

# Kemelstede

Ontwikkelvisie revisie 15 oktober 2024





## Voorwoord

Voor u ligt de ontwikkelvisie van de nieuwbouwlocatie Kemelstede in de wijk Heusdenhout in Breda. Een visie waar wij trots op zijn!

De komende jaren zal de kantoorlocatie worden herontwikkeld tot levendige woonomgeving. Kemelstede wordt een plek waar bijzondere ecologie en recreatief groen samenkomen; Een plek die herkenbaar is voor voorbijgangers; Een plek waar grootouders genieten van spelende kleinkinderen; Een plek waar bewoners elkaar kennen; En een plek met nog zo veel meer.

De groen omrande locatie van circa 2 hectare is gelegen tussen de parkway van de Heerbaan en de rafelranden van de Molenleij. Verder is zij ingekaderd door de Kemelstede, Zuidelijke rondweg en de A27. Initiatiefnemer BVR VastgoedOntwikkeling is voornemens hier een woningbouwontwikkeling te realiseren en daarmee een wezenlijke bijdrage te leveren aan de revitalisatie van de wijk Heusdenhout. Voorliggend ruimtelijk raamwerk is het product van een vruchtbare samenwerking tussen Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten (GBVA) en landschapsarchitectenbureau Karres & Brands. Daarin zijn zij ondersteund door de inzet van diverse adviesbureaus en de Gemeente Breda. Het document betreft een haalbaarheidsstudie van de ontwikkeling waarin het hoge ambitieniveau en de bijpassende stedenbouwkundige kaders zijn omschreven.

Grosfeld  
Bekkers  
van der Velde

 BVR Groep

KARRES  
BRANDS



# Inhoudsopgave

6	Ambitie	97	Beeldkwaliteit
9	Inleiding	98	Architectuur
10	Terugblik en opgave	102	Landschap
12	Beleidsuitgangspunten en kenmerken plan	109	Duurzaamheid en ecologie
17	Inventarisatie en analyse	110	Klimaatadaptatie & Energie
18	Historische verkenning	112	Natuurinclusief ontwikkelen
24	Landschapsverkenning	117	Proces en Haalbaarheid
26	Rondom het plangebied	118	Participatie
28	In het plangebied	120	Vergelijking plan 2021
32	Omgevingsfactoren	136	Planning & fasering
39	Visie	138	Milieu
40	De landschappelijke drager	140	Uitvoerbaarheid
42	Naar een stedenbouwkundige visie	145	Bijlagen
47	Stedenbouwkundig plan	146	Colofon
50	Plankaart		
54	Profielen		
58	Aansluiting op de wijk		
60	De breuk		
64	Wonen aan het maaiveld		
66	Wonen op hoogte		
68	Regionale markering		
73	Themakaarten		
74	Programma		
76	Parkeren & ontsluiting		
80	Entrees		
81	Nood en hulpdiensten		
82	Fietsparkeren		
84	Groen vs Verharding		
85	Waterberging		
86	Afvalinzameling		
87	Hindercontouren		
88	Grondtransactie		
89	Kabels en leidingen		
90	Zonnestudie		

## Leeswijzer

Dit document begint met het formuleren van de programmatische en beleidsmatige uitgangspunten en de aanleiding tot deze opgave. Vervolgens wordt een grondige analyse uiteengezet van de historische context, de bestaande situatie en alle omgevingsfactoren. Hieruit wordt belangrijke informatie opgehaald en conclusies getrokken die belangrijk zijn om te komen tot een visie. In de visie wordt het landschappelijk en stedenbouwkundig concept vastgesteld. Deze vormt de basis tot het stedenbouwkundig plan.

In het stedenbouwkundig plan worden aan de ruimtelijke uitgangspunten en kaders vastgesteld. Er wordt onder andere dieper ingegaan op de aansluiting met de wijk, de invulling van de plint en de aansluiting op het maaiveld. Vervolgens worden aan de hand van themakaarten verschillende planaspecten uiteengezet en wordt de beeldkwaliteit van de architectuur en het landschap toegelicht.

Het laatste deel van de gebiedsvisie gaat in op het proces en de haalbaarheid van het plan. Hierin wordt ook de vergelijking getrokken met het plan uit 2021 en komt het participatietraject aan bod. Tenslotte wordt afgesloten met een doorkijk in de planning, fasering en wat zal volgen na vaststelling van de gebiedsvisie.



# Ambitie

De ambitie is om op deze kantoorlocatie een divers woonprogramma toe te voegen aan de wijk waarin de bestaande groenstructuur wordt versterkt en uitgebreid, nieuwe verbindingen worden aangelegd en tegelijkertijd een nieuw regionaal accent wordt gevormd voor de gemeente Breda.

Belangrijk uitgangspunt in deze ontwikkeling is dat er voldoende meerwaarde voor het gebied en de leefomgeving ontstaat binnen een ruimtelijk, financieel en planologisch haalbaar plan. In een aantal kernwaarden wordt de visie samengevat:

- **Het landschap als drager:** bestaande groen- en ecologische structuren komen op de locatie samen en worden uitgebreid.
- **Open en toegankelijk:** nieuwe verbindingen haken aan op de structuur van de wijk. Er komt een nieuw buurtpark.
- **Aansluiten en markeren:** een zachte overgang op de wijk en tegelijkertijd het markeren van Breda aan de snelweg op regionaal niveau.
- **Eigen identiteit:** een unieke plek om te wonen met een autonoom karakter dat recht doet aan de historische identiteit van de plek.
- **Autoluw:** parkeren gebeurt zoveel mogelijk aan de randen van het gebied en in een parkeerhub.
- **Divers woon- en leefklimaat:** een grote variatie in doelgroepen en type woningen voor zowel jong als oud.
- **Natuurinclusief en klimaatbestendig:** ruimte voor water en de Molenleij, verschillende diersoorten en planten. Recreatie en natuurbeleving komen samen.





In de inleiding wordt ingegaan op de verschillende uitgangspunten die leidend zijn geweest voor het opstellen van de gebiedsvisie.

# Inleiding



# Terugblik en opgave

De opgave is om binnen nieuwe stedenbouwkundige kaders een nieuw woonprogramma op een gepaste manier te laten landen.

## Aanleiding

In 2018 heeft ABN AMRO Bank besloten de kantoorlocatie aan de Kemelstede te verlaten. De Gemeente Breda heeft aangegeven aan ABN AMRO niet negatief tegenover de transformatie naar een woningbouwlocatie te staan. In een aanbestedingsprocedure door ABN AMRO hebben ontwikkelaars woningbouwplannen gepresenteerd aan Gemeente Breda. Het plan van BVR heeft in 2019 de aanbesteding gewonnen. Op basis daarvan hebben de gemeente Breda en BVR een intentieovereenkomst gesloten en is de haalbaarheidsfase gestart.

## Start haalbaarheidsfase

Om tot een ruimtelijke procedure te komen is het initiatiefplan van 2019 verder uitgewerkt tot een ontwikkelvisie. Dit document beschrijft de haalbaarheid van het project op ruimtelijk, technisch, maatschappelijk, programmatisch, planologisch en financieel economisch vlak. In 2021 is de ontwikkelvisie gepresenteerd aan de buurt tijdens een participatieavond. Gelijktijdig met de afronding van de ontwikkelvisie liep de procedure voor vaststelling van de omgevingsvisie van Gemeente Breda. Onderdeel van deze omgevingsvisie is de hoogbouwvisie. Vanwege de aard van de reacties op onze planvoornemens is besloten de participatie en planontwikkeling stil te leggen in afwachting van de vaststelling van de omgevingsvisie. Later is, in relatie tot die vaststelling, besloten de omgevingsvisie inclusief hoogbouwvisie

vast te stellen met als kanttekening dat voor de ontwikkellocatie Kemelstede de participatie opnieuw doorlopen diende te worden.

## Participatie

In navolging op de uitspraak van de gemeenteraad is de participatie hervat en hebben diverse gesprekken met het Kernteam plaats gevonden. Het Kernteam bestaat uit een aantal betrokken en bezorgde omwonenden. Om elkaar beter te begrijpen en hopelijk nader tot elkaar te komen is door de gemeente een onafhankelijk gespreksleider aangesteld. Deze heeft de participatiebijeenkomsten begeleid en in januari 2023 is een conclusie gepresenteerd aan de gemeenteraad. Gedurende deze bijeenkomsten zijn de belangen en uitgangspunten opgesomd. Ondanks dat geen overeenstemming is bereikt in de uitgangspunten zijn de belangen uitgebreid besproken. Voor het vervolg van de planvorming en participatie heeft het college een bespreeknotitie aan de gemeenteraad opgesteld. Deze notitie is besproken in de gemeenteraad en dient als leidraad voor deze ontwikkelvisie. Op basis hiervan is de participatie voorgezet met een bredere groep belanghebbenden. De resultaten van deze participatie zijn vastgelegd in het participatieverslag en zijn gebruikt bij het opstellen van deze ontwikkelvisie.

## Doel van dit document

Deze ontwikkelvisie duidt de stip op de horizon, de wens die partijen gezamenlijk hebben bij de ontwikkeling van dit gebied. De visie omschrijft de ambitie voor het gebied vanuit verschillende invalshoeken, zoals: stedenbouw, (woon-) programma, leefbaarheid, ecologie, duurzaamheid, mobiliteit, etc. Dit document vormt het eindproduct van de haalbaarheidsfase, waarin wordt aangetoond dat een dergelijke ontwikkeling daadwerkelijk voorstelbaar en haalbaar is. Daarmee is de ontwikkelvisie kaderstellend voor de toekomstige ontwikkeling. Na vaststelling wordt het plan nader uitgewerkt en zal een planologische procedure worden doorlopen.





# Beleidsuitgangspunten en kenmerken plan

Het bestaand beleid vormt een belangrijk (ruimtelijk) uitgangspunt voor de ontwikkeling van de visie.

De gebiedsontwikkeling Kemelstede raakt uiteenlopende beleidsvelden van diverse overheidsorganen. De beleidsvelden bieden kaders en richtlijnen om tot een evenwichtig ruimtegebruik te komen, waarmee de ontwikkellocatie ingevuld kan worden. Tegelijkertijd vormt het beleid een limiterend kader waarbinnen de plannen moeten worden vormgegeven.

Sinds het sluiten van de intentieovereenkomst in 2020 hebben diverse beleidskaders wijzingen ondergaan of is beleid toegevoegd. Om sommige vlakken heeft dit tot wijzigingen van de plannen geleid. Hoewel niet aan alle wijzigingen gehoor kan worden gegeven, is voor zo veel als redelijkerwijs mogelijk het nieuwe beleid aangehouden, rekening houdend met de bespreeknotitie van het college d.d. 2023.

Voorliggende ontwikkelvisie committeert zich op bijna alle punten aan vigerend beleid zoals de gemeentelijke parkeernota, het groenkompas, de doelgroepenverordening, de omgevingsvisie en de hoogbouwvisie.

Een aantal beleidsvelden behoeven toelichting ten aanzien van de wijze waarop deze in de ontwikkelvisie zijn opgenomen:

## cultuurhistorische waarde

Voorafgaand aan het opstellen van dit visiedocument is een onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarde van de locatie Kemelstede waarbij het pand aan Kemelstede

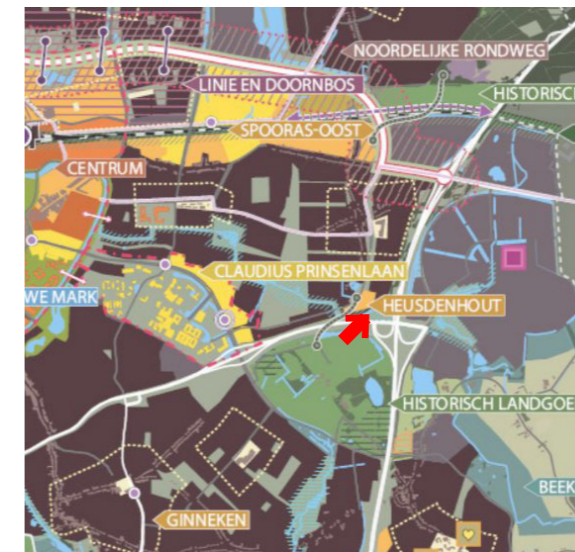
2 als mogelijk behoudenswaardig aangemerkt. Naar aanleiding hiervan is in samenspraak met Heemschut het bureau Hylkema geselecteerd om een herbestemmingsonderzoek naar behoud van Kemelstede 2 te verrichten. Vervolgens is een onderzoek verricht naar hybride herbestemming waarbij niet het gehele gebouw maar een gedeelte van het gebouw behouden kon blijven.

Transformatie van het pand zal in beide varianten aanzienlijk duurder zijn dan nieuwbouw. De negatieve impact op de financiële haalbaarheid zal evenwel in balans moeten worden gebracht, bijvoorbeeld door uitbreiding en wijziging van het programma.

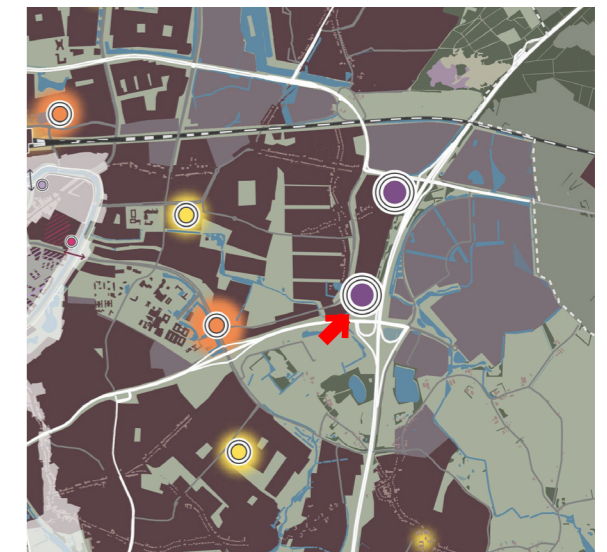
Transformatie heeft daarmee ten opzichte van sloop/nieuwbouw consequenties op de leefbaarheid en andere vlakken zoals: kleinere afstand tot bestaande woningen, meer hogere bebouwing, meer bebouwd oppervlak, grotere parkeerbehoefte, hoeveelheid verkeer (bereikbaarheid, geluid, stikstofdepositie, doorstroming), betaalbaarheid, hoeveelheid sociaal programma en/of lagere afzetsnelheid etc.

Deze consequenties voor lief nemen rijmt niet met de belangen van de buurtbewoners. Van de buurtbewoners geeft 7% aan waarde te hechten aan behoud van Kemelstede 2 ten opzichte de zorg om hoogbouw en verkeer wat door 65% en 60% is aangegeven.

Een transformatiescenario vraagt een onevenredig aantal concessies ten opzichte van het sloop-



Omgevingsvisie Breda (gemeente Breda)



Hoogbouwvisie Breda (gemeente Breda)



Groenkompas



Bestemmingsplan



nieuwbouwsenario en vinden wij om die reden onwenselijk. Bovendien is dit niet het kwaliteitsniveau dat wij als BVR nastreven om tot een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van de buurt.

Om die reden is deze ontwikkelvisie gebaseerd op een sloop-nieuwbouwvariant. Deze doet in nagenoeg alle aspecten meer recht aan de gestelde beleidsdoelen, wensen van de buurt en onze eigen maatstaven van goede en evenwichtige projectontwikkeling.

#### Gemeentelijke parkeernota

In de ontwikkelvisie is de geldende parkeernota aangehouden en er ontstaat daarmee voldoende ruimte op eigen terrein voor parkeren. In de uitwerkingsfase worden mogelijkheden onderzocht middels een mobiliteitsplan of parkeeronderzoek om parkeervoorzieningen te optimaliseren ten gunste van de kwaliteit van het plan en omgeving.

#### Doelgroepenverordening

In de ontwikkelvisie is voor de programmaverdeling de meest recente doelgroepenverordening 2023 aangehouden. Het woningbouwprogramma bevat een verdeling van sociaal-, middelduur- en vrije sector op basis van respectievelijk 30-40-30.

Ter borging van de realisatie en afname van sociale en middeldure huurwoningen is bij aanvang van het project reeds een koopovereenkomst gesloten met een institutionele belegger. Op basis van de destijds geldende doelgroepenverordening, maar in afwijking van de laatste doelgroepenverordening, is daarbij uitgegaan van een instandhoudingstermijn van 15 jaar voor sociale huurwoningen. Vanwege de verplichtingen uit deze overeenkomst kunnen wij

niet anders dan uitgaan van een destijds geldende instandhoudingstermijn van 15 jaar.

Desondanks, en met respect voor deze overeenkomst, onderzoeken wij de mogelijkheid om met een Bredase woningcorporatie afspraken te maken over afname van sociale huurwoningen.

## Kenmerken van het plan

- 350 woningen
- 26.000m<sup>2</sup> woonoppervlak
- 400m<sup>2</sup> planondersteunende maatschappelijke of commerciële functies
- Parkeren volgens parkeernorm
- Voldoen aan de eisen van het groenkompas
- Maximale hoogte bovenste woonlaag 69m
- Sloop-nieuwbouw
- Parkeergebouw voor bewoners, ontsluiting via Heerbaan
- Parkeren bezoekers op maaiveld, ontsluiting via Heerbaan en Kemelstede
- Gebouwen en tuinbeplanting in de volle grond
- Programma 30/40/30 (sociaal/middelduur/vrije sector)
- Instandhoudingstermijn sociaal/middelduur 15 jaar

De (cultuur)historische waarden, de kwaliteiten van het groen en de directe omgeving vormen in de analyse de basis voor het maken van een stedenbouwkundige visie.

## Inventarisatie en analyse



# Historische verkenning

De locatie grenst van oorsprong aan de Molenleij en tegenover de huidige buitenplaats Weilust.

## De Hoogeindseweg en de Molenleij

Tot ruim honderd jaar geleden werd het gebied ten oosten van Breda gekenmerkt door hogere zandgronden met paden die vanuit de stad richting gehuchten als de Lovensdijk en Molengracht liepen. Breda groeide en de grondwallen groeiden mee, waardoor rond 1870 de vestingwerken werden gesloopt en de Singel werd aangelegd. Het

gebied ten oosten van de Singel tekende zich nog steeds als een uitgestrekt open landschap met enige lintbebouwing en gehuchten. Buitenplaats Weilust lag destijds aan de Hoogeindseweg (nu de Heusdenhoutseweg).



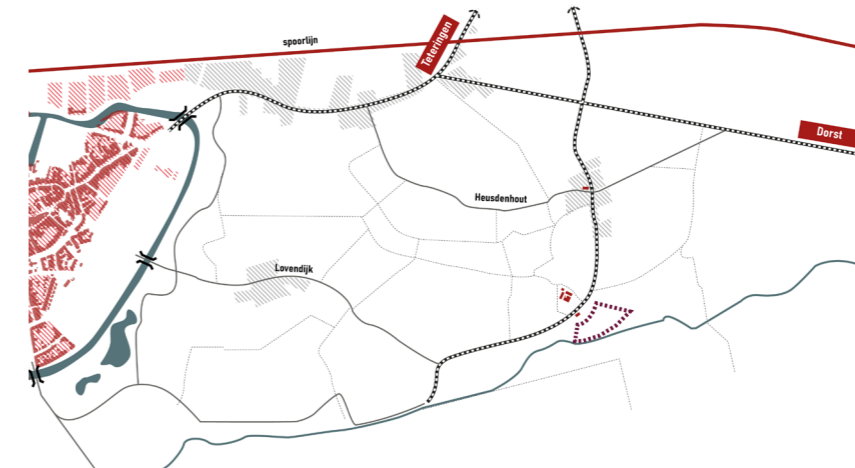
Breda 1860

1860

- Vestingstad
- Hoogeindseweg als verbindingsweg
- Molenleij vanuit de Mark
- Buitenplaats Weilust

## Eerste uitbreidingswijken

Na de oorlog groeit de bevolking in Breda sterk. Brabantpark wordt aangelegd en de Molenleij wordt gecultiveerd en omgelegd. De eerste voorbereidingen worden getroffen voor een nieuwe ontsluiting van Breda aan de oostzijde (Claudius Prinsenlaan).



Breda 1900

1900

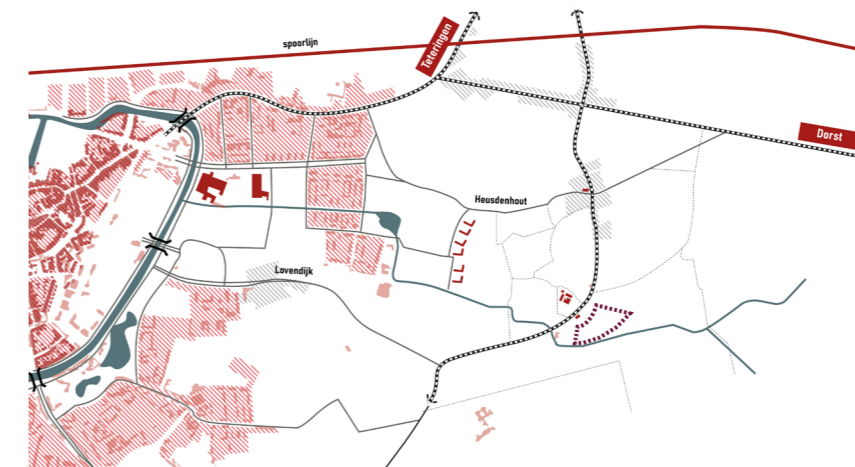
- Aanleg van de singels
- Eerste uitbreidingen aan de Mark
- Aanleg spoorlijn



Buitenplaats Weilust (archief Breda)



Heusdenhout rond 1965 (archief Breda)



Breda 1960

1960

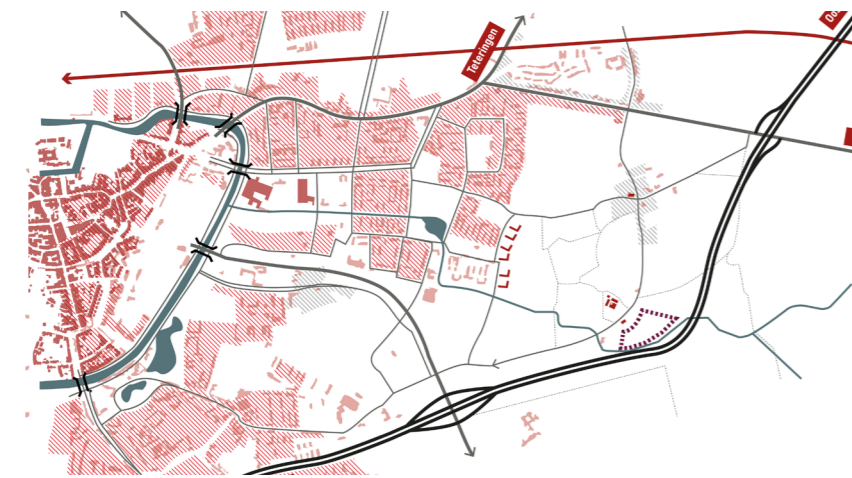
- Bouw Brabantpark
- Verleggen van de Molenleij



De Heerbaan en de snelweg

In de jaren '70 wordt er gestart met de bouw van het sportpark en wordt de snelweg in één verbinding aangelegd in wat nu de zuidelijke rondweg is. De Molenleij wordt wederom iets verlegd. Er wordt gestart met de aanleg van de nieuwe wijk Heusdenhout. Eind jaren '70 komt de wijk tot voltooiing en wordt de Heerbaan de nieuwe verbinding tussende noordelijke rondweg en de Claudius Prinsenlaan. De Heusdenhoutseweg

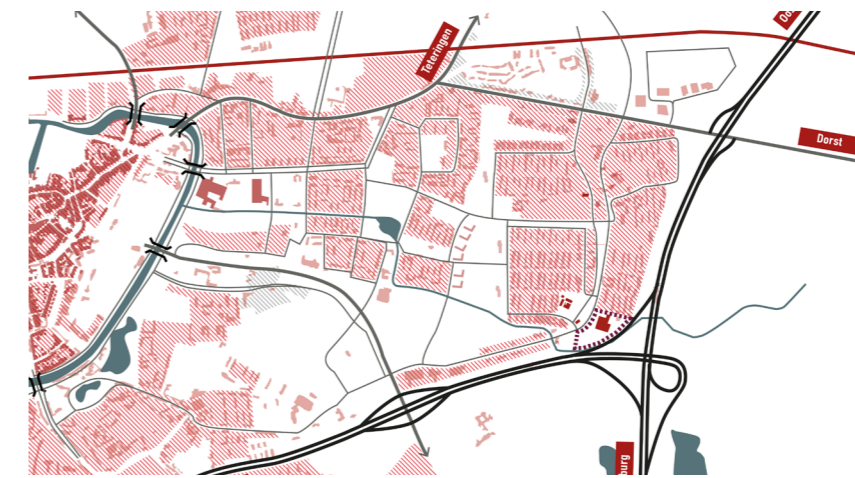
blijft behouden als ventweg. Het ABN-AMRO gebouw markeert de afslag richting Breda. Eind jaren '90 wordt de afslag naar de zuidelijke rondweg aangepast, waardoor er naast de kavel ruimte ontstaat voor de huidige ecologische zone. De oorspronkelijke afslag heeft de contour bepaald van de huidige kavel. Het ABN-AMRO gebouw komt achter de geluidswal te liggen.



- 1970
- Sportpark gebouwd
  - Bouw Blauwe Kei en begin aanleg Heusdenhout
  - Aanleg snelweg

Breda 1970

De oorspronkelijke afslag bepaalt de contour van de huidige kavel.



- 1985
- Verleggen snelweg/rondweg
  - Heusdenhout afgebouwd
  - Afslag langs plangebied

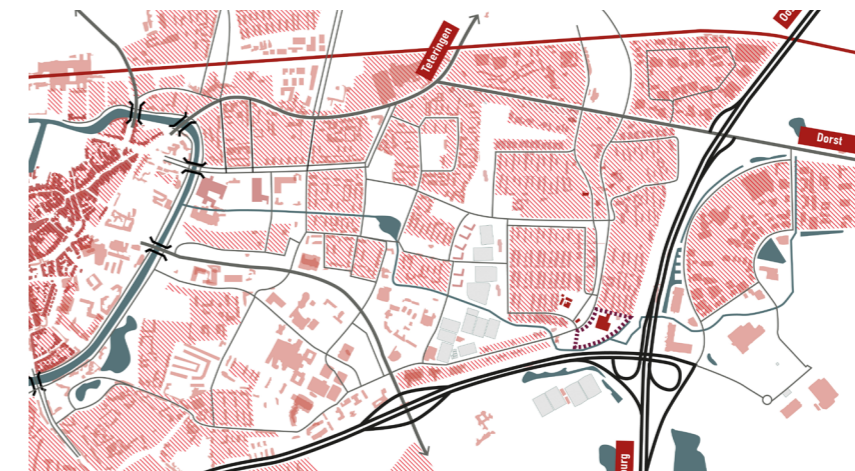
Breda 1985



Heusdenhout rond 1975



Omlegging van de afslag en de aanleg van de geluidswal



- 2000
- Aanpassen afslag
  - Bouw Hoogeind
  - Bouw Moleneind-oost
  - Inbreidingen in Sportpark en Breda centrum

Breda 2000



In 1974 wordt door architectenbureau Lucas & Niemeijer het nieuwe centrale effectenkantoor ontworpen voor de AMRO-bank.

