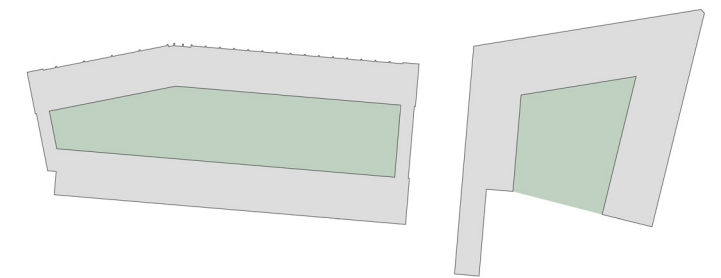
overruimte
vergroend

parkeren deels
onder woning

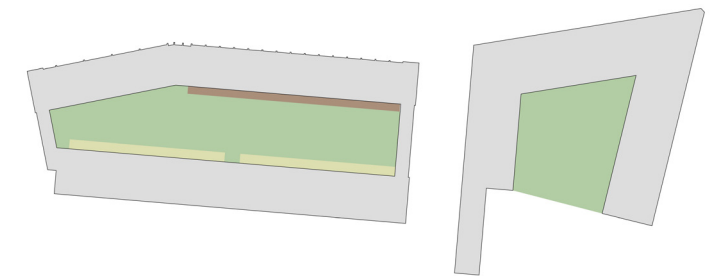
terras van
woningen

ruimte voor water,
bomen en spelen

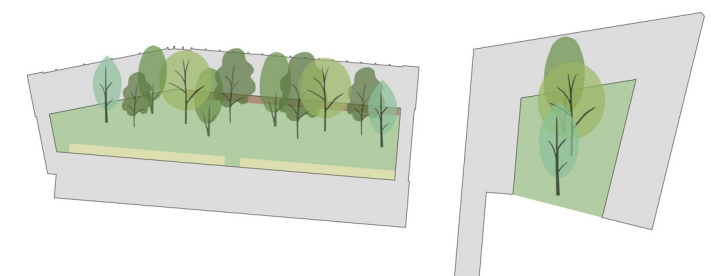
vlonder
begroeide gevels met
nestgelegenheden



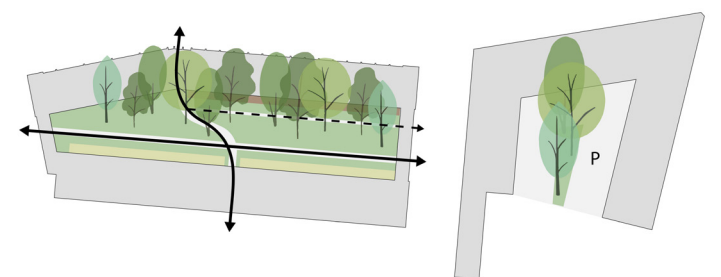
gezamenlijk wonen aan collectieve ruimtes



