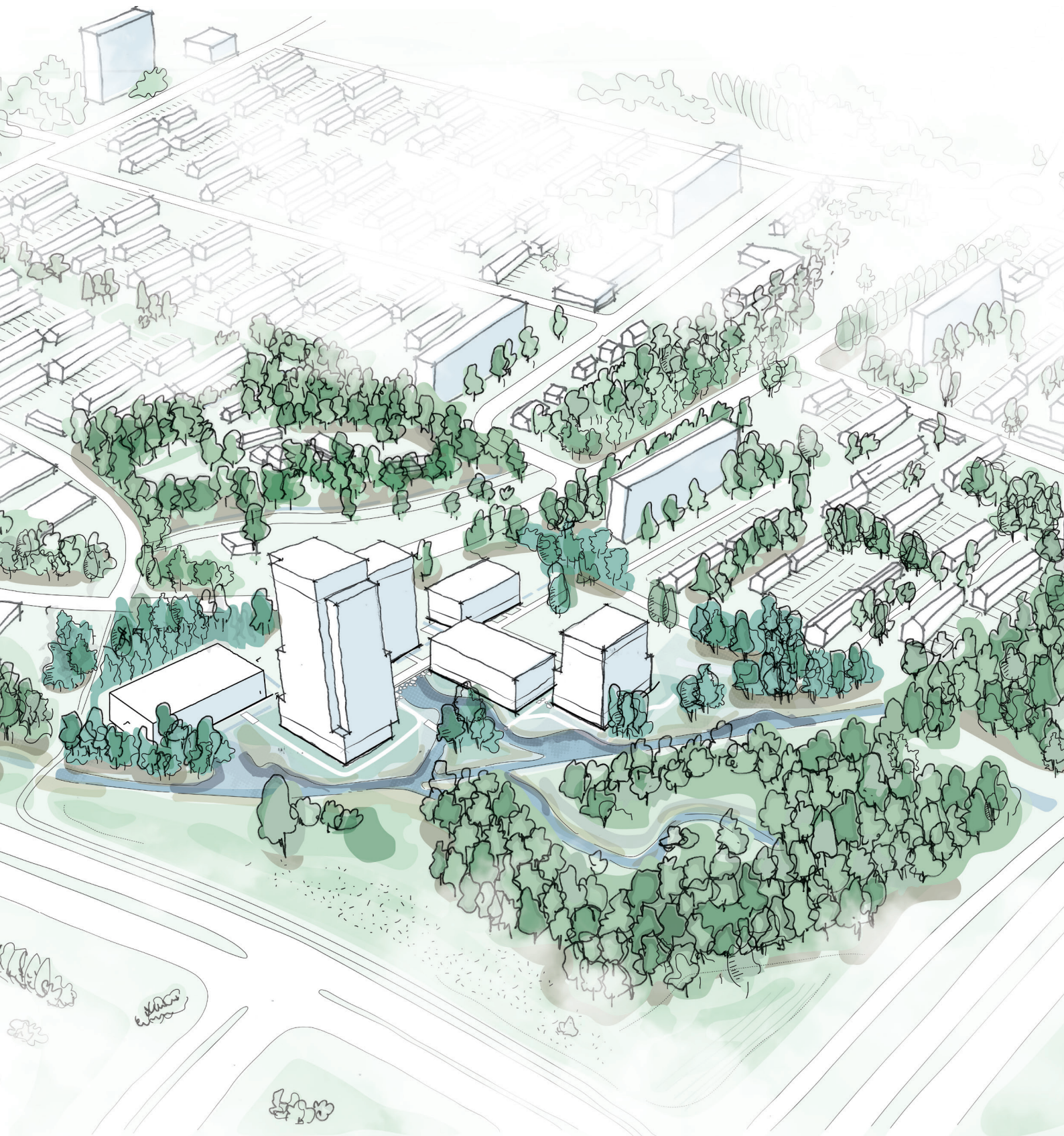




Kemelstede

Beeldkwaliteitsplan 11 december 2025



Voorwoord

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) bevat de ruimtelijke en kwalitatieve handvatten ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het nieuwe landschappelijke woongebied Kemelstede in Breda. Gezamenlijk met Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) en het in wording zijnde omgevingsplan schept dit het primaire toetsingskader waarbinnen de deelplannen worden ontwikkeld van VO en DO en omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitsplan is een product van de samenwerking van Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten en Karres & Brands in opdracht van BVR Vastgoedontwikkeling. Het plan is in nauw overleg met de gemeente Breda tot stand gekomen.

Het beeldkwaliteitsplan dient als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Hiermee is het een toetsinstrument voor de adviescommissie omgevingskwaliteit Breda (AOB). Zij oordeelt in het kader van het vergunningentraject over:

1. de afstemming van de architectuur van de gebouwen onderling.
2. de afstemming van de architectuur en het ontwerp van de openbare ruimte.
3. de algemene eisen van welstand en de relatie tussen het object en het geheel.

Grosfeld
Bekkers
van der Velde



KARRES
BRANDS

Inhoudsopgave

7	Inleiding
8	De landschappelijke drager
10	Naar een stedenbouwkundige visie
12	Een autonome identiteit
14	Plankaart
17	Beeldkwaliteit architectuur
18	Kernwaarden architectuur
20	Gebouwmassa & geleding
24	Structuur & plastic
28	Relatie met maaiveld
32	Entreemotieven
36	Balkons & buitenruimten
40	Kroon
44	Daken
46	Materialen & kleuren
50	Parkeergebouw
53	Beeldkwaliteit landschap
54	Landschappelijke eenheden
58	Materialisatie
60	De Breuklijn
64	Beplantingsvisie
66	Onderbegroeiing
68	Bomenplan
72	Inrichtingselementen
74	Colofon

Leeswijzer

Referentiebeelden die zijn toegepast zijn bedoeld ter ondersteuning en om de thema's in beeld toe te lichten. Referenties kunnen een verkeerd beeld oproepen. Alle referentiebeelden worden ondersteund door kernachtige teksten. Beeld en tekst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Beelden mogen nooit los van de tekst gezien worden

Inleiding

De landschappelijke drager

De ecologische structuur van de Molenleij en de parkstructuur van de Heerbaan komen op de ontwikkellocatie samen.

Kemelstede is gelegen op het beste van de twee landschappelijke werelden. Tussen de hoge, droge dekzandrug en het lage, natte beekdal van de Molenleij.

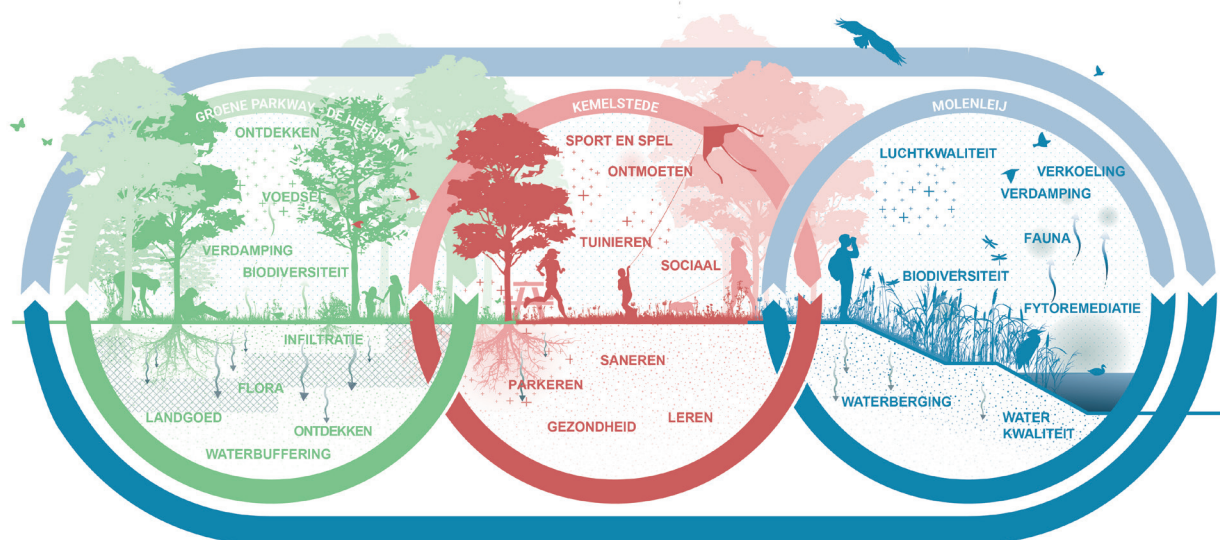
Zoals het initiële landschapsplan uit 1975 ook tweeledig was: Formeel én natuurlijk, wordt hier nu een eigentijdse variant op gemaakt. In de toekomst zal de locatie zich dan ook ontwikkelen tot een plek waar twee werelden elkaar ontmoeten (zie onderstaande afbeelding).

Vanaf de zuidzijde vindt de 'blauwe' component van de Molenleij haar positie op de kavel. Deze groen-blauwe structuur levert een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling én de stad op het vlak van waterberging, extensieve recreatie, flora en fauna.

Het groene, drogere en extensieve karakter bestaande uit bloemrijk grasland met solitaire bomen van parkway De Heerbaan wordt vanaf de noordzijde de kavel op getrokken.

Beide werelden komen samen op de locatie waar de gebouwde volumes gepositioneerd worden. In dit nieuwe plan wordt dit het rode, ofwel 'sociale' domein genoemd.

Gekoppelde groene ruimtes steken de Kemelstede over en landen op de kavel. Dit is een bajonetstructuur welke voortkomt uit de wijk Heusdenhout. Een centrale as stimuleert ontmoeting tussen bewoner en bezoeker en biedt plaats aan maatschappelijke functies. Ook het gezamenlijk tuinieren, recreatie, sport en spel staan hier centraal.



Twee werelden ontmoeten elkaar op de ontwikkellocatie



De Molenleij
Vanuit de zuidzijde worden de oevers en het water van de Molenleij de ontwikkeling binnengelaten. Hier ontstaan fantastische habitats voor lokale waterminnende flora en fauna.



Parkway de Heerbaan
De parkway, het brede profiel met extensieve (bloemrijke) bermen en bomen, wordt vanaf de noordzijde de ontwikkeling binnengelaten.



Heusdenhout
De bajonetstructuur met loop- en zichtlijnen verbinden de wijk Heusdenhout met de ontwikkeling aan de Kemelstede. Hierdoor wordt het park onderdeel van de stedenbouwkundige structuur en is het waterrijke Molenleij-landschap voor iedereen bereikbaar.

Naar een stedenbouwkundige visie

De landschappelijke drager vormt het basement waarop de stedenbouwkundige visie is opgebouwd.

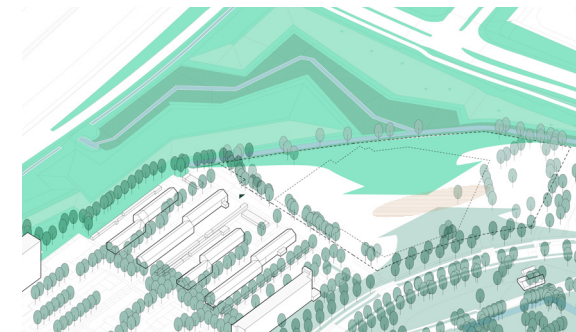
Met het landschap als drager wordt de basis gelegd voor de stedenbouwkundige visie. Bebouwing dient altijd ruimte te blijven bieden aan het groen op maaiveldniveau.

Bestaande zicht- en looplijnen worden verankerd in het plan en komen samen in een open ruimte aan de Kemelstede. Hier ontstaat een buurtpark dat de overgang vormt tussen bestaande wijk en nieuwe ontwikkeling, begeleid door lage bebouwing in aansluiting op de wijk.

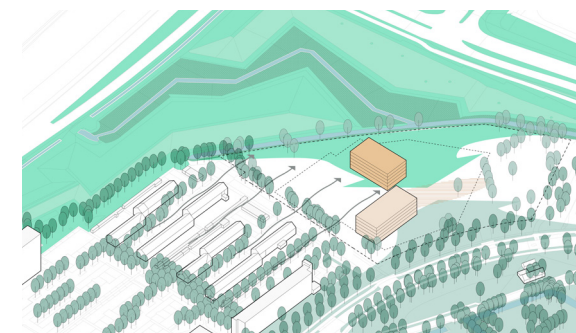
Binnen het gebied zorgen zorgvuldig geplaatste hoogteaccenten voor een evenwichtig stedelijk

profiel. Een markant gebouw aan de zuidrand vormt een herkenningspunt vanaf de snelweg en rondweg, en markeert de entree van de stad: een nieuw regionaal accent. De setbacks en het kroonmotief waarborgen de menselijke maat en versterken de herkenbaarheid.

De parkeervoorziening is compact en ontsloten via de Heerbaan, zodat het maaiveld open blijft voor groen en water. Het resultaat is een duurzaam, levendig en groen stadsdeel waarin landschap en stedelijkheid in balans zijn.



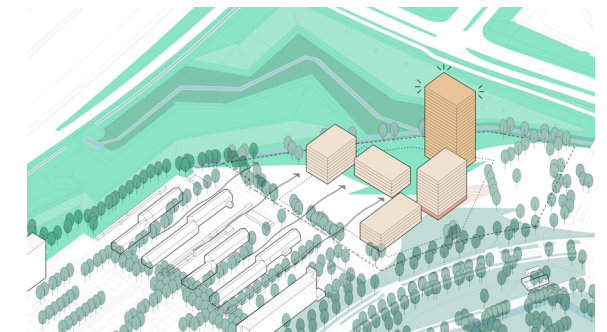
1) Landschappelijke drager
Ecologische structuur Molenleij
en parkstructuur Heerbaan
komen op de locatie samen



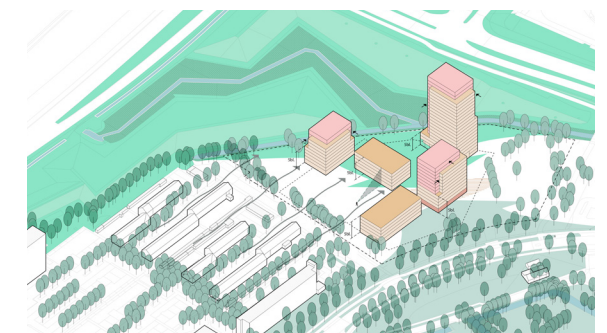
2) Verbinding aan de Kemelstede
Looplijnen uit de wijk worden
opgevangen in het plangebied



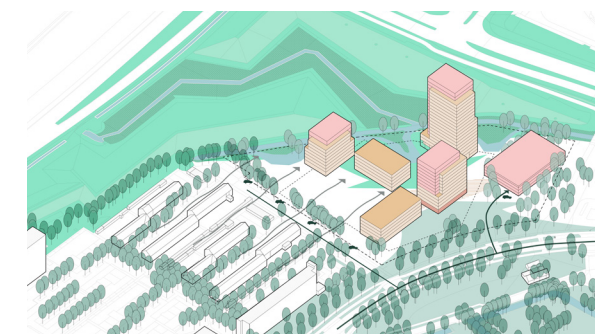
3) Aansluiting op de wijk
Hoogteaccenten worden kruislings
opgepakt en zijn aanzet tot een
hinkstapsprong in hoogte



4) Regionale markering
Een nieuw hoogteaccent
maakt de hinkstapsprong af en
markeert Breda aan de A27



5) Nuance en geleiding
Setbacks vanaf de 5e bouwlaag:
beleving op ooghoogte wordt
afleesbaar, menselijke maat



6) Parkeren
Gebouwde parkeervoorziening borgt
de ruimte voor kwalitatief groen

Een autonome identiteit

Het bestaande gebouw als inspiratiebron.

Autonoom gebied

Historisch gezien kent de locatie een eigen, autonoom karakter. In die hoedanigheid zit autonomie verankert in het stedenbouwkundig plan van de wijk Heusdenhout.

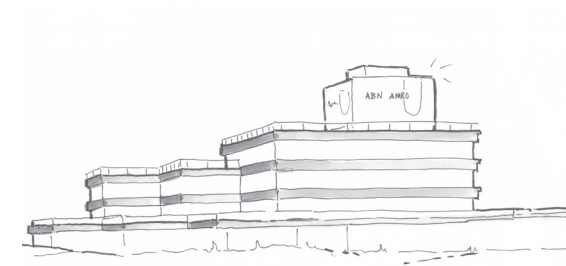
Inspiratiebron architectuur

Het oorspronkelijke ABN-AMRO gebouw vormt een inspiratiebron. Dit houdt in dat niet op een letterlijke manier wordt gezocht naar een hedendaagse interpretatie van het gebouw, maar wel dat een aantal thema's onlosmakelijk verbonden zijn aan het autonome karakter (en in die hoedanigheid nog steeds relevant zijn).

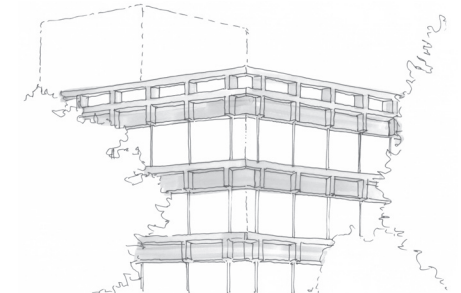
Er worden zes kernwaarden omschreven binnen het beeldkwaliteitsplan:

- afleesbare structuur
- alzijdigheid
- afleesbaarheid plint, romp, kop
- geleding in de massa, & plastiek
- menselijke maat: schaal en ritme
- samenhang bouwvolumes

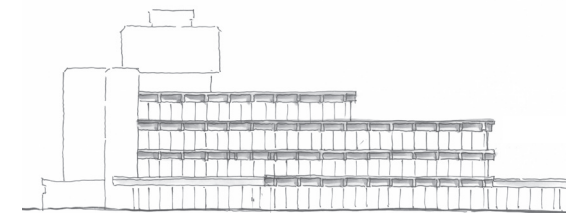
Deze kernwaarden en het autonome karakter van de plek vormen de basis voor de architectuur en de zoektocht naar een eigen identiteit.