#### Gebouw

Door personeelsschaarste in de Randstad rond 1970 openden veel bedrijven vestigingen elders in het land. De AMRO-bank opende daarom onder andere effectencentra in Tilburg en Breda. De locatie in Breda, dicht bij de snelweg A27, werd in overleg met de gemeente gekozen en had de bestemming 'bijzondere gebouwen'.

Het gebouw kent expressieve borstweringen en prefab-elementen van ruw afgewerkt beton, wat zorgde voor een krachtig silhouet. Dit wordt verder versterkt door de trapsgewijze opbouw vanuit de Heerbaan: een markante tegenhanger van de omgrachte lommerrijke buitenplaats 'Weilust'. Het gebouw markeerde destijds de afslag richting Breda vanaf de A27. Deze functie is komen te vervallen met de aanleg van de geluidswal.

#### Landschap

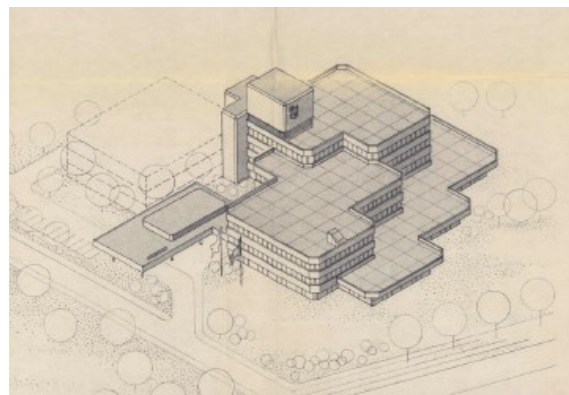
De buitenruimte is in 1975 ontworpen door P.A.M. Buys & B. van der Vliet Tuin- en

Landschapsarchitecten. Het ontwerp is tweeledig:

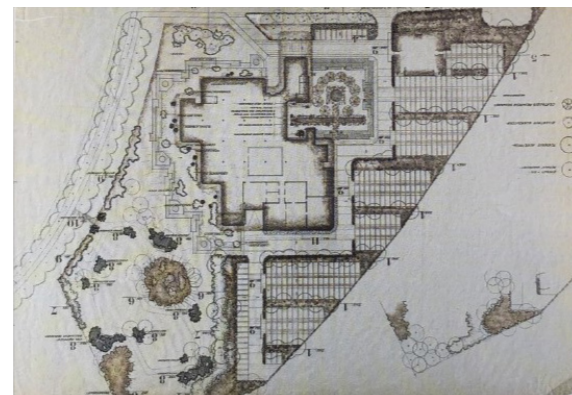
- Formeel: Rond het gebouw ligt een grindzone met solitaire heesters en een haag die de gebouwtrek volgt. De parkeerplaats tussen het gebouw en de Molenleij is ingedeeld in omhaagde 'kamers' met platanen, deels bebouwd door een oostelijke uitbreiding in 2000-2002.
- Natuurlijk: Een glooiend wandelpark met bomen, struiken, rozen, en gazon, geïnspireerd door de nabijgelegen 18e-eeuwse buitenplaats 'Weilust'.

Het oorspronkelijke ontwerp is nog fragmentarisch zichtbaar in de buitenranden en de noordwestelijke flank van het gebouw. Door de jaren heen is het terrein heringericht om aan de behoefte van een andere tijdsgeslacht te voldoen.

Een uitgebreide waardestelling is terug te vinden in het cultuurhistorische waardestelling door 'Van Meijel - adviseurs' in de bijlage.



Architecten tekening van het effecten kantoor



Inrichting van het landschap met een formele zone en een informele zone



Zicht vanaf de Heerbaan



Zicht vanaf de Molenleij, 1976



Zicht vanaf de rondweg



# Landschapsverkenning

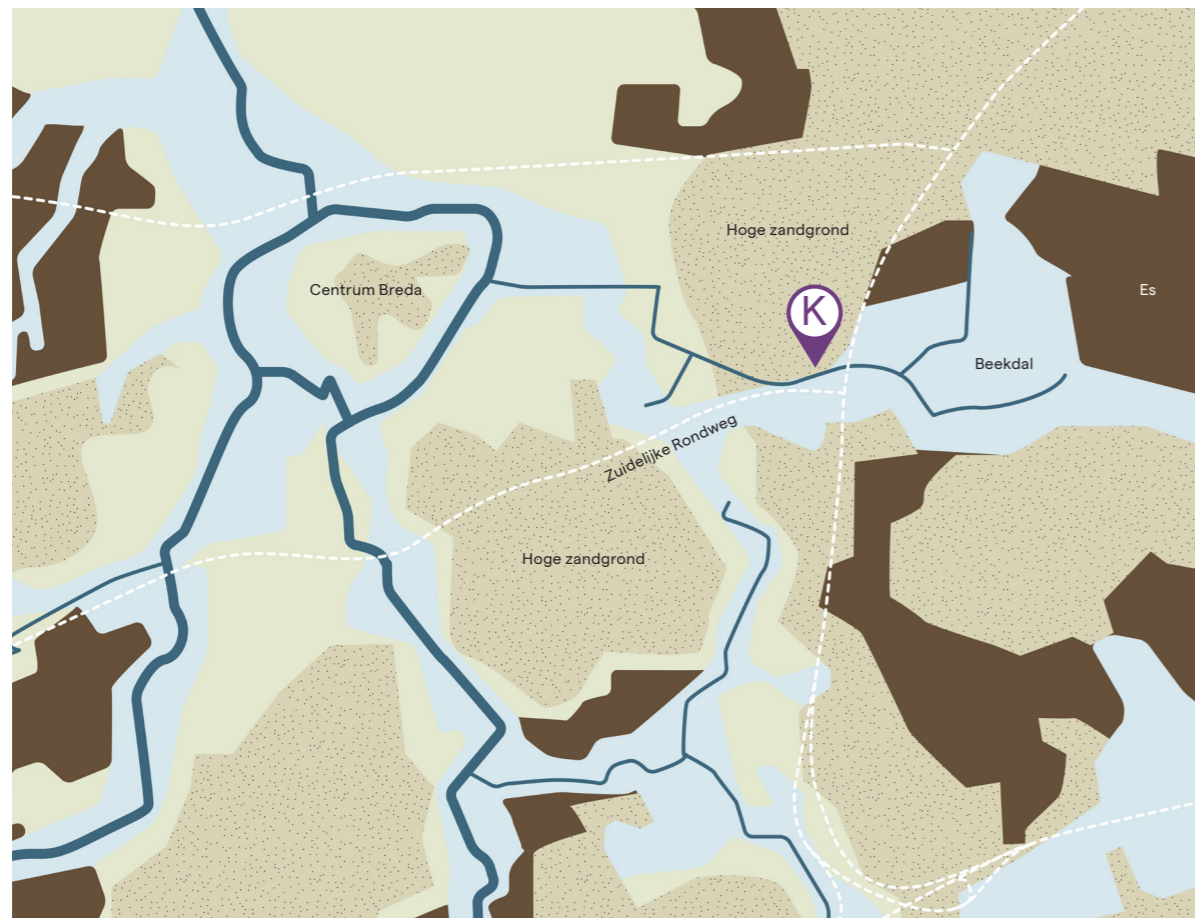
## Landschap

Breda ligt op de overgang tussen het rivieren- en het dekzandgebied. Het hoger gelegen plateau van dekzandruggen wordt aan de zuidzijde van de stad op verschillende plekken doorsneden door beekdalen. Langs deze dieper gelegen beekdalen liggen ook hogergelegen zandgronden en esgronden (met plaggen en mest opgehoogde bewoningsgronden).

De ontwikkeling aan de Kemelstede kent een karaktervolle ligging, namelijk exact op de overgang tussen het natte en lage beekdal en de hoge en droge dekzandrug.

De plek kenmerkt zich enerzijds door haar ligging aan de, door de eeuwen heen regelmatig vergraven, Molenleij. Anderzijds het dorpslint van Heusdenhout (getransformeerd tot de huidige parkway de Heerbaan) en de ligging van de buitenplaats Weilust, welke een veilige droge plek heeft gevonden op de overgang naar het droge deel.

De ABN AMRO locatie / ontwikkellocatie Kemelstede, aangeduid met 'K', ligt hierdoor op het beste van de twee werelden.



Locatieaanduiding op kaart uit 'Klimaatatelier Breda, 2015'



# Rondom het plangebied

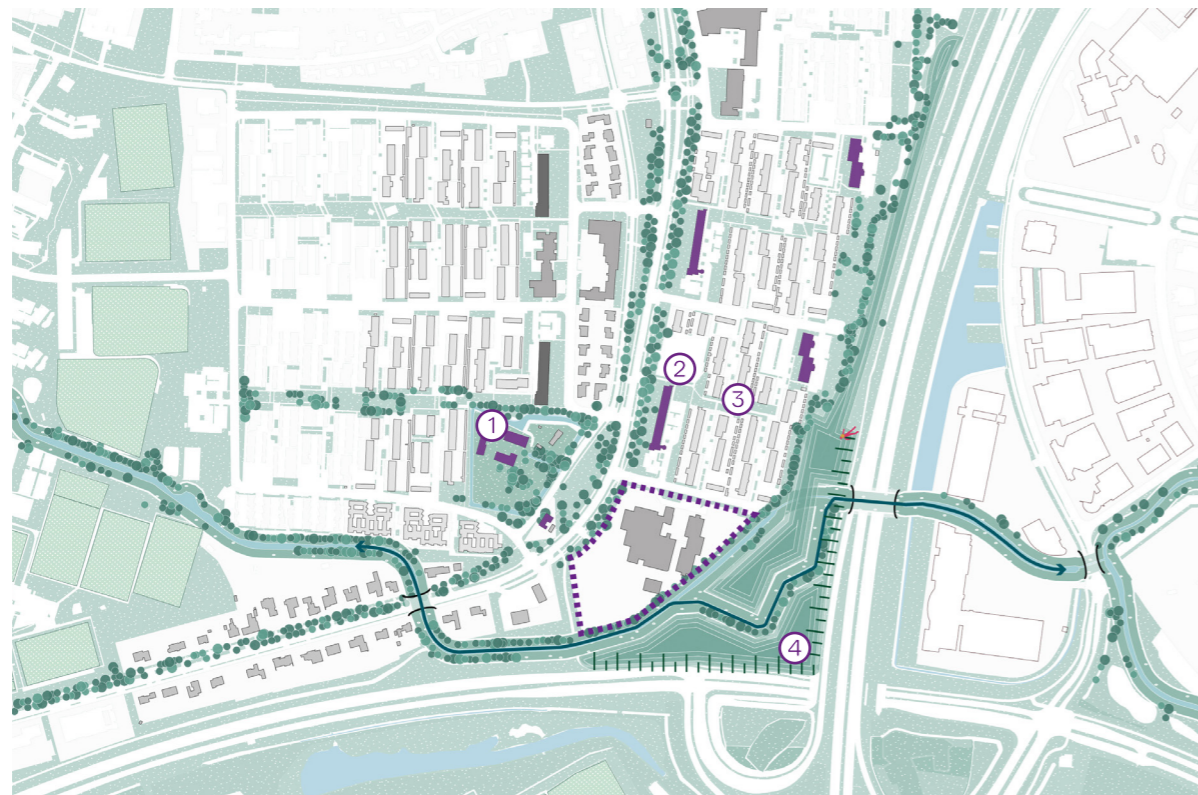
Buitenplaats Weilust vormt de uitzondering op de typische na-oorlogse opzet van Heusdenhout.

De wijk Heusdenhout is een typische jaren '70 wijk en bestaat uit stempelverkeveling met aan de hoofdonthutingen en randen van de wijk hoogteaccenten en maatschappelijke functies. De woningen hebben een smalle beukmaat en hebben een grijs/beige steen met zwarte dakpannen (3.). De hoogteaccenten hebben in volume een sterke noord/zuid-oriëntatie en versterken de richting van de ontsluitingswegen(2.).

De groene rand van de wijk is ingericht om te wandelen, spelen, sporten en tuinieren, en dient als

buffer naar de flankerende wijken en hoofdwegen. Buitenplaats Weilust vormt als prestedelijk relict een uitzondering op de structuur van de wijk en werkt als schakel richting de lintbebouwing aan de zuidzijde van de Heerbaan(1.).

Aan de oostzijde van het plangebied vormt een groene buffer de overgang richting de snelweg. Ter hoogte van de ontwikkellocatie meandert de Molenlei door dit gebied(4.).



Overzichtssituatie met markeringen van belangrijke stedelijke elementen buiten het plangebied



1 Buitenplaats Weilust (archief Breda)



2 Hoogbouwaccenten



3 Kemelstede (woonerf)



4 Ecologische zone



# In het plangebied

Het plangebied grenst enerzijds aan de ecologische structuur aan de Molenleij en anderzijds aan de parkachtige structuur van de Heerbaan.

Aan de rand van de wijk staat het ABN AMRO gebouw op het grensvlak van buurt en groene zoom. Aan de noordzijde ligt de doodlopende Kemelstede, geflankeerd door groen. Hier ligt de oorspronkelijke toegang tot de kavel en worden de naastgelegen woonerven ontsloten. Er wordt aan geparkeerd en de straat voelt anoniem aan. Aan de oostzijde ligt de groene buffer richting de snelweg. Hierin ligt de Molenleij met haar ecologische zone en de geluidswal. Het groen is niet formeel toegankelijk. Aan de westzijde ligt het lommerrijke

buitenplaats Weilust. De groene ruimte aan de heerbaan werkt als buffer tussen beide locaties. Aan deze zijde ligt tevens een tweede toegang tot de kavel.

Het ABN AMRO gebouw staat autonoom op de kavel. Het terrein is niet toegankelijk en wordt omzoomd door groene hagen en hekwerk. Ondanks dat een groot deel van het terrein verhard is voor het parkeren voelt de ruimte relatief groen aan door de aanwezige bomen rond en op de kavel.



Overzichtssituatie met markeringen van belangrijke stedelijke elementen in het plangebied



1 Heerbaan



2 Parkeerterrein



3 Molenleij



4 Kemelstede (straat)





# Omgevingsfactoren






Het analyseren van omgevingsfactoren geeft inzicht in de identiteit en waarde van het plangebied.

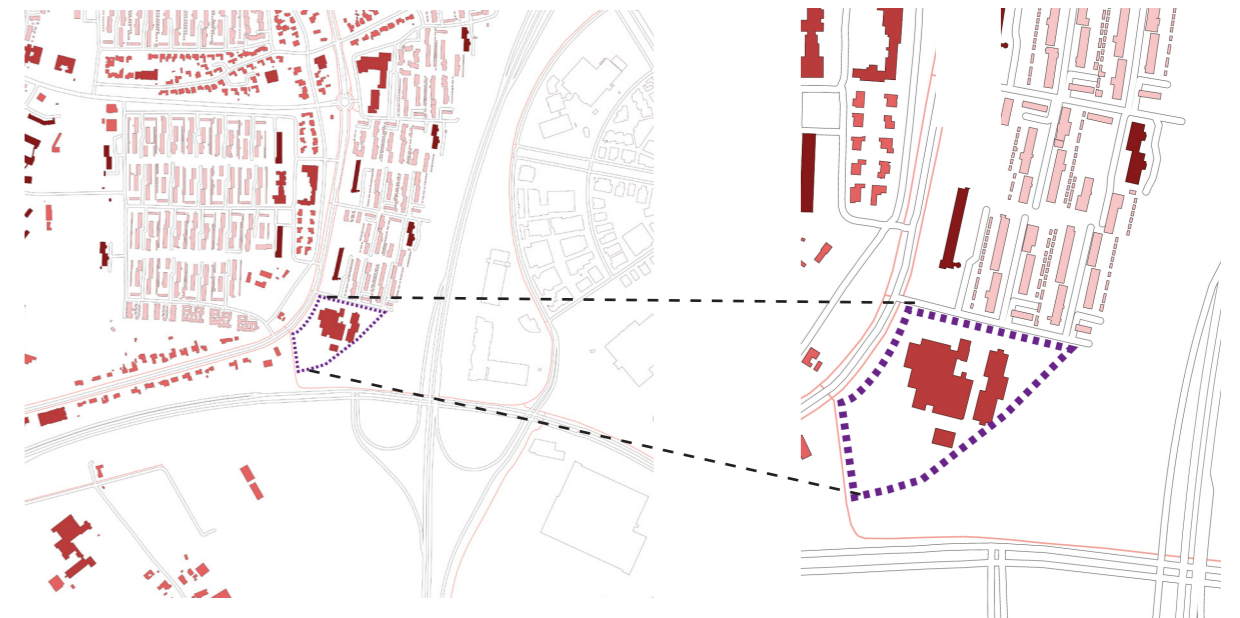
## Een korte toelichting

De morfologie van de gebouwen zegt iets over de schaal en maat van de gebouwde omgeving. Het gebruik zegt iets over hoe er rond het plangebied geleefd wordt en welke voorzieningen reeds aanwezig zijn. De ontsluiting geeft duiding aan de bereikbaarheid van het gebied, de onderlinge samenhang in het gebied en hoe de parkeerbehoefte is opgelost. Een blik op de groen- en waterstructuur zegt iets over de kwaliteiten van de natuurlijke omgeving.

## Morfologie

- Lintbebouwing aan de Heusdenhoutseweg / Heerbaan
- Strokenverkaveling met woonerven
- Hoogteaccenten flankeren de hoofdontsluiting
- Voorzieningen en afwijkende functies in autonome bouwtypologieën

LEGENDA	
	Strokenbebouwing
	Lintbebouwing
	Autonome bebouwing
	Hoogbouw
	Overig



Hoogbouw accenten



Strokenverkaveling



**Gebruik**

- Grondgebonden wonen dominante functie
- Gestapeld wonen in accenten
- Wijkvoorzieningen (supermarkt, school, winkels, etc.) langs de hoofdontsluiting en randen van de wijk
- Hooggeïnd aan de overzijde van snelweg voornamelijk industrie en kantoren

**LEGENDA**

- Wonen
- Winkel
- Sport
- Bijeenkomst
- Onderwijs
- Kantoor
- Industrie
- Overig

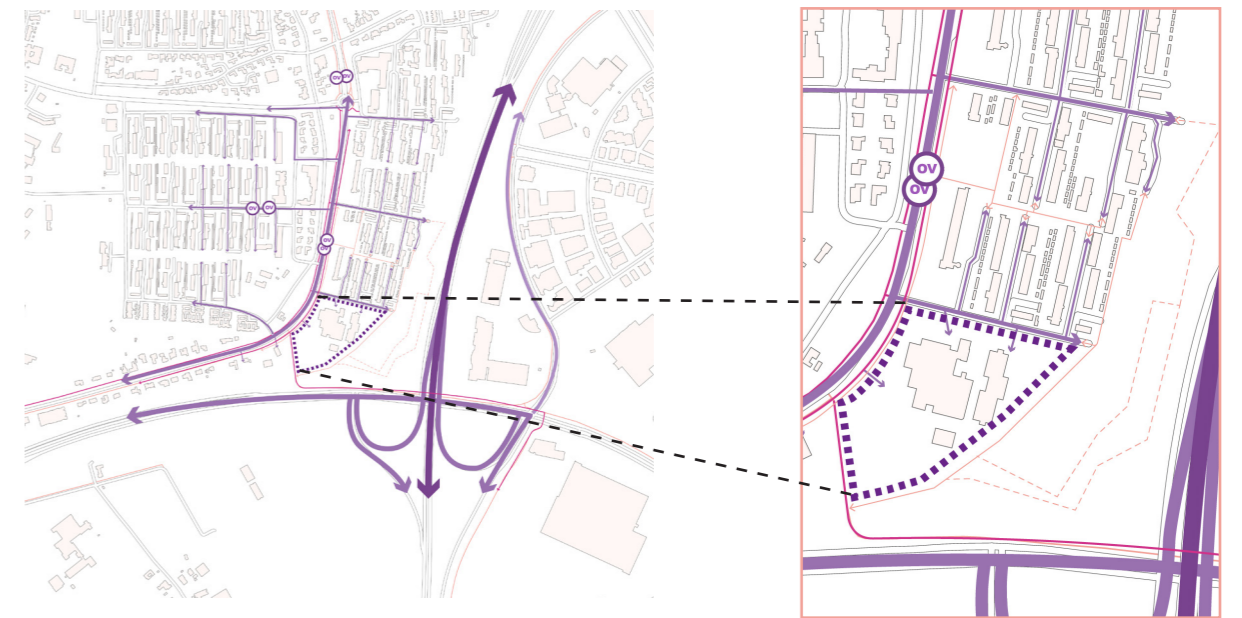


**Ontsluiting**

- Regionale ontsluiting oostzijde plangebied (A27)
- Stedelijke ontsluiting zuidzijde plangebied (Rondweg)
- Wijkontsluiting westzijde plangebied (Heerbaan)
- Erfontsluiting noordzijde plangebied (Kemelstede)
- Fietsroute verbindt Breda langs het plangebied met Hoogeind/Bavel
- Plangebied wordt langs twee zijden ontsloten
- Bushalte in de nabijheid van het plangebied

**LEGENDA**

- Fietsverkeer
- Langzaamverkeer
- Hoofdwegen
- Snelweg
- Bushaltes



Winkelcentrum Heusdenhout



KBS Weilust



A27

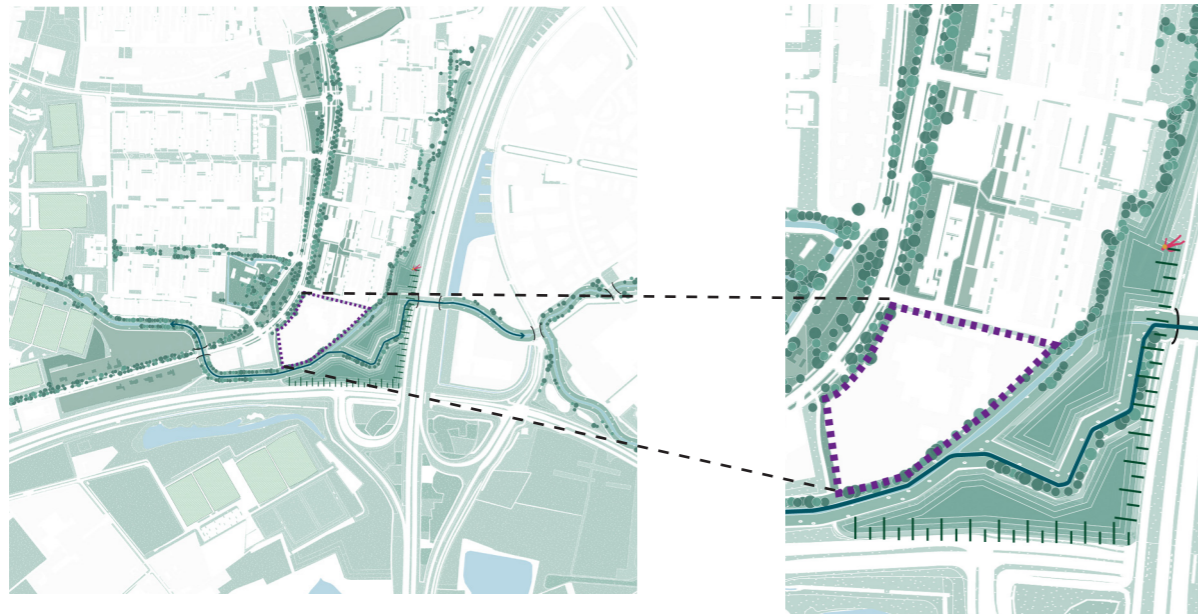


Franklin Rooseveltlaan



#### Landschap

- Heerbaan als groene wijkontsluiting aan de westzijde van het plangebied (op de oorspronkelijke dekgronden).
- Molenleij als onderdeel van het watersysteem van de stad (in het oorspronkelijke beekdal)
- Groen snelweglandschap oostzijde plangebied
- Buitenplaats Weilust als groene schakel tussen de wijk en de lintbebouwing aan de Heerbaan



Ecologische zone Molenleij



Groenstructuur Heerbaan





De visie wordt stapsgewijs uitgelegd, waarbij alle belangrijke conclusies uit de analyse een plaats krijgen. Dit resulteert in een landschappelijke én stedenbouwkundige visie als basis voor het stedenbouwkundig plan.

Visie



# 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.

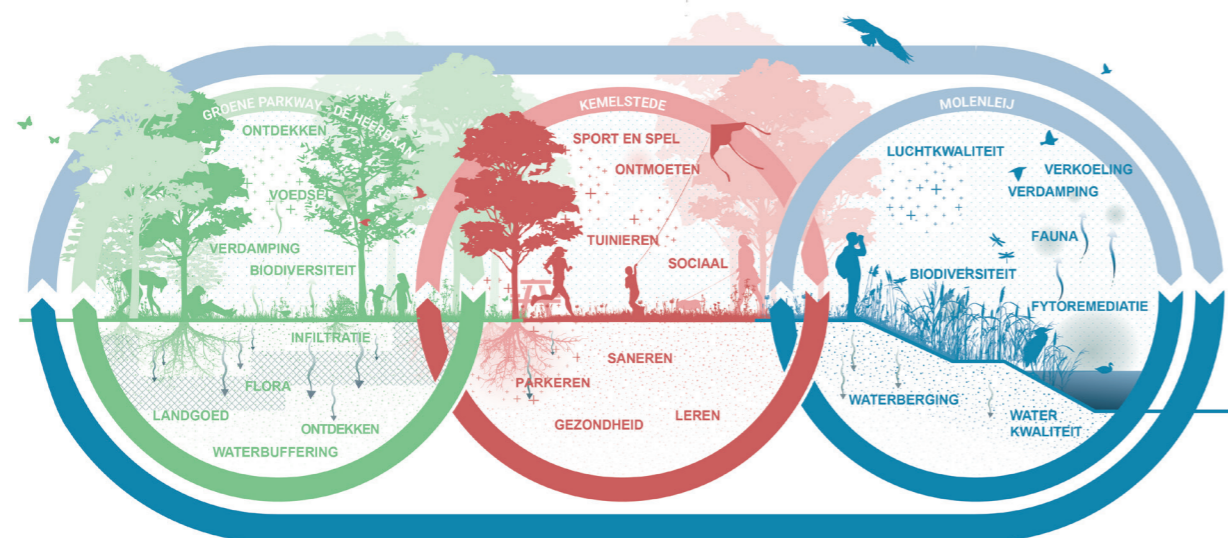
Zoals het initiële landschapsplan uit 1975 ook tweeledig was: Formeel én natuurlijk, wordt hier nu een eigentijdse variant op gemaakt. In de toekomst zal de locatie zich dan ook ontwikkelen tot een plek waar twee werelden elkaar ontmoeten (zie onderstaande afbeelding).

