

DATUM 12 mei 2025
KENMERK 20220733/207566/
VAN Gijs Veugen

PROJECT 20220733 Bestemmingsplan De Lunet
OPDRACHTGEVER DLB Vastgoed B.V.

HOOGBOUWEFFECTENONDERZOEK DE LUNET

1.1 Aanleiding

De locatie De Lunet voorziet in de sloop van het voormalige winkelcentrum en het toevoegen van maximaal 216 appartementen in diverse prijsklassen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling van de gemeente Breda om de komende jaren 25.000 woningen bouwen, waarvan 10.000 in het centrum en het gebied daar rondom.

Met het planvoornemen wordt gebouwd in een gevarieerde bouwhoogte, met een hoogteaccent van planologisch maximaal 20,5 meter. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan is ter plaatse van het plangebied een bouwhoogte van maximaal 18 meter toegestaan. Het hoogteaccent en enkele andere bouwdeelen vallen binnen de categorie hoogbouw van de Hoogbouwvisie Breda, namelijk hoger dan 15 meter. De Hoogbouwvisie Breda is een thematische verdieping op het onderwerp hoogbouw en vormt een bouwsteen voor de Omgevingsvisie Breda 2040 (vastgesteld 21 oktober 2021). Het is één van de kaders voor afwegingen over ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

In de Hoogbouwvisie is de locatie De Lunet niet aangewezen als gebiedsontwikkelingslocatie waar hoogbouw onderdeel is van nieuwe stedelijke milieus. Met de ontwikkelvisie en het TAM-omgevingsplan De Lunet zijn de kaders voor deze ontwikkeling bepaald. Daarnaast is het plan getoetst aan de Hoogbouwvisie en zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. De Hoogbouwvisie schrijft verder voor dat bij hoogbouwplannen een Hoogbouw effect onderzoek (HEO) noodzakelijk is. Deze rapportage vormt het Hoogbouw effect onderzoek voor de ontwikkeling van De Lunet.

1.2 Hoogbouw effect onderzoek

Op locatieniveau wordt aan initiatiefnemers gevraagd om een Hoogbouw Effect Onderzoek, aanvullend op reguliere planonderzoeken, op te stellen. Op basis van ontwerp en onderzoeken wordt het initiatief integraal beoordeeld. Er zijn een aantal criteria benoemd die aan de orde moeten komen in het onderzoek:

- De ruimtelijke inpassing van de bebouwing in zijn omgeving.
- Technische beperkingen voor de hoogte.
- Effecten van wind en schaduwwerking.

Hoogbouw wordt gezien als grote meerwaarde voor de stad Breda. Natuurlijk kunnen er ook aspecten aan kleven die in sommige gevallen negatief kunnen uitpakken. Zorgvuldig ontwerpen is noodzakelijk om mogelijk negatieve effecten te voorkomen. Dit onderzoek laat zien dat er zorgvuldig is ontworpen, waardoor negatieve effecten worden voorkomen dan wel geminimaliseerd.

2. INTEGRALE BEOORDELING

2.1 Ruimtelijke inpassing

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de hoogbouweffecten van de ontwikkeling op zijn omgeving. Daarnaast wordt in het beeldkwaliteitsplan, zie bijlage bij het TAM-omgevingsplan, de aansluiting met de omgeving en vormgeving van onder andere de plinten nadere beschreven.

De verschillende hoogtes van de diverse gebouwdelen in het stedenbouwkundig plan zijn onderdeel van het concept van aansluiting en verweving. De essentie daarvan is om het plan ruimtelijk zo vanzelfsprekend mogelijk in de context te verankeren. Er wordt in de maat, schaal en geleding zowel aangesloten op de aangrenzende bebouwing aan de Tramsingel en Tuinzigt als op de hogere gebouwen in de omgeving.