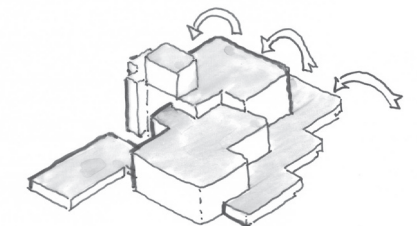
hoogteaccent aan snelweg



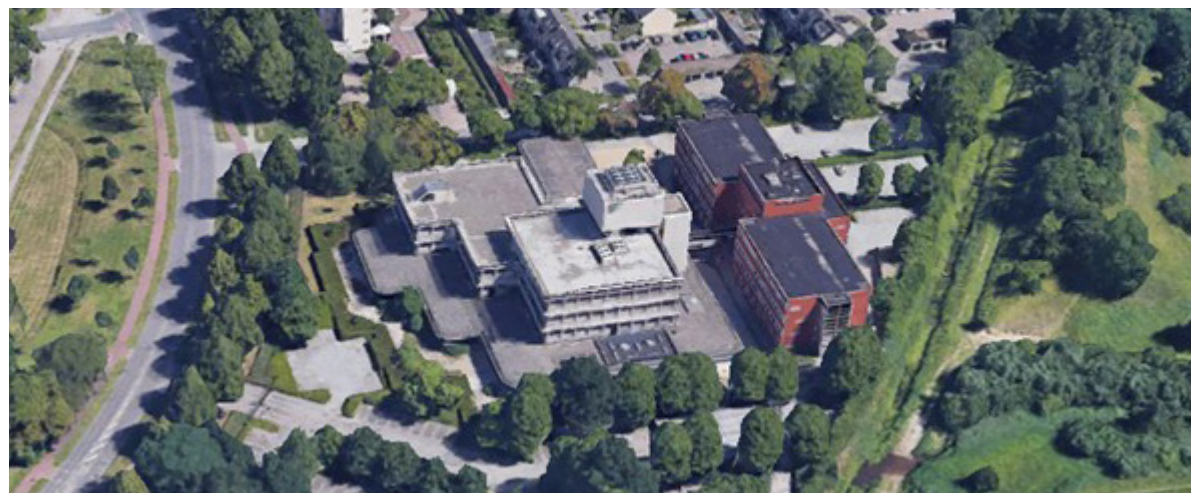
afleesbare structuur



vaste ritmiek gevelopeningen / horizontale geleding



setbacks & optrappend bouwvolume



landschappelijk plan van bestaande gebouw



bestaande gebouw

Plankaart

LEGENDA

algemeen

- verkgrens
- kadastrale grens
- VVE beheergrens gebouwen, 1.00m
- Onderhoudslijn gebouwen, 5.00m
- duiding doorsnede
- +1.00
- +1.00
- bestaande terreinhoogte
- hoogtelijn
- entreepij bebouwing

groen

- bomen te verwijderen
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
cf. bomenplan 1374.00-VO-BPL-01-001
- nieuwe heesters
cf. beplantingsplan 1374.00-VO-BPL-01-002
- Gazon, intensief beheerd
cf. beplantingsplan 1374.00-VO-BPL-01-002
- Bloemrijk grasland, extensief beheerd
cf. beplantingsplan 1374.00-VO-BPL-01-002
- wadi, knuddenmengsel
verbonden middels roostergoten
cf. beplantingsplan 1374.00-VO-BPL-01-002
- gemengde haag, rondom parkeren, afvalcontainers
breedte: 800mm
- heesterlaag/siergrassen
parkeervakken Kemelstede
cf. beplantingsplan 1374.00-VO-BPL-01-002
- bestaand struweel

verharding

- rijbaan Kemelstede, asfalt
bestaand, te behouden
- rijbaan parkeren
straatbaksteen, keiformaat, Ravenna, lev. Wienerberger
opsluiting, betonband 12 cm, kleur grijs
- parkeerplaats,
straatbaksteen, keiformaat, Ravenna, lev. Wienerberger
met stootbanden, 2 x 80x20x18 cm, kleur grijs
opsluiting, betonband 12 cm, kleur grijs
- grasparkeer, NC B steen, lev. MBI
afm type 1: 315x115x100mm, met open nok (42% open), kleur grijs
afm type 3: 315x115x100mm, gesloten steen (0% open), kleur grijs
met stootbanden, 2 x 80x20x18 cm, kleur grijs
opsluiting, betonband 12 cm, kleur grijs
- parkeren
mindervaliden parkeerplek
markeringstegel 30x30cm
- verharding sociale as
esthetische betonplaten, afm.: 2000x1000x140mm
kleur: antraciet, geveegd, zonder hijsogen en stalen kanten
- verharding toegang woningen bij wadi
esthetische betonplaten, afm.: 2000x1000x140mm
kleur: antraciet, geveegd, zonder hijsogen en stalen kanten
roostergoot voor verbindingen wadi, soort en type n.t.b.
- grasverharding sociale as
grassplittegel afm.: 400x600x120mm,
kleur: antraciet
opsluiting, betonband 12 cm, kleur grijs
entreezones gebouwen
betontegel, natuursteen topaag, geslepen, 3 formaten, 3 tinten grijs
strokenverband, afm. 400x200mm, 400x400mm, 400x600mm

- oversteek Kemelstede
doorbreken asfaltvlak
materiaal i.o.m. gemeente Breda
- mogelijke toegang t.b.v. parkeergarage Blok C
- wandelpaden waterzijde, breedte: 1.25m
halfverharding, stabilizer, kleur: Maas mix (lichtgrijs/beige)
- stapstenen wadi, vlakke bovenkant
afm. min. 80cm breed
maximale tussenafstand 30cm
- laad- en losplaats (bezorglieden, post)
grassplittegel afm.: 400x600x120mm, antraciet
- terreininrichting
- overgangselement hoog-laag, keermuur,
breedte: 500mm, kerende hoogte: 700mm
zelfverdichtend beton, kleur: antraciet
- overgangselement hoog-laag, ontmoetingstrap
esthetische betonplaten, afm.: 2000x1000x140mm, gestapeld
kleur: antraciet, geveegd, zonder hijsogen en stalen kanten
- fietsparkeren voor bezoekers
fietssnelje, type n.t.b.
- verlichtingsmast, Schröder Flexia top,
paaltop, hoogte: 4.00m, tussenafstand 18.00m
- ondergrondse container, cf. gemeentelijke standaard
GFT, PMD, Rest, Papier,
Aan Kemelstede, 1 restafval toevoegen
naast bestaande restafval
- afzetpaal, uitneembaar
type n.t.b., standaard gemeente Breda
- afvalbak, volgens standaard gemeente
- picknicktafel
- zitmeeublar, hout (Bredase Bomen)
overloopgebied: halve boomstam,
sociale as: gezaagd met verinkt onderstel
- buurtuin, ruimte voor wijkdeaf,
invulling n.t.b.
- speelplek "natuurlijk", rechte boomstammen
in combinatie met stapstenen, type n.t.b.
- speelplek buurtpark,
speeltoestellen n.t.b.



Beeldkwaliteit architectuur

Kernwaarden architectuur

Binnen de beeldkwaliteit worden een aantal kernwaarden omschreven die voort komen uit de identiteit van de plek. Het oorspronkelijk ABN-AMRO gebouw werkt hierin als inspiratiebron.

Afreesbare structuur

Het huidige ABN AMRO gebouw kent een stricte maatvoering en gevelritmiek. Structuur en programma zijn ook in de nieuwbouw afleesbaar in de gevel.

Alzijdigheid

De gebouwen worden alzijdig ontworpen. Hiermee wordt bedoeld dat alle gevels gelijkwaardig aan elkaar zijn. Grote variatie in gevelopeningen per zijde wordt voorkomen en woningen zijn aan alle zijden georiënteerd.

Afreesbare plint, romp en kop

De plint onderscheidt zich ten opzichte van de bovenbouw. Dit kan zich uiten in materialisatie maar ook in bijvoorbeeld gevelopeningen. Entrees worden zorgvuldig ontworpen.

De bovenste verdiepingen van de hoogteaccenten zorgen voor een afleesbare 'kroon', maar houden tegelijkertijd wel een sterke verwantschap met de overige verdiepingen. De verbijzondering kan zitten in de materialisatie, maar ook in bijvoorbeeld een afwijkende maatvoering van gevelopeningen

Geleding in de massa & plastiek

Vanaf de vijfde bouwlaag zorgen setbacks voor verspringingen in de gevellijn. Het onderscheid tussen wonen aan het buurtpark (eerste vijf

bouwlagen) en wonen op hoogte kan als thema verder worden opgevoerd in de architectuur. De gevel kent een sterke tectoniek: vlakke gevels worden voorkomen en hebben een sterke plastiek.

Menselijke maat: schaal en ritme

Ondanks de schaal van de volumes blijft de menselijke maat het uitgangspunt. De afleesbare plint, romp en kroon vormen hierin de basis. Daarnaast spelen schaal en ritme van gevelopeningen en afleesbare verdiepingen een belangrijke rol. Repetitie beperkt zich tot een maximum van vijf bouwlagen. De plint kent een vriendelijk karakter en zachte landing in het landschap.

Samenhang bouwvolumes

De verschillende bouwvolumes hebben een sterke verwantschap met elkaar. Er wordt doelbewust niet gezocht naar bouwblokken met een eigen identiteit, maar naar een identiteit als geheel. Het autonome karakter van de plek blijft zo behouden. Bijzondere, afwijkende materialisatie ten opzichte van de buurt kan hierin een belangrijke rol spelen. Materialen zijn in alle gevallen robuust en duurzaam.

Deze kernwaarden komen in de volgende thema's aan bod.



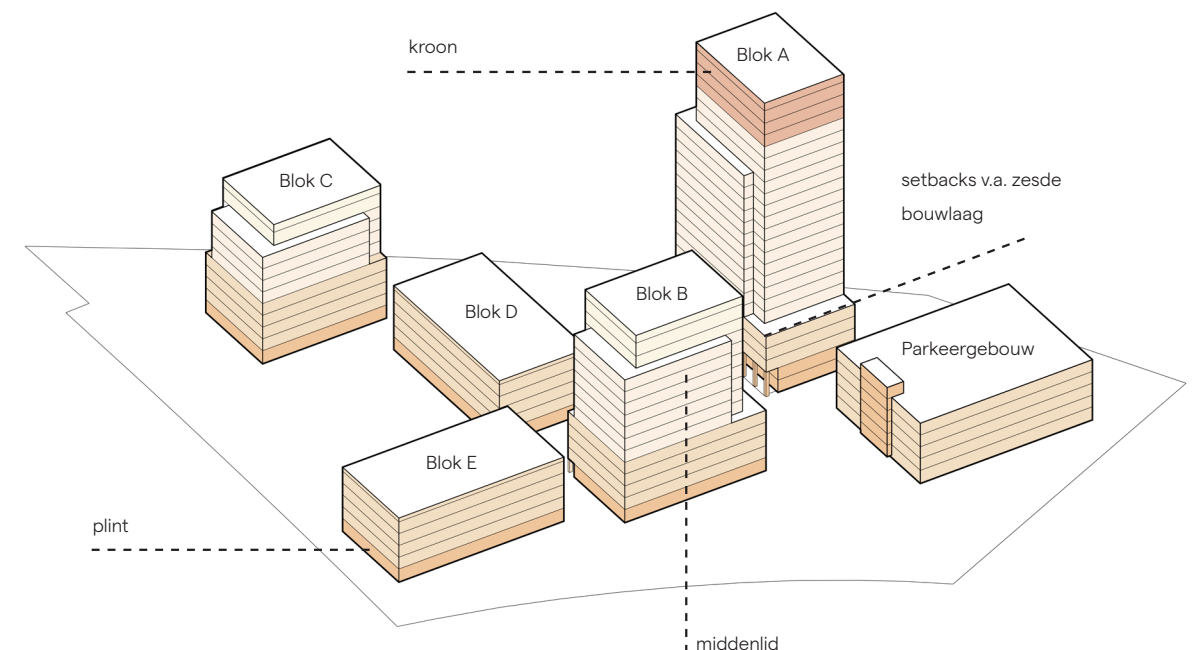
Gebouwmassa & geleding

Gebouwmassa

Voor een goede balans tussen openbare ruimte en bebouwing is een genuanceerde opbouw van de volumes essentieel. Alle gebouwen krijgen een duidelijke opbouw van plint, midden en kroon, afgestemd op elkaar en het bouwblok. Vanaf de zesde bouwlaag zorgen setbacks op de hoeken voor een verfijnde geleding en een onderscheid tussen de eerste vijf lagen, die verbonden zijn met het maaiveld, en de hogere lagen, die zich richten op het uitzicht. De setbacks zijn zo vormgegeven dat het gebouw als één geheel leesbaar blijft, zonder versnippering in losse volumes.

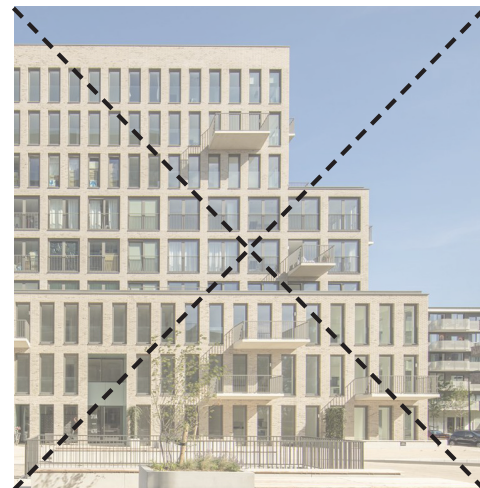
Geleding

Binnen het plangebied wordt een heldere, alzijdige geleding voorgesteld als ruimtelijk uitgangspunt. Alle gebouwen krijgen een vergelijkbare uitstraling en versterken met hun autonome karakter de samenhang, in contrast met de gesloten kopgevels van bestaande hoogteaccenten in de wijk.



Principeschema: aanduiding van bouwvolumes met verdeling van plint, romp, kroon

Referentie beelden



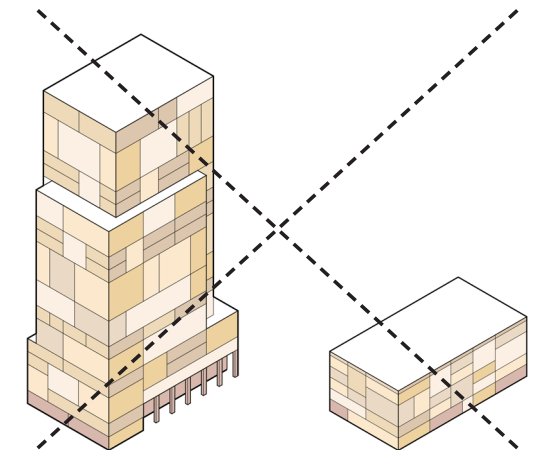
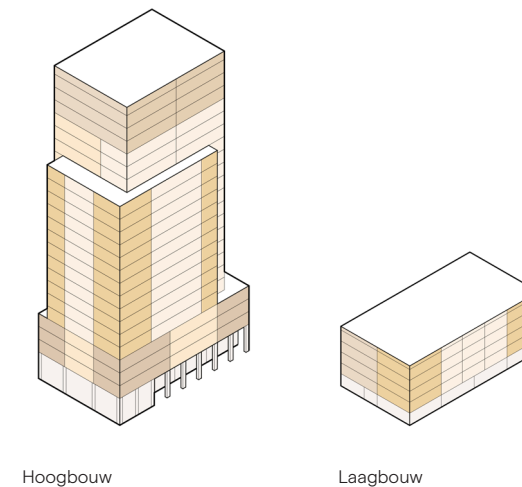
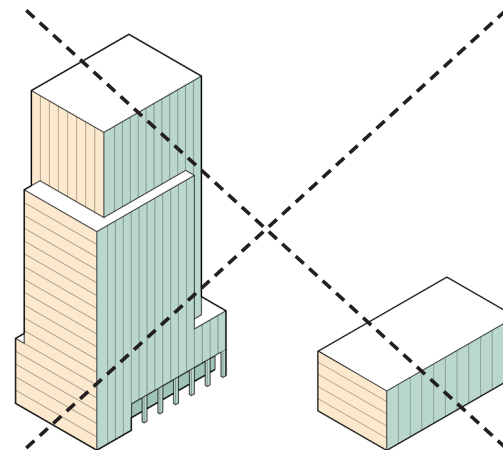
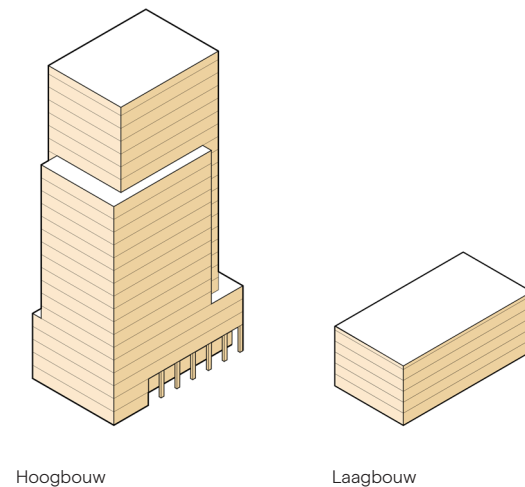
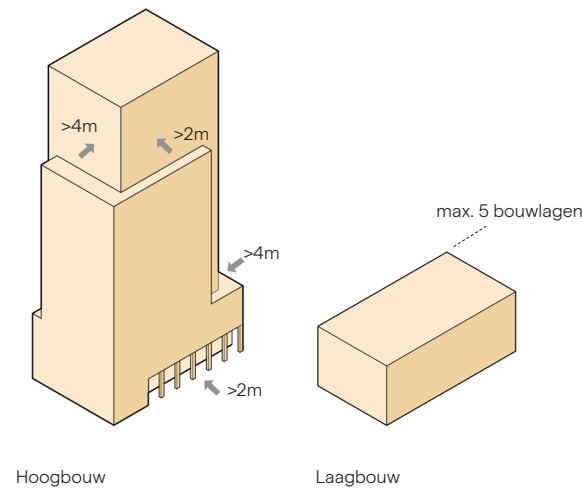
Aspecten

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> + Geleding in bouwmassa + Als één bouwvolume afleesbaar + Alzijdigheid van gevels - Geen plint, middenlid, kroon | <ul style="list-style-type: none"> - Wél setbacks, maar niet als één volume vormgegeven - Geen opbouw plint, middenlid & kroon |
|---|--|



- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Geen geleding van bouwmassa - Wél een plint, geen middenlid & kroon + Wél alzijdigheid van gevels | <ul style="list-style-type: none"> + Opbouw plint, middenlid, kroon + Alzijdigheid van gevels - Géén setbacks in bouwmassa | <ul style="list-style-type: none"> - Geen geleding in bouwmassa - Geen opbouw plint, romp, kop + Wél alzijdigheid van gevels |
|---|---|---|

Gebouwmassa & geleding



Sculpturaliteit bouwvolumes

De bouwvolumes hebben een eenduidige, consequente sculptuur. Daarmee markeren ze zich als duidelijke objecten in hun context. De setbacks staan in verhouding tot de maat van de gevel: brede gevel in profiel brede setback, smalle gevel in profiel smallere setback.

Uitgangspunten:

- Overhoekse setbacks
- Setbacks vanaf 6e bouwlaag
- Maat setback langsgevels: > 2m
- Maat setback dwarsgevels: > 4m

Alzijdigheid bouwvolumes

Alle gevels hebben een gelijkwaardige uitstraling. De gebouwen presenteren zich niet in een specifieke richting, maar tonen zich als gelijkwaardig stedelijke ensemble naar de omgeving.

Uitgangspunten:

- Gelijkwaardige geleding, ritmiek & plastic op alle gevels
- Nuance in gevelritmiek per gevel voorstelbaar
- Één heldere ritmiek van hoek naar hoek: géén grote wisselingen in ritmiek binnen eenzelfde gevelvlak op één verdieping.

Afreesbare structuur

De hoofdstructuur is helder en afleesbaar. Dit kan zich vertalen in tectoniek, vloerlijnen, gevelopeningen ed. De gevelritmiek volgt de hoofdstructuur van de toren.

Uitgangspunten:

- Geen willekeurige plaatsing / lappendeken.
- Laagbouw: helder af te lezen plint.
- Hoogbouw: opbouw plint, romp, kroon af te lezen in volume.

Structuur & plasticiek

Structuur

De samenhang tussen de gebouwen wordt versterkt door een herkenbare draagstructuur per gebouw, met ondergeschikt ruimte voor transparante geveldelen, inpandige buitenruimten en balkons.

Bij de torens wordt gekozen voor een verticaal motief in de eerste orde en een horizontaal motief in de tweede orde. Dit zorgt voor een ranke uitstraling en benadrukt de hoogte. Dit motief loopt door van plint tot kroon.