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

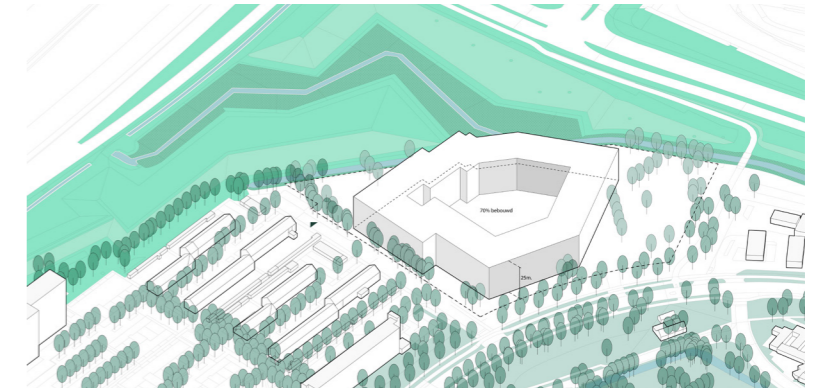
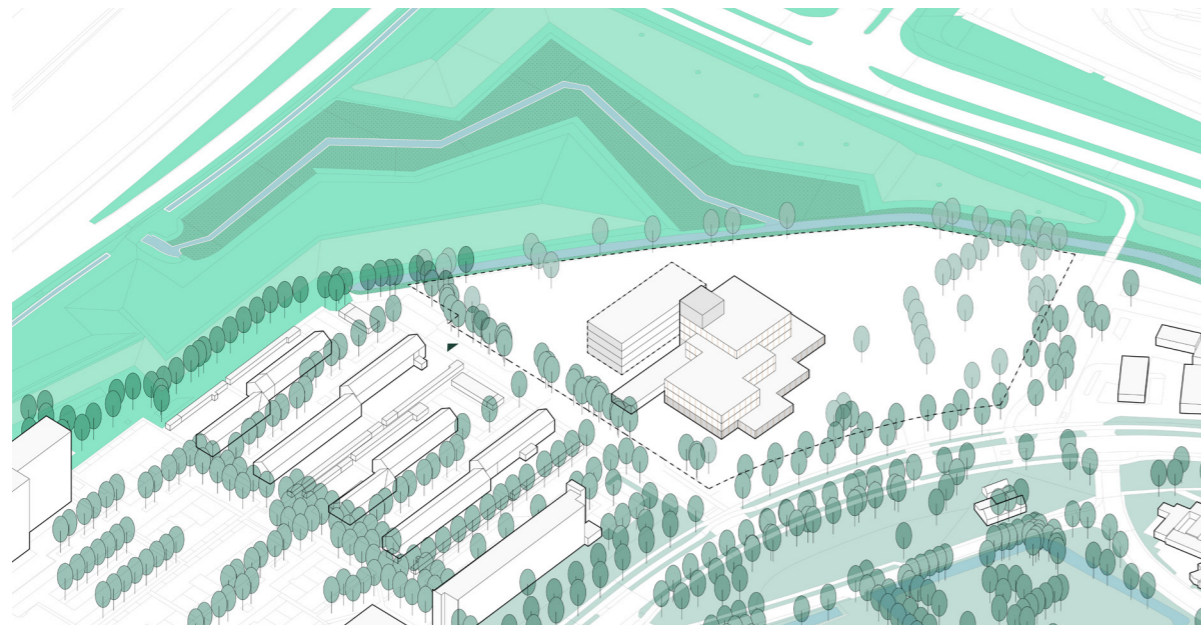
De landschappelijke drager vormt het basement  
waarop de stedenbouwkundige visie is opgebouwd.

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. Het huidige bestemmingsplan gaat met haar hoge bebouwingspercentage en bouwhoogte dicht op de wijk tegen deze principes in. Een nieuwe opzet is daarom wenselijk.

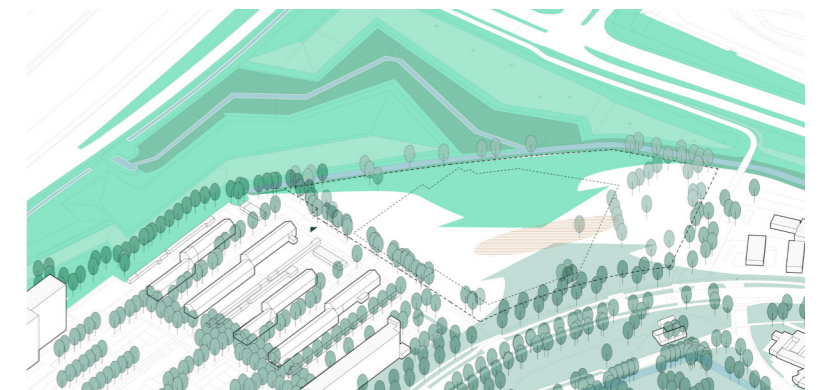
De eerste stap is het verankeren van bestaande loop- en zichtlijnen uit de wijk. Door deze lijnen op te vangen binnen het plangebied en ruimte te geven aan de Kemelstede ontstaat een zachte overgang

tussen wijk en plangebied. Lage bebouwing vangt vervolgens op wijkniveau deze ruimte op. De eerste stapstenen zijn gezet.

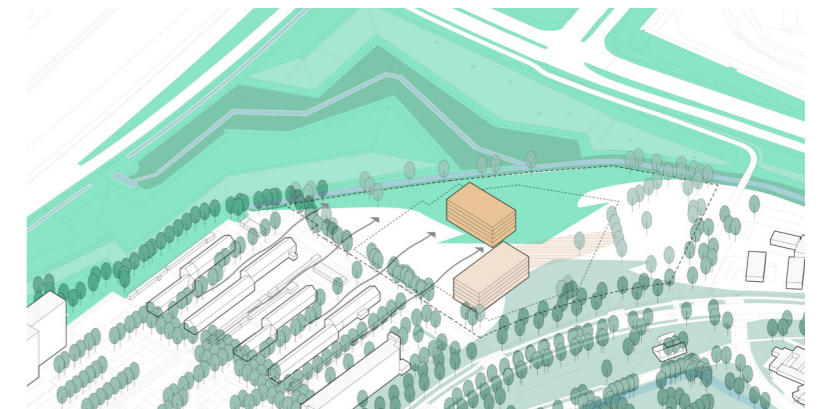
De tweede stap is het toevoegen van hoogteaccenten op stedelijk niveau. Een kruislinks motief in hoogte pakt de hoogteaccenten aan de randen van de wijk op en verankert deze aan het plangebied. Het is de aanzet tot een hinkstapsprong in hoogte.



Huidige bestemmingsplan  
80% bebouwd, max 25 meter  
hoog

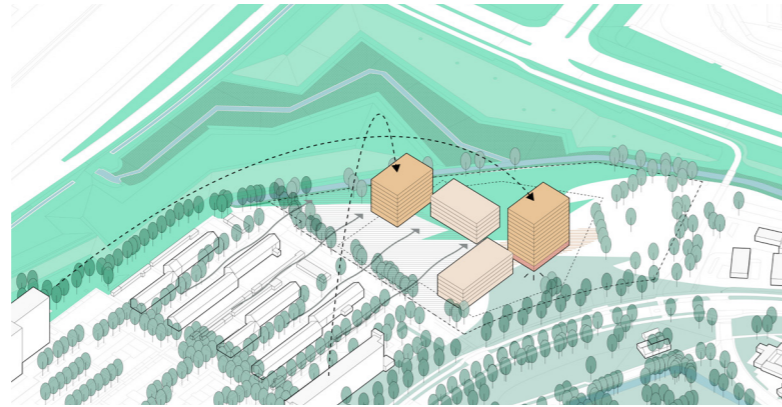


Landschappelijke drager  
Ecologische structuur Molenleij  
en parkstructuur Heerbaan  
komen op de locatie samen

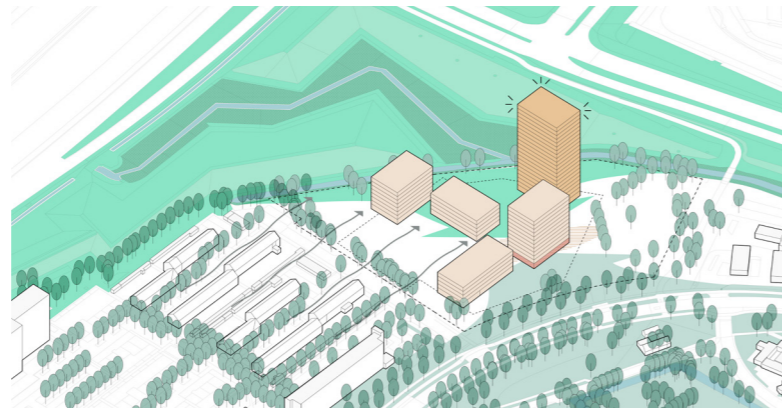


Verbinding aan de Kemelstede  
Looplijnen uit de wijk worden  
opgevangen in het plangebied





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



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



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

Door te werken met een gebouwde parkeervoorziening en strategisch de hoogte op te zoeken ontstaat er ruimte om kwalitatief groen en water terug te geven aan de wijk.

De vervolgstap is om aan de rand van het plangebied, goed zichtbaar vanaf de snelweg en de zuidelijke rondweg, een nieuw hoogteaccent te maken die de hinkstapsprong afmaakt, de entree van de stad vormt en Breda op regionaal niveau markeert. De historische rol die het ABN-AMRO gebouw hiermee had vóór het aanleggen van de geluidswal wordt hersteld.

Het accent wijst met haar oriëntatie richting de stad en markeert tegelijkertijd de overgang tussen landschap en stad. Door het plaatsen van setbacks vanaf de 5e bouwlaag ontstaat er een onderscheid in beleving op ooghoogte en op stedelijk niveau. De menselijke maat wordt toegevoegd. Een

kroonmotief op de bovenste bouwlagen als beëindiging draagt juist bij aan de herkenbaarheid en afleesbaarheid van het silhouet op afstand.

Er wordt gekozen voor een gebouwde parkeervoorziening met een ontsluiting aan de Heerbaan. Hierdoor is er veel ruimte voor groen in volle grond, wat resulteert in een natuurlijk landschap. De belofte van groen en water als drager van de visie wordt zo geborgen: er ontstaat een uniek gebied met volop ruimte voor groen en water met een nieuw buurtpark aan de Kemelstede.

**Parkeren**  
Gebouwde parkeervoorziening borgt  
de ruimte voor kwalitatief groen

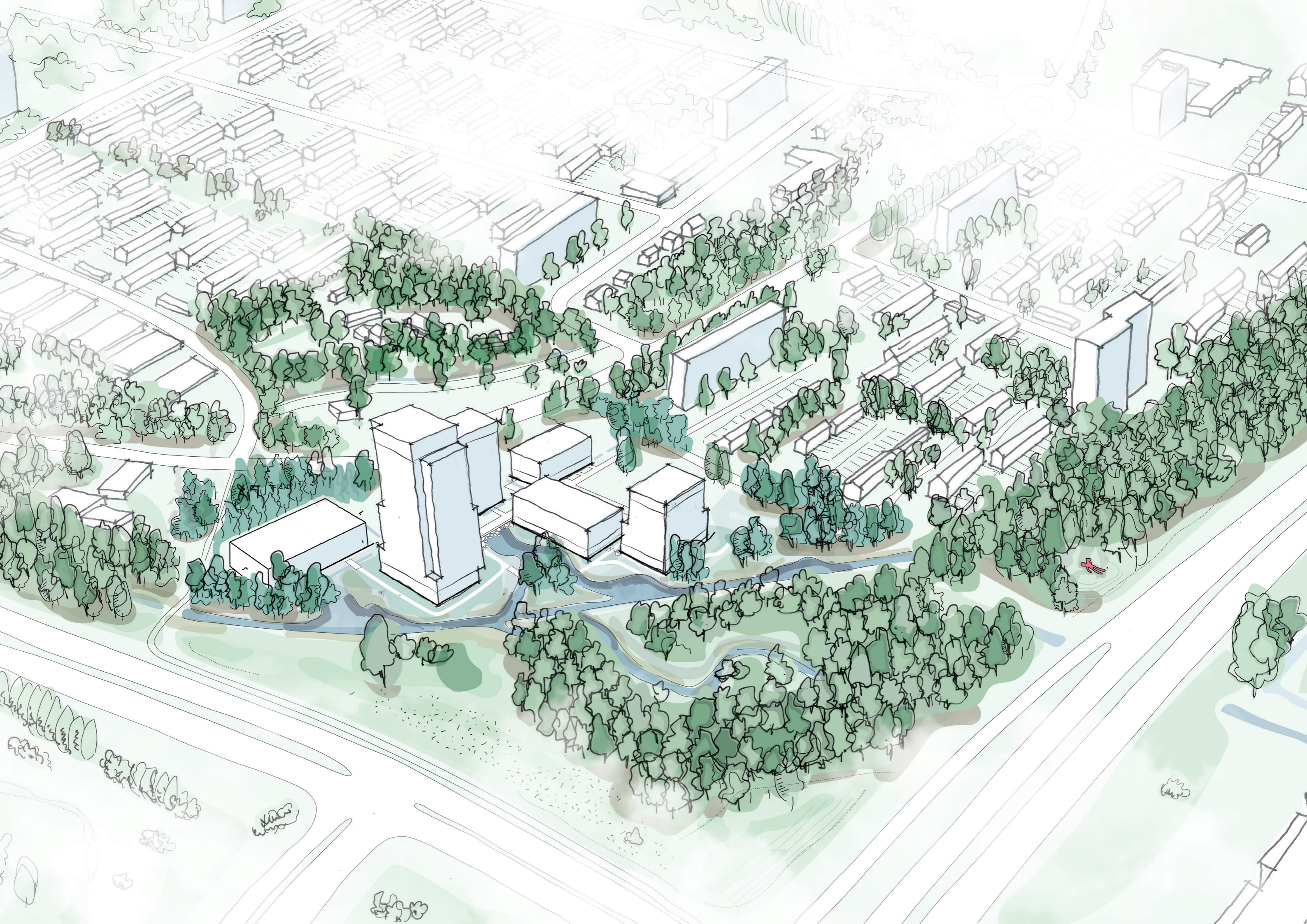




In het stedenbouwkundig plan worden de ruimtelijke uitgangspunten en kaders vastgesteld.

Stedenbouwkundig plan







# Plankaart

-  entree nieuwbouw
-  parkway-landschap
-  Molenleij-landschap
-  de breuk
-  molenleij
-  wadi
-  centrale voetgangersas
-  extensieve wandelpaden
-  parkeerplaatsen
-  mogelijk te vervallen parkeerplaatsen bij mobiliteitsplan
-  private entrees woningen park
-  bomen, bestaand
-  bomen, nieuw
-  specials / inrichtingselementen







Sociale activiteit vindt plaats op het snijvlak van beide groengebieden. Doorzichten zorgen voor lucht en licht en verbinden het gebied met de omgeving.

Door een nieuw woonprogramma toe te voegen waarbij groenstructuren centraal staan ontstaat een unieke plek voor zowel nieuwe bewoners als voor omwonenden.

Het buurtpark aan de Kemelstede is een plek waar men elkaar kan ontmoeten en waar ruimte is om te spelen en te recreëren. De looplijnen uit de wijk komen hier direct op uit en verbinden zo beide gebieden met elkaar. Woningen in de plint hebben hier hun entree en buitenruimtes aan liggen om zo beweging en activiteit op het maaiveld te stimuleren.

De ecologische zone rond de Molenleij wordt uitgebreid en reikt tot aan de Kemelstede diep in het plangebied. De gebouwen staan echt met de voeten in het groen.

Aan de Heerbaan wordt de parkachtige groenstructuur doorgetrokken tot tegen de gebouwen aan. Ook hier wordt direct aan gewoond en worden anonieme plinten voorkomen.

Sociale activiteit vindt plaats op het snijvlak van beide groengebieden. Hier worden de entrees aan geplaatst en wordt ontmoeting gestimuleerd.

Door de schakering van de gebouwen ontstaan overal doorzichten en zichtlijnen waardoor de verschillende groenstructuren met elkaar worden verbonden. Licht en lucht krijgen hier de ruimte. De stapsgewijze opbouw en de strategische positie van de hoogteaccenten versterkt de samenhang met de wijk, stad en regio zonder inbreuk te doen op privacy en zontoetreding op de omgeving.

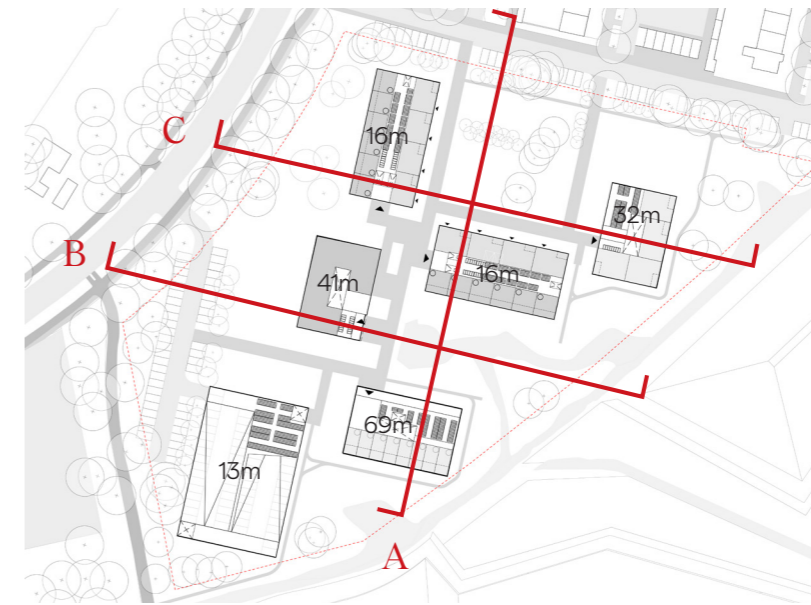
# Profielen

In onderstaande profielen worden de ruimtelijke verhoudingen van het plan uitgelicht. Hierin ziet men goed het hoogteverloop van de gebouwde volumes. Deze sluiten met lagere volumes aan op de Kemelstede en lopen geleidelijk op tot het hoogteaccent.

Grote voorruimtes aan Kemelstede en Heerbaan zorgen voor lucht, afstand en ruimte voor ontmoeting tussen (buurt)bewoners. Ook krijgt

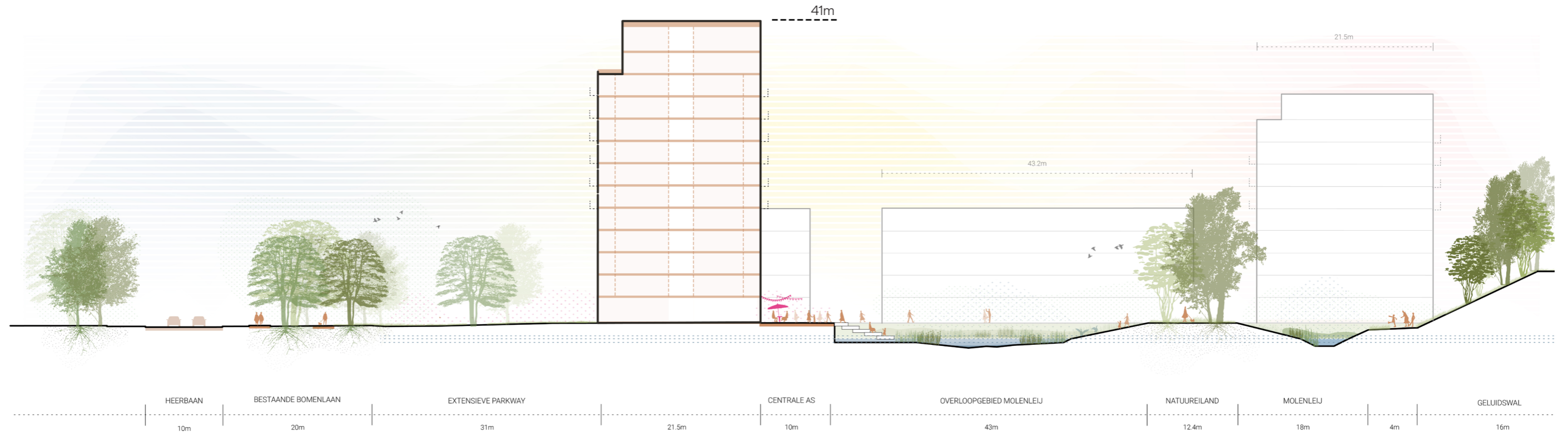
men inzicht in de interessante tussenruimte langs het hoogteaccent en de centrale as. Hier komt de Molenleij echt naar binnen: een climax voor mens, flora én fauna.

De toren heeft een zorgvuldige aansluiting op het maaiveld: de terugliggende gevel aan de noordzijde zorgt voor een droogloop nabij de entree, voorkomt windhinder en haalt de fietsenstalling uit de eerste gevellijn.



Profiel A





Profiel B



Profiel C



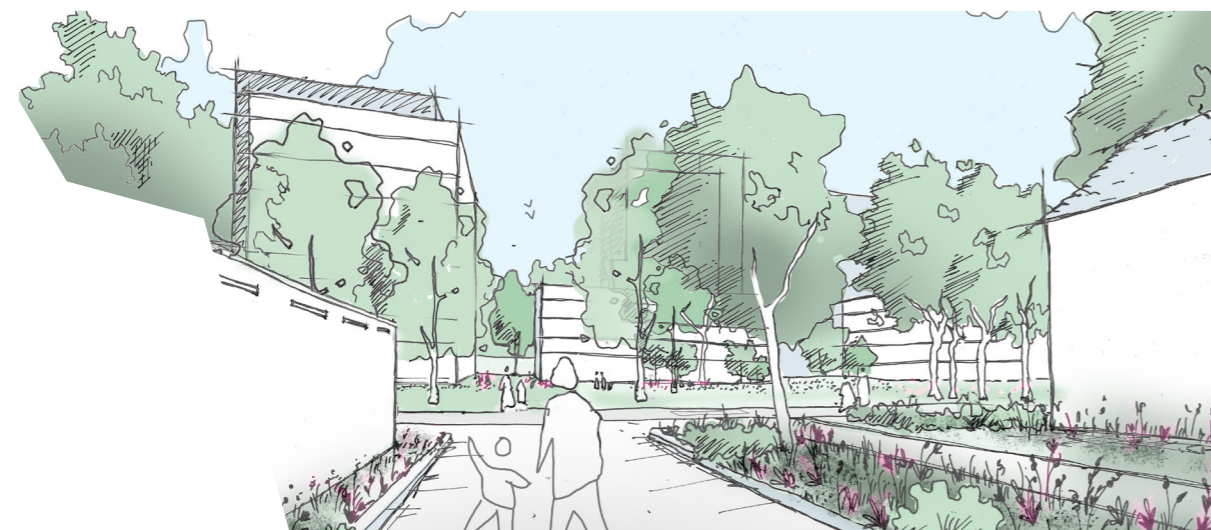
# Aansluiting op de wijk

Wandelroutes over het gebied verankeren het plangebied aan de omgeving. Water- en groenstructuren worden in het plangebied getrokken.

De wijk Heusdenhout kenmerkt zich door langzaamverkeersverbindingen in de noord-zuidrichting. Deze hebben elke keer een kleine verspringing ter hoogte van de dwarsliggende groenstructuren. Deze structuur loopt vandaag de dag dood aan de Kemelstede.

Daarnaast lopen in het groen rondom de wijk en over het geluidswallandschap langs de A27 informele wandelroutes. Deze lopen door een beschermd natuurgebied met kwetsbare fauna.

Door hiervoor een alternatieve route aan te bieden, met vergelijkbare kwaliteit in natuurbeleving, wordt de ecologische zone langs de A27 ontlast. Nieuwe structuren vinden hun weg door het plangebied. Hierdoor wordt het buurtpark aan de Kemelstede, de verbreding van de Molenleij en maatschappelijke functies in de plint van de gebouwen toegankelijk voor iedereen!



Grotere wandelstructuren op schaal van Heusdenhout lopen vandaag de dag dood op de kavelgrens.



Ontwikkeling Kemelstede faciliteert in het verbinden van de ontbrekende schakels. Verbinding vindt plaats in drie verschillende gradaties.





# De breuk

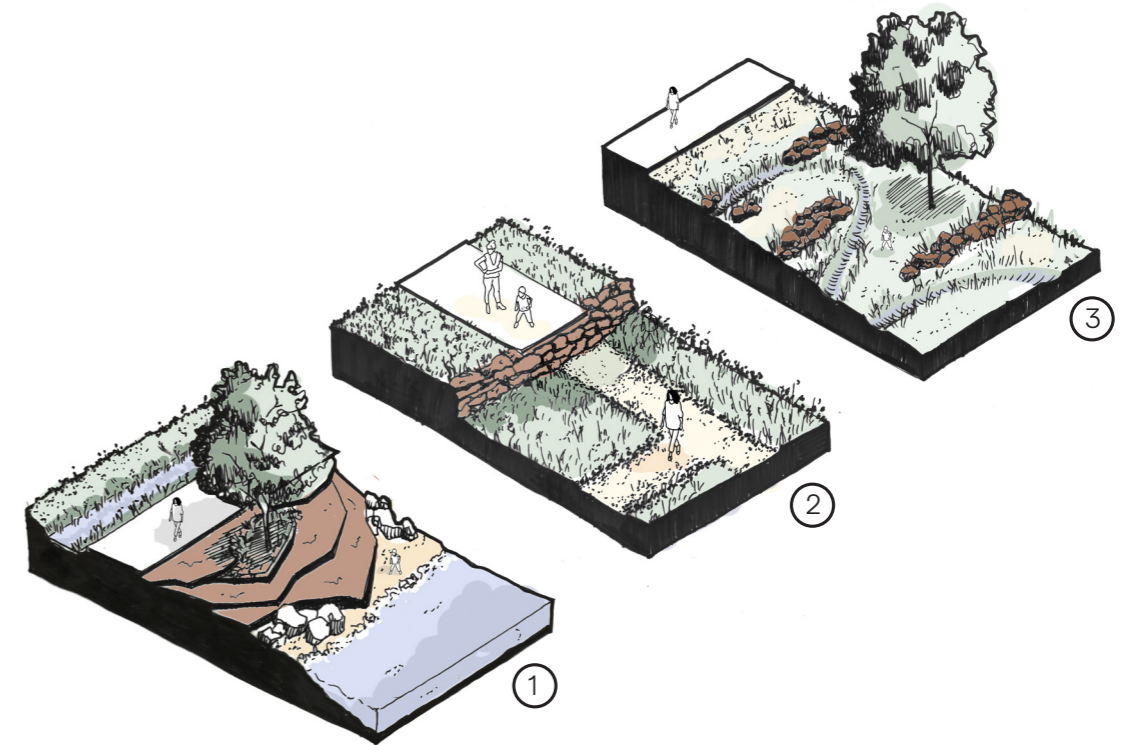
De breuk verbindt. Groenstructuren komen samen en sociale activiteit vindt op de breuklijn plaats.