private zones als onderdeel van de binnentuin



een groene wereld door diverse boomsoorten centraal in de



goede toegankelijkheid vanaf alle zijden



verschillende plekken voor ontmoeting met collectieve



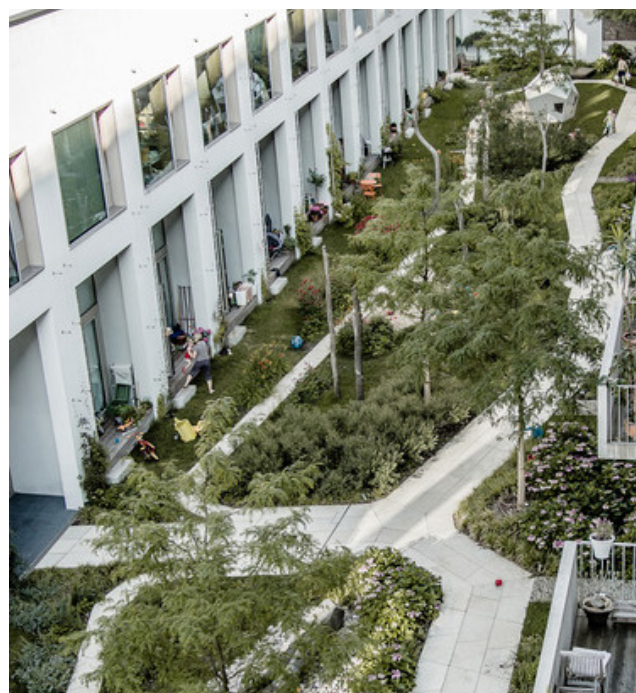
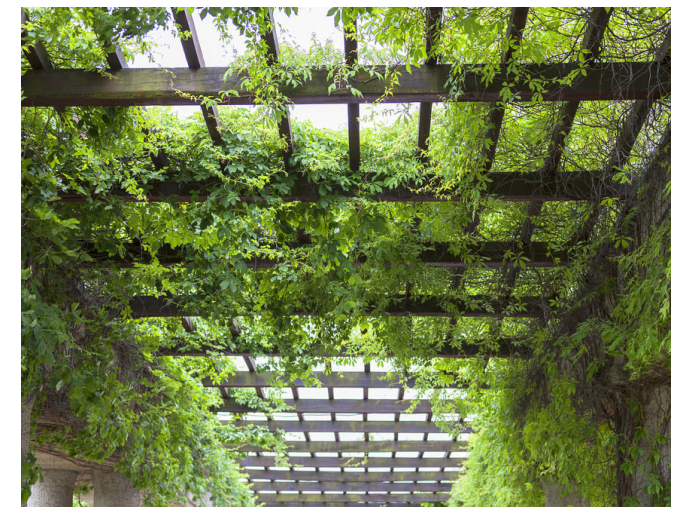
afbakening van ruimten en toevoeging van biodiversiteit door heesters en vaste planten