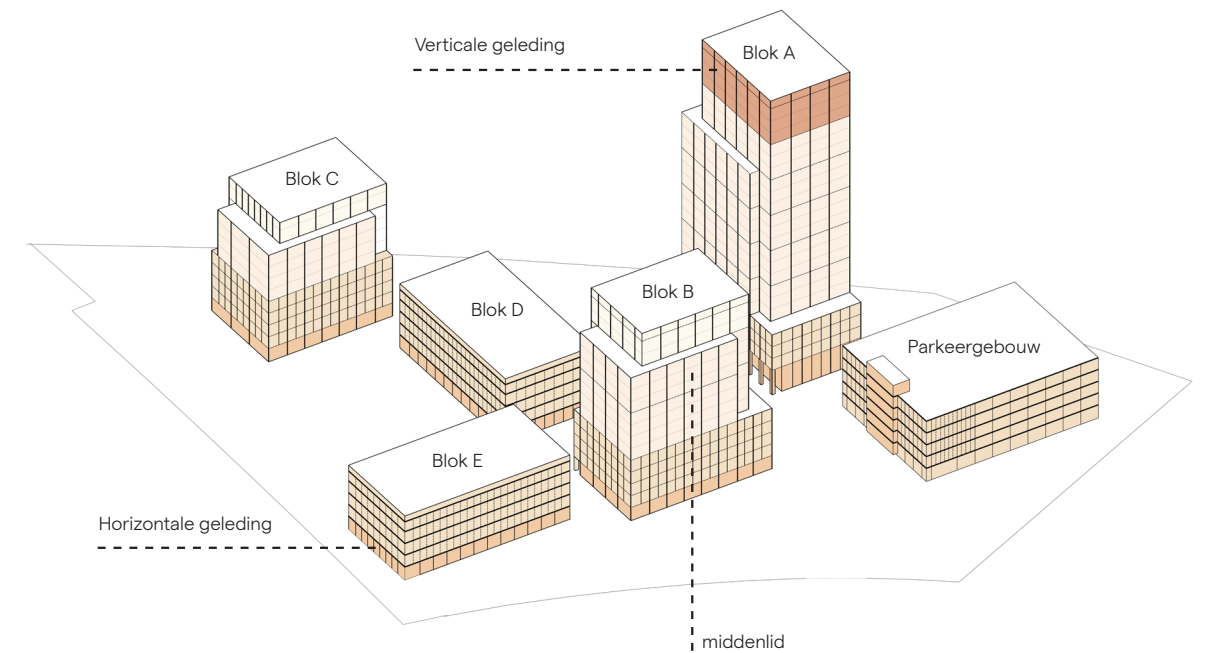
Bij de laagbouw wordt deze hiërarchie omgekeerd: een horizontaal motief in de eerste orde en een verticaal motief in de tweede orde. Hierdoor ontstaat een genuanceerd samenspel tussen de verschillende bouwvolumes.

Door de ritmiek van de gevel in de eerste vijf bouwlagen te laten afwijken van de bovenbouw, ontstaat een subtiel onderscheid tussen wonen aan het maaiveld en wonen op hoogte.

Plastiek

De schaal van de verschillende bouwblokken vraagt om gevels met voldoende diepte en gelaagdheid. Daarom worden de gevels niet vlak ontworpen, maar voorzien van negges en gevelementen met een duidelijke plasticiteit. Loggia's en halfuitpandige balkons dragen hier verder aan bij. De plasticiek kan worden ingezet om zowel de horizontale als verticale geleiding te benadrukken.

Door om de drie tot vijf bouwlagen een horizontale lijn te accentueren, ontstaat een gebouw met telbare eenheden en een motief waarin, ondanks de schaal, de menselijke maat centraal staat.



Principeschema: aanduiding horizontaliteit & verticaliteit per bouwvolume

Referentie beelden



Aspecten

+ Laagbouw: gevel met horizontaal motief in 1e orde
+ Gevel met een hoge mate van plasticiek: diepe negges en inpandige buitenruimtes



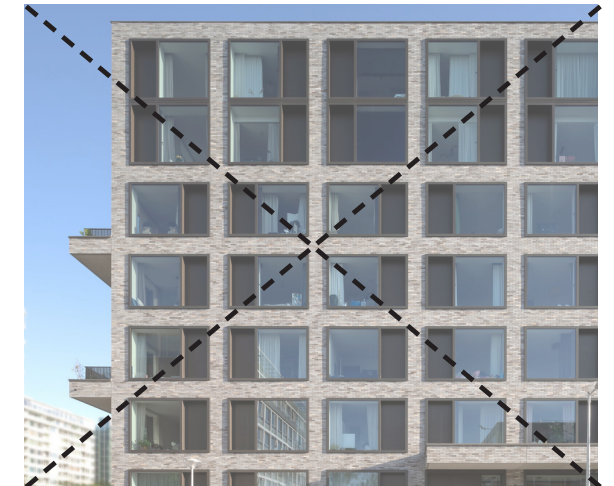
+ Hoogbouw: gevel met verticaal motief in 1e orde
+ Gevel met een hoge mate van plasticiek: diepe negges en inpandige buitenruimtes

Referentie beelden



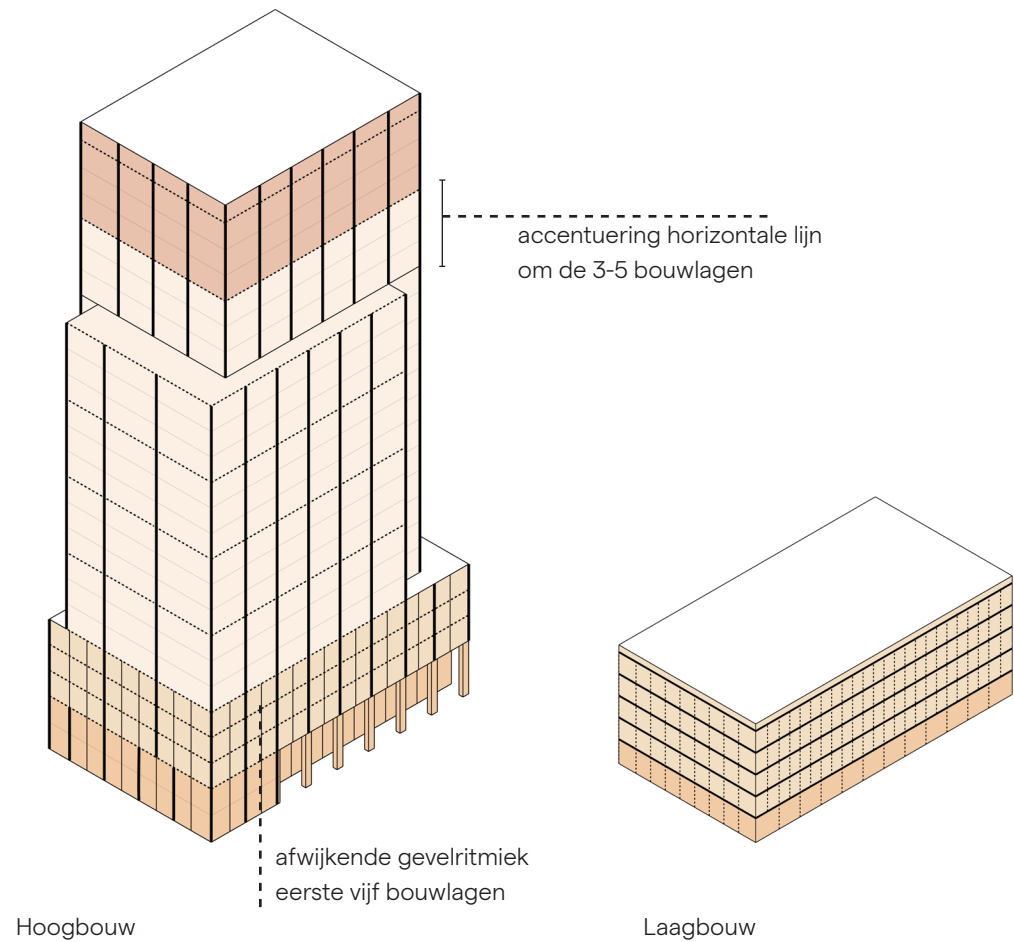
Aspecten

+ Afwijkend gevelritmiek tussen basement en bovenbouw
- Geen heldere 1e orde gevelmotief



- Eentonige gevel zonder plasticiek of gelaagdheid
- Geen hiërarchie in horizontaal vs. verticaal
+ Duidelijk afleesbare draagstructuur

Structuur & plastic



Structuur

In de gebouwen wordt gezocht naar een ritmiek in de eerste en de tweede orde.

Uitgangspunten:

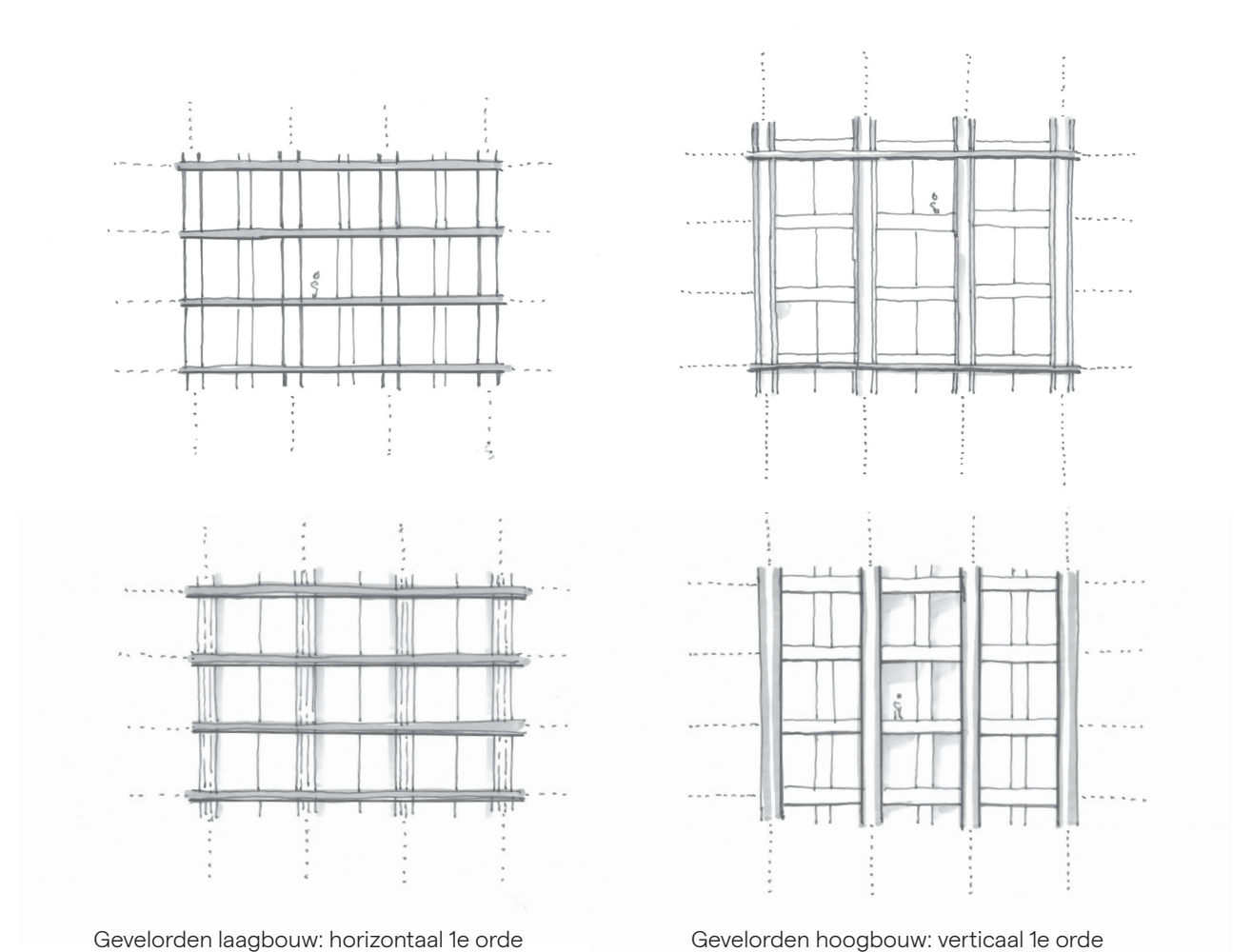
- Duidelijk afleesbare hoofdstructuur
- De torens hebben een verticale geleding in de eerste orde
- de laagbouw heeft een horizontale geleding in de 1e orde
- Afwijkende gevelritmiek eerste vijf bouwlagen

Plastiek

De plasticiteit van de gevel draagt bij aan het toekennen van de menselijke maat.

Uitgangspunten:

- Gevelementen en negges zijn in diepte plastisch ontworpen
- Horizontale lijn aangezet om de drie tot vijf bouwlagen: telbare eenheden en menselijke maat.



Relatie met maaiveld

Relatie met maaiveld

Binnen de planvorming staat het groene landschap centraal. Om dit te versterken loopt het landschap tot aan de gevellijn, waardoor de gebouwen met hun voeten in het groen staan. Dit zorgt tevens voor een eenduidige overgang tussen privé en openbaar. De plinten kennen een vriendelijk karakter. Architectuur en landschap sluiten op elkaar aan.

Levendigheid in de plint is essentieel; gesloten plinten worden zoveel mogelijk vermeden. Ondersteunende functies, zoals techniekruimten, trafo's en fietsenstallingen, worden zorgvuldig ingepast in de bebouwing. Indien fietsenstallingen direct aan de gevel liggen, worden deze transparant vormgegeven. De plint van blok A is tweelaags en heeft een afleesbare maat in de gevel. De plinten van de overige blokken hebben een royale maat t.o.v. de typeverdiepingen en staan in verhouding tot de bovenbouw.

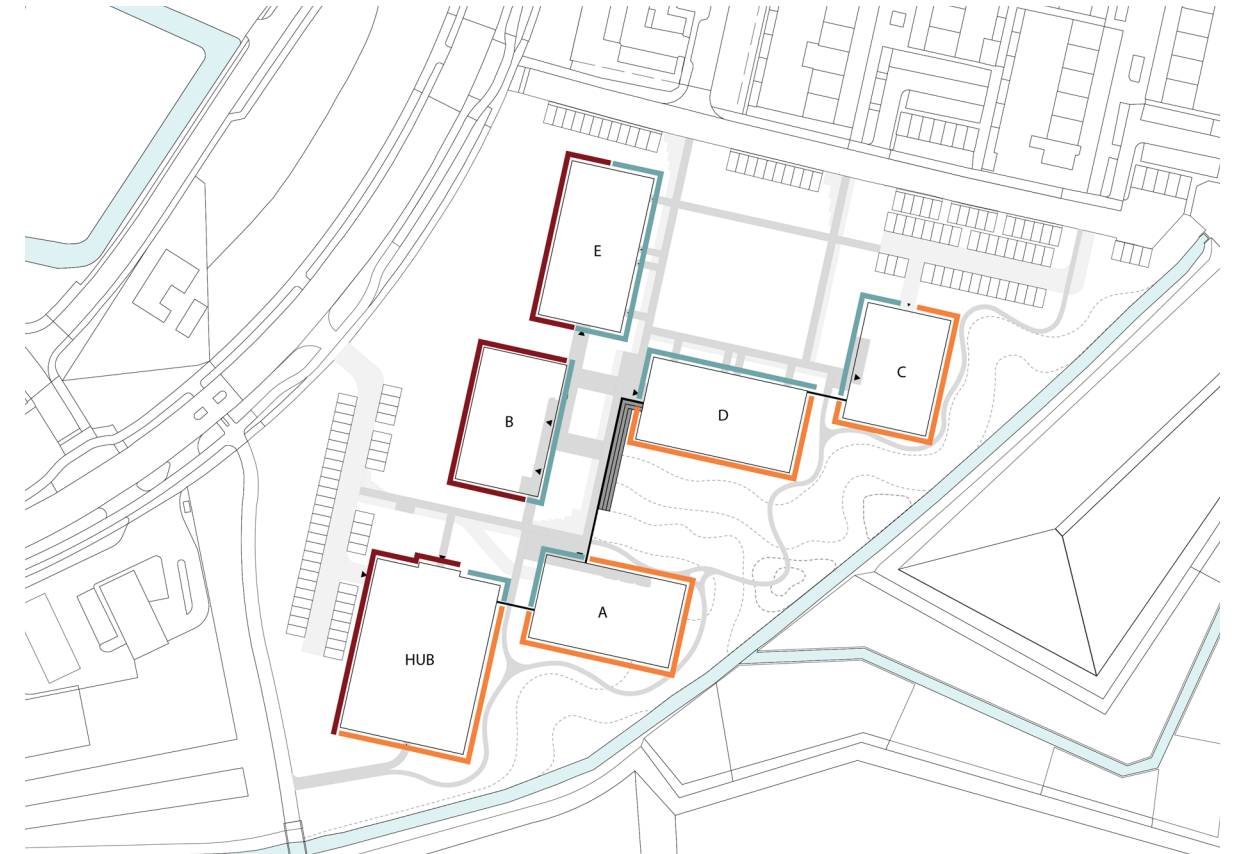
Wonen aan het landschap

Er zijn drie woonrelaties met het landschap: aan het Kemelstede-park, het Molenleij-landschap en de extensieve parkway langs de Heerbaan. In alle gevallen zijn inpandige buitenruimten de norm.

- Aan het Kemelstede-park liggen de entrees direct aan de openbare ruimte, gecombineerd met een buitenruimte.
- Aan het Molenleij-landschap liggen de woningen verhoogd (en zijn intern ontsloten) op een verbindende 'band' langs de breuklijn.
- Aan de Heerbaan zijn de woningen eveneens iets opgetild (15–20 cm bij de Heerbaan, ca. 50 cm bij de Molenleij), wat zorgt voor een subtiel onderscheid tussen privé en openbaar zonder hekwerken.

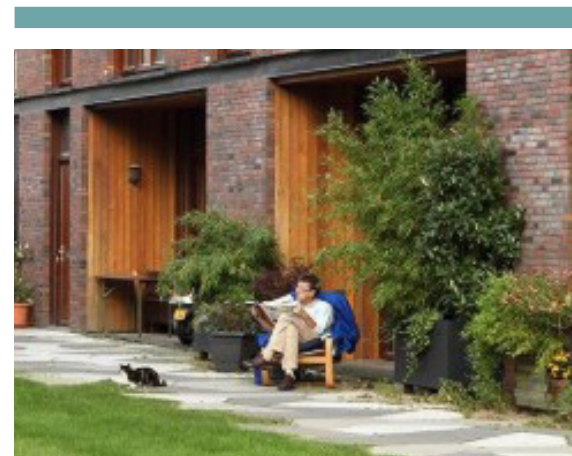
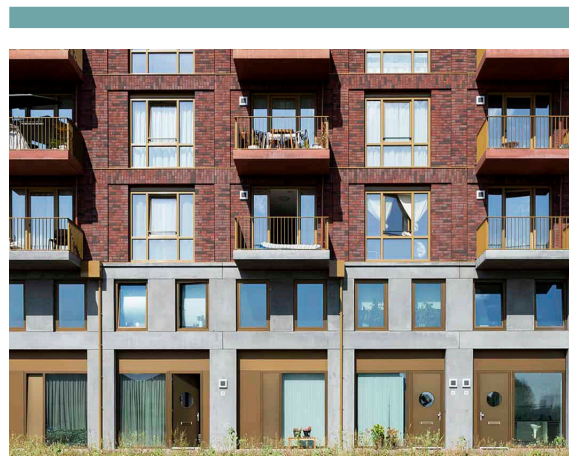
Hoogteverschillen vormen de natuurlijke grens. De hoofdentree ligt binnen het bouwblok, maar is ook vanaf buiten bereikbaar via onderhoudspadjes en schelpenpaden.