De gebouwde ontwikkeling landt op het snijvlak tussen het groen van de Heerbaan en de groenblauwe structuur langs de Molenleij. Deze overgang wordt op enkele plaatsen opgevangen door gebouwen, maar op diverse plaatsen komt deze overgang tussen hoog/droog en laag/nat tot uiting in het landschap, dit is de Breuk.

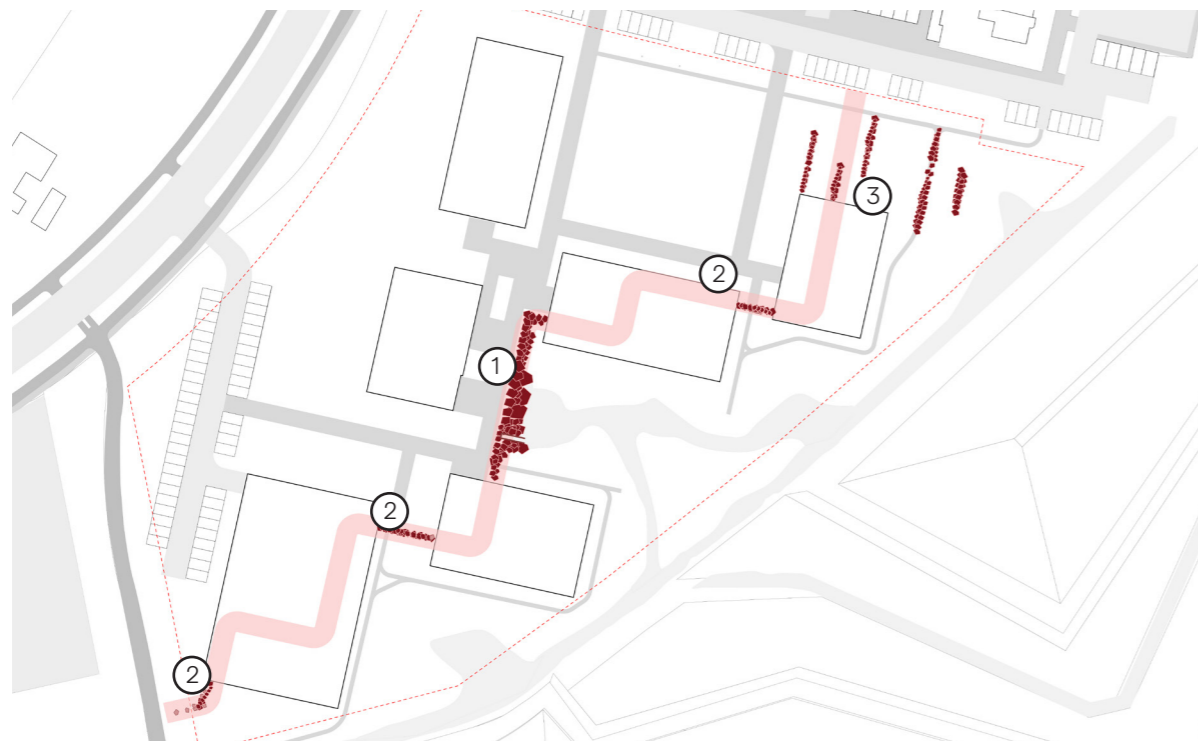
1. De Vlonder - Centraal in het gebied ligt de meest aanwezige overgang: De vlonder. Hier raakt de sociale voetgangers-as direct aan het water. Met mogelijkheid tot ontmoetingsruimtes en een getrapte overgang ontstaat hier het bruisende hart van het plan. Hier komen mens, dier, planten én water samen!

2. De Stapelmuur - Op meerdere plekken is de overgang veel abrupter en minder aanwezig. Een stapelmuur overbrugt hier het hoogteverschil van +/- 1.00 meter.

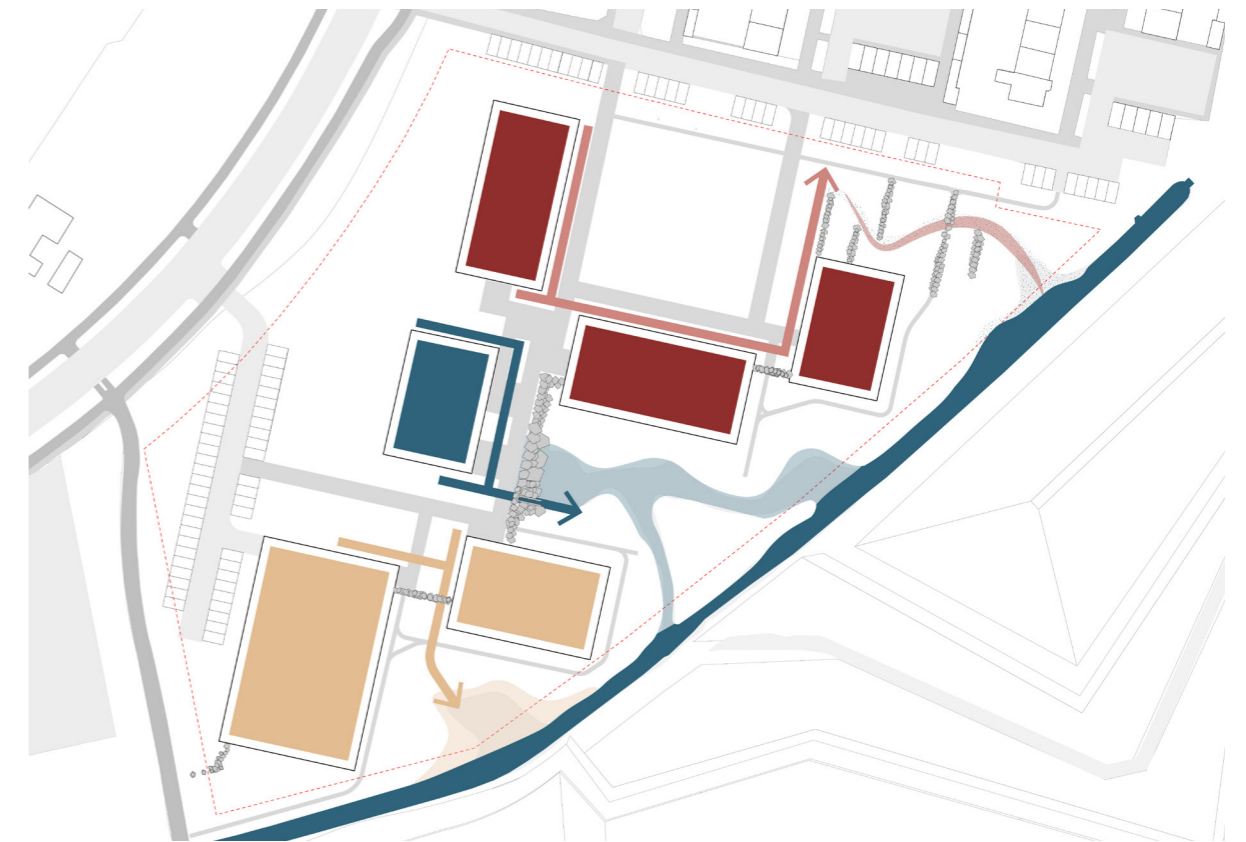
3. De Slang - Nabij de Kemelstede is de overgang heel erg zacht. De wadi welke als slang tussen de stapelmuren beweegt zorgt voor een ruime hoeveelheid waterberging. Daarnaast zorgt een geleidelijkere overgang tussen hoog en laag voor het meest interessante leefmilieu voor flora en fauna.



Langs de breuk zijn afwijkende overgangen tussen hoog en laag. Elk met hun eigen aantrekkingskracht voor mens en dier.



De breuk als intermediair tussen droog (Heerbaan) en nat (Molenleij)  
① De vlonder, ② De stapelmuur, ③ De slang



De gebouwen en wadi's zijn onderdeel van een slim watersysteem. Deze combi zorgt voor afvang en berging van hemelwater. Hierdoor is er geen aansluiting op HWA benodigd.







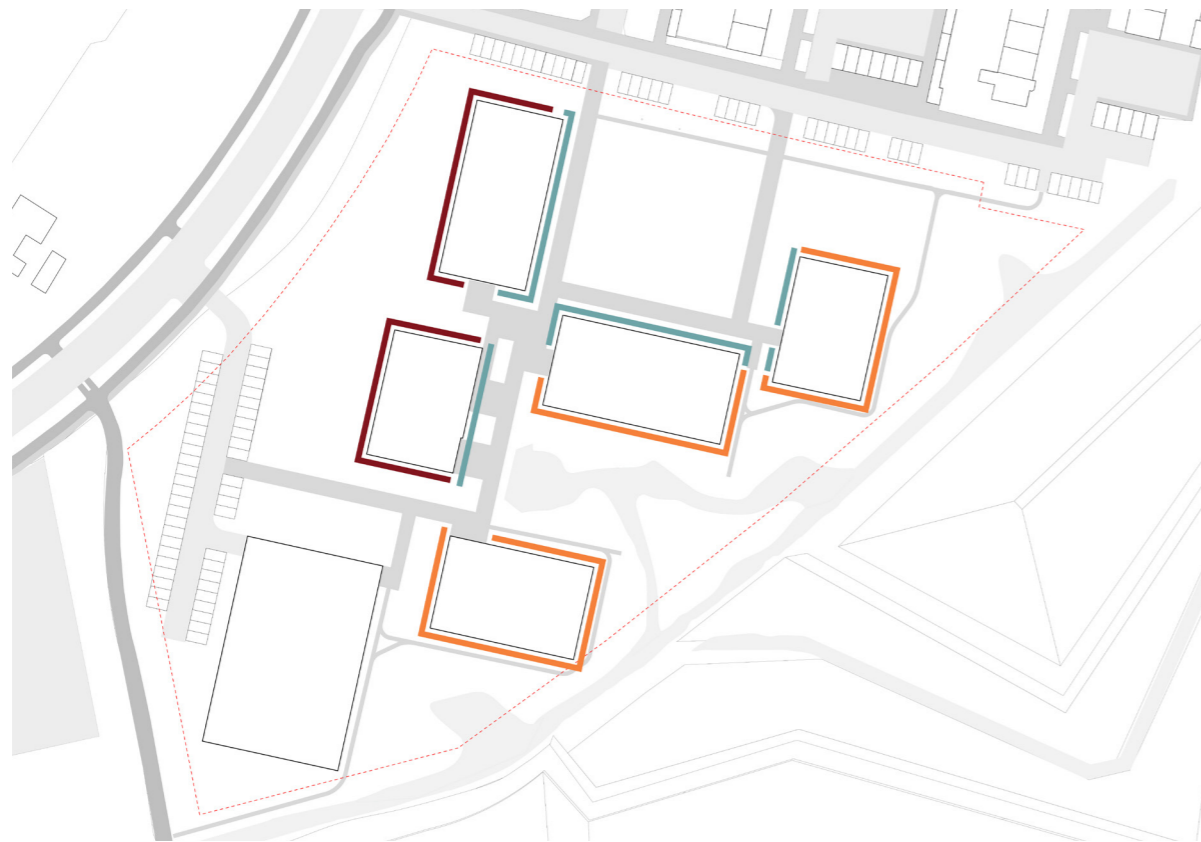
# Wonen aan het maaiveld

Gesloten plinten worden voorkomen: er wordt direct gewoond aan het maaiveld.

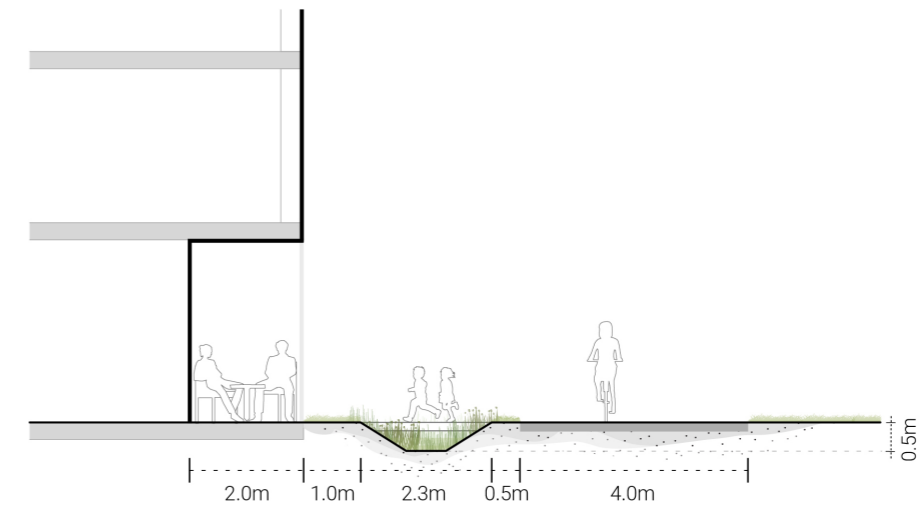
Het plan kent verschillende wijzen van wonen aan het maaiveld. Deze drie verschillende vormen, waarbij de buitenruimte binnen het volume vallen, relateren allen aan het omliggende en onderliggende landschap.

Zo wordt er een nieuw buurtpark geïntroduceerd aan de Kemelstede. Om de afstand tussen privé en openbaar prettig te maken, hebben de wadi's behalve een waterkundige functie, ook een rol om privéruimte en park van elkaar te scheiden.

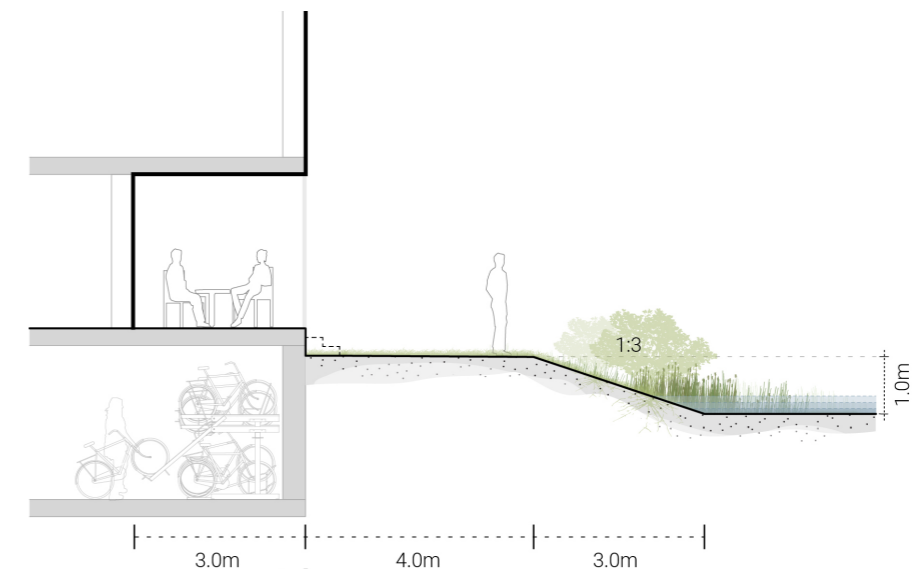
De woonvormen aan de Heerbaan en aan het Molenleij-landschap zijn enigszins vergelijkbaar. Beide woningtypes worden ca. 0,5 meter opgetild ten op zichte van het landschap. Hierdoor ontstaat een duidelijke overgang tussen privéruimte binnen het volume en het extensieve landschap daarbuiten. De hoofdentree van de woningen is via binnen, maar via onderhoudspadjes zijn deze woningen ook vanaf buiten te betreden.



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



Wonen aan het Kemelstede-park



Wonen aan de Molenleij



Wonen aan de extensieve parkway Heerbaan



# Wonen op hoogte

Private buitenruimtes worden in basis binnen het volume opgenomen. Vanaf de vijfde bouwlaag heeft iedere woning een vrij uitzicht.

Hoogteaccenten zijn strategisch zo geplaatst dat parallelle gevels niet voorkomen. Vanaf de vijfde bouwlaag hebben woningen een vrij uitzicht over de stad Breda of het omringende landschap. Trappen binnen het gebouw zijn uitnodigend en ontworpen om gebruik te stimuleren.

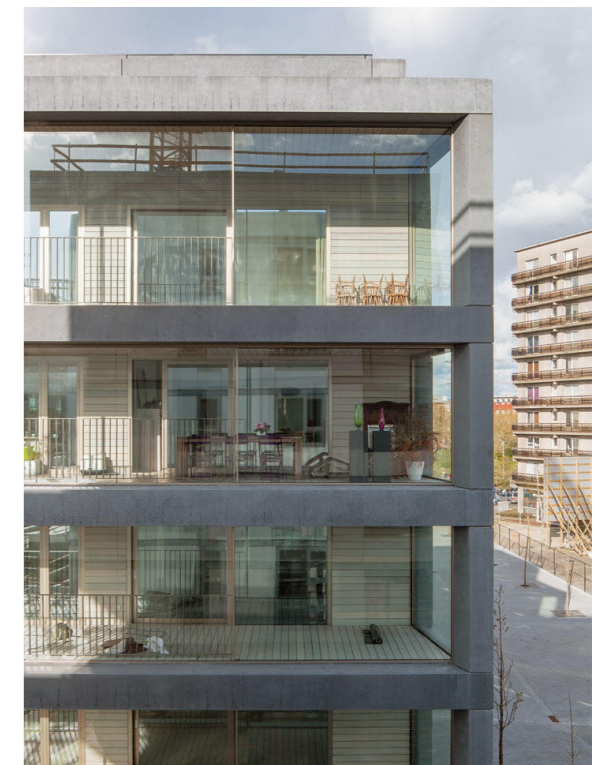
Buitenruimtes worden in de basis inpandig opgelost en kunnen als wintertuin worden ingezet. Buitenruimtes worden zoveel mogelijk op de hoeken van de gebouwen geplaatst. Bij de torens zijn vanaf de 6e bouwlaag halfinpandige balkons voorstelbaar: dit zorgt voor extra plastic in de gevel. Ook bij

de lage sociale bouwblokken zijn half-inpandige balkons voorstelbaar. In de vervolgfase dient dit verder onderzocht te worden.

Uit het akoestisch vooronderzoek blijkt dat het plan gevelvlakken bevat die worden blootgesteld aan een verhoogde geluidsbelasting. Hiervoor dienen mogelijk maatregelen getroffen te worden. Uit de reportage van aanvullend akoestisch onderzoek blijkt dat hier diverse oplossingen voor bestaan. Gedurende de uitwerking van de bouwplannen zal een voorkeursoplossing gekozen worden.



Parallele gevels op hoogte worden voorkomen: woningen hebben hier een vrij uitzicht



Logia's / wintertuinen op hoogte

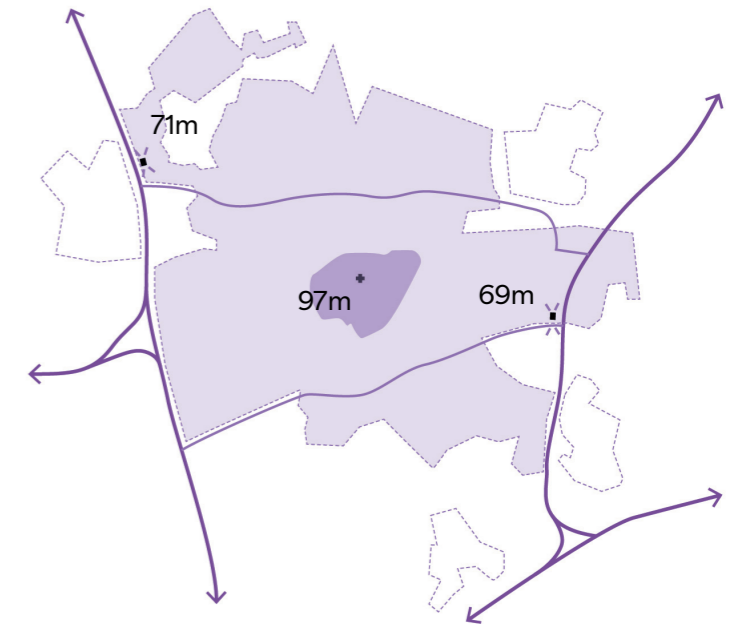
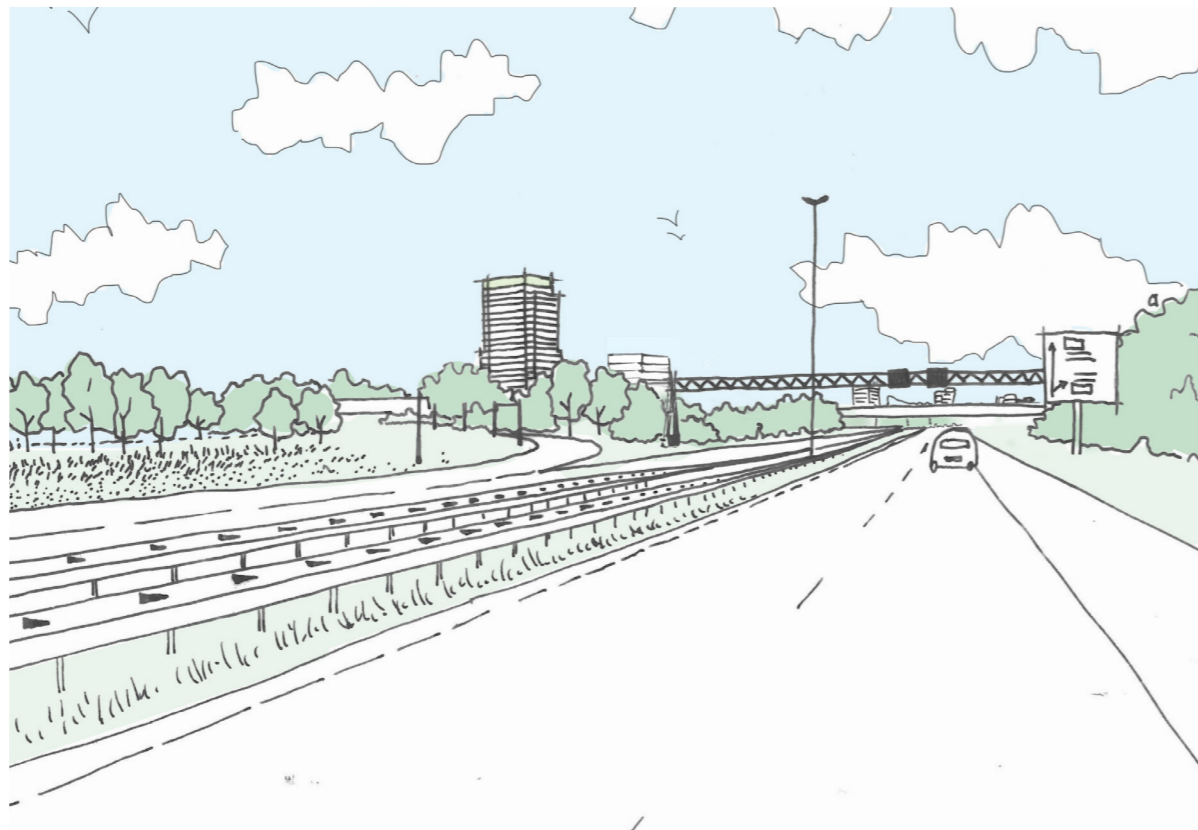


# Regionale markering

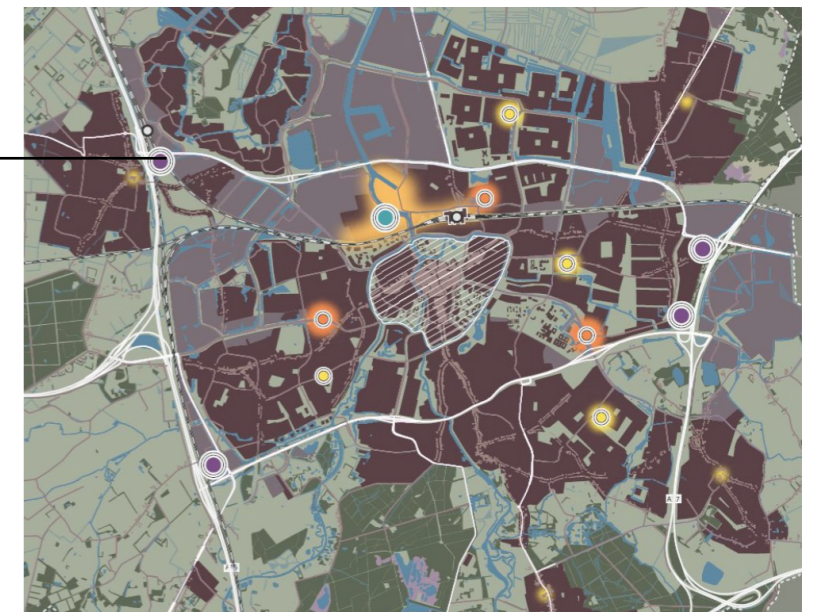
Het hoogteaccent markeert de toegang tot Breda aan de A27 en de zuidelijke rondweg.

Wat de luchtmachtoren aan de A16 doet, kan de nieuwe woontoren doen aan de oostzijde van Breda: de entree markeren van de stad. De locatie direct aan de afslag is hiervoor uitermate geschikt. In de hoogbouwvisie van de gemeente Breda wordt dit onderschreven en geambieerd. De bouwhoogte van 69 meter ligt net iets lager dan de luchtmachtoren maar doet aan werking niet onder. De grote kerk van Breda blijft met haar 97 meter ruim het hoogste gebouw van Breda.