Daar waar in het plan de hoogte van zes bouwlagen voorkomt is hij goed passend in deze context. In de eerste plaats wordt een stedenbouwkundig hoekaccent gevormd op de kop van de Tramsingel en de Lunetstraat. Dit hoekaccent komt voor in gelijke hoogte aan de beide koppen van de Tramsingel bij de hoek op de Prinsenkade. Dit accent doet recht aan de markering van de aansluiting van Tramsingel op de Lunetstraat die een belangrijke stedelijke as is naar het NAC-stadion, de voorzieningen op industrieterrein Grenssteen en de A16. Daarnaast zorgt de hoogte van zes bouwlagen van de bouwdelen aan de Lunetstraat voor een zorgvuldige aansluiting op het direct aangrenzende bestaande woongebouw aan de Lunetstraat dat eveneens zes bouwlagen heeft. Tot slot heeft de hoogte van zes bouwlagen verwantschap met de hoogte van zes bouwlagen van diverse relatief nieuwe woongebouwen aan de Tramsingel en verbindt zo het beschermd stadsgezicht met de schaal van de meest recente stedenbouwkundige ontwikkelingen aan de Tramsingel.

2.2 Technische beperkingen

De beoogde hoogbouw ligt niet binnen straalpaden, zones van zendstations en vliegroutes van Gilze-Rijen en Breda Airport. Van technische beperkingen voor de hoogte is dan ook geen sprake.

2.3 Windeffecten

Door Peutz is een beoordeling van het windklimaat. Dit onderzoek is als bijlage aan het TAM-omgevingsplan toegevoegd. Op deze locatie is de dominante windrichting zuidwest. Deze wind slaat naar verwachting om de hogere delen van de geplande bebouwing heen waardoor in de woonstraat en waar de woonstraat uitkomt op de Lunetstraat drukverschil ontstaat. Geadviseerd wordt eventuele gebouwentrees bijvoorbeeld in een nis te plaatsen en windbrekende elementen zoals groenvoorzieningen hier te realiseren. Met de groene invulling van de woonstraat wordt hier invulling aan gegeven. Verdere gebouwgebonden maatregelen worden in het kader van de nadere uitwerking van de planvorming meegenomen.

Geconcludeerd wordt dat verder onderzoek met behulp van CFD-berekeningen of een windtunnelonderzoek niet noodzakelijk is.

2.4 Schaduwwerking

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd waarin de geldende planologische bouw mogelijkheden zoals vastgelegd in het tijdelijk deel van het omgevingsplan: het bestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in Breda 2016' (het ruime bouwvlak) en het bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat e.o.' (bouwhoogte van 18 meter) zijn vergeleken met de planvorming. Voor de huidige situatie is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Dit is een volledige bebouwing van het perceel tot aan de randen tot 18 meter hoog. Vanwege het bebouwingspercentage van 80% ontstaat er in het midden van

het gebied een gat. Een vergelijking op deze manier is juridisch het uitgangspunt en komt daarmee niet overeen met een vergelijking met de feitelijke situatie.

De resultaten van deze bezonningsstudie zijn bijgevoegd in de bijlage bij het TAM-omgevingsplan. Uit deze studie blijkt dat er weinig tot geen aanvullende schaduwwerking optreedt op de omliggende woningen en/of tuinen. Er is op veel plekken juist sprake van een verbetering. Er wordt voldaan aan de geldende lichte TNO-norm, opgenomen in de Hoogbouwvisie van de gemeente Breda.

3. CONCLUSIE

De beoogde bebouwing van De Lunet vormt een positieve bijdrage aan het stedelijk weefsel van Breda. De bebouwing draagt naast nieuwe woningen/programma bij aan de levendigheid en dynamiek op straat. Met dit onderzoek zijn de effecten als gevolg van de beoogde hoogbouw in ontwikkelgebied De Lunet voldoende inzichtelijk gemaakt. De wijze waarop de hoogbouw wordt gepositioneerd en vormgegeven past binnen het stedelijk weefsel van Breda en vormt een belangrijke toevoeging aan het grootstedelijke gebied ten westen van het centrum van Breda. De hoogbouw voldoet aan de criteria gesteld in de Hoogbouwvisie Breda en versterkt de identiteit en herkenbaarheid van de stad.