Gebouwd parkeren onder de begane grondvloer van gebouw A en C is voorstelbaar. Het peil van de begane grondvloer blijft hierbij gelijk aan het aangrenzend landschap waardoor het gebouwd parkeren volledig verdiept ligt. Uitzondering hierop zijn de zijdes aan het Molenleij-landschap waar het landschap lager komt te liggen.



blauw: Kemelstede-park, oranje: Molenleij-landschap, rood: extensieve parkway Heerbaan

Referentie beelden

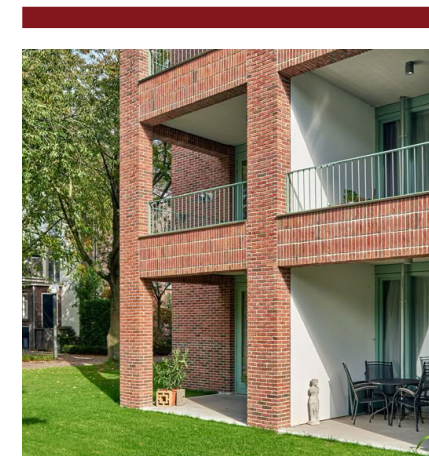
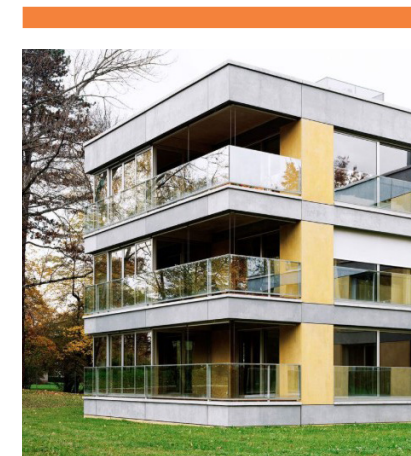


Aspecten

- + Levendigheid in transparante plint
- + Entree aan de straat, wonen aan het landschap
- + Verbijzondering van de plint: afleesbaar

- + Wonen in de plint, met entree aan de straat
- + Eenduidige overgang privé/openbaar
- + Inpandige buitenruimtes i.c.m. entree

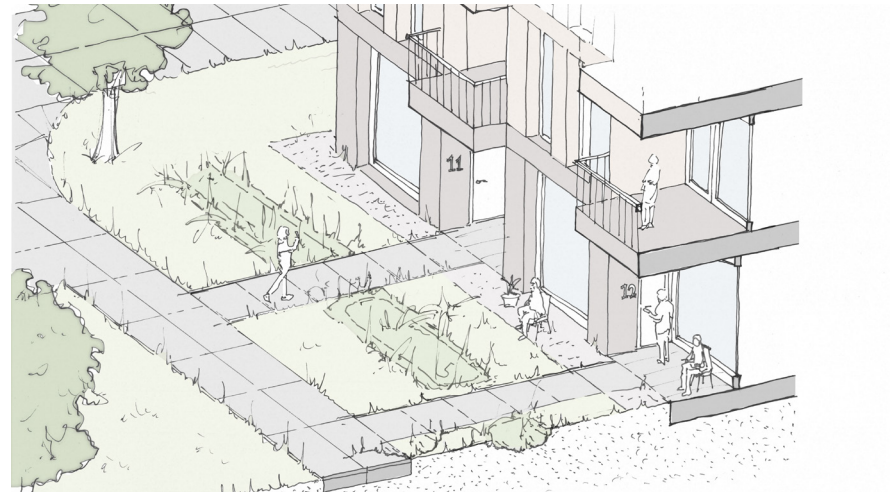
Referentie beelden



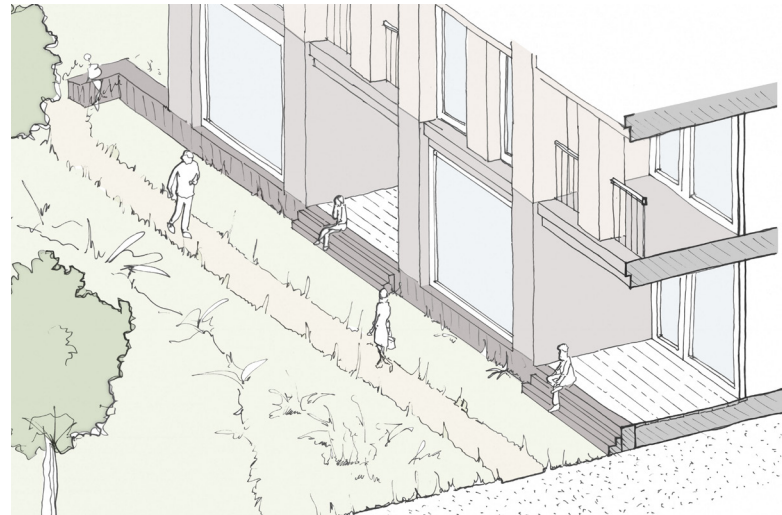
Aspecten

- + Gebouw met voeten in het groen
- + Inpandige buitenruimtes
- + Opgetild t.o.v. landschap, gebouw staat op breuklijn

- + Gebouw staat met voeten in groen
- + Inpandige buitenruimtes



Wonen aan het Kemelstede-park, wadi - aansluiting gelijk niveau



Wonen aan de Molenleij

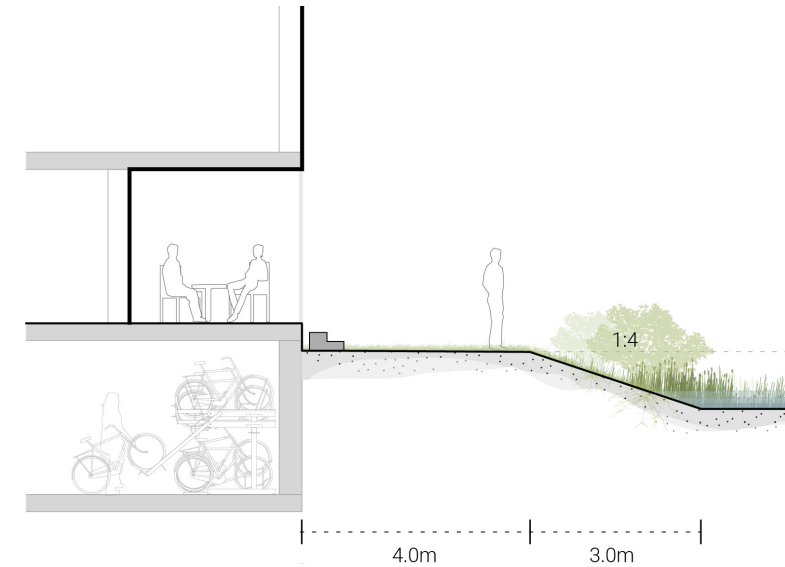


Wonen aan de extensieve parkway Heerbaan



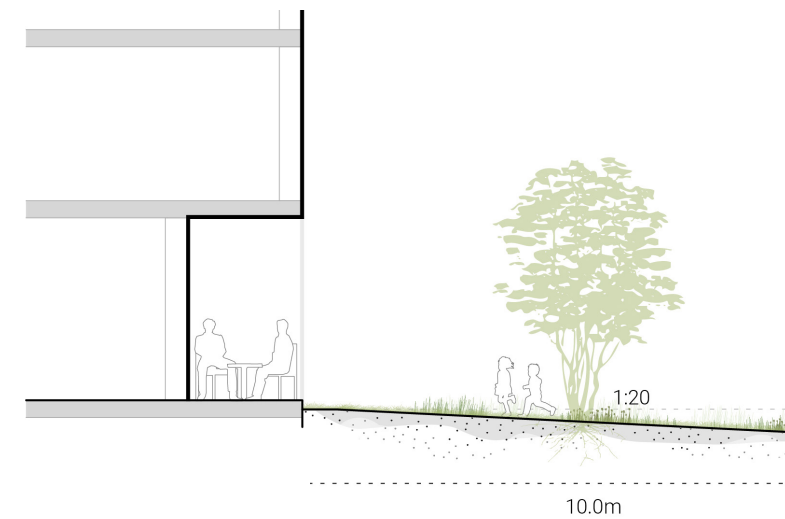
Uitgangspunten:

- Aansluiting maaiveld op gelijk niveau
- Entree direct aan de openbare ruimte
- +/- 1 meter voor gevel als geleidelijke overgang privé & openbaar



Uitgangspunten:

- Verhoging t.o.v. maaiveld van 3 treden
- Gebouwen staan op de breuklijn
- Parkeren in gebouw is altijd ondergronds



Uitgangspunten:

- Verhoging t.o.v. maaiveld van 1 trede
- Duidelijke scheiding tussen openbaar en privé ruimte

Entreemotieven

Entreemotieven

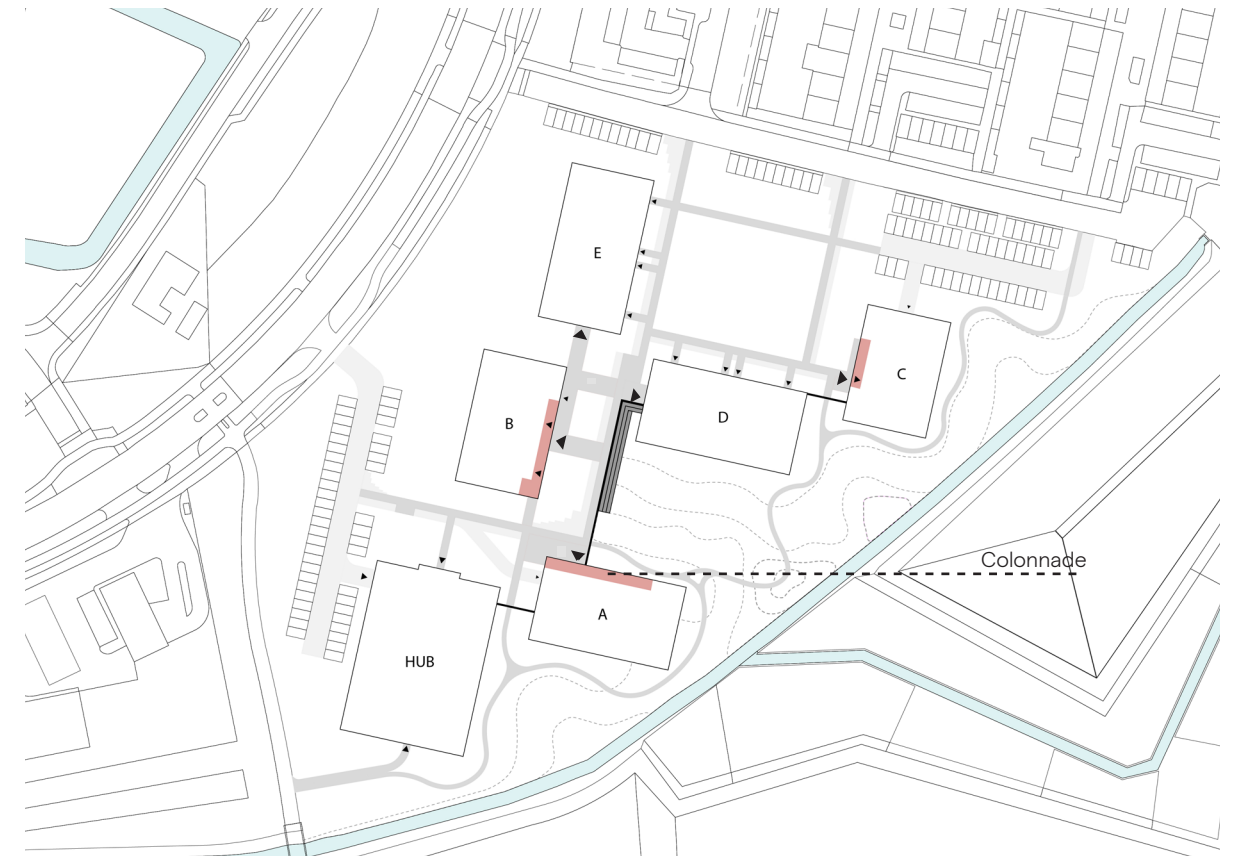
Vanuit de openbare ruimte zijn alle entrees gepositioneerd aan de recreatieve zone tussen het parklandschap en de ecologische zone. Binnen de woongebouwen vormen de hoofdentrees de plekken waar de gebouwen bereikbaar en betreedbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Deze relatie en de zeggingskracht ervan zijn een belangrijk, samenhangend thema in de beeldkwaliteit binnen het plangebied. Het uitgangspunt is dat de entreemotieven steeds vanuit dezelfde waarden worden ontworpen. Het hoofddoel is te komen tot bijzondere kwaliteiten die aansluiten bij de verfijning en hoogwaardige uitstraling van de woongebouwen. Er wordt gekozen voor twee typen entreemotieven: colonnade voor de hoogbouw met een duidelijk terugliggende gevel en een bijzondere verrijking van de gevel t.p.v. de entree van de laagbouw.

De hoge bouwblokken (blok A, B en C) hebben een herkenbaar en eenduidig entreemotief. Dit motief wordt gevormd door het toepassen van colonnades:

een terugliggend gevelvlak binnen het bouwblok dat zorgt voor een geleidelijke overgang tussen privé en openbaar. Daarnaast bieden de colonnades beschutting tegen weersinvloeden, zoals regen en wind. Ze zijn herkenbaar, eenduidig ten opzichte van elkaar en geven een menselijke maat aan de plint. Ze zijn kwalitatief hoogwaardig, met aandacht voor detail, verlichting en plafondafwerking en hebben een warme, uitnodigende uitstraling. Colonnades zijn altijd even hoog als het bijbehorende plintmotief. De colonnades van de drie hoge bouwblokken verschillen van maat en staan in verhouding tot de hoogte van de gebouwen.

Ook de entrees van de laagbouw (blok D en E) zijn herkenbaar en zorgvuldig ontworpen. Het motief kan afwijken van de structuur van het gebouw in ritme en materiaal, maar is onderdeel van de gevelarchitectuur.

Brievenbussen, verlichting en signalisatie worden in alle gevallen zorgvuldig ingepast. Maatregelen ter voorkoming van windhinder worden meegenomen in dezelfde architectuur als de gevel.



Aanduiding entreezones en -motieven

Referentie beelden



Aspecten

- + Bijzondere verrijking t.p.v. entree
- + Herkenbaar en zorgvuldig ontworpen
- + Afwijken van gebouw in ritme & materiaal

- + Colonnade: geleidelijke overgang privé/openbaar
- + Droogloop/beschutting tegen wind
- + Colonnade geeft een menselijke maat aan de plint

Referentie beelden

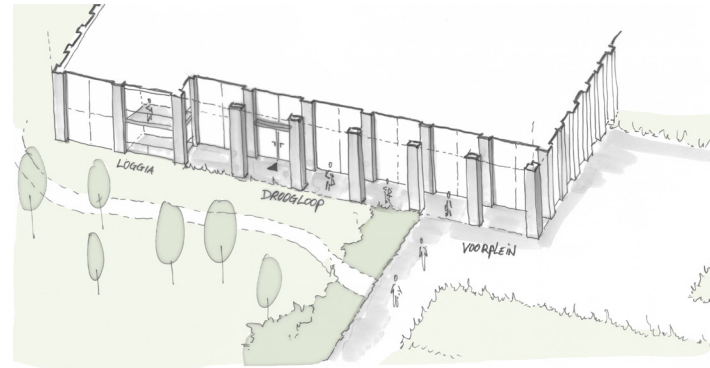


Aspecten

- + Bijzondere verrijking t.p.v. entree
- + Afwijkend in ritme & materiaal
- + Herkenbaar en zorgvuldig ontworpen



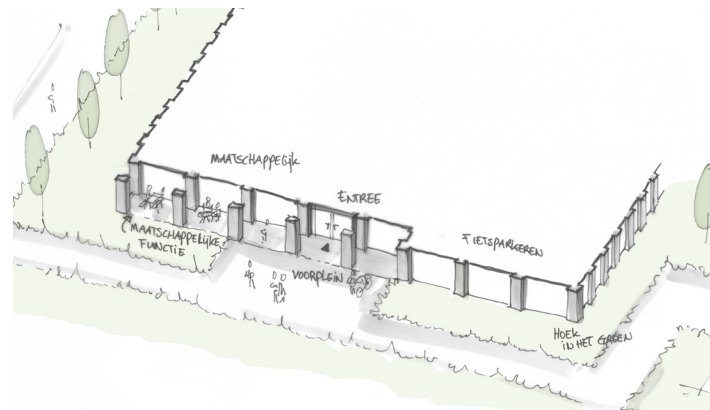
- Geen verrijking t.p.v. entree
- Niet herkenbaar
- Niet afwijkend in maat of materiaal



Blok A

Uitgangspunten:

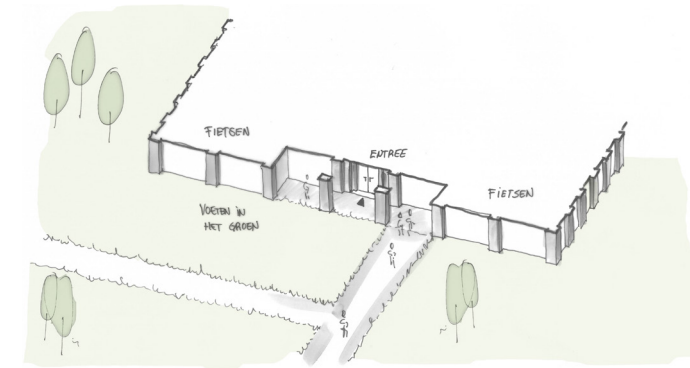
- Nis voor droogloop & tegengaan windhinder
- Colonnade zet ritmiek van de hoofdstructuur door
- Colonnade is 2 lagen hoog
- Afleesbare plint > 6 meter
- hoogwaardig materiaalgebruik



Blok B

Uitgangspunten:

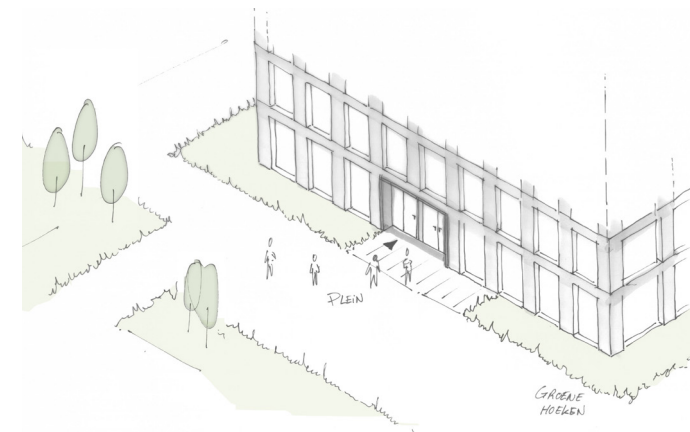
- Nis voor droogloop & tegengaan windhinder
- Colonnade zet ritmiek van de hoofdstructuur door
- Colonnade > 4 meter
- Afleesbare plint > 4,5 meter
- hoogwaardig materiaalgebruik



Blok C

Uitgangspunten:

- Nis voor droogloop & tegengaan windhinder
- Colonnade zet ritmiek van de hoofdstructuur door
- Colonnade > 2,9 meter
- Afleesbare plint > 3,4 meter
- hoogwaardig materiaalgebruik

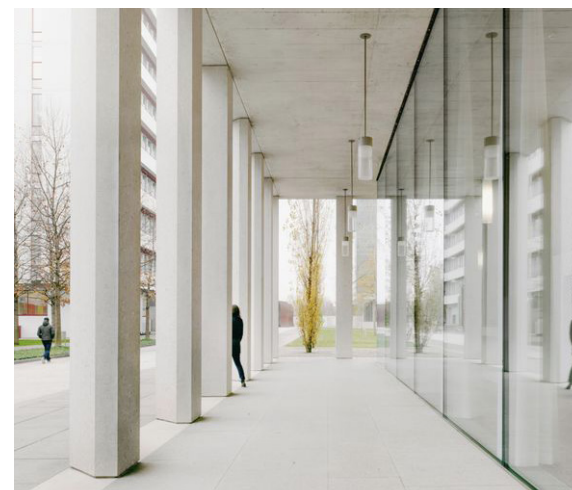


Blok D & E

Uitgangspunten:

- Goed zichtbaar en herkenbaar door afwijkend motief en setback
- Afleesbare plint > 3,4 meter

Referentie
beelden

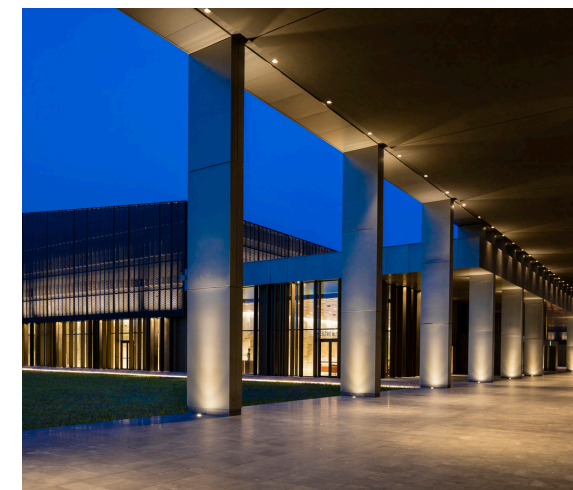


Aspecten

- + Droogloop/beschutting tegen regen en wind
- + Hoogwaardige plafondafwerking passerelle
- + Toepassing van natuurlijke & warme materialen