De oriëntatie van de toren haaks op de snelweg begeleidt het zicht richting het centrum van Breda. Een kroonmotief op de bovenste bouwlagen als beëindiging draagt bij aan de herkenbaarheid en afleesbaarheid van het silhouet op afstand.



Hoogbouw als onderdeel van aanhechting stad op (inter) nationale assen



Kaart hoogbouwvisie Breda







In de themakaarten worden verschillende facetten van het stedenbouwkundig plan verder toegelicht.

# Themakaarten



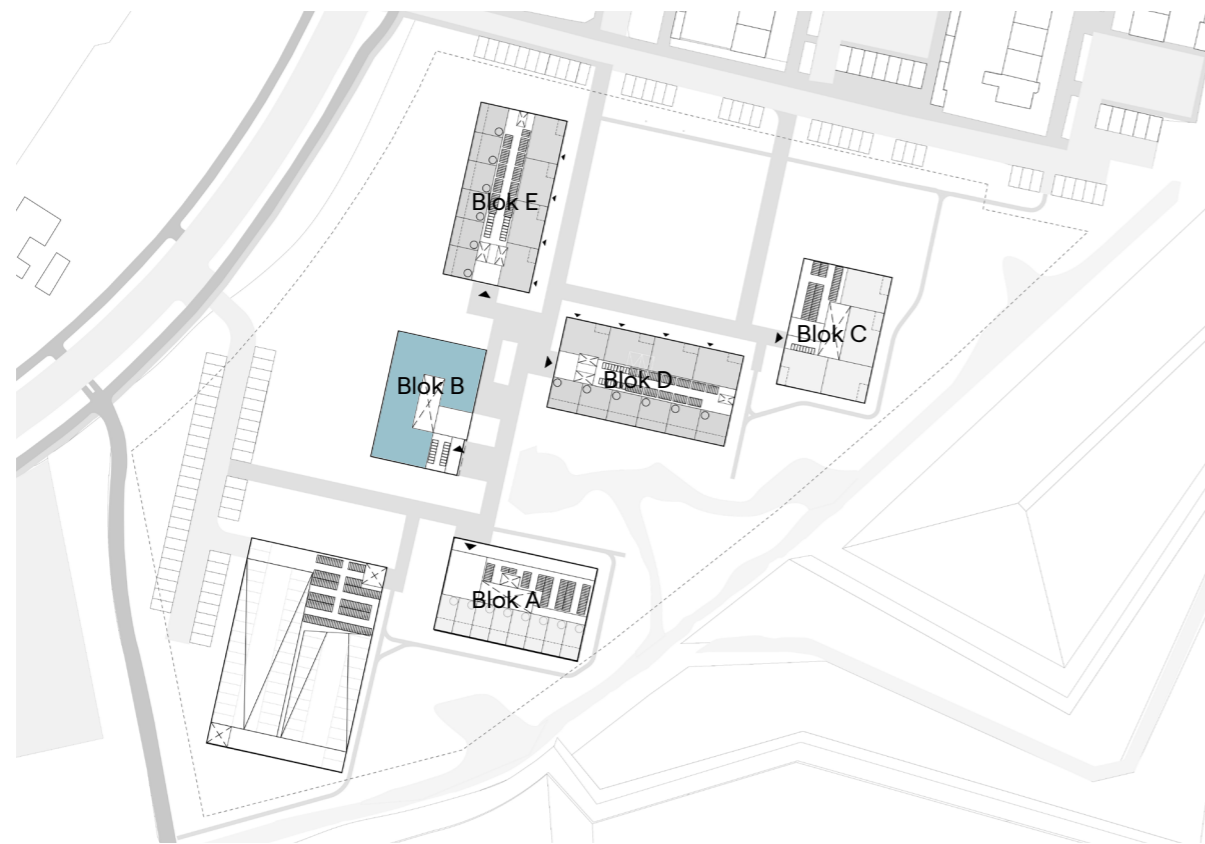
# Programma

Om het aantal woningen te toetsen is er een proefverkaveling gemaakt. Het resultaat hiervan is gevat in een begane grond en een opzet per bouwblok.

Binnen de stedenbouwkundige volumes is ruimte voor in totaal 351 appartementen. Van deze appartementen wordt 30% toegewezen aan sociale huur en 40% aan het middeldure segment.

Het sociale programma komt in de twee lagere volumes (Blok E en D) met een gemiddelde oppervlakte van 60m<sup>2</sup>. De positie van het overige programma is nog nader te bepalen, maar voorlopig is er rekening gehouden met het middeldure segment in blok B en C, en de vrije sector woningen in de toren.

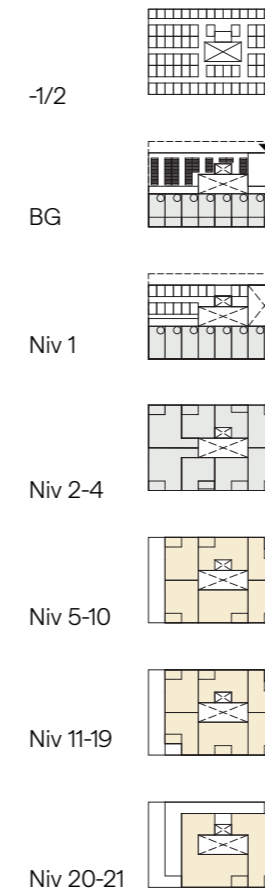
Centraal in het gebied, in de plint van blok B, is er ruimte voor 400m<sup>2</sup> aan maatschappelijke voorzieningen. Deze ruimte is bewust in het hart van het plan geplaatst en is goed zichtbaar vanuit de Heerbaan en de wijk. Hier is bijvoorbeeld een wijkcentrum goed voorstelbaar.



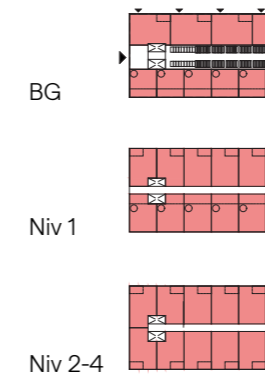
Differentiatie bouwblokken en invulling plint

Maatschappelijke functie

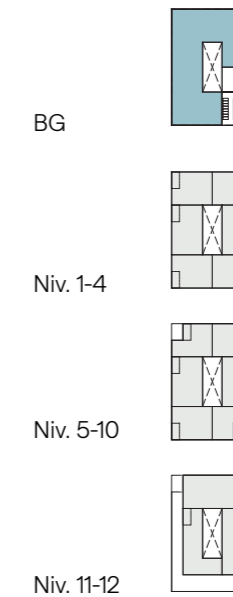
Blok A  
126 app. middelduur / vrije sector



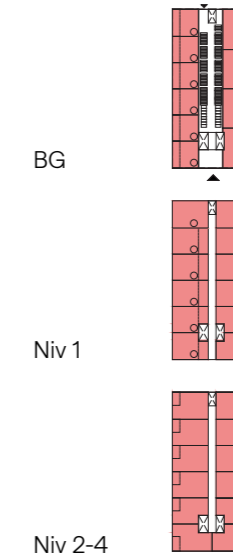
Blok D  
52 app. sociale huur



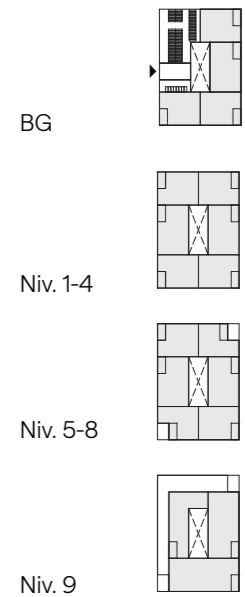
Blok B  
66 app. middelduur / vrije sector  
400m<sup>2</sup> maatschappelijk



Blok E  
52 app. sociale huur



Blok C  
55 app. middelduur / vrije sector



## LEGENDA

- 400m<sup>2</sup> maatschappelijk
- 104 app. Sociaal huur (30%)
- 145 app. Middeldure huur/koop (41%)
- 102 app. Vrije sector (29%)



# Parkeren & ontsluiting

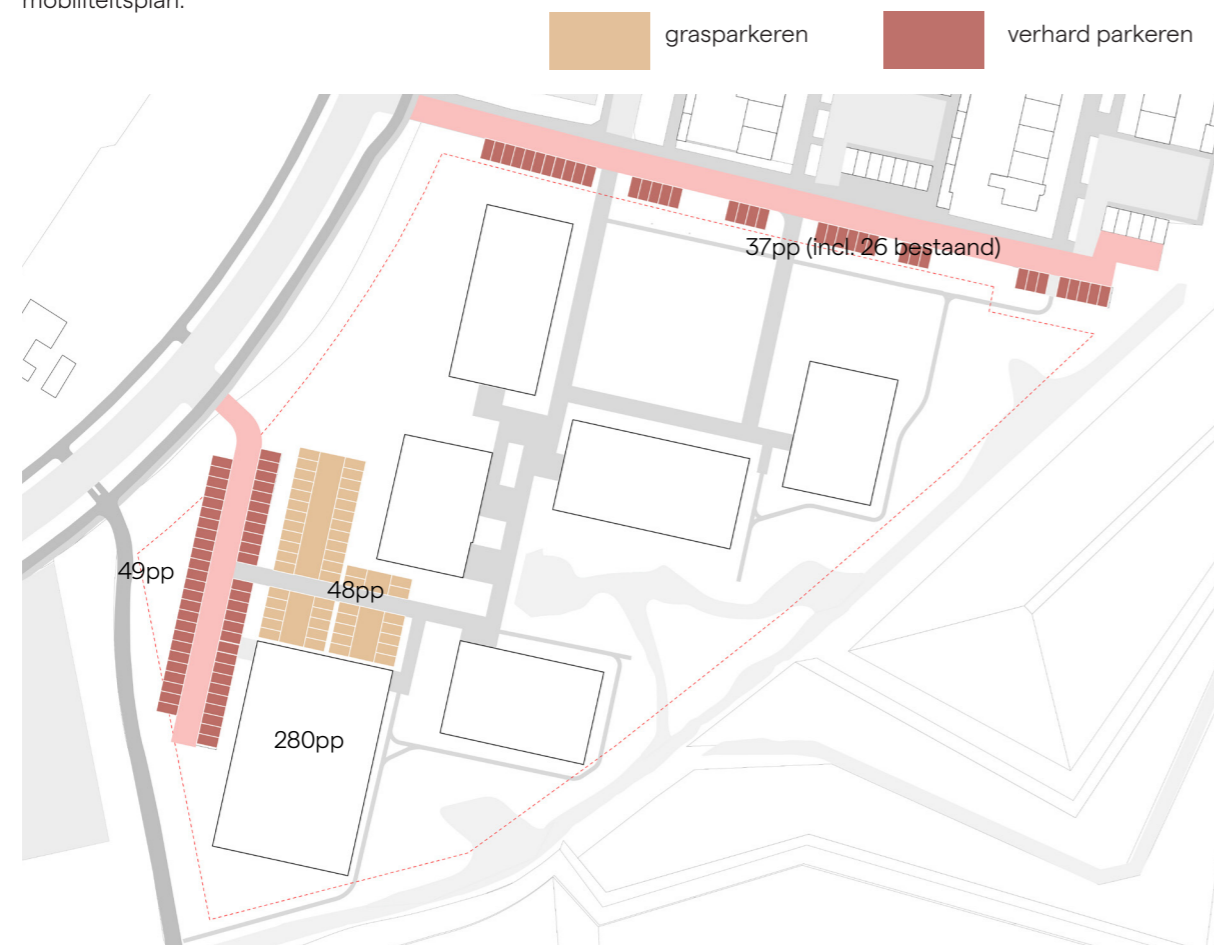
Met een slimme positionering van parkeerplaatsen wordt de Kemelstede zoveel mogelijk ontlast.

Alleen bewoners parkeren in het parkeergebouw (280pp) aan de tankstation-zijde van het plangebied. Deze wordt volledig ontsloten door de bestaande inrit aan de Heerbaan.

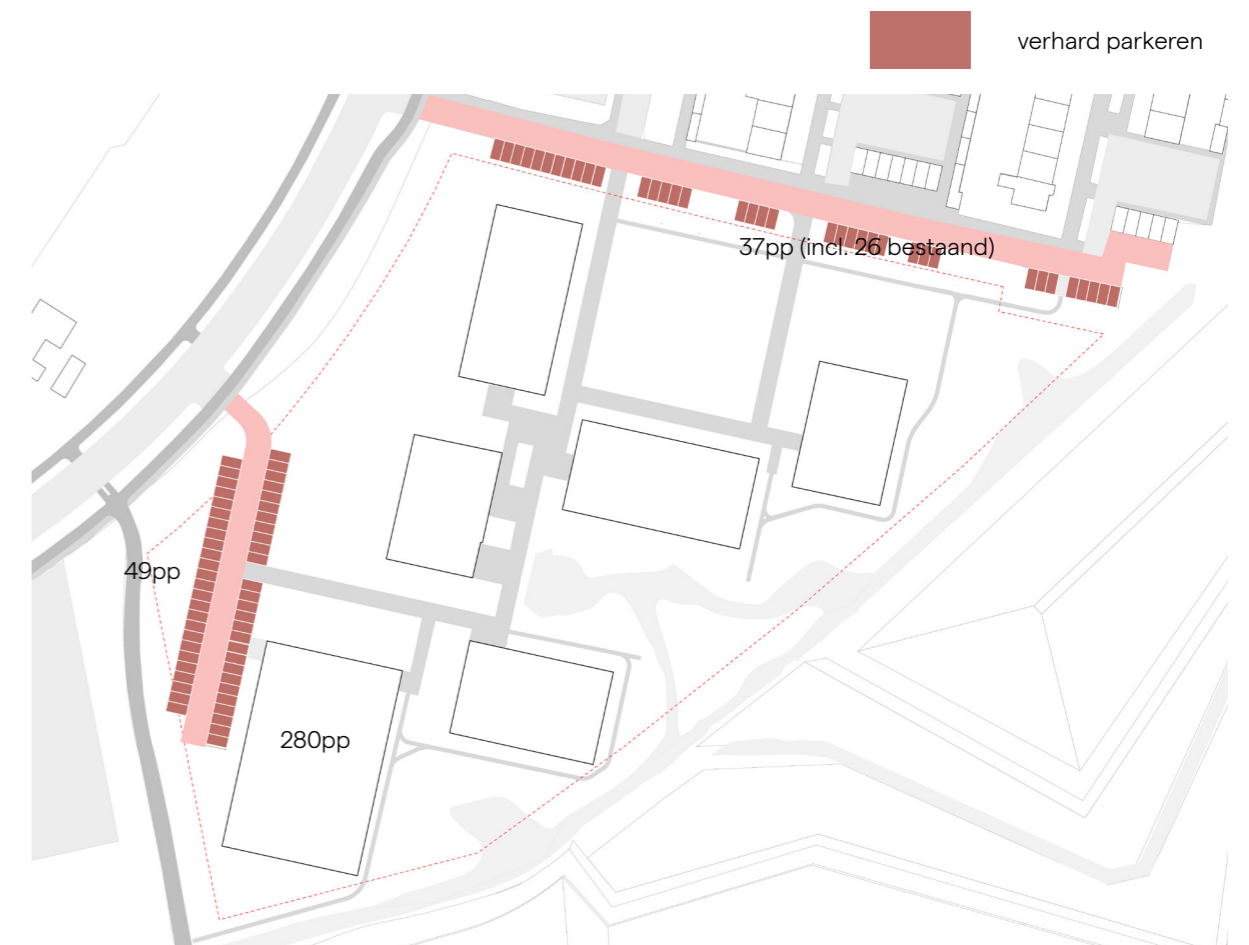
Naast het parkeergebouw wordt ook een deel van het bezoekersparkeren in deze hoek opgelost. Voor de parkeerplaatsen die als grasparkeren zijn aangeduid (48pp) wordt in de vervolgfase onderzocht of deze deels of geheel kunnen vervallen, ten gunste van de kwaliteit van het plan en omgeving, op basis van bijvoorbeeld een mobiliteitsplan.

Ten slotte wordt de parkeergelegenheid aan de Kemelstede getransformeerd. Het langsparkeren maakt hier plaats voor haaksparkeren. Tevens kan een smaller wegprofiel overwogen worden. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor efficiënt parkeren. De 26 plekken die deze aanpassing kost, worden in het plan gecompenseerd.

Dit zorgt in totaal voor 280pp in het parkeergebouw en 108pp op maaiveld. Zie de telling op de volgende pagina voor de onderbouwing.



Parkeeroplossing cf. norm: bezoekersparkeren op maaiveld (108st), bewonersparkeren in parkeergebouw (280st)



Wenssituatie parkeeroplossing, dit is mogelijk i.c.m. een mobiliteitsplan  
Hiermee ontstaat meer lucht en ruimte voor groen/blauw

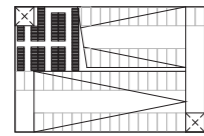


Parkeergebouw

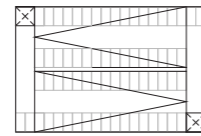
Onderzocht is wat de consequenties zijn van parkeren op maaiveld, een parkeerdek onder een verhoogd maaiveld of een solitair bovengronds parkeergebouw. Hieruit zijn nadrukkelijk de voordelen van het solitaire parkeergebouw naar voren gekomen. De mogelijkheid om zowel beplanting als gebouwen in de volle grond te realiseren maakt dat de aansluiting op de publieke ruimte zonder belemmeringen kan plaatsvinden. Ook ontstaan kansen voor verbetering van de ecologische waarden en een inclusief gelijkvloers maaiveld.

Door een apart en efficiënt parkeergebouw te realiseren is het mogelijk om bewoners, ook van het sociaal programma, hierin te laten parkeren.

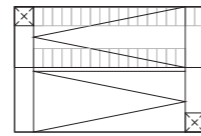
De prominente positie van het parkeergebouw aan de heerbaan vergt aandacht in de uitwerking voor de uitstraling van het gebouw. Dit is een aandachtspunt in het beeldkwaliteitsplan.



BG



Niv. 1-3



4

Parkeergebouw

+/-280 parkeerplaatsen  
+/- 200 fietsen

parkeergebouw als onderdeel  
van de architectuur



PARKEERBALANS ONTWIKKELVISIE (OP BASIS VAN GELIJKTJDIGHEID & FICTIEF RUIMER PROGRAMMA)

Programma	Aantal	Parkeernorm*	Totaal	Aandeel bew.	Aandeel bez.
Sociale huur	104	1	104pp	72.8	31.2
App. 70-90m <sup>2</sup>	145	1,2	174pp	130.5	43.5
App. >90m <sup>2</sup>	102	1,5	153pp	122.4	30.6
Maatschappelijk	400m <sup>2</sup>	2,5/100m <sup>2</sup>	10pp		
<b>Totaal</b>	<b>351</b>		<b>441pp</b>	<b>326pp</b>	<b>105pp</b>

	Werkdag				Nacht	Zaterdag		Zondag	TOTAAL
	Ochtend	Middag	Avond	Koopav.		Middag	Avond	Middag	
Won. bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	326
Won. bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	105
Maatschappelijk	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%	10
<b>Won. bewoners</b>	<b>163</b>	<b>163</b>	<b>293</b>	<b>261</b>	<b>326</b>	<b>195</b>	<b>261</b>	<b>228</b>	
<b>Won. bezoekers</b>	<b>11</b>	<b>21</b>	<b>84</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>105</b>	<b>74</b>	
<b>Maatsch. bez.</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	
	<b>21</b>	<b>29</b>	<b>85</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>64</b>	<b>106</b>	<b>75</b>	
<b>TOTAAL</b>	<b>183</b>	<b>191</b>	<b>378</b>	<b>335</b>	<b>326</b>	<b>260</b>	<b>367</b>	<b>303</b>	

Aantal ontwikkelvisie

Aantal parkeerplaatsen maaiveld:	109 (100% bezoekers)
Aantal parkeerplaatsen parkeergebouw:	280
Aantal totaal in plan	388

\*parkeernorm gemeente Breda 1.9 → "overig gebied Breda"

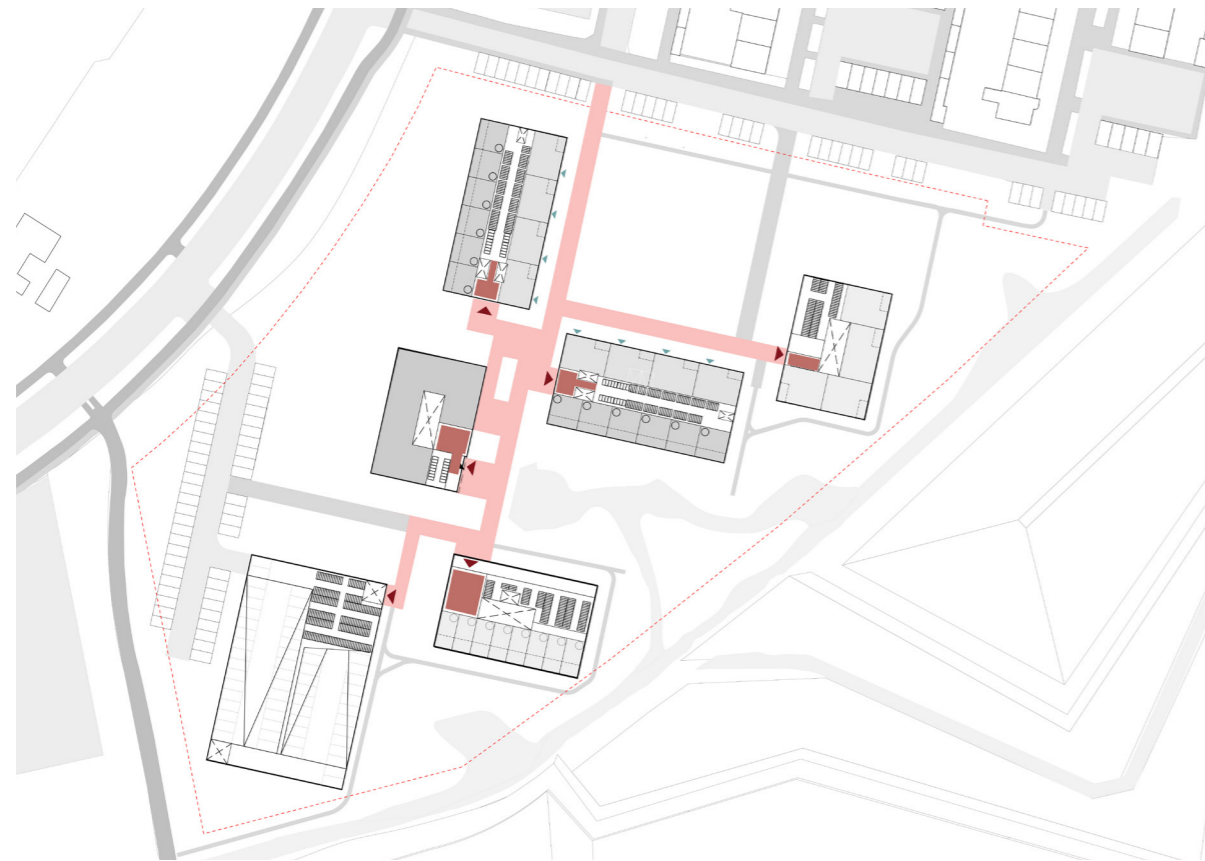


# Entrees

De sociale as vormt een verbinding tussen entrees en nodigt uit tot ontmoeting van (buurt)bewoners

De entrees van de gebouwen zijn allen georiënteerd op de binnenzijde: de rode sociale as. Via deze langzaamverkeersverbinding zijn de entrees van de woningen, maatschappelijke functies en parkeergebouw ontsloten. Door deze entrees dicht bij elkaar te brengen, ontstaat een efficiënte stedelijke kern waarbij ontmoeting tussen bewoners en buurtgenoten wordt ontlokt. Dat hiervoor een minimale hoeveelheid paden benodigd is, biedt kansen voor een prettig woonmilieu, waar de gebouwgebonden buitenruimtes direct aan het water en de groene omgeving liggen.





-  entreezone gebouw
-  sociale as
-  gemeenschappelijke entree
-  entree parkwoningen

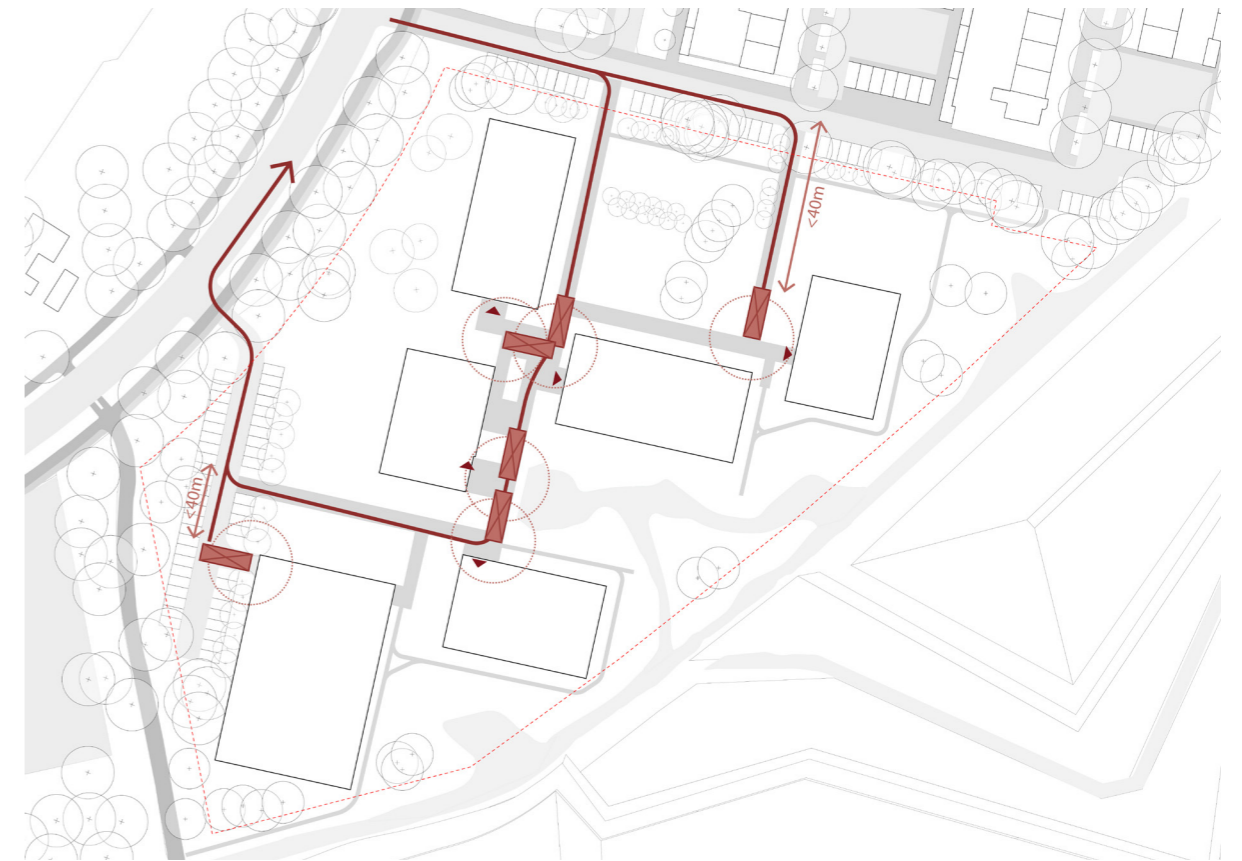


Entrees aan de sociale as

# Nood en hulpdiensten

Het plan is volledig autovrij, met uitzondering van nood- en hulpdiensten. Via de royale langzaamverkeersstroken, zijn de verschillende entrees goed te bereiken voor ambulance en brandweerwagens. Deze kunnen via de Kemelstede over de centrale as richting de parkeergebouw rijden of vice versa. Nabij de hub kan een pakketdienst en taxistandplaats worden voorzien. Het Molenleij-blok aan de oostzijde kan direct vanaf de Kemelstede worden bereikt. In verband met de geringe afstand (<40m) volstaat hier een eenrichtingsweg.