Binnentuin



Vlonders in het groen



Rijk ingeplante binnenwereld



Private buitenruimtes aan gezamenlijke tuin bevorderen sociale cohesie



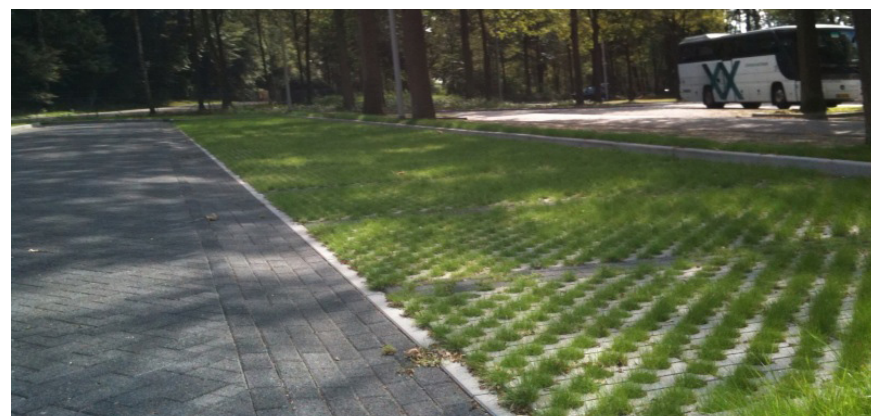
Ruimte voor laagtes en wateropslag



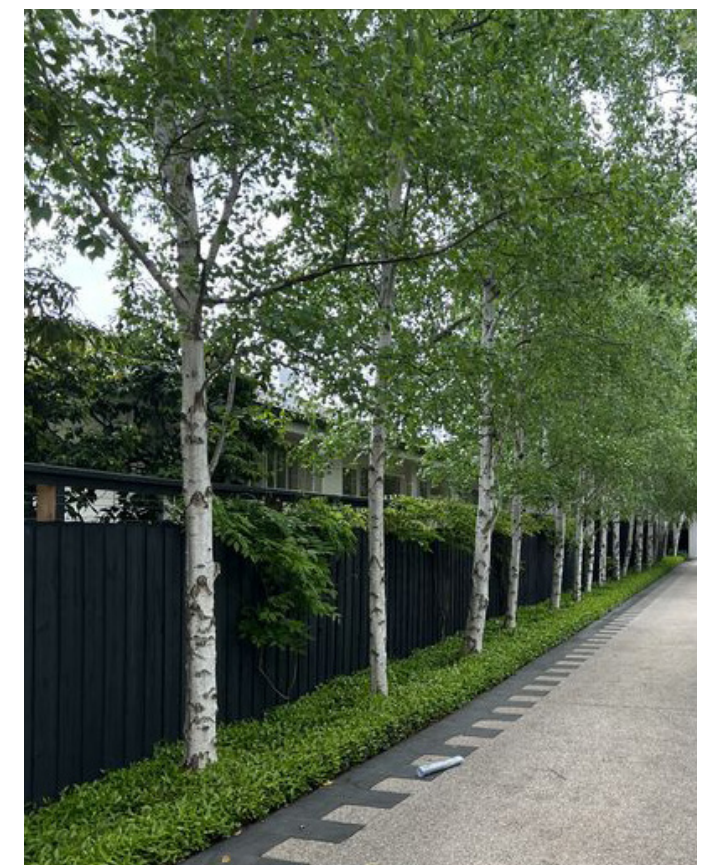
Een duidelijke bouwkundige scheiding met pergola vormt een overgang tussen openbaar en semi-openbaar aan beide zijden van de binnenhof



Parkeren



Open verharding voor groen beeld en waterdoorlatendheid



Groene scheiding bij parkeren naar bestaand pad van achterliggende achtertuinen



Daktuinen

De Lunet heeft twee verschillende soorten dakgroen; collectieve daktuinen en sedumdaken. De daktuinen worden uitbundig groen ingericht met halfverharde paden tussen de vaste planten en heesters. Er is veel verblijfskwaliteit en verschillende meubels en plekken om samen of alleen te zitten. De beplanting zet in op biodiversiteit en seizoensbeleving; onder andere bloemen voor bijen en vlinders en voedsel voor vogels. De overige groene sedumdaken krijgen een mix van verschillende sedumplanten voor een divers en groen uitzicht voor de appartementen.



Divers sedumdak



Halfverharde paden



Grote biodiversiteit



Verskillende collectieve zitplekken





Overige elementen

TRAMSINGEL

Het profiel van de Singel wordt doorgezet langs de nieuwbouw, de inrichting van de openbare ruimte zorgt voor continuïteit van de Singel en contrast met de inrichting van de Lunetstraat. Zo krijgen beide straten hun eigen identiteit. De Singel bestaat nu uit een trottoir waar woningen met hun voordeur direct aan grenzen en een langspaarkeerstrook aan beide zijden van de weg. Het trottoir wordt doorgezet langs de nieuwbouw. In plaats van een langspaarkeerzone wordt hier een inrit naar de tweede parkeergarage in het plangebied gemaakt. De inrit wordt subtiel gemarkeerd in het trottoir.



Huidige profiel Singel wordt langs nieuwbouw doorgezet



Subtiel markering in trottoir bij inrit parkeergarage

GROENWAND APPARTEMENTEN

Ter voorkoming van inkijk vanuit het nieuwe blok aan de rechterzijde in de bestaande woningen komt er een groene wand tussen. Deze groene wand bestaat uit begroeide draden met een diversiteit aan klimplanten. Bij voorkeur vanuit de volle grond, maar indien nodig uit bakken.



Klimplanten op draden



Klimplanten in bakken

Colofon

Samenwerkingspartners



interestingVastgoed



RHO ADVISEURS

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