- + Geleidelijke overgang privé/openbaar
- + Daglichtrijke ruimte onder colonnade door voldoende hoogte

Referentie
beelden



Aspecten

- + Passarelle met verblijfskwaliteit: beschut, overzichtelijk en goed verlicht
- + Zorgvuldige inpassing verlichting



- + Geleidelijke overgang privé/openbaar
- + Droogloop/beschutting tegen regen en wind
- + Doorzetten van dezelfde bestrating in passerelle

Balkons & buitenruimten

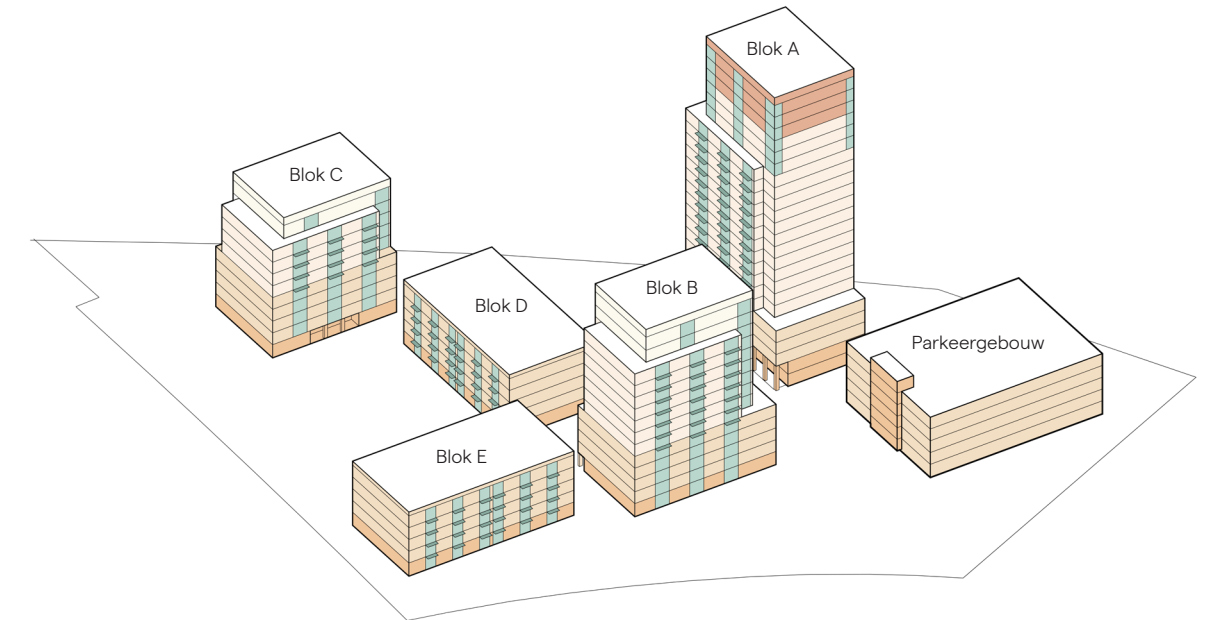
Buitenruimten

In principe worden alle buitenruimten inpandig opgelost. Bij de hoge bouwblokken bieden inpandige buitenruimtes extra comfort, dragen ze bij aan het verminderen van geluidsdruk op de gevel en sluiten ze aan op de structuur van de gevel. Eventuele geluidsvoorzieningen worden zorgvuldig ingepast.

Desondanks kunnen halfuitpandige balkons de structuur, samenhang en tectoniek van de gevel versterken. Daarom zijn halfuitpandige balkons toegestaan bij blokken A, B en C vanaf de zesde bouwlaag tot aan de kroon. Bij blokken D en E mogen ze worden toegepast tot en met de vijfde bouwlaag. Deze opzet draagt bij aan de afleesbaarheid van het basement van de eerste vijf bouwlagen en zorgt voor een duidelijke maat en schaal in het gevelbeeld.

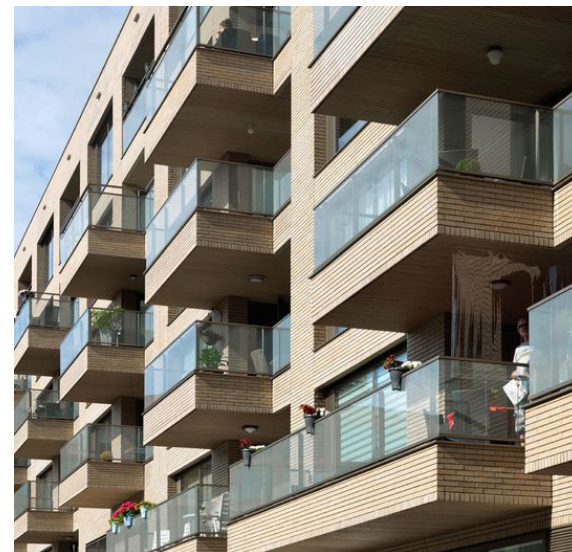
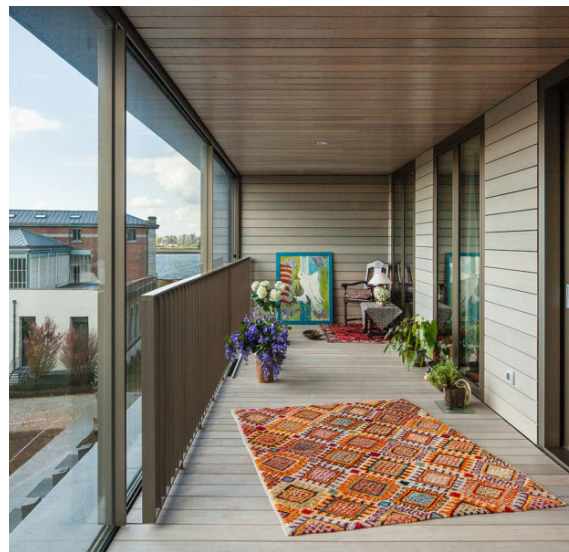
Een belangrijk uitgangspunt in de beeldkwaliteit van de halfuitpandige balkons is dat ze integraal onderdeel vormen van de architectuur. Door buitenruimten deels inpandig en deels uitkragend te maken, ontstaat een consequente samenhang binnen de hoofdstructuur van de architectuur. Tegelijkertijd wordt ruimte gelaten voor variatie in vormgeving en detaillering. Verschillen tussen de verschillende bouwblokken zijn mogelijk. Halfuitpandige balkons moeten altijd gepaard gaan met een inpandig deel van de buitenruimte.

Naast de halfuitpandige balkons bieden de setbacks en dakterrassen extra buitenruimte. Ook hier is een zorgvuldige uitwerking essentieel, zodat de structuur van het hoofdvolume prominent afleesbaar blijft en de algehele uitstraling van het gebouw gewaarborgd wordt.



Principeschema: aanduiding balkons & buitenruimtes

Referentie beelden



- Aspecten**
- + Buitenruimte inpandig opgelost
 - + Geluidsvoorzieningen zorgvuldig ingepast
 - + Loggia gaat windhinder én geluidshinder tegen

- + Balkons zijn onderdeel van de architectuur
- + Buitenruimten sluiten aan op structuur
- + Half inpandig, half naar buiten tredend
- + Balkons versterken tectoniek van de gevel

Referentie beelden



- Aspecten**
- Balkons zijn geen onderdeel van de architectuur
 - 'Mandjes' aan de gevel

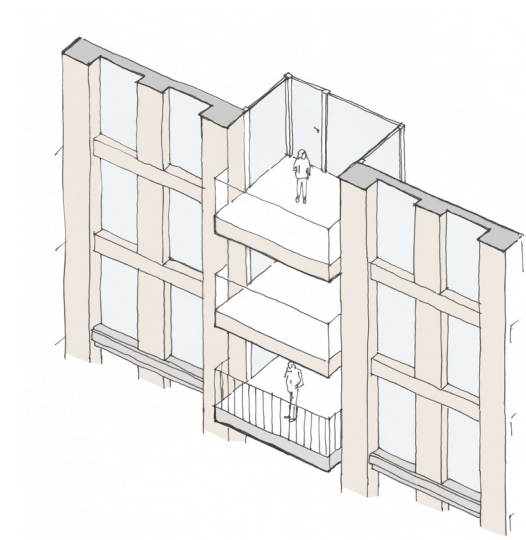
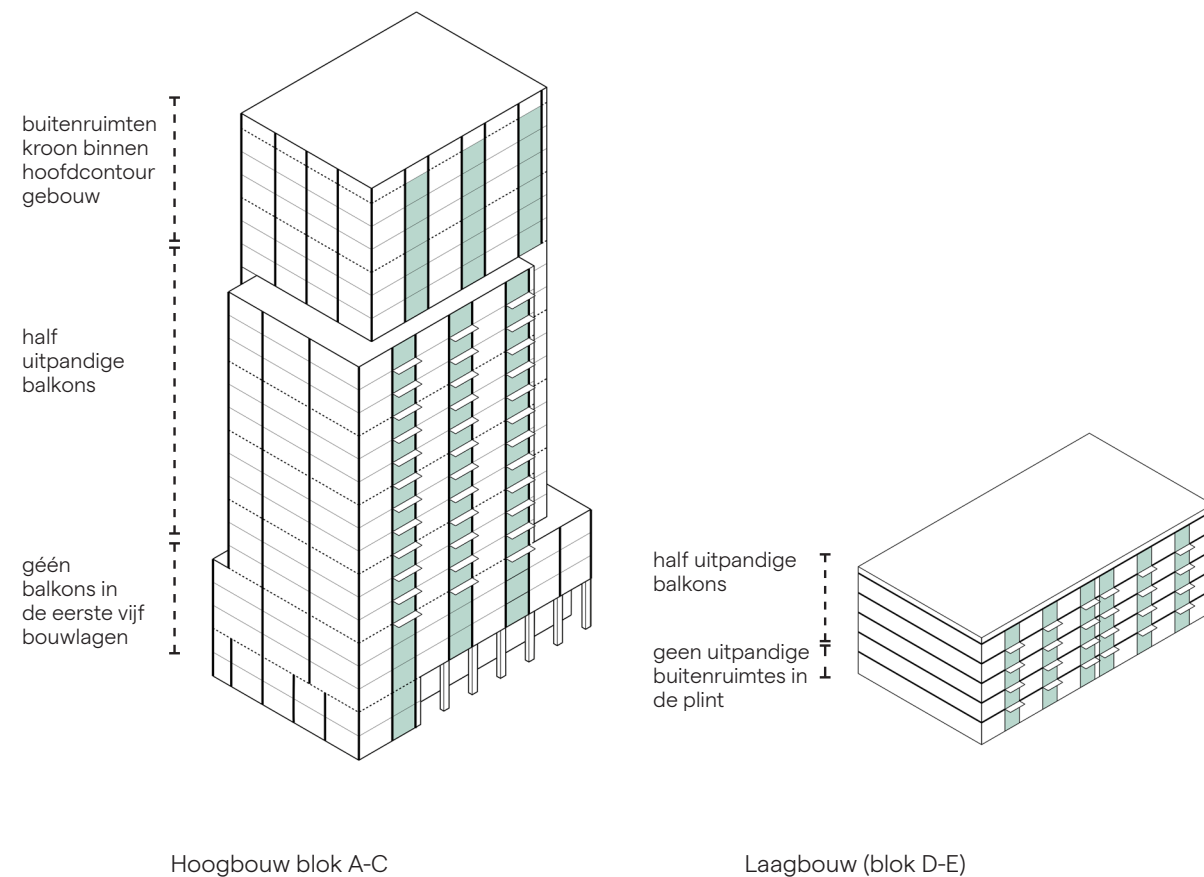


- + Buitenruimten sluiten aan op structuur
- + Half inpandig, half naar buiten tredend
- + Balkons versterken tectoniek van de gevel
- Geen geluidsvoorzieningen ingepast

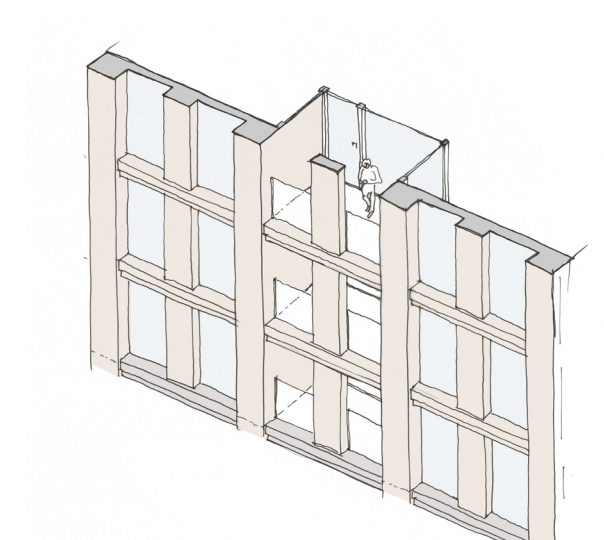
Balkons & buitenruimten

Uitgangspunten:

- Buitenruimten zijn onderdeel van de architectuur.
- Halfuitpandige balkons moeten altijd gepaard gaan met een inpandige buitenruimte.
- Laagbouw: de eerste 5 bouwlagen zijn half inpandige balkons mogelijk.
- Hoogbouw: De eerste 5 bouwlagen hebben geen uitstekend balkon. na 5 bouwlagen zijn half inpandige balkons mogelijk.
- Maximale overstek van de balkons t.o.v. de gevel is 1,5 meter.
- Buitenruimten in de kroon blijven binnen de hoofdcontour van het gebouw.



Inpandige loggia, uitkragend



Inpandige loggia, niet-uitkragend

Referentie beelden



Aspecten

- + Buitenruimten sluiten aan op structuur
- + Half inpandig, half naar buiten tredend
- + Balkons versterken tectoniek van de gevel

- + Buitenruimten inpandig opgelost
- + Loggia passend binnen maatsysteem structuur
- + Geluidsvoorzieningen zorgvuldig ingepast

Kroon

Kroon & identiteit

De kroon vormt een belangrijke identiteitsdrager voor het plangebied én de stad Breda vanwege de zichtbaarheid vanaf de snelweg. Herkenbaarheid speelt hierin een grote rol en dient in die hoedanigheid dan ook onderscheidend te zijn ten opzichte van bestaande bakens binnen de stad Breda..

De herkenbaarheid wordt op drie thema's vastgelegd:

- Kroon komt voort uit hoofdvolume
- Kroon heeft een karaktertiek silhouette
- Kroon heeft een afwijkende materialisatie in de tweede orde.

De dakrandbeëindiging van de lage en middelhoge toren hebben een gelijkaardige open dakrandbeëindiging maar zijn niet als afleesbare kroon ontworpen.



open dakrandbeëindiging

Bestaande gebouw en gebouwbeëindiging: borstwering dak en bijzondere kroon



Bakens Breda

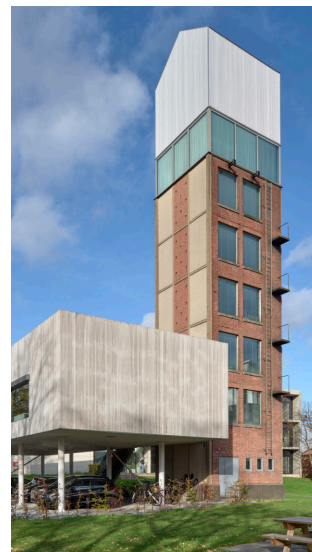
Grote Kerk (97m)



Poort van Breda (ca. 40m)



Triple-O Campus (ca. 25m)



Aspecten

- + Karaktertieke silhouette door beëindiging
- + Kroon heeft afwijkende materialisatie
- + Kroon komt voort uit hoofdvolume

Bakens Breda

Luchtmachtoren (70m)



Rechtbankgebouw (ca. 65 meter)



Aspecten

- Geen duidelijke kroon
- Niet afwijkend in materiaal of vorm
- herkenbaarheid zit niet in de kroon maar in de gebouwworm
- Beeindiging niet afwijkend in materiaal of kleur
- Geen verbijzondering in vorm
- + Kroon komt voort uit hoofdvolume

Kroon

Kroon komt voort uit het hoofdvolume

De kronen komen voort uit de massa van de onderbouw. De verticale belijning in de onderbouw loopt door in de kroon en verbindt beide delen visueel met elkaar. Buitenruimtes zijn binnen de contouren van het gebouw opgelost en kunnen in maat en schaal afwijken van de onderbouw.

Kroon heeft een karakteristiek silhouet

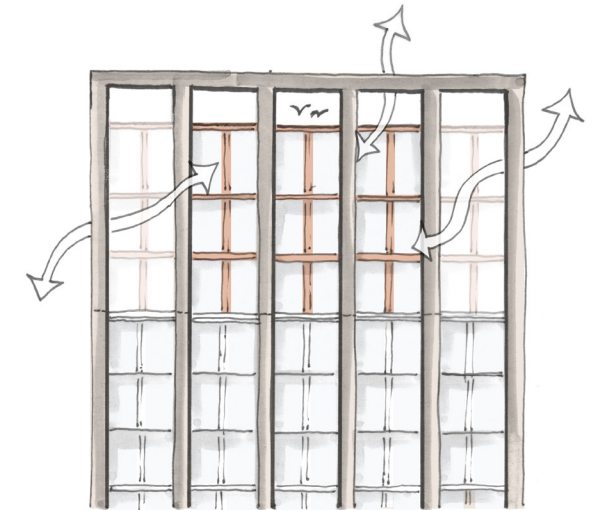
Het karakteristiek silhouet hangt samen met de gebouwbeëindiging. Ook hierin werkt het bestaande ABN-AMRO gebouw met de karakteristiek opengewerkte borstwering als inspiratiebron. Door buitenruimtes op de hoeken te plaatsen wordt het open (overhoekse) karakter van de kroon versterkt.

Materialisatie & kleur

De kroon wijkt in tweede orde af in materialisatie en/of kleurgebruik en heeft een onderscheidende textuur.

Uitgangspunten:

- De kroon moet op regionaal niveau de identiteitsdrager van de ontwikkeling worden
- De kroon komt voort uit de hoofdmassa
- De kroon heeft een bijzondere beëindiging
- De kroon heeft een afwijkend materiaal- en of kleurgebruik in de tweede orde
- De kroon van de hoge toren heeft een open karakter
- De kroon van de hoge toren is minimaal 3 bouwlagen hoog
- De dakrandbeëindiging van de middelhoge en lage toren zijn verwand aan de kroon



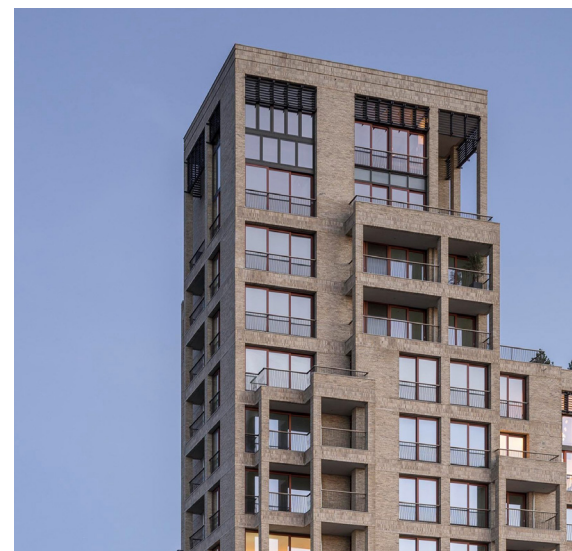
principeschets kroon

- + De kroon komt voort uit de hoofdmassa
- + De kroon heeft een bijzondere beëindiging
- + Afwijkend materiaal- en/of kleurgebruik in 2e orde



Karakteristieke silhouet als toevoeging aan skyline Breda

Referentie
beelden



- + De kroon heeft een bijzondere beëindiging
- + Setback in bouwvolume ter plekke van de kroon
- + Overhoekse buitenruimten in kroon



Aspecten

- + Overhoekse buitenruimte in kroon
- + Kleurcontrasten tussen structuur & invulling

Daken

Daklandschap

Verscheidene dakvlakken zullen zichtbaar zijn vanuit de woningen op hoogte en hebben dus invloed op de woonkwaliteit. Deze dakvlakken dienen zorgvuldig ontworpen te worden.