-  hoofdentree (trappenhuis)
-  opstelplaats brandweerwagen
-  rijcurve vrachtwagen
-  max. lengte achteruitrijden



# Fietsparkeren

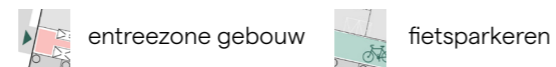
De auto naar de buitenkant, de voetganger en fiets hun eigen plaats binnen de centrale sociale as

Op basis van 'gelijkwaardigheid bergingen' wordt ervoor gekozen om voor alle woningen in het sociale en middeldure segment te werken met gemeenschappelijke berging voor fietsen en scootmobiels.. Voor alle woningen kleiner dan 100m<sup>2</sup> worden 3,2 fietsplekken gereserveerd. Daarnaast zal de berging in de woning min. 2,7m<sup>2</sup> bergruimte bieden (excl. installaties). De overige woningen hebben een individuele berging.

Alle fietsenbergingen bevinden zich op maaiveld en zijn direct bereikbaar vanaf de openbare ruimte, maar uit het zicht. Bij blok A & C kan vanwege de kern de fietsenberging niet centraal in het gebouw

komen te liggen. De fietsenstalling krijgt hier een transparant karakter. Daarnaast ligt bij blok A de gevel op de eerste twee bouwlagen terugliggend waardoor de fietsenstalling niet in de eerste gevellijn komt te liggen. Blok A heeft verder een half verdiepte kelder waar individuele bergingen in komen.

Doordat de fiets dicht bij de woning staat dan de auto wordt autogebruik ontmoedigd en gezonde beweging gestimuleerd.



Fietsparkeren op basis van gelijkwaardigheid

PARKEERBALANS FIETSEN ONTWIKKELVISIE (OP BASIS VAN GELIJKTJDIGHEID & FICTIEF RUIMER PROGRAMMA)

Programma	Aantal	Parkeernorm fiets*	Totaal
Sociale huur	104	3.2	333pp
App. 70-90m <sup>2</sup>	145	3.2	464pp
App. >90m <sup>2</sup>	102	3.2	327pp → indiv. bergingen
Maatschappelijk	400m <sup>2</sup>	5/100m <sup>2</sup>	20pp
<b>Totaal</b>			<b>817pp</b> 327pp → indiv. bergingen

\*parkeernorm gemeente Breda 1.9 → "overig gebied Breda"



Dubbellaags fietsparkeren



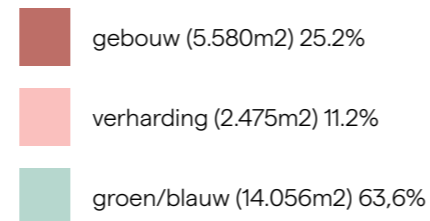
# Groen vs Verharding

Breda is de eerste stad in een park. Ontwikkeling conform richtlijn groene tuin

Onder het motto 'Groen tenzij...', wordt de voormalige parkeerplaats van het effectencentrum getransformeerd tot groene extensieve oase. Door gebruik van uitgedachte ontsluiting en slimme entrees, kunnen de gebouwde volumes in het landschap landen. Hierdoor wordt een veelheid van verharding voorkomen en is het overgrote deel van het kavel groen én blauw.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties wordt een oppervlaktepercentage 'levend' groen

verankerd in het bestemmingsplan/omgevingsplan. De hoogte van het percentage is hierbij afhankelijk van de perceel grootte. Bij een perceel >5000m<sup>2</sup>, dient ten minste 60% groen te zijn. Met een aandeel groen van 63.6% (van de 22.111m<sup>2</sup> totaal) wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het GroenKompas.



Kaart met aanduiding van gebouw, verharding en groen/blauw

# Waterberging

Een slim watersysteem is de drager voor een gezonde en natuurinclusieve leefomgeving

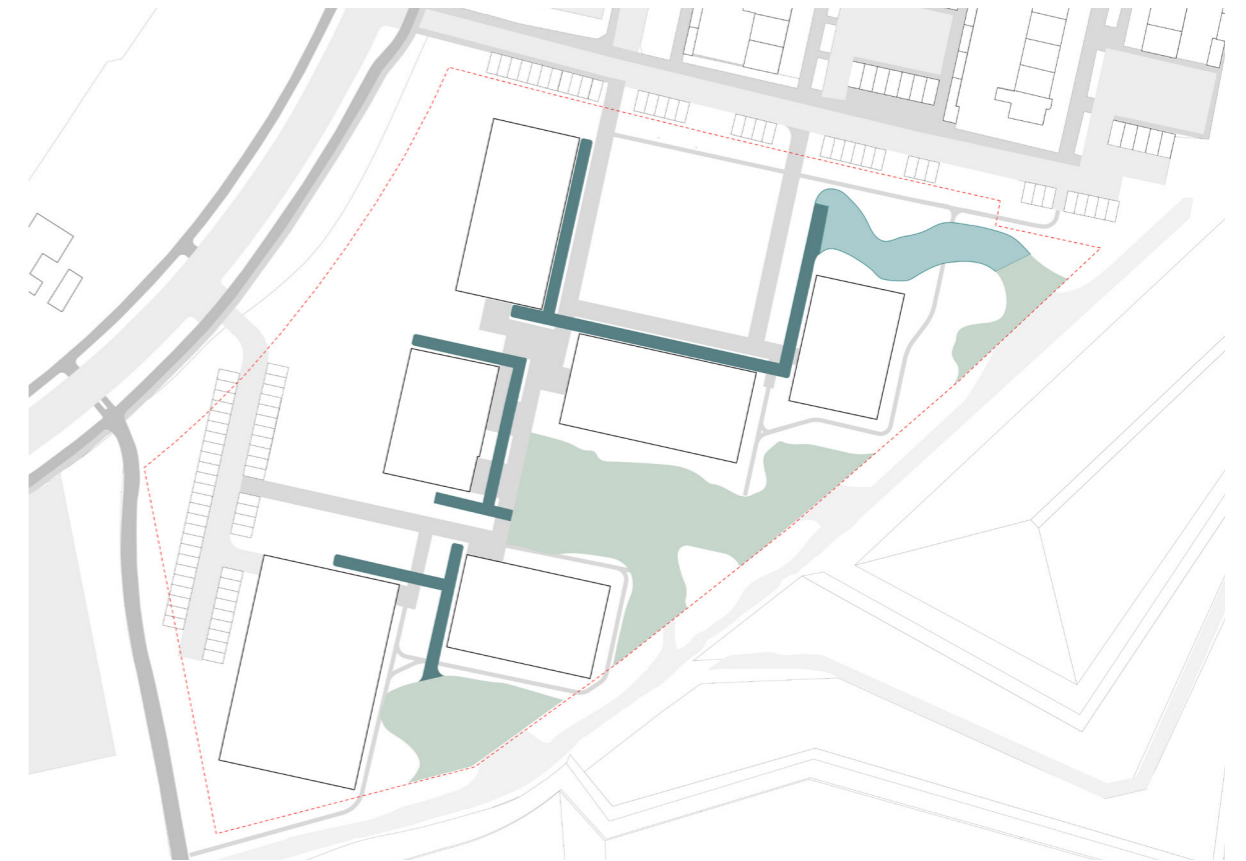
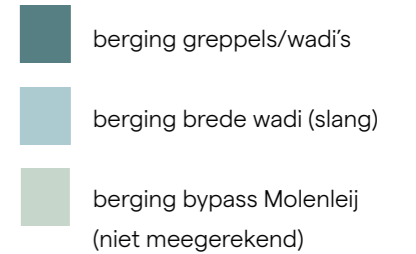
Het plan aan de Kemelstede wordt waterrijk. Het water wordt ingezet om een interessant woonmilieu aan de Molenleij te realiseren. Daarnaast worden tal van wadi's ingezet voor het verzamelen en infiltreren van regenwater afkomstig van daken en verhardingen. De afvoer van hemelwater lukt volledig zonder HWA-aansluiting.

Deze wadi's hebben ook de functie om de privé-buitenruimtes een kleine afstand te geven tot het publieke buurtpark aan de Kemelstede.

Zie de berekening hiernaast voor de exacte waterbergingscapaciteit.

### Bergingsopgave

5.580 (dak) + 2.475 (verharding) x 60mm =	<b>483m<sup>3</sup></b>
Infiltratiemogelijkheid	
0.65m <sup>3</sup> /m <sup>1</sup> wadi x 220m <sup>1</sup> wadi =	<b>143m<sup>3</sup></b>
0.50m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> brede wadi/slang x 600m <sup>2</sup> =	<b>300m<sup>3</sup></b>
<b>totaal</b>	<b>483m<sup>3</sup></b>




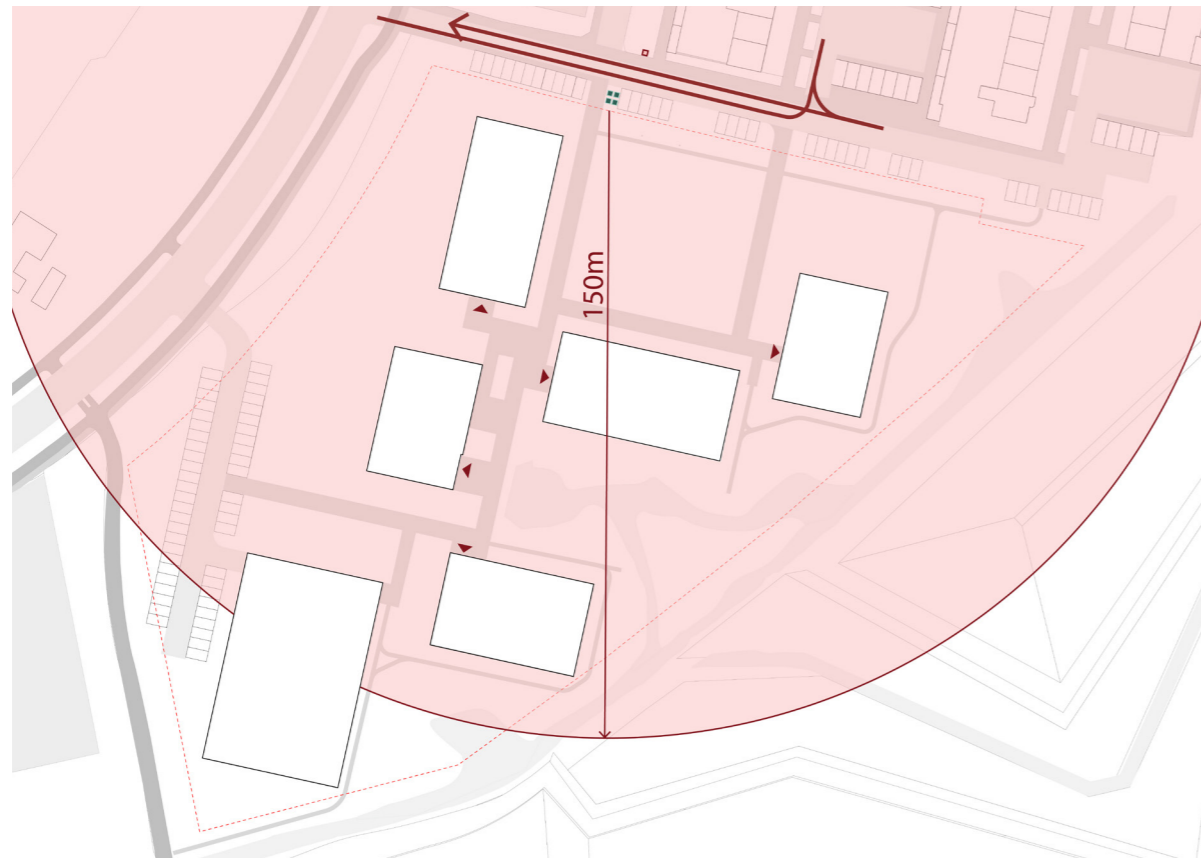
Watersysteem

# Afvalinzameling

Binnen de ontwikkeling zijn kansen om tegenover de reeds bestaande restcontainer een inzamelingsplaats voor ondergronds afval aan de Kemelstede te realiseren met restafval, papier, PMD en GFT. Deze locatie valt binnen 150 meter van alle gebouwentrees en valt hiermee ruim binnen de gestelde norm van een maximale loopafstand van 300 meter. Er is voldoende ruimte voor deze bijkomende ondergrondse afvalcontainers. De positie wordt in overleg bepaald.

De ambitie is om grote voertuigen van de afvaldiensten op dagelijkse basis buiten het voetgangersdomein te houden.

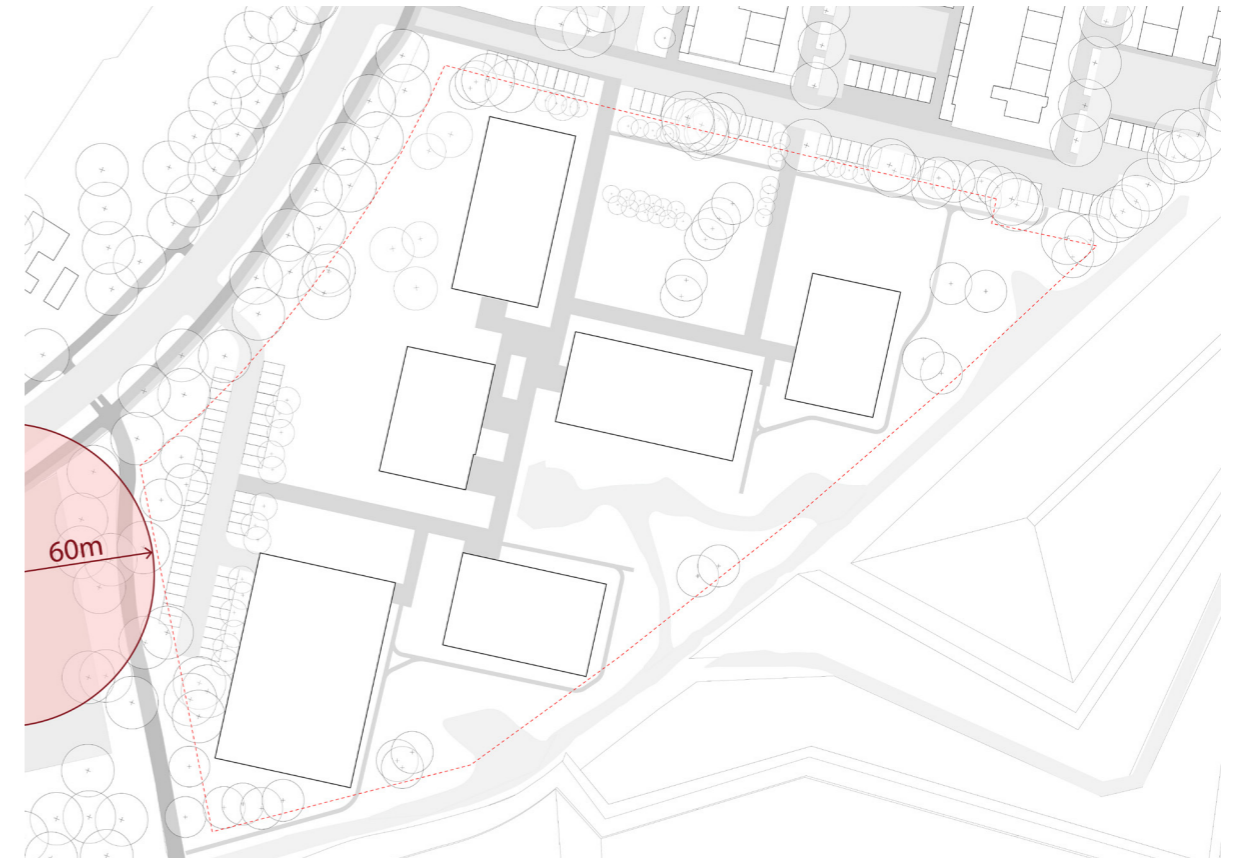
-  bestaande afvalcontainer
-  nieuwe afvalcontainer
-  loopafstand
-  rijcurve vrachtwagen



# Hindercontouren

Geconcludeerd kan worden dat de plaatsgebonden risicocontour ten gevolge van het LPG-tankstation aan de Heerbaan 190A te Breda niet reikt tot aan de bebouwing binnen het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de planvorming.

Zie bijlage met het onderzoek van BRO voor aanvullende informatie.








# Grondtransactie

Na realisatie wordt het grootste deel van het kavel en daarmee ook het beheer van de openbare ruimte overgedragen aan de gemeente Breda. Alleen de footprint van de gebouwen, eventueel een onderhoudsstrook rondom en de Delftse stoep aan het park blijven onderdeel van de Vereniging van Eigenaren.



Na goedkeuring van de ontwikkelvisie zal er afstemming plaatsvinden over de te gebruiken materialen en onderhoudsniveaus.

-  gemeente Breda
-  VVE
-  VVE - 1.00m Delftse Stoep



# Kabels en leidingen

Het tracé ten behoeve van kabels en leidingen wordt onder de nieuw aan te brengen verharding geprojecteerd. Hiermee wordt het project aangesloten op het reeds aanwezige tracé onder de Kemelstede. De centrale traforuimte is gepland op de begane grond van Blok B nabij de fietsenstalling en entree.

-  kabels- en leidingen tracé
-  beoogde locatie traforuimte



# Zonnestudie

De zonnestudie geeft inzicht in de hoeveelheid schaduwwerking op de omgeving aan de hand van geijkte tijdstippen en data.

Er is in Nederland geen wet- en regelgeving voor bezonning. Over het algemeen wordt in Nederland, als maatstaf de TNO-norm gehanteerd. In Breda gaat men uit van de 'lichte' TNO norm (zie hoogbouwvisie Breda).

De TNO norm is bedoeld om te toetsen of er voldoende daglicht valt ter plaatse van de ramen en gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren, niet noodzakelijkerwijs aansluitend, per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden). Dit wordt gemeten in het midden van de vensterbank binnenkant raam. Deze norm wordt toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

In de zonnestudie zijn vier datums aangehouden: 22 december (laagste zonnestand), 21 juni (hoogste zonnestand) en 21 maart en 23 september (halve zonnestand). Vervolgens zijn gedurende deze dagen standaardtijden aangehouden voor de toetsing.

Geconcludeerd kan worden dat er (zelfs in de decembermaand) voldoende licht binnen kan komen. Tussen maart en oktober reikt de schaduwval van de nieuwbouwplannen niet tot de woningen aan de Kemelstede. Deze woningen ondervinden dus geen nadelen van de nieuwbouwplannen t.a.v. bezonning.



Juni 20:00



Juni 9:00



Juni 12:00



Juni 15:00



Juni 18:00





Maart 9:00



Maart 12:00



Maart 15:00



Maart 18:00



September 9:00



September 12:00



September 15:00

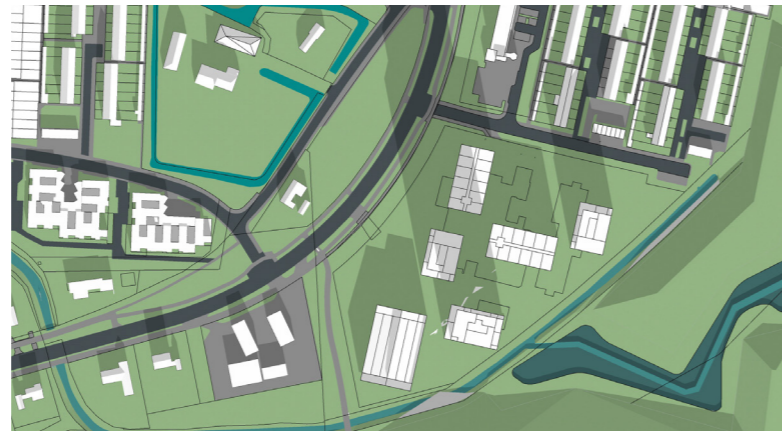


September 18:00

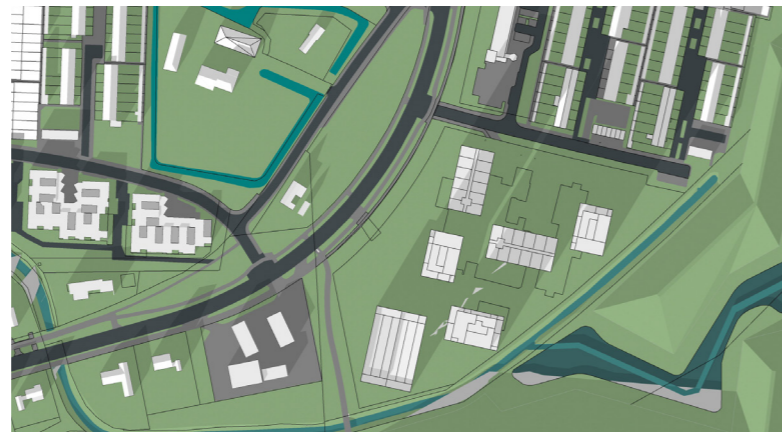




December 9:00



December 12:00



December 15:00



In de beeldkwaliteit worden de eerste kernpunten omschreven met betrekking tot architectuur en landschap.

Beeldkwaliteit

# Architectuur

Historisch gezien kent het ABN AMRO gebouw een eigen, autonome identiteit. Deze kenmerken en autonomie vormen de basis voor de architectuur.

Vanuit het bestaande gebouw kunnen een aantal thema's worden benoemd die als opmaat kunnen dienen richting een beeldkwaliteitsplan en zorgen voor een plek met een eigen identiteit:

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

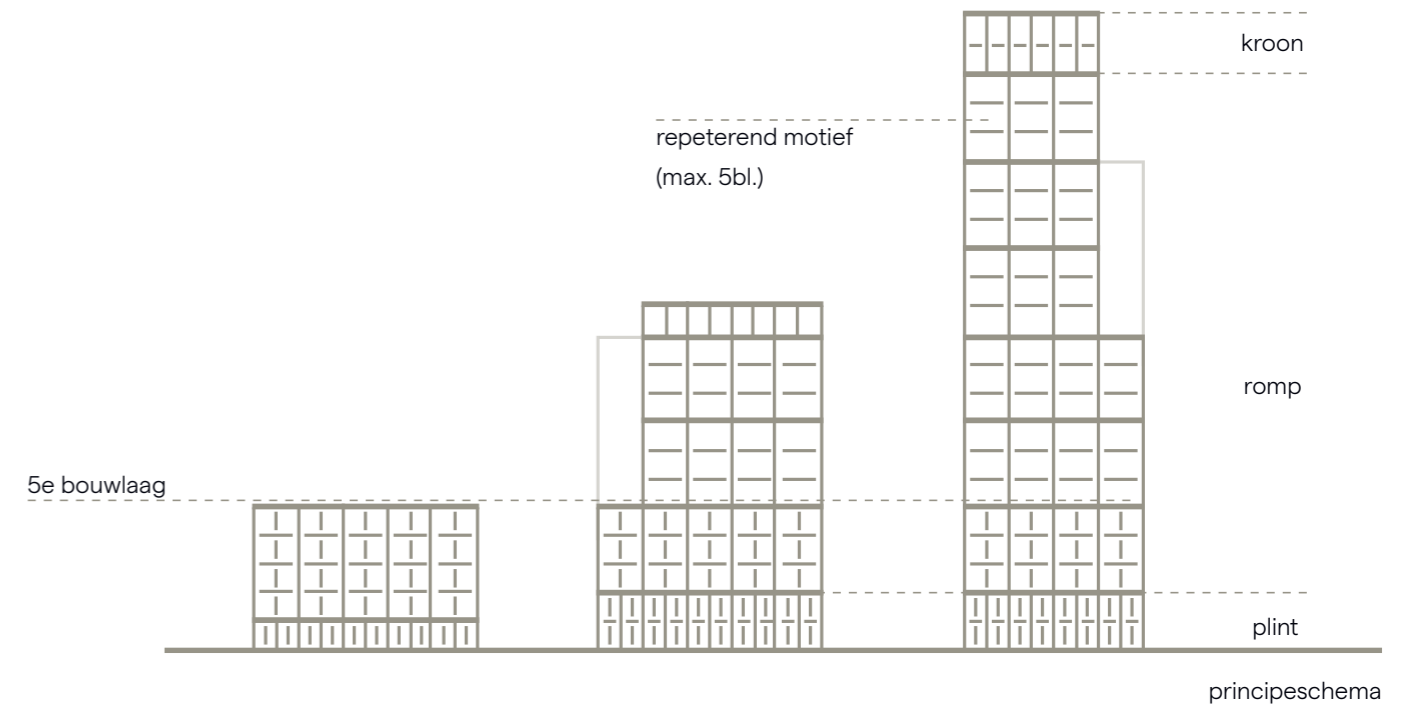
Verder is het van belang dat het parkeergebouw integraal wordt meeontworpen binnen deze thema's.

## Afleesbare 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.



Afleesbare structuur, alzijdigheid, geleding in de massa, afleesbare plint, romp en kop, bijzondere materialisatie





#### 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 afreesbare '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

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. Inpandige logia's dragen hieraan bij. Vanaf de 6e bouwlaag zijn halfinpandige balkons voorstelbaar.

#### Menselijke maat: schaal en ritme

Ondanks de schaal van de volumes blijft de menselijke maat het uitgangspunt. De afreesbare plint, romp en kroon vormen hierin de basis. Daarnaast spelen schaal en ritme van gevelopeningen en afreesbare verdiepingen een belangrijke rol. Repetitie beperkt zich tot een maximum van vijf bouwlagen.