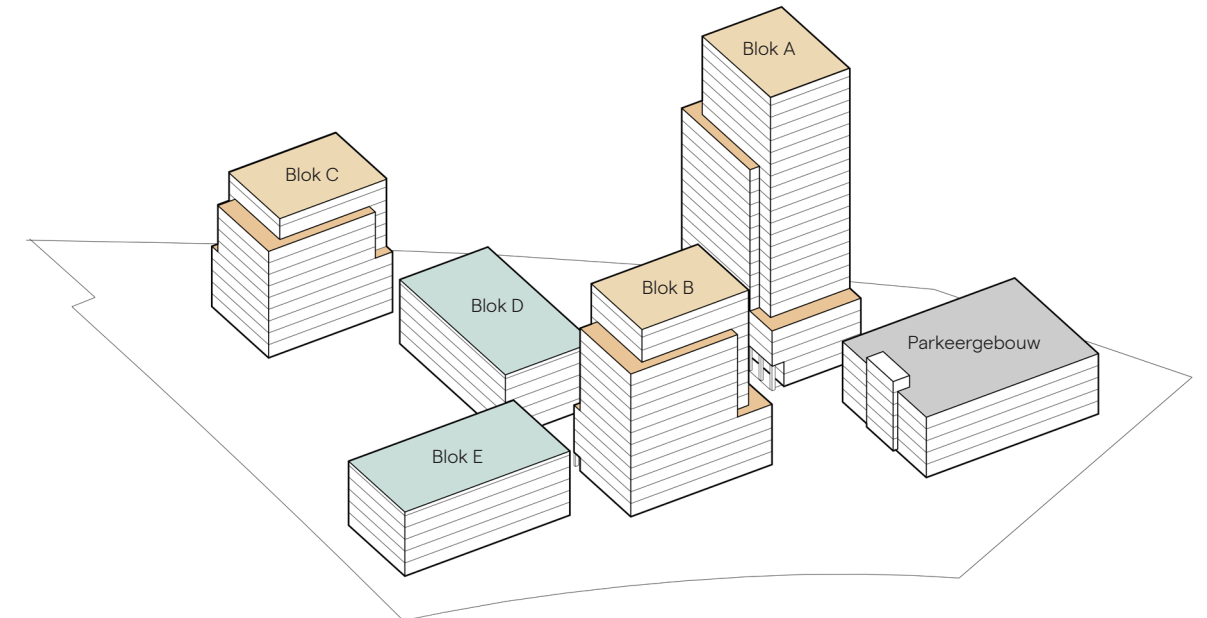
Uitgangspunten:

- De grote dakvlakken, behalve het hoogste gebouw (blok A), worden waar mogelijk (i.r.t. installaties) voorzien van groene daken.
- De setbacks worden ingezet als balkon en krijgen een eenduidige materialisatie.
- Installaties op het dak worden zorgvuldig georganiseerd op het dak.

Alle daken hebben zichtbare en afleesbare dakrandbeëindiging.



- + Bescheiden sedumbegroeiing op daken
- + Subtiële inpassing van zichtbare installaties
- Geen dakrand



Principeschema: aanduiding daken

Referentie beelden



- Aspecten**
- + Aantrekkelijk doch bescheiden “kijkgroen”
 - + Vergroten woonkwaliteit wonen op hoogte

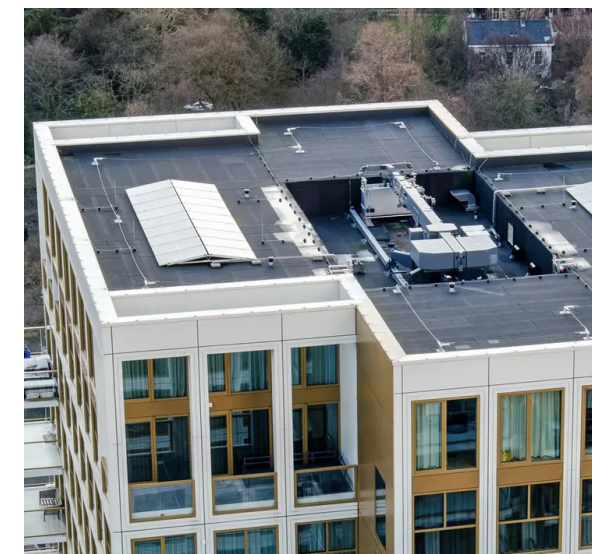


- + Setbacks hebben eenduidige materialisatie
- + Setbacks worden ingezet als balkon
- + Bescheiden groen op setbacks

Referentie beelden



- Aspecten**
- Installaties zichtbaar boven de dakrand
 - Verrommeling van aanzicht door installaties



- + Georganiseerde inpassing van installaties
- + PV-panelen en glazenwassysteem
- + Verhoogde dakrand bij hoogbouw

Materialen & kleuren

Het kleur en materiaalconcept is gebaseerd op de twee kleurtonen uit de wijk: de geelbruine steen in de laagbouw en de lichte, witte toon van de hoogbouw.

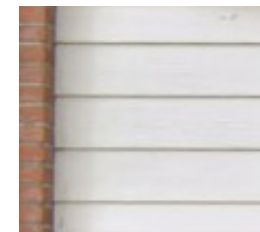
Deze twee kleuren worden overgenomen, maar op een nieuwe manier ingezet binnen het plangebied. Op deze manier ontstaat een eigen identiteit, maar waarin tegelijkertijd op een zorgvuldige manier in kleur samenhang gezocht met de omgeving.

Binnen een overkoepelend palet blijft ruimte voor verfijning, waardoor onderscheidt ontstaat tussen de individuele gebouwen en de gebouwen geen kopieën van elkaar worden. Nuancering wordt aangebracht in de detaillering en kleur, zowel door middel van afwijkende texturen als door een onderscheidende uitwerking van gevelinvullingen of materiaalovergangen.

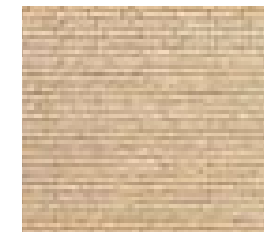
Uitgangspunten:

- Robuuste materialen
- Afwijkend materiaal in de kroon én de plint
- De blokken zijn familie, maar geen kopieën van elkaar

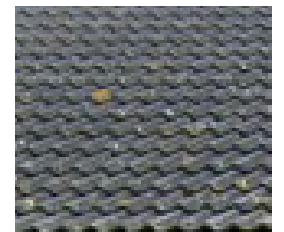
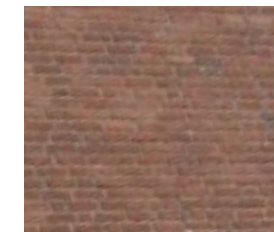
Woonerven



Witaccenten

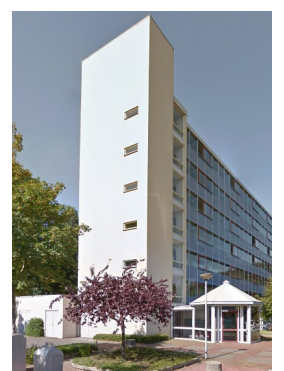
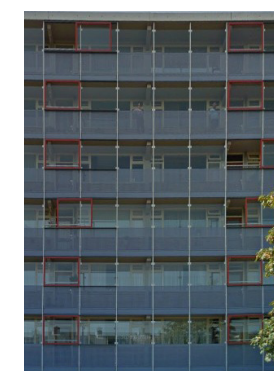
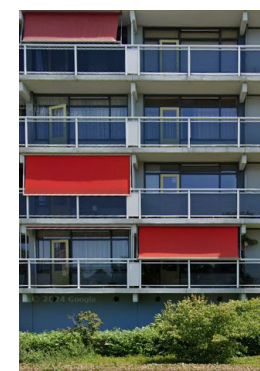


Tinten baksteen



Dakpannen

Hoogte accenten



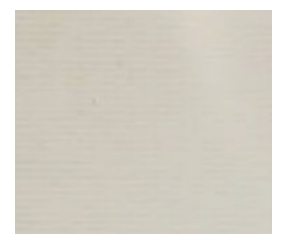
Kop | Plint



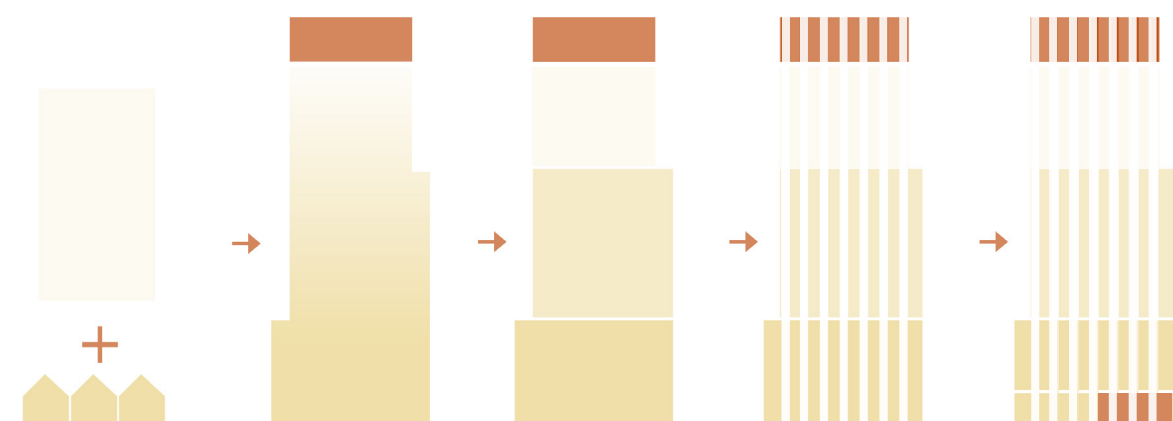
Plint



Beton, geschilderd



Gekeimd metselwerk



Kleuren uit de wijk
Laagbouw in geelbruine tint
Hoogbouw in wit

Concept
Verlopend van geelbruin naar wit. Kroon in 'bijzonder' materiaal, bijvoorbeeld edelmetaal (koper, brons, messing), hout, natuursteen, keramiek, in afwijkende kleur

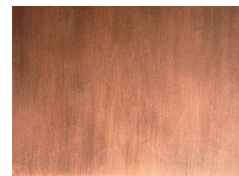
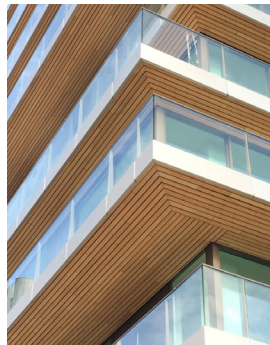
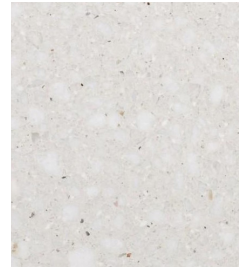
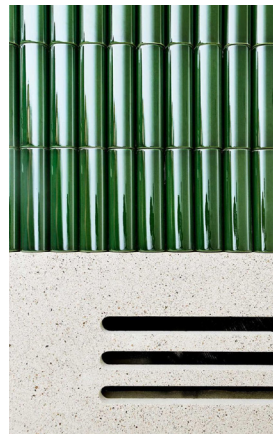
Plint, middenlid kroon
Van geelbruin naar wit in de tweede orde

Verbinden
Eerste orde als verbindend element

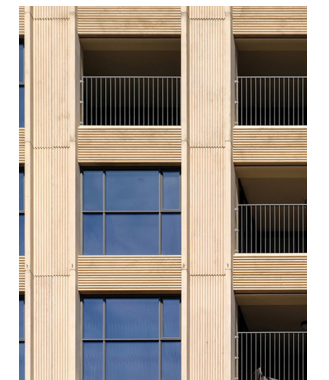
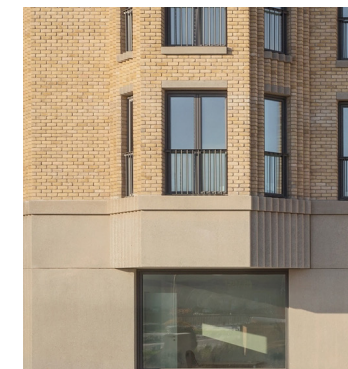
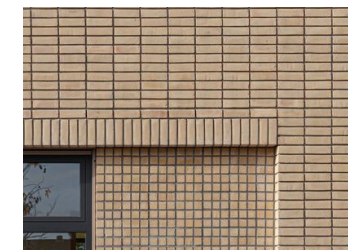
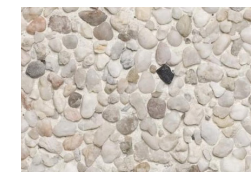
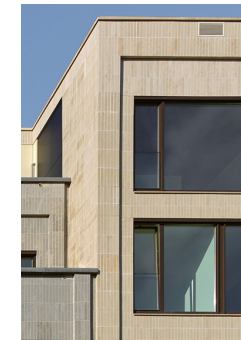
Plint
Plint in bijzonder materiaal, bijvoorbeeld: architectonisch beton, keramiek, marmer, travertin, geglaazuurde steen; in zelfde kleur. Kleur/materiaal in Colonnade/entree overeenkomstig met kroon

Materialen & kleuren

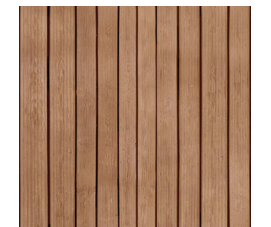
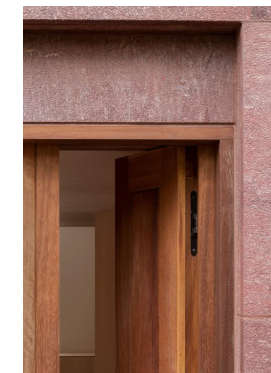
Kroon



Middenlid



Plint



Parkeergebouw

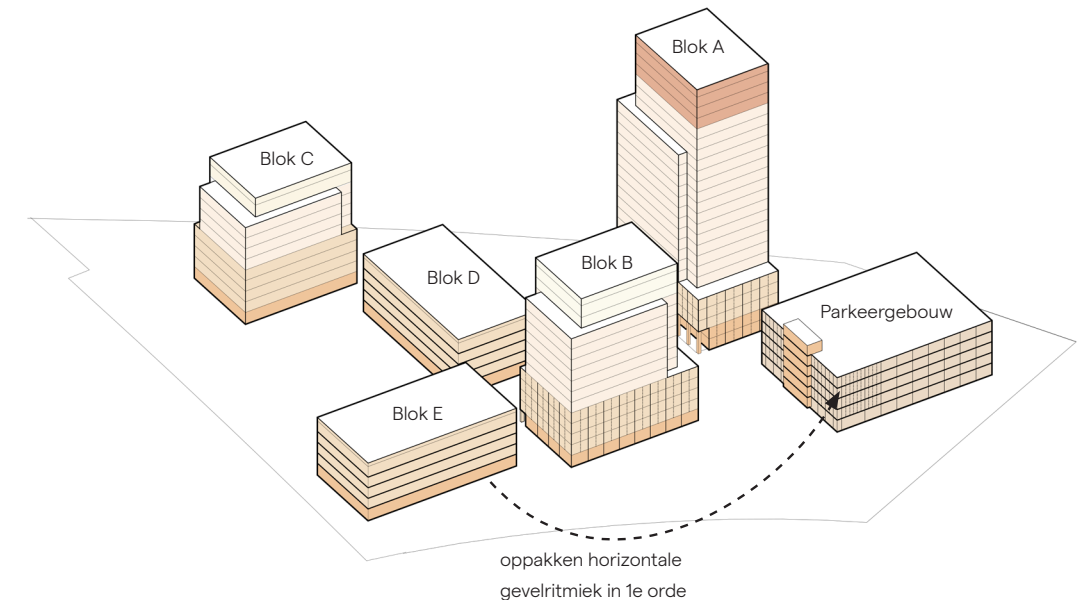
Parkeergebouw

Het parkeergebouw is een compact en doelmatig ontworpen bouwwerk. De parkeerhub heeft een alzijdig karakter door de horizontale geleding in de 1e orde gevel en wordt zorgvuldig vormgegeven. Entrees tot het parkeergebouw en de fietsenstalling worden uitnodigend vormgegeven.

De hoogte en gevelrand van het parkeergebouw sluiten aan op de eerste vijf bouwlagen van het woonprogramma, waardoor een samenhangend stedenbouwkundig ensemble ontstaat. De gevelrand ligt hoger dan het hoogste parkeerdak om zicht op en uitstraling van koplampen van auto's te voorkomen. De verwantschap tussen de woongebouwen en het parkeergebouw wordt verder versterkt door de toepassing van een doorlopende horizontale banden in de eerste orde aan gesloten geveldelen. In de tweede orde wordt aan de hand van een verticale ritmiek naar verdichting gezocht, wat zorgt voor een kwalitatief

hoogwaardige gevel die in het geheel past en tegelijkertijd inkijk voorkomt. Qua materialisatie is het parkeergebouw autonoom. Lichte bouwmaterialen vormen de basis, zoals hout, staal of een combinatie van beide. Enkel de kernontsluiting sluit aan op de materialisatie van de plint en de entrees van de woongebouwen.

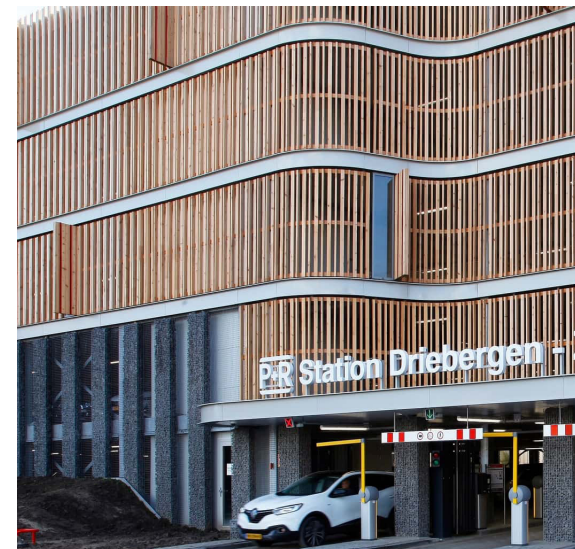
Bossages en groenstructuren vormen met name aan de zuidzijde een belangrijke buffer tussen het parkeergebouw en de openbare weg. Gevelgroen is mogelijk, maar blijft ondergeschikt aan de groenstructuren in de openbare ruimte.



Uitgangspunten:

- Open/dichtverhouding in balans zodat inkijk(vooral vanuit de woning) wordt voorkomen
- Horizontale geleding 1e orde van de gevel
- Één doorlopende dakrand
- Materialisatie afwijkend t.o.v. woongebouwen
- Gevelritmiek sluit aan op basement woongebouwen
- Gevelgroen kan ondersteunend zijn, maar is niet het 'leitmotiv' van de gevel.