#### 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.

Aandacht voor entree's, zachte overgang binnen/buiten



Parkeergebouw onderdeel van de architectuur, afreesbare plint, alzijdig



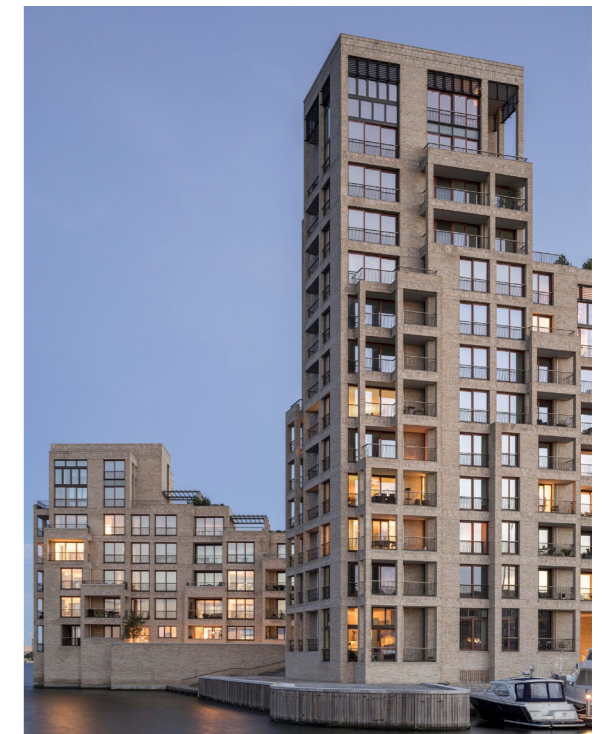
Afreesbare plint, geleding in de massa, menselijke schaal in maat en ritme



Logia als buitenruimte



Geleding in de massa, alzijdigheid, inpandige buitenruimtes





# Landschap

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

## Parkway Heerbaan

De westzijde van het plan vindt aansluiting op de inrichting van de 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 nieuwe bouwblokken 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 je een rondje door de natuur kunt lopen, kinderen spelevaren en de jeugd elkaar op een rotsblok ontmoet.

Materiaalgebruik is extensief: denk aan 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 inrichting wordt in samenspraak met de gemeente bepaald.





#### De sociale as

Op het snijpunt tussen 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 maatschappelijke functie.

Deze sociale as is breed (+/-5m), nodigt uit tot ontmoeting, wordt gebruikt door fietsers op weg naar huis 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 overloopgebied 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 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.





# Duurzaamheid en ecologie



# Klimaatadaptatie & Energie

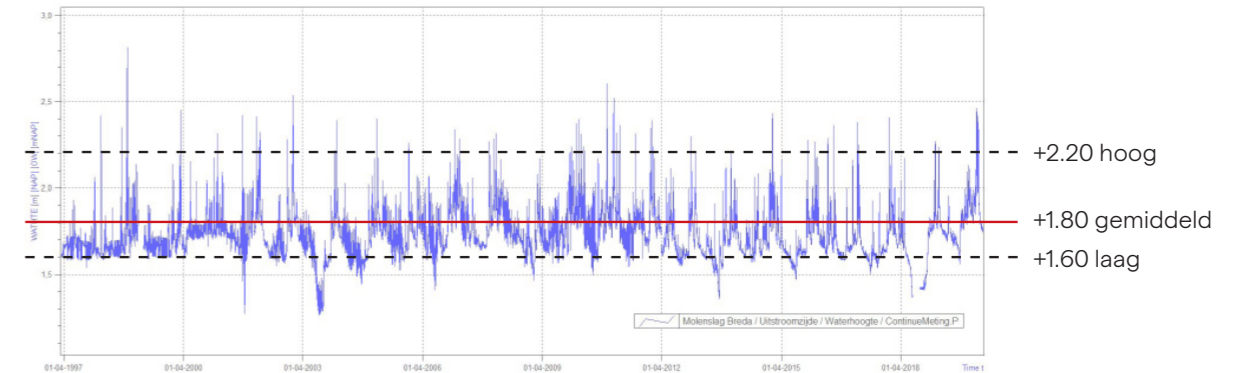
## Verkoeling door sterke vergroening van het kavel leidt tot een leefbare nieuwe wijk

### Aanhaken op het bestaande

In de omgevingsvisie Breda2040 wordt het belang uitgesproken om bekenstad Breda verder te versterken. Rondom bestaande beken worden zones aangewezen voor extra berging van hemelwater.

Met de ontwikkeling aan de Kemelstede wordt bijgedragen aan verbreding en verruiming van het bergingsprofiel van de Molenleij. In overleg met ecologen van de gemeente en het waterschap wordt een interessant beeklandschap ontwikkeld en onderzocht op welke wijze deze bijdraagt aan zowel de wateropgave, als de opgave voor verrijking van flora en fauna binnen de stadsnatuur. Als basis hiervoor dient oeververflauwing en plaatselijke verbreding van de Molenleij.

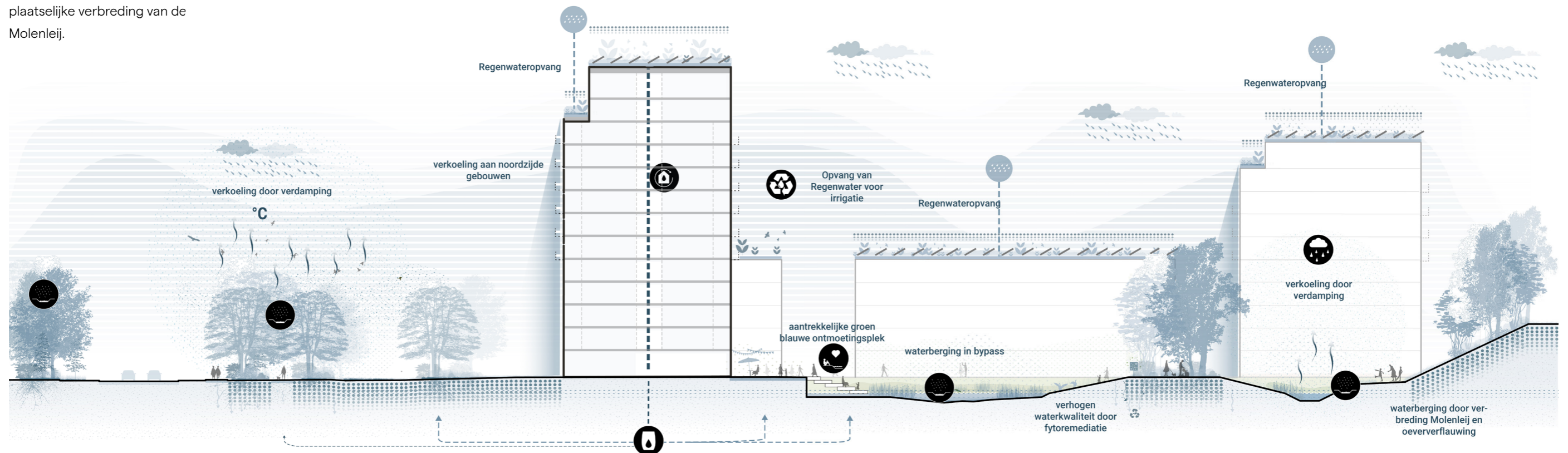
Naar aanleiding van jarenlange metingen, blijkt dat de Molenleij een aantal verschillende peilen kent. Zo is het basispeil 1.80 + NAP, maar deze kan door het jaar heen zo'n 60cm schommelen. In de zomers zakt het een beetje uit. 's Winters bij vergrote afvoermomenten stijgt het water flink. Er zijn kansen om middels de ontwikkeling aan de Kemelstede bij te dragen aan extra berging. Hiermee worden de verschillen tussen nat en droog iingezet voor verrijking van flora, fauna en beleving. Ook zijn er kansen om het hemel- en beekwater te zuiveren middels fyto-remediatie (m.n. riet). Een groot deel van de huidige parkeerplaats wordt ook onthard: door te vergroenen vindt het water direct de weg naar de ondergrond. De beplanting



zorgt op haar beurt opnieuw voor verdamping, wat zorgt voor een koele leefomgeving. Ten slotte wordt het hemelwater op de daken opgevangen en getransporteerd naar de wadi's, waar het water kan infiltreren. Bij overschot van water in het wadi-stelsel wordt dit in de verbreding van de Molenleij, dus zonder toegenomen belasting op het huidige stroombed van de beek, geloosd.

### Energie

Vanzelfsprekend wordt er aan de BENG eisen voldaan. Het energieconcept wordt in de volgende fase uitgedacht. De voorkeur gaat uit naar lucht/water warmtepompen en warmte/koude opslag i.c.m. warmtepompen.



Maatregelen ten behoeve van klimaatadaptief ontwikkelen

# Natuurinclusief ontwikkelen

Fluctuatie in waterstand als kickstart voor een waterrijke groene leefomgeving voor plant, mens en dier

## Natuurinclusief ontwikkelen

Om een natuurinclusieve gebouwde omgeving te creëren worden er groene maatregelen getroffen. De soort en het aantal maatregelen zijn afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling, de locatie van de ontwikkeling, het type ontwikkeling en de doelsoorten, waaronder de mens.

De uitgangspunten voor deze ontwikkeling zijn bepaald op basis van het Bredaas groenkompas: ontwikkelen van een nieuw woongebied binnen stadslandschap: 'Stadsboslandschap'

Omdat de ontwikkeling groter is dan 2 hectare, wordt middels de ontwikkeling aan de Kemelstede plaats geboden aan:

- 4 keuzesoorten rood
- 3 keuzesoorten geel
- 3 keuzesoorten groen (mens verplicht).

De doelsoorten worden benoemd en de bijbehorende maatregelen worden op de volgende pagina uitgelicht.

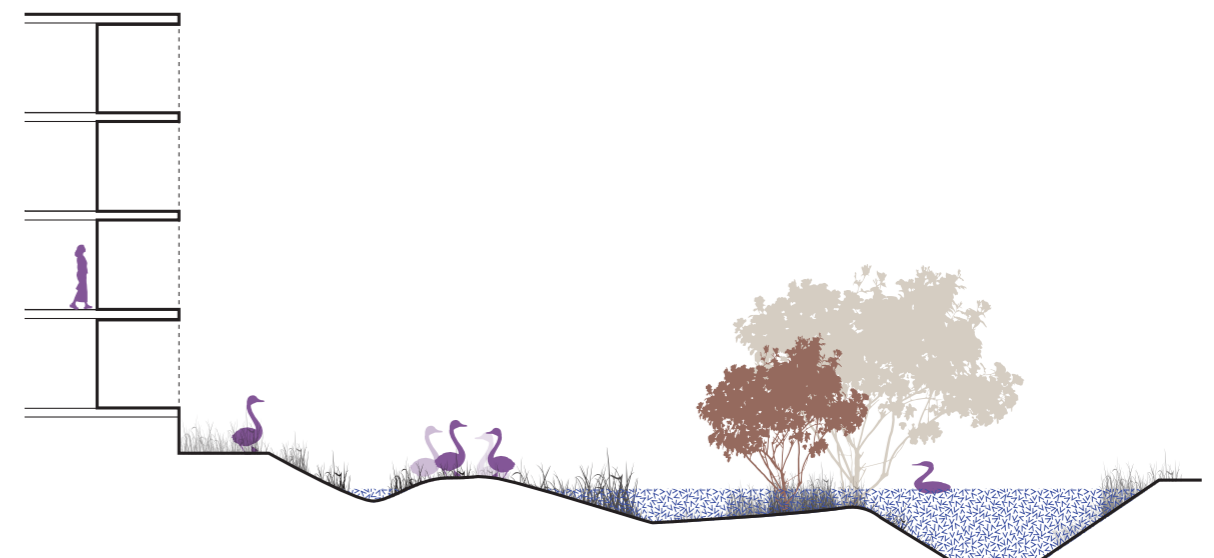
De toevoeging van groen wordt zoveel mogelijk geclusterd om een zo robuust mogelijke groenstructuur te creëren. Het groen van de ontwikkeling sluit aan op de reeds aanwezige groenstructuren in de omgeving. Dit wordt gedaan door minimaal de helft van de groene openbare ruimte uit natuurlijke en inheemse vegetaties te laten bestaan.

Het is de intentie om groendaken toe te passen daar waar dit een meerwaarde heeft voor natuur en mens (zicht vanuit de torens). De positie van deze groendaken wordt in de vervolgfase verder onderzocht, ook in relatie tot de installaties op het dak.

*Graag gaan we in overleg of deze ontwikkellocatie onderdeel zou moeten zijn van het stadsboslandschap (cf. deelgebiedenkaart) of toch eerder het stadsbeekdallandschap, gezien de directe verbondenheid met de naastgelegen Molenleij.*



's Zomers, bij laag water, is het landschap domein van mens, flora en fauna.



's Winters biedt het landschap de ruimte aan water en waterdieren.





huismus  
1 nestplaats/5m gebouwlengte



zwarte roodstaart  
1 nestkast/400m2 dakoppervlak



gewone dwergvleermuis  
1 verblijf/100m2 bvo



grootoorvleermuis  
1 vleermuiszolder/1ha,  
1 verblijf/50m bosrand



algemene dagvlinder (vb. atalanta)  
2% opp. geschikte beplanting



bosrandvlinder (vb. bont zandoojie)  
5% perceel zoom- en mantel-vegetatie



grote bonte specht  
aanplant lindebomen



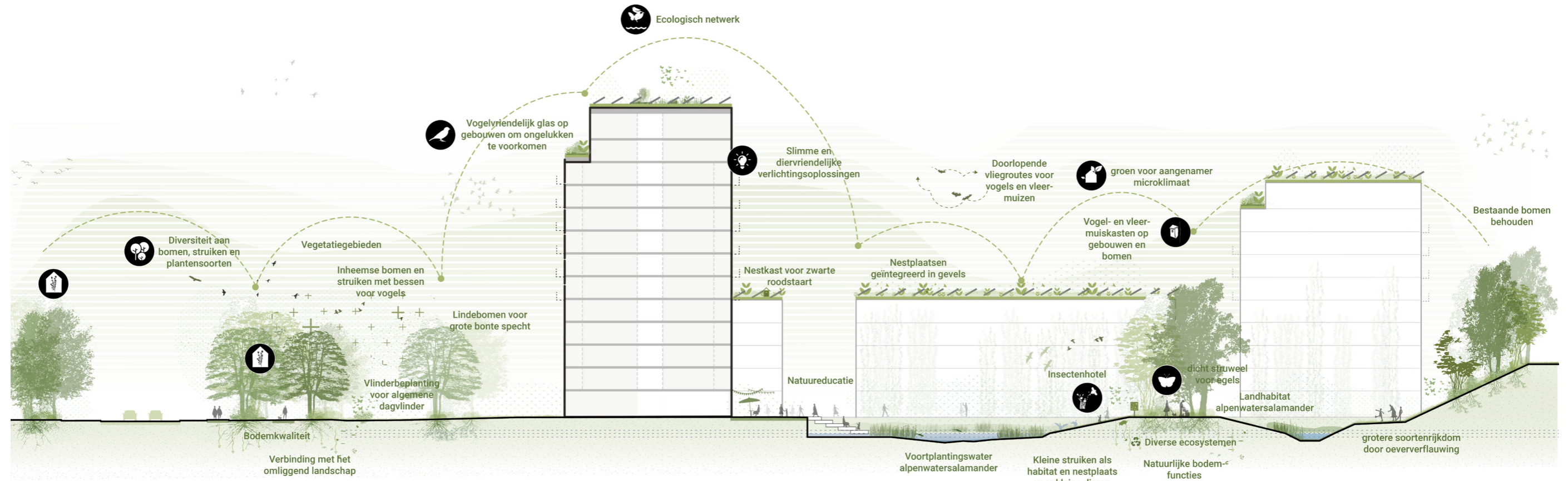
mens  
natuurspeelplaats, zitgelegenheden



alpenwatersalamander  
2 voortplantingswateren,  
200m2 landhabitat



egel  
5% perceel dicht struweel



Maatregelen ten behoeve van natuurinclusief ontwikkelen

# Proces en Haalbaarheid



# Participatie

Een prominent onderdeel van het opstellen van de ontwikkelvisie is het participatieproces.

Conform de participatieleidraad is een participatieplan opgesteld. Een brede groep belanghebbenden is benaderd en alle belangen zijn vroegtijdig in beeld gebracht. Deze informatie is als belangrijke input gebruikt en meegewogen bij het opstellen van de ontwikkelvisie.

De resultaten van het verloop van het participatietraject zijn weergegeven in het participatieverslag wat is bijgevoegd bij deze ontwikkelvisie (zie bijlage).

Het participatieverslag bevat een uitgebreide inventarisatie van de opgehaalde belangen en wat er mee is gedaan in de ontwikkelvisie. Het inventariseren van belangen zal voortduren in volgende projectfasen. Daarom bevat het participatieverslag tevens het participatieplan voor de haalbaarheidsfase en een concept participatieplan voor de uitwerkingsfase.



# Vergelijking plan 2021

Bezwaren en zorgen zijn zo goed als mogelijk verwerkt en hebben geleid tot dit verbeterde nieuwe plan.

Om inzichtelijk te maken welke verbeteringen er zijn doorgevoerd wordt er op een aantal thema's een vergelijking getrokken met het oorspronkelijk plan uit 2021. Deze thema's raken de punten van zorg uit de buurt zoals de bouwhoogte, maar ook aan de beleidswijzigingen waaronder het programma en doelgroepenverordening.



Plan april 2021



Plan juni 2024

1) Verdeling doelgroepen / betaalbaarheid  
Bij aanvang van het project in 2019 was een verdeling 10-20-70 (sociaal/middelduur/vrije sector) uitgangspunt voor de gemeente.

Volgens de doelgroepenverordening van 2023 is 30% sociaal gewenst.

Plan april 2021  
20-20-60 (40% betaalbaar)  
Instandhouding sociaal 15 jaar  
Instandhouding middelduur 15 jaar

Plan juni 2024  
30-40-30 (70% betaalbaar)  
Instandhouding sociaal 15 jaar  
Instandhouding middelduur 15 jaar

2) Aantal woningen  
Het aantal woningen is toegenomen. Hoofdoorzaak hierin is de gewenste programmering vanuit de doelgroepenverordening. Ook de financiële haalbaarheid speelt een rol.

Plan april 2021  
ca. 262 appartementen  
ca. 23.000 m2 woonoppervlak (GO)  
Gemiddelde appartement groter dan 2024

Plan juni 2024  
ca. 350 appartementen (+33%)  
ca. 26.000m2 woonoppervlak (GO) (+13%)  
Gemiddelde grootte appartement kleiner dan 2021



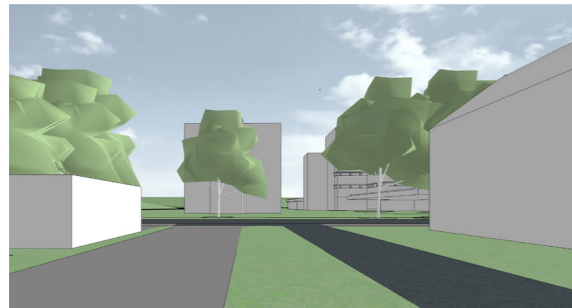
### 3) Bouwhoogte / Hoogbouw

De realisatie van hoogbouw is in de participatie met enige regelmaat aangevoerd als bezwaarlijk, en niet passend bij de buurt.

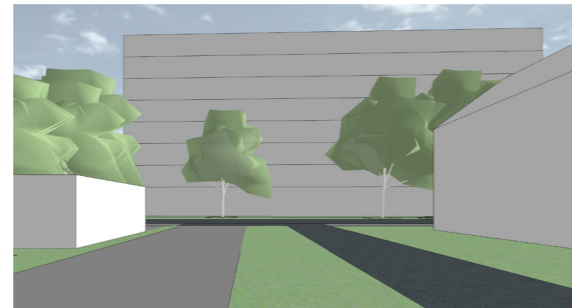
Vanuit de hoogbouwvisie is de locatie aangewezen als mogelijke hoogbouwlocatie met de potentie voor regionale adressering van de zuidoostelijke entree van Breda met een bouwhoogte van rond de 70 meter.

In relatie tot zicht, licht en aansluiting op de buurt is het ook belangrijk de vergelijking te trekken met het huidige bestemmingsplan. Daarin bedraagt de maximale bouwhoogte 25 meter, maar dan wel zeer dicht op de perceelsgrens aan de Kemelstede en Heerbaan.

De maximale hoogte van het bovenste dakvlak bedraagt nu 69 meter: 15 meter lager dan het plan van april 2021.



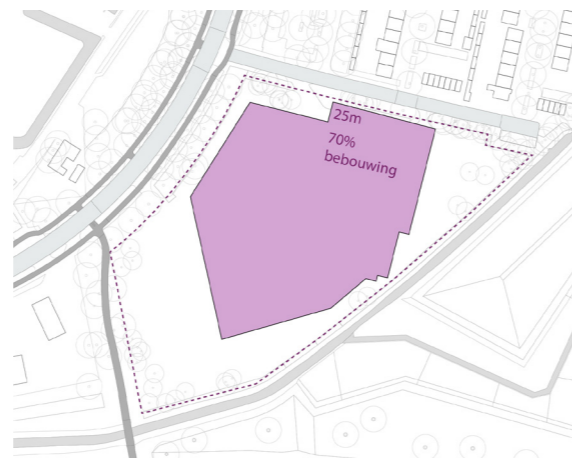
Zicht vanaf de Kemelstede



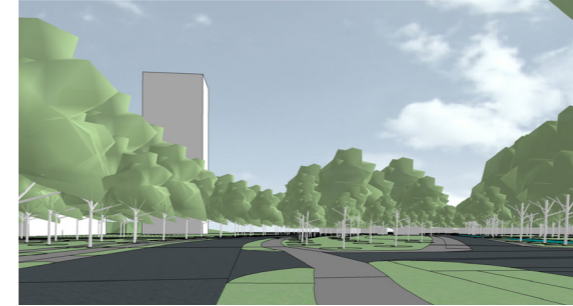
Zicht vanaf de Kemelstede



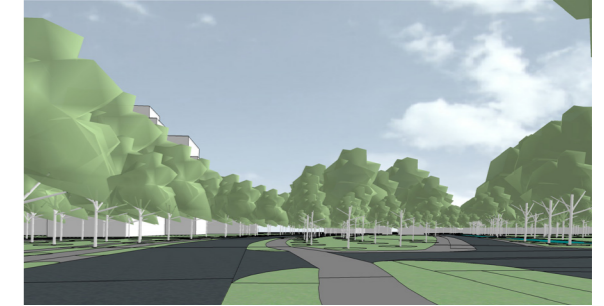
Bestaand  
huidige bebouwing



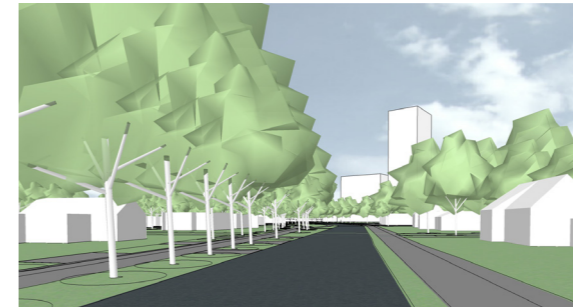
Bestemmingsplan  
maximale bouwhoogte: 25 meter



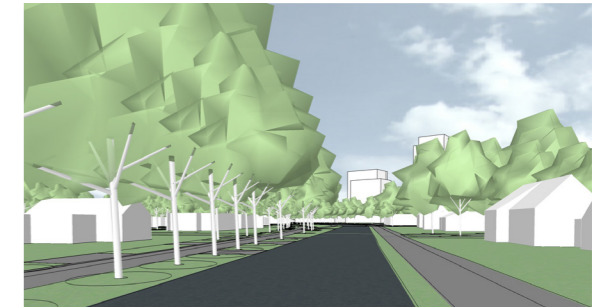
Zicht vanaf de Heerbaan (noordzijde)



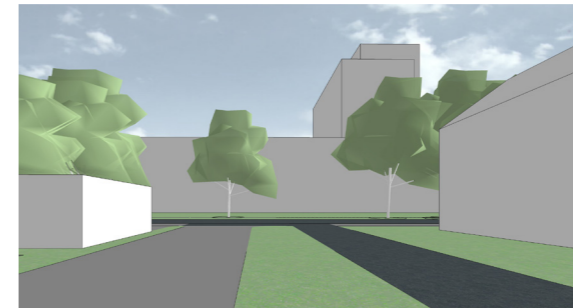
Zicht vanaf de Heerbaan (noordzijde)



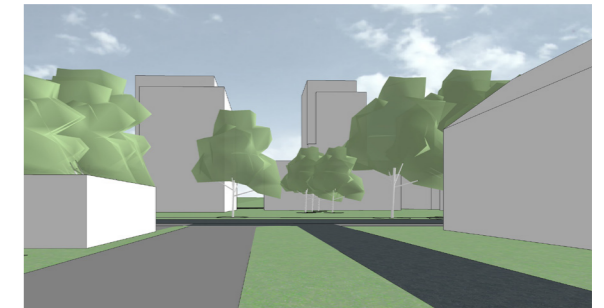
Zicht vanaf de Heerbaan (zuidzijde)



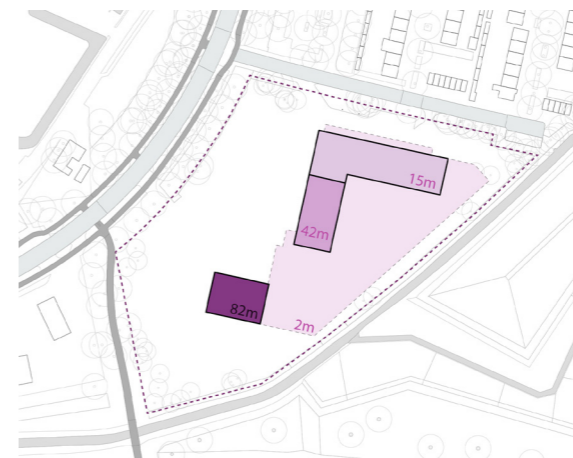
Zicht vanaf de Heerbaan (zuidzijde)



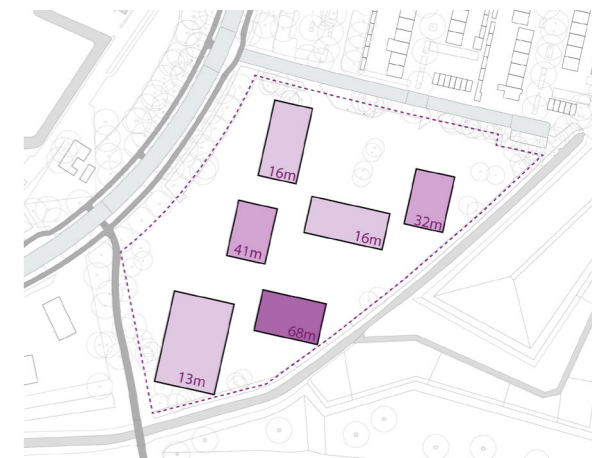
Zicht vanaf de Kemelstede



Zicht vanaf de Kemelstede



Plan april 2021  
maximale bouwhoogte: 82 meter

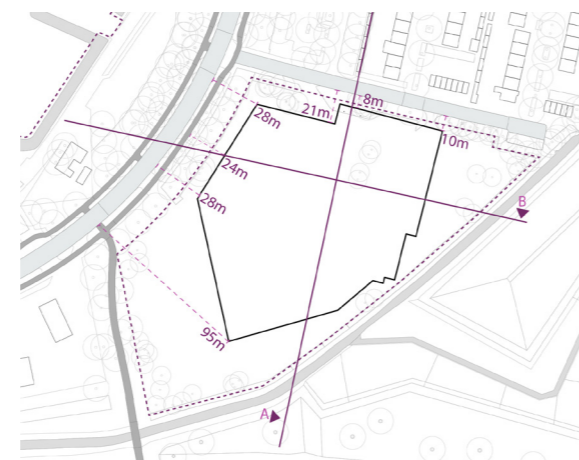
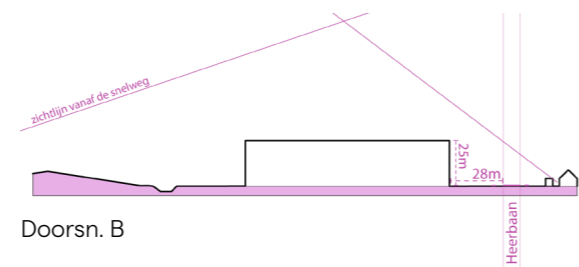
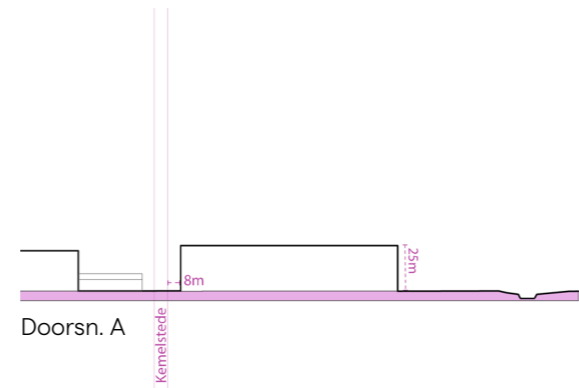


Plan juni 2024  
maximale bouwhoogte: 69 meter

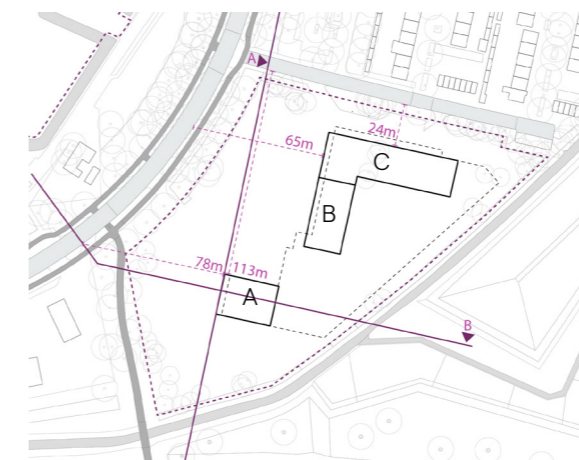
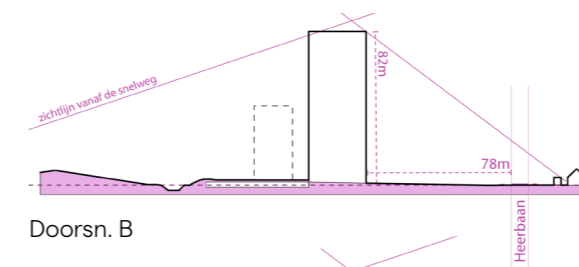
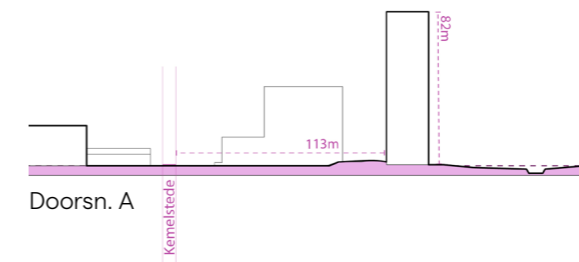
#### 4) Afstand bebouwing tot omgeving

Naast de bouwhoogte speelt de afstand van de bebouwing tot de omgeving een rol bij de beleving ten aanzien van uitzicht en privacy en bezonning. Ook hier is het huidige bestemmingsplan van belang. Een bouwhoogte van 25 meter dicht op de Kemelstede heeft meer invloed op uitzicht, licht en privacy dan een hoger gebouw met een grotere afstand.

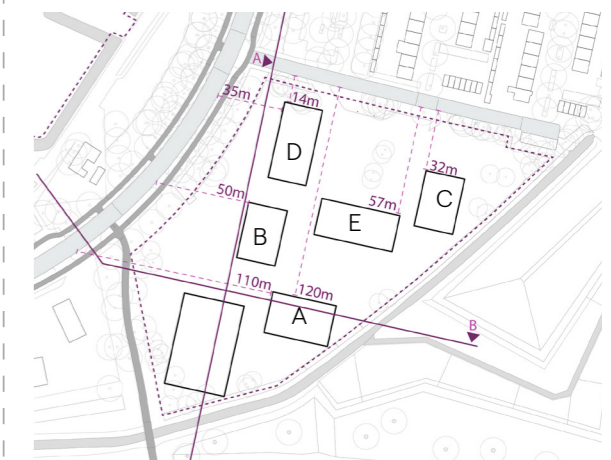
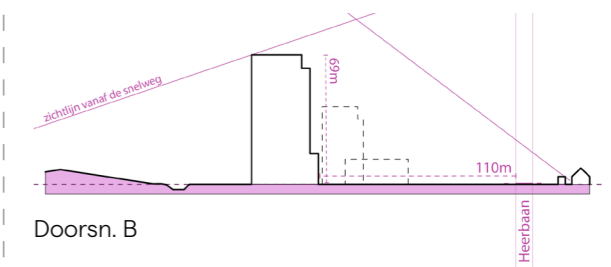
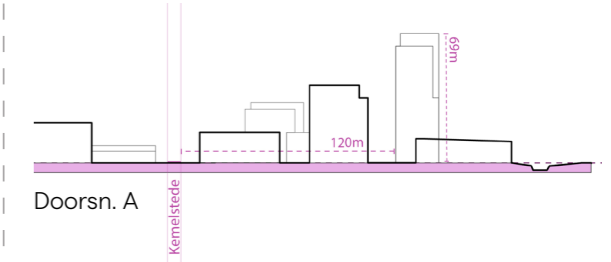
Aan de hand van profieldoorsnedes is geprobeerd inzichtelijk te maken dat de invloed van de bebouwing in het nieuwe plan op de kwaliteit van wonen in de omgeving beperkt en zelfs kleiner is dan in het huidige bestemmingsplan.



Bestemmingsplan  
maximale bouwhoogte: 25 meter



Plan april 2021  
Hoogte blok A: 82 meter  
Hoogte blok B: 42 meter  
Hoogte blok C: 15 meter



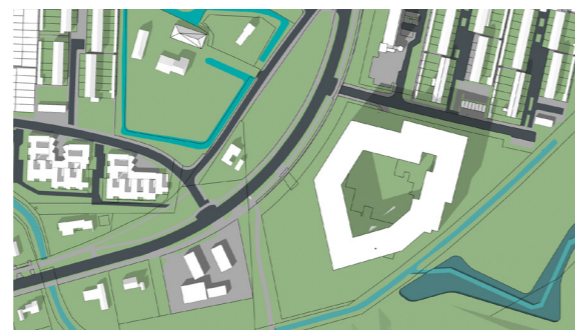
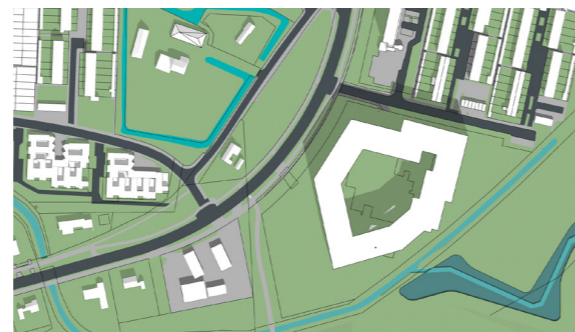
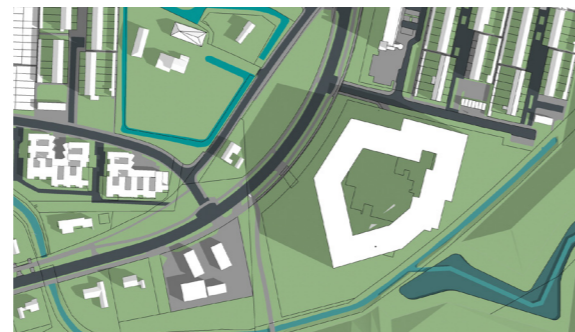
Plan juni 2024  
Hoogte blok A: 69 meter  
Hoogte blok B: 41 meter  
Hoogte blok C: 32 meter  
Hoogte blok D: 16 meter  
Hoogte blok E: 16 meter



### 5) Bezonning / schaduw

De schaduwval als gevolg van de nieuwe bebouwing op de omgeving zou een negatief effect kunnen hebben.

Als ijkpunt voor de vergelijking wordt 21 maart aangenomen. De positie van de bouwvolumes en het hoogteaccent leiden in zowel het plan van 2021 als 2024 tot beperkte schaduwwerking op de omgeving. Geconstateerd kan worden dat beide plannen tot minder schaduwwerking leiden dan het huidige bestemmingsplan, met name aan de Kemelstede.



Bestemmingsplan  
Datum 21 Maart 9:00, 12:00 en 15:00



Plan april 2021  
Datum 21 Maart 9:00, 12:00 en 15:00



Plan juni 2024  
Datum 21 Maart 9:00, 12:00 en 15:00

6) Verbinding met buitenplaats Weilust

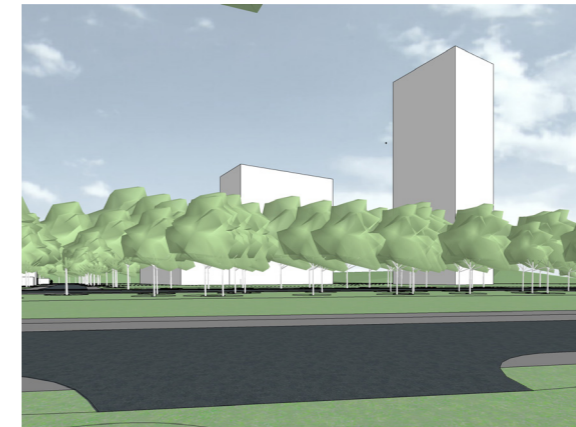
Buitenplaats Weilust is een groen rijksmonument en ligt samen met het plan op een scharnierpunt binnen de wijk aan de Heerbaan. Hoofd- en bijgebouwen staan in een erfachtige opzet rond een binnenplaats op een groene, omgrachtte ruimte. Het landschap heeft een sterke verbinding met het groen aan de Heerbaan.

Het oorspronkelijke landschapontwerp van het ABN AMRO gebouw heeft aan de westzijde een natuurlijke uitstraling in aansluiting op de groenstructuur aan de Heerbaan en aan de oostzijde een formele uistraling. De groene tuin aan de westzijde is na de uitbreiding van de ABN AMRO gebouw komen te vervallen en ingericht met parkeerplaatsen.

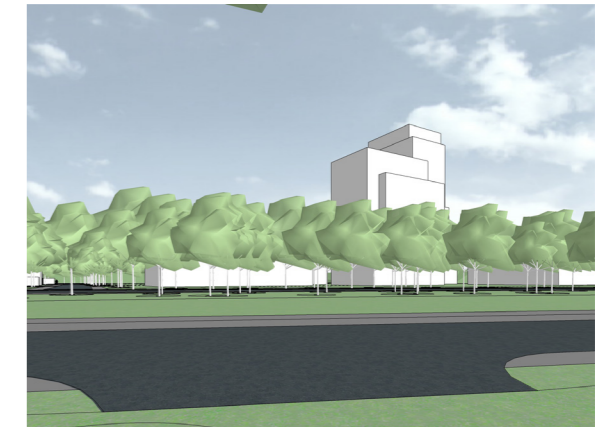
Het behoud van een groene omgeving/karakter is ook in het nieuwe plan een kernwaarde. De tweedeling in groenstructuur wordt in het nieuwe plan terug gebracht, waarbij in plaats van een formele uitstraling een natuurlijke, ecologische uitstraling de boventoon heeft. Het bebouwd volume wordt in tegenstelling tot het plan uit 2021 verdeeld over bouwblokken met een kleinere footprint. Hierdoor ontstaan vanuit buitenplaats Weilust en de Heerbaan doorzichten naar het achter- en middengebied.



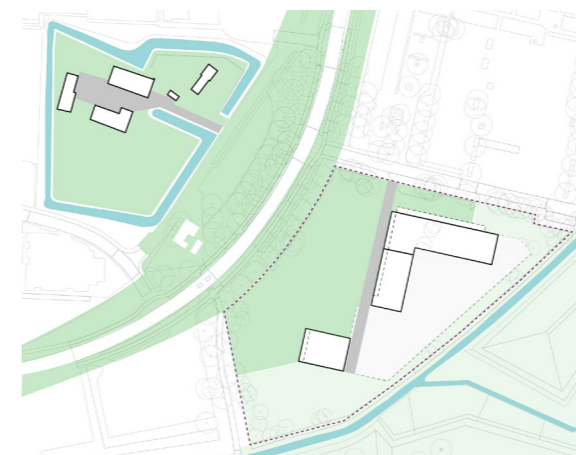
Oorspronkelijk landschapontwerp  
ABN AMRO gebouw



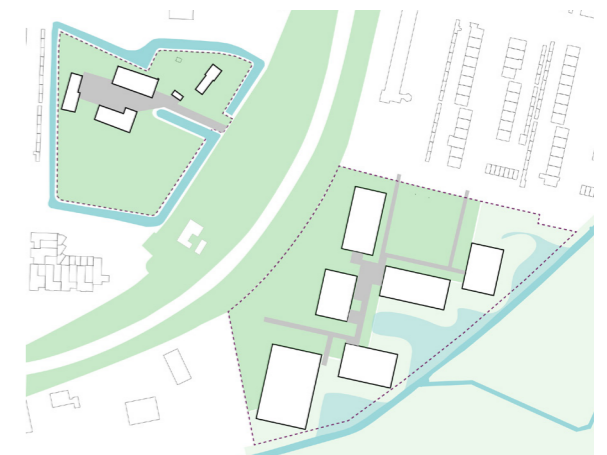
Zicht vanaf oprit buitenplaats Weilust



Zicht vanaf oprit buitenplaats Weilust



Plan april 2021  
Groen in volle grond (openbaar) +  
groen op dek (semi-openbaar)



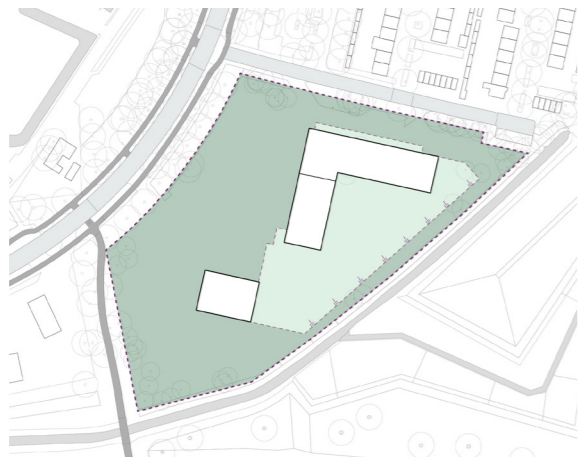
Plan juni 2024  
Kleinere korrel aan gebouwen in een groene ruimte



### 7) Volle grond / hoogte maaiveld

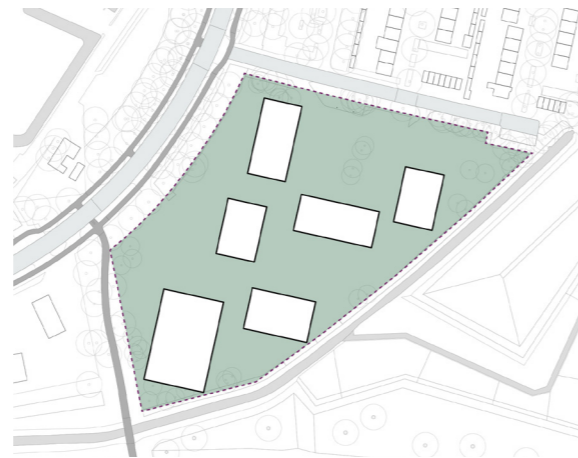
In het plan van april 2021 werd een deel van het groen twee meter verhoogd en over het parkeerdek getrokken. Dit heeft negatieve consequenties op de kwaliteit van het groen, de toegankelijkheid en de belevingswereld.

In het nieuwe plan ligt al het groen in volle grond en is alles openbaar toegankelijk.



Plan april 2021

Groen in volle grond (openbaar) +  
groen op dek (semi-openbaar)



Plan juni 2024

Al het groen in volle grond (openbaar)

### 8) Verbinding Molenleij

In het plan van april 2021 werd de ecologische zone aan de zuidzijde van het plangebied uitgebreid. In het nieuwe plan breidt de ecologische zone zich uit over de gehele oever van de Molenleij.



Plan april 2021

De Molenleij infiltreert aan de  
zuidzijde het plangebied



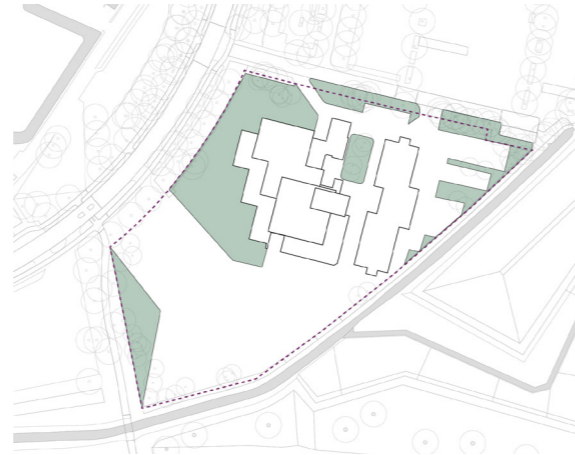
Plan juni 2024

De Molenleij infiltreert de gehele oever aan het  
plangebied

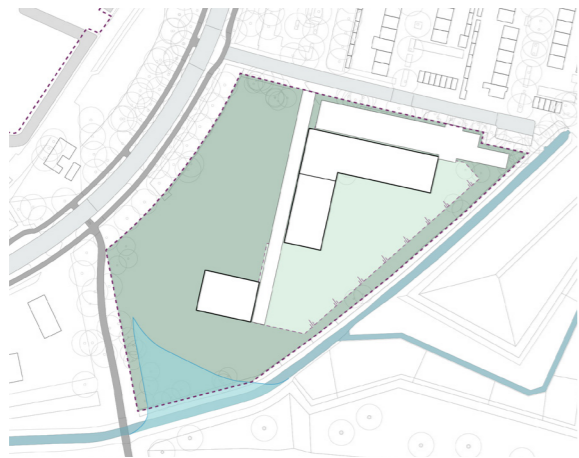
### 9) Groenkompas

In het nieuwe plan wordt al het groen in volle grond geplaatst. In het oude plan lag een groot deel van dit groen op een dek, wat kwetbaar is m.b.t. de kwaliteit én de belevingswaarde van het groen.

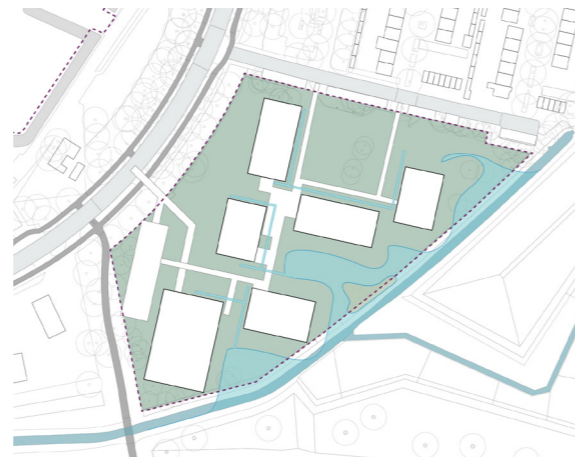
Het percentage groen voldoet ruimschoots aan de norm uit het groenkompas.



Bestaand  
Huidige oppervlakte groen en verharding



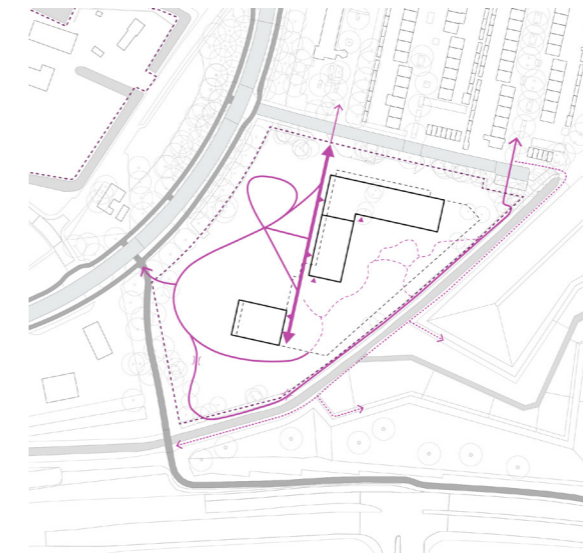
Plan april 2021  
opp. kavel: 22.111m<sup>2</sup>  
opp. groen volle grond: +/-11.800m<sup>2</sup> (53%)  
opp. groen dek: +/- 3.200m<sup>2</sup> (14%)



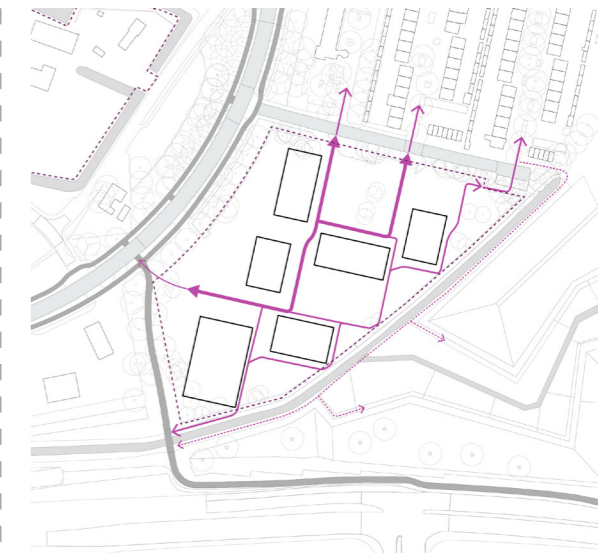
Plan juni 2024  
opp. kavel: 22.111m<sup>2</sup>  
opp. groen volle grond: 14.056m<sup>2</sup> (63,6%)

### 10) Verbinding met de omgeving

In het nieuwe plan is alles voornamelijk openbaar toegankelijk voor de wijk. Looplijnen uit de wijk worden opgevangen in het plangebied. Aan verschillende kanten van het plangebied worden voet/fietspaden met de omgeving verbonden.



Plan april 2021  
activiteit vindt met name plaats aan een rechte as voor de gebouwen.







Plan juni 2024  
activiteit vindt diagonaal plaats over het perceel tussen de gebouwen.

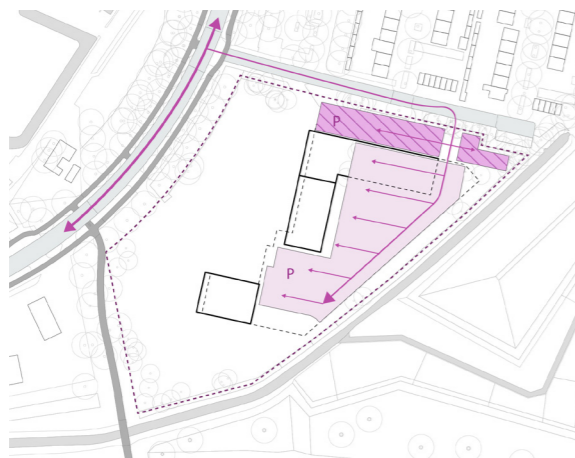


### 11) Parkeren & ontsluiting

In het oorspronkelijke plan lag de ontsluiting van het parkeren volledig aan de Kemelstede. In het nieuwe plan ligt de hoofdontsluiting aan de Heerbaan t.p.v. de bestaande inrit.

De Kemelstede wordt opnieuw ingericht en het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid. Bestaande parkeerplaatsen zijn niet opgenomen in de parkeerberekening en blijven behouden.

-  Parkeren maaiveld bezoekers
-  Parkeren half verdiept bewoners
-  Parkeren maaiveld bewoners/bezoekers
-  Parkeergebouw bewoners



Plan april 2021

+/-200 parkeerplaatsen bewoners half verdiept onder dek en +/-65 parkeerplaatsen bezoekers en bewoners sociaal programma op maaiveld. Parkeerplaatsen Kemelstede blijven behouden. Hoofdontsluiting ligt aan de Kemelstede.

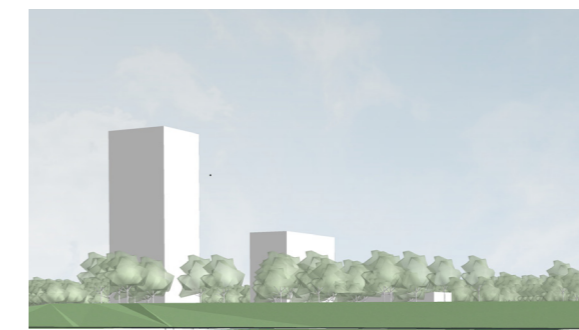