Referentie beelden

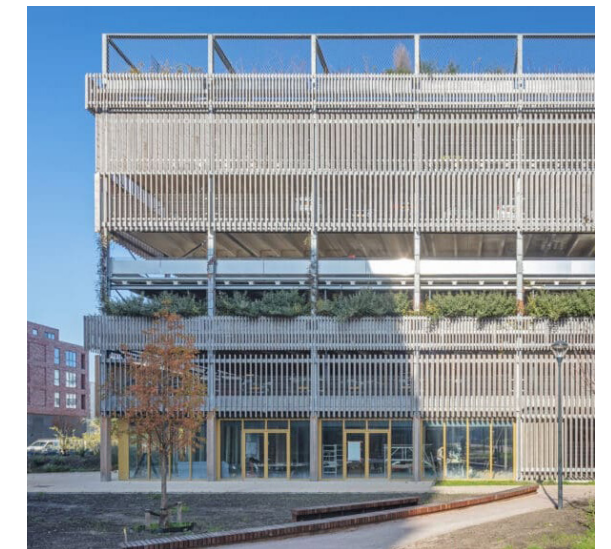


Aspecten

- + Markering van entree, afwijkend materiaal
- + Compact en doelmatig ontworpen
- Inkijk door open gevel van parkeergarage
- + Horizontale belijning in 1e orde van de gevel
- + Variërende transparantie in 2e orde van de gevel



- Verticale belijning in 1e orde van gevel
- Te open gevel parkeergebouw: inkijk
- + Wél autonoom karakter door vormgeving



- + Compact en doelmatig ontworpen
- + Zichtbare & afleesbare structuur
- + Gevelmaatvoering is onafhankelijk ten opzichte van de constructie
- + Lamellen voorkomen inkijk in parkeergarage
- + Doorzetten structuur tot ruim boven parkeerdek

Beeldkwaliteit landschap

Landschappelijke eenheden

Het onderliggende landschap leidt tot een logische verankering van de nieuwe bouwvolumes

Parkway Heerbaan

De oostzijde van het plan vindt aansluiting bij de extensief ingerichte Parkway Heerbaan. Dit houdt in: Grote eenheden bloemrijk grasland (extensief beheerd) en solitaire bomen.

De barrière, de haag tussen Kemelstede en Heerbaan, zal worden geslecht, ook het hekwerk zal verdwijnen. Het voorterrein wordt doorgezaaid met akkerkruiden. Hierdoor landen de nieuwbouw-blokken aan deze zijde in een zee van bloemen en gras.

Op informele wijze zullen hier door gebruik olifantenpaadjes en plekjes van ontmoeting ontstaan.



Molenleij

De Molenleij en haar omgeving is de grote drager van het plan. Door meer ruimte te maken voor water en oevers te verflauwen ontstaan interessante condities voor verschillende plantgemeenschappen. De diverse plantsoorten trekken op hun beurt weer andere diersoorten aan.

Ook voor de (buurt)bewoners is dit interessant. Dit is de plek waar de ouderen hun rondje door de natuur lopen, kinderen spelevaren en de jeugd elkaar op een stapsteen of boomstam ontmoet.

Materiaalgebruik is extensief: te denken valt aan schelpen- en graspaden, inheemse waterplanten, heesters en bomen. Ook zullen de inrichtingselementen eenvoudig van aard zijn, zonder écht op te vallen. Deze gaan op in deze groene waterrijke omgeving.

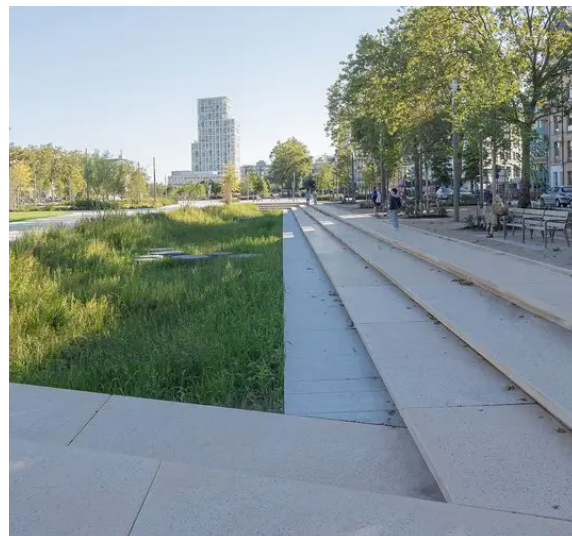


De sociale as

Op het snijpunt tussen de twee groene werelden landen de gebouwen. De route welke de gebouwen ontsluit heet de sociale as. Op deze heldere route vinden buurtbewoners elkaar en bevindt zich de gebouwde maatschappelijke functie in blok B.

Deze sociale as is breed (+/-4m), nodigt uit tot ontmoeting, wordt gebruikt door voetgangers en fietsers op weg naar de berging, woning of het parkeergebouw en is intensief ingericht met stenige materialen en bankjes.

Het hoogtepunt van de sociale as is de centrale trap-/vlonderpartij. Deze verbindt de as met het overlooph gebied van de Molenleij. Hierdoor komt het water daadwerkelijk tot in het hart van het plan.



Buurtpark Kemelstede

Door de slimme organisatie van bouwblokken, ontstaat er een nieuw buurtpark aan de Kemelstede. Dit wordt een groene plek, omsloten door bestaande en nieuwe bebouwing.

Dit wordt dé plek waar buurtbewoners en nieuwe bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Hier is speelgelegenheid, staan picknickbanken en misschien wel een fruitgaard of moestuin. De exacte invulling hiervan vindt plaats na afstemming met toekomstige bewoners en de buurt in de vorm van een wijkdeal.

De scheiding met de privé buitenruimtes van de woningen gebeurt middels de ondiepe wadi's. Hierdoor staan onbekenden niet ineens binnen, maar is er wel sociale controle.



Materialisatie

Samenhang tussen structuur, functie en (natuur)beleving

De sociale as wordt gekenmerkt door een orthogonaal patroon van paden en entreepleintjes, waarin grote betonplaten als lopers de hoofdstructuur vormen. Nauwelijks zichtbare grasbetontegels zorgen voor berijdbaarheid door nood- en hulpdiensten.

Entreezones worden voorzien van betontegels met verschil in formaat en afwerking, waardoor pleintjes ontstaan. Daarnaast worden struinpaden van halfverharding op natuurlijke wijze geïntegreerd in de begroeide waterzone langs de Molenlei, waardoor een subtiële verbinding tussen infrastructuur en landschap ontstaat.

-  asfalt Kemelstede, bestaand onderbroken t.h.v. aansluiting wijk (materiaal n.t.b)
-  sociale as, grootformaat betonplaat + grastegel
-  entreezones, betontegel, diverse formaten
-  rijbaan, straatbaksteen keiformaat
-  parkeren, grasbetontegel
-  struinpaden, stabilizer halfverharding
-  fietspad (aansluiting parkeergebouw), rood asfalt



Betonplaten 2x1 meter



Grassplittegel



Combinatie grootformaat beton + grastegel



Entreegebieden - div. formaten betontegel



Struinpaden - stabilizer - Maasmix



Straatbaksteen (KF) als rijbaan,
NCB (gras)stenen als parkeerplaats

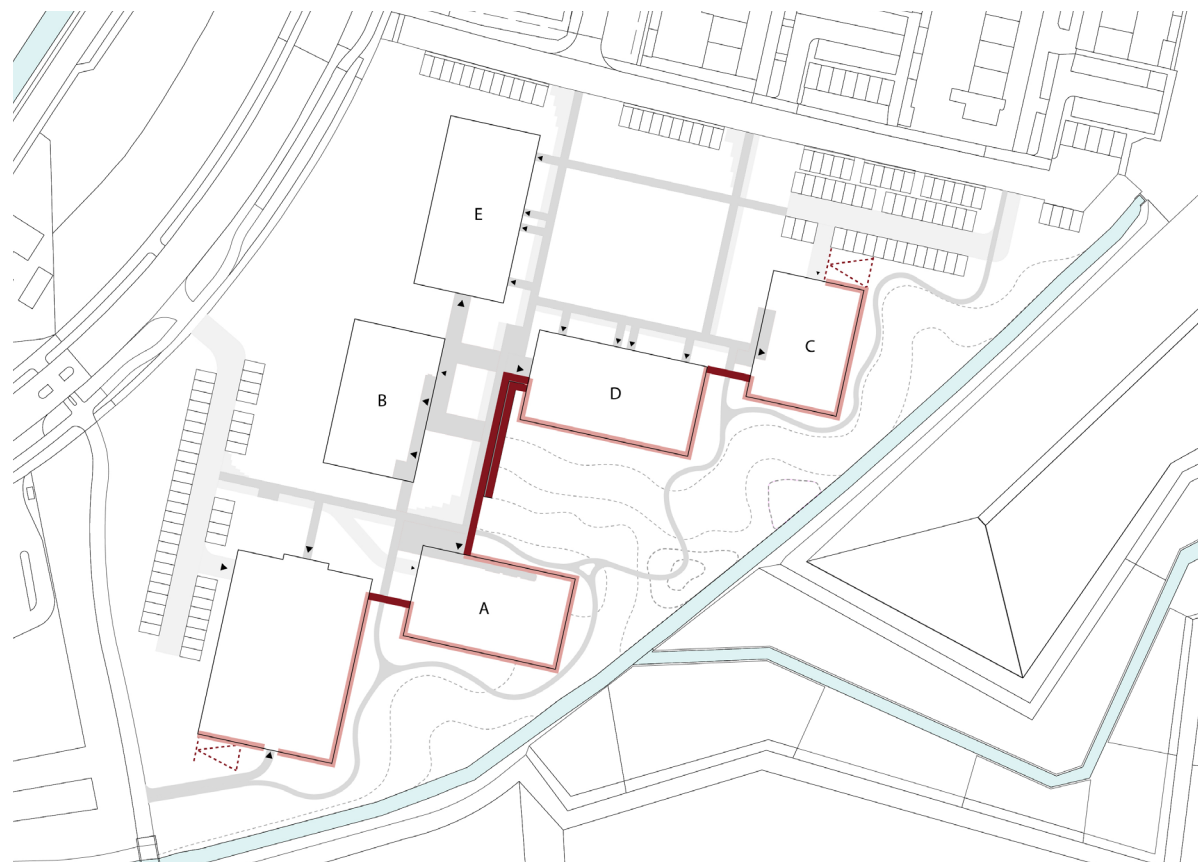
De Breuklijn

Een herkenbare scheiding tussen de hoge parkway en de lage Molenleij

De breuk is een robuuste, betonnen rand die de overgang tussen hoog en laag in het landschap benadrukt. Deze strakke lijn vormt een visuele en fysieke grens, waardoor het hoogteverschil geaccentueerd wordt. Functioneel en esthetisch geïntegreerd, biedt de breuk structuur en contrast binnen het landschapsontwerp. Op een aantal plekken kan deze rand ook een integraal onderdeel vormen van de gebouwvoet, waardoor architectuur en landschap naadloos in elkaar overvloeien en een krachtig geheel vormen. Daarmee volgt de breuk het materiaal- en kleurgebruik van

de gebouwplinten. Centraal in het plangebied, opgespannen tussen blok A en D, verbreedt de rand zich tot een ruimere plek aan het water. Deze plek wordt voor het voorlopig ontwerp verder uitgewerkt.

-  De breuk - onderdeel van het gebouw
-  De breuk - zichtbaar in het landschap
-  De breuk - verbreed tot plek aan het water



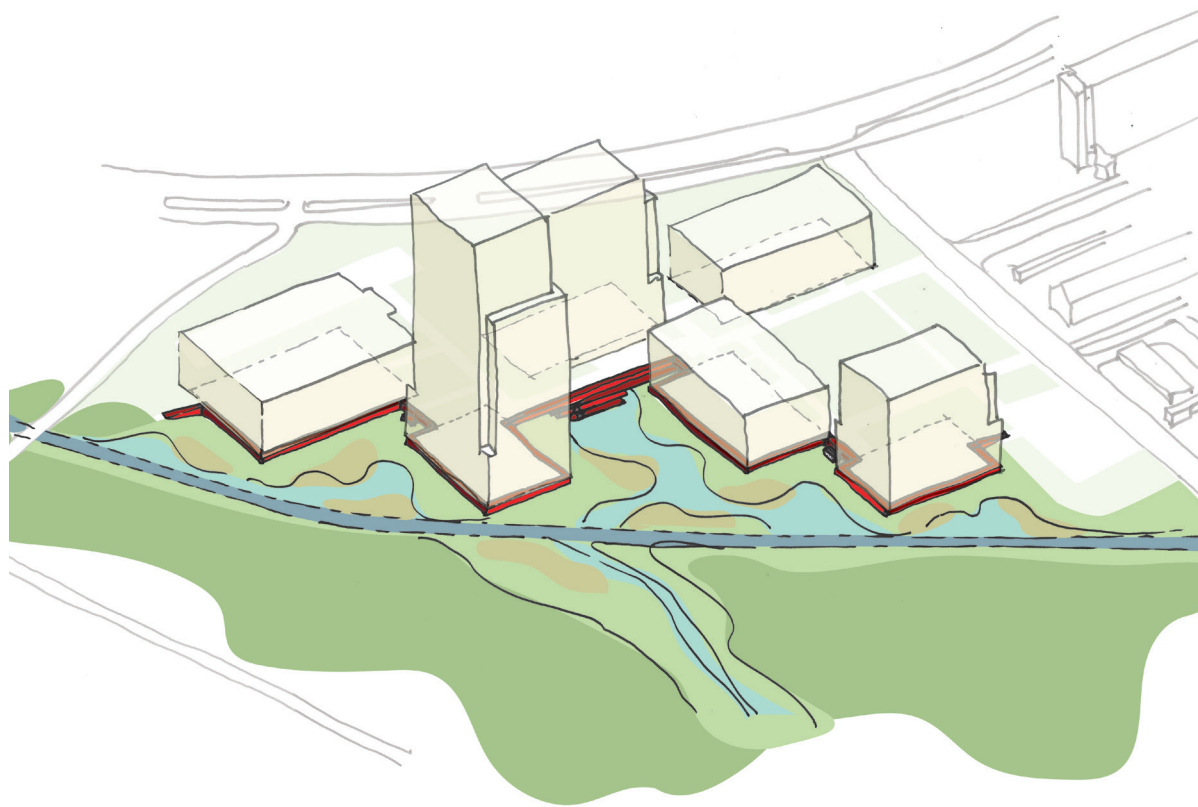
Betonrand (50cm zicht/hoog, >70cm breed)



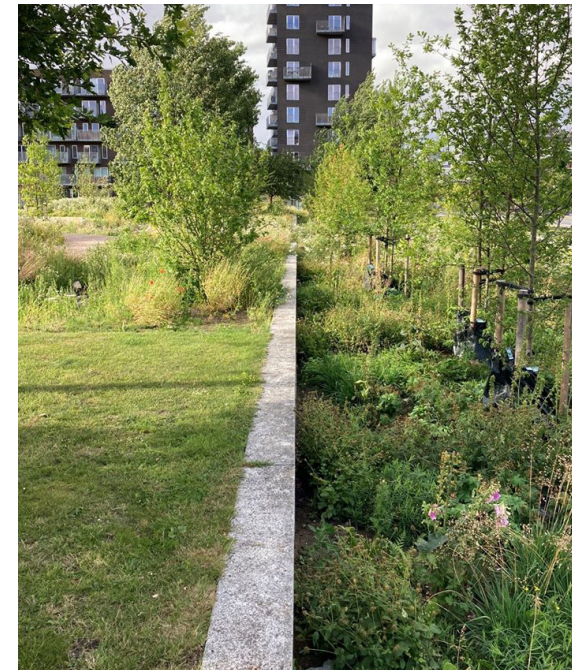
De breuklijn vormt een bastion - een heldere scheiding tussen hoog én laag



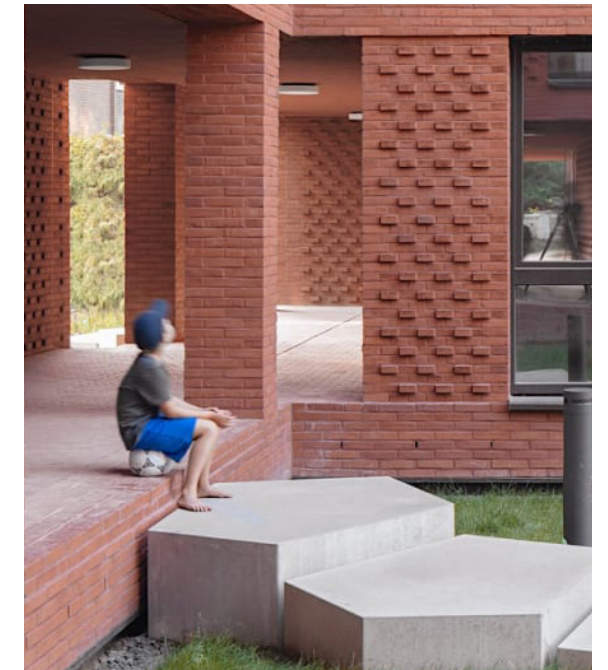
De breuklijn als band/plint zichtbaar in het gebouw, in overeenstemming met GBV-A verder uit te werken



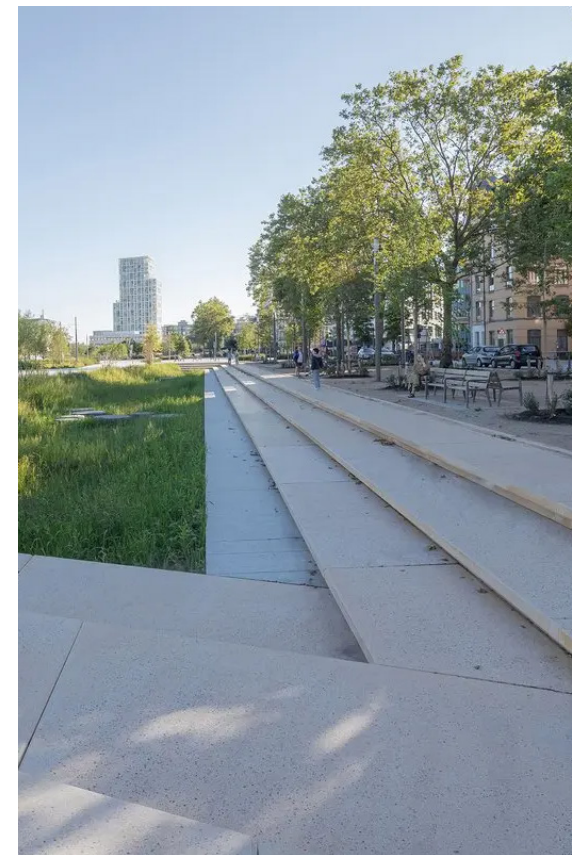
De Breuklijn vormt een podium waarop de gebouwen landen (parkeergebouw, A, C, D)



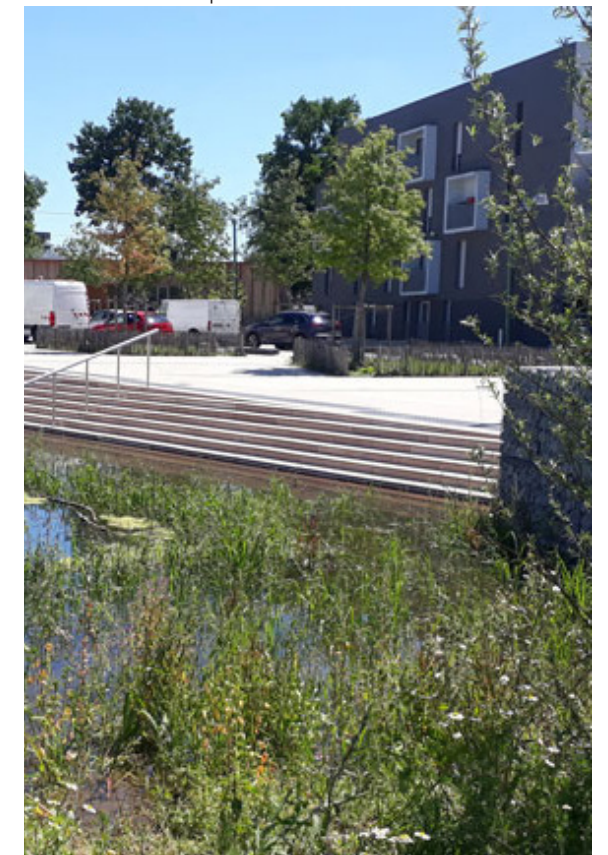
Overgang tussen intensief en extensief



Optrede in ander materiaal (n.t.b.) tegen de breuk bij wandelroutes en private buitenruimtes



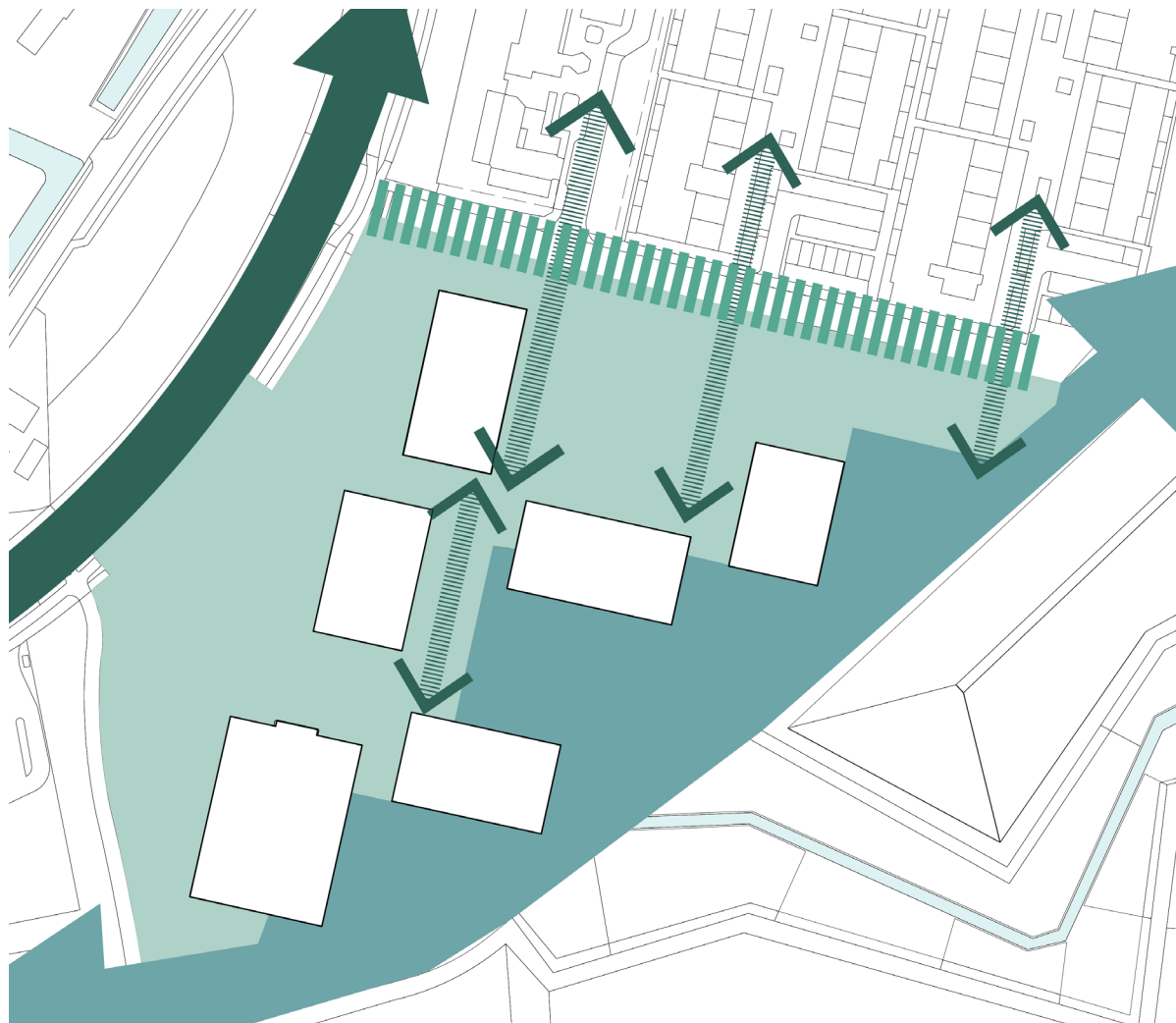
Een verbreding van de breuklijn tot trap maakt een aangename plek aan het water/overloopgebied



Beplantingsvisie

Het groenplan volgt de hoofdopzet vanuit het stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk. De twee werelden (Parkway Heerbaan en overloopgebied Molenleij) worden middels de breuk van elkaar gescheiden. Beide zijden krijgen een eigen invulling. Parkway Heerbaan is het 'hoge' landschap: akkerkruiden en vrijstaande bomen. Het overloopgebied langs de Molenleij kenmerkt

zich door laagtes, en groepen van waterminnende inheemse heesters en bomen. De samenhang met de wijk wordt gezocht door de groenstructuur vanuit de woonstraten door te zetten: kleinere bomen (vruchtdragend en bloeiend) worden in het plan doorgezet. De Kemelstede wordt ingericht met grote verspreid staande bomen, vergelijkbaar met de andere dwarsstraten binnen Heusdenhout.



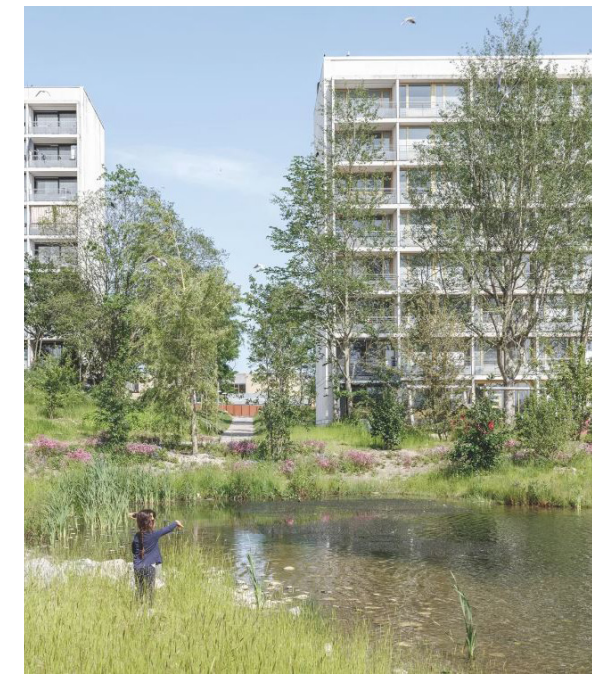
Heerbaan: bloemrijk grasland, solitaire bomen



Kemelstede: vergelijkbaar met bomenstrips H'hout



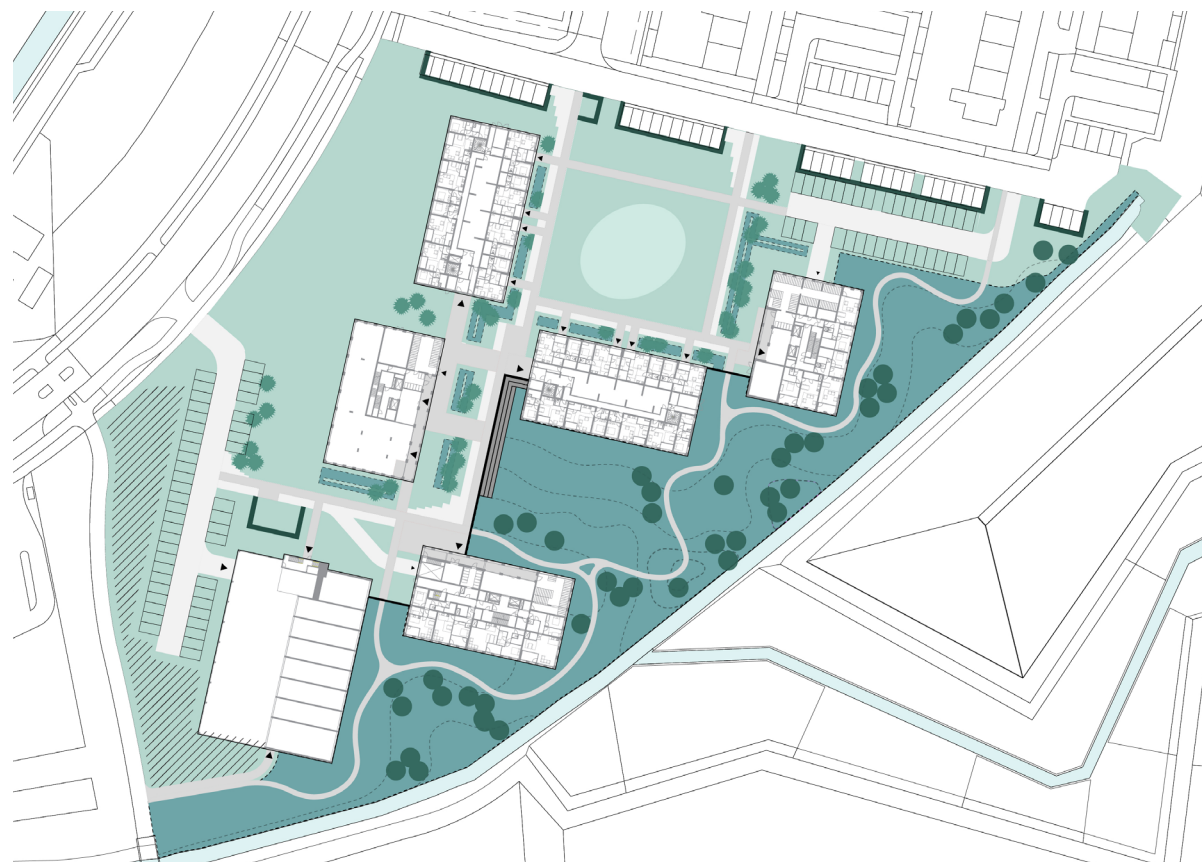
Verlengen van boomstructuur uit woonstraten



Overstroomgebied Molenleij

Onderbegroeiing

- | | |
|--|---|
|  extensief,
bloemrijk grasland, Bredase mix |  speelweide
grasmengsel |
|  wadi-structuur
kruidenmengsel, 2 soorten Salix |  hagen, parkeren
gemengde haag t.b.v. biodiversiteit |
|  overloopgebied
wadi-mengsel, waterminnende heesters |  bestaande onderbegroeiing t.h.v. parkeergebouw
te behouden |



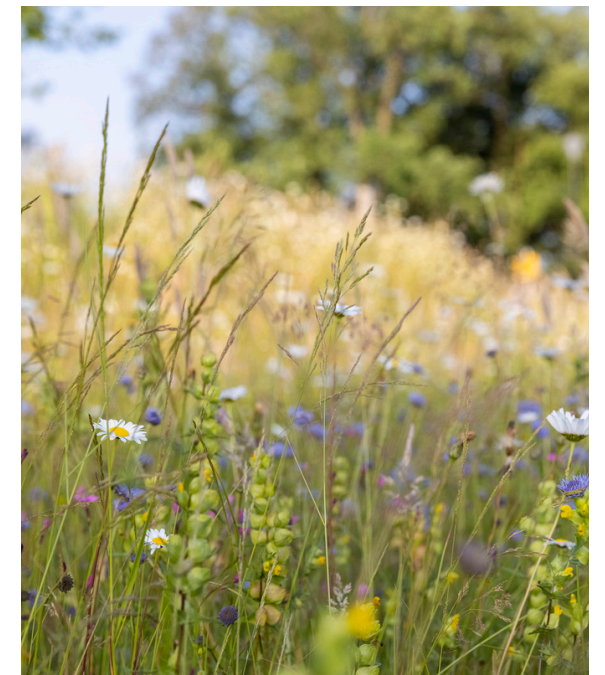
Wilgen en grassen in wadi's



Extensief bloemrijk grasland (Bredase mix)



Overloopgebied - verspreid staande heesters



Wadi-mengsel t.b.v. wadi's en overloopgebied

Bomenplan



bestaande bomen



Kemelstede-/dwarsstraten structuur (1e/2e orde),
stevige bomen, verharding verdragend



woonstraat-structuur (2e/3e orde),
lijnvormig geplaatst, o.a. bloei- en fruitbomen



parkbomen (1e orde),
breed uitgroeiend & verspreidstaand



overloopgebied-bomen (1e, 2e, 3e orde)
inheems, waterminnend



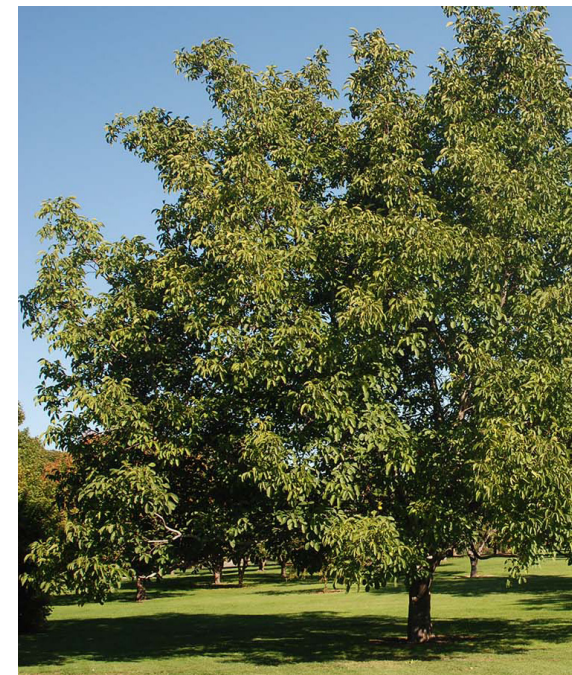
Bomenkaart - totaal aantal nieuwe bomen: 78 stuks



Parkboom - *Prunus avium*



Parkboom - *Castanea sativa*



Parkboom - *Juglans regia*



Parkboom - *Zelkova serrata*

Bomenplan



Woonstraat - Liquidambar styraciflua (herfstkleur)



Woonstraat - Corylus columna (vrucht en herfstkleur)



Overloopzone - Solitaire elzen (Alnus glutinosa)



Kemelstede - Tilia cordata (tussen parkeren)



Kemelstede - Betula pendula

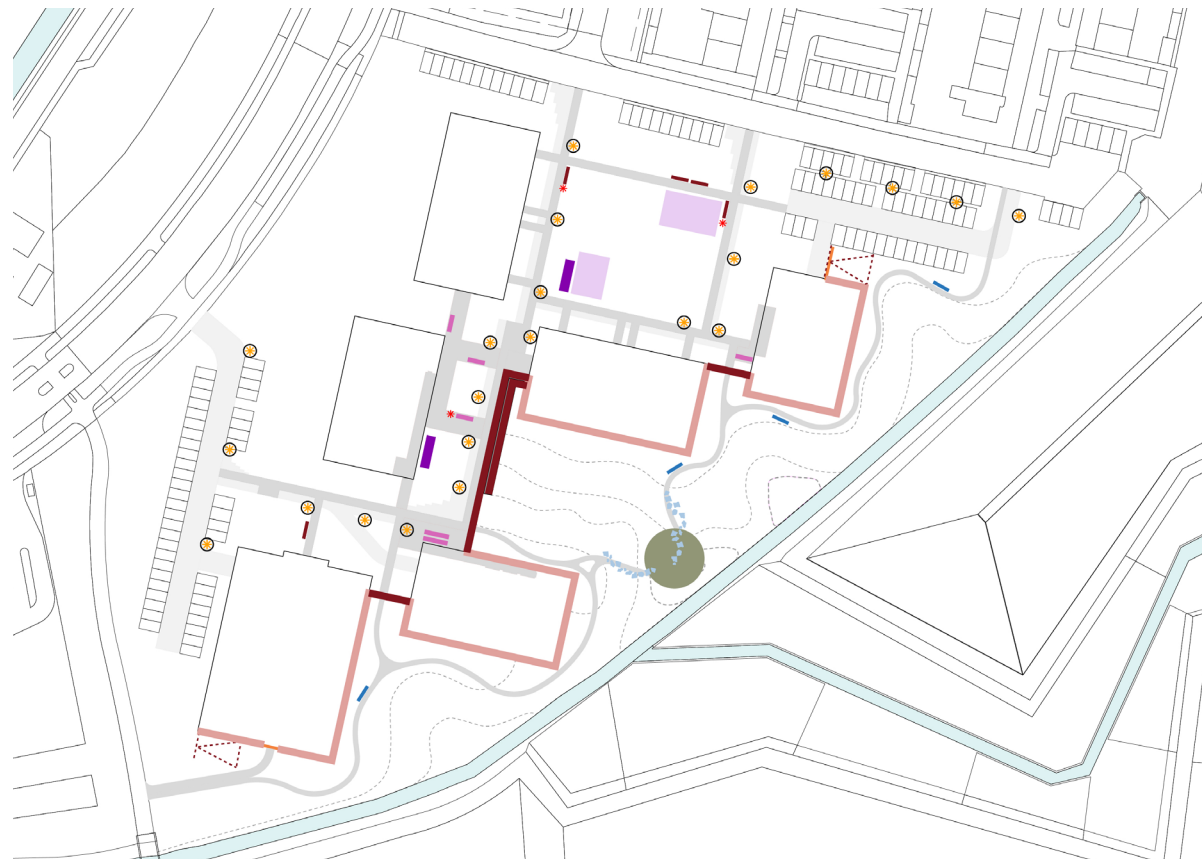


Overloopzone - Salix fragilis (solitair en in groepjes)

Inrichtingselementen

De inrichtingselementen sluiten aan bij de twee werelden binnen de ontwikkeling. De sociale zone is intensiever ingericht dan het rustige overloopgebied langs de Molenleij. In de sociale zone zijn er banken, fietsenrekken en picknicktafels met een verfijnder karakter, die ruimte voor ontmoeting bieden. Langs de Molenleij, waar (buurt)bewoners struinen, zijn de banken grover, gemaakt van halve boomstammen. De speelobjecten passen zich aan de natuurlijke omgeving aan, met gevelde bomen en stapstenen door de wadi.

-  picknicktafel
-  bank - sociale as
-  fietsnietjes
-  speelweide - specifieke invulling in overleg met wijk(deal)
-  bank - molenleij
-  verlichtingsarmaturen
-  natuurspeelplaats, o.a. stapstenen en boomstam



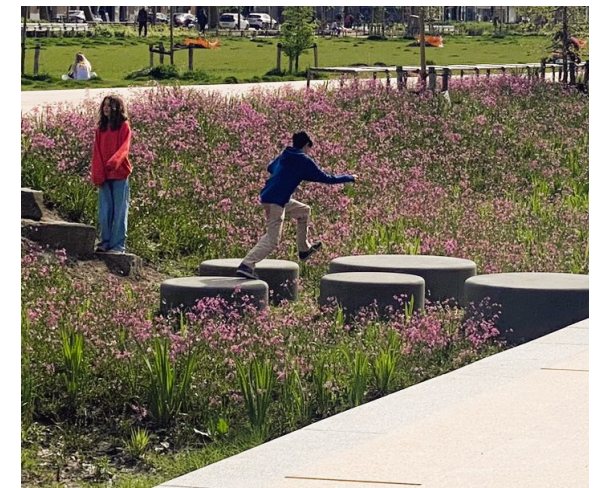
Stoere zitelementen - grof (Bredase bomen)



Grote picknickbanken langs sociale as



Bredase armaturen



Stapstenen door overloopzone



Mogelijke invulling deel speelweide in kader van wijkdeal - pluktuin



Mogelijke invulling deel speelweide in kader van wijkdeal - speeltuin/-toestel

Colofon

Datum

11 december 2025

Status

Definitief

Fase

Beeldkwaliteitsplan

Opdrachtgever

BVR VastgoedOntwikkeling
Ettenseweg 48
4706 PB Roosendaal
0165 63 11 11
info@bvrgroep.nl

BVR VastgoedOntwikkeling is
onderdeel van de BVR Groep

Architect

Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten
Reduitlaan 39
4814 DC Breda
076 52 21 811
info@gbv-a.nl

Landschapsarchitect

Karres en Brands
Mussenstraat 21
1223 RB Hilversum
035 642 29 62
info@karresenbrands.nl

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

KARRES
BRANDS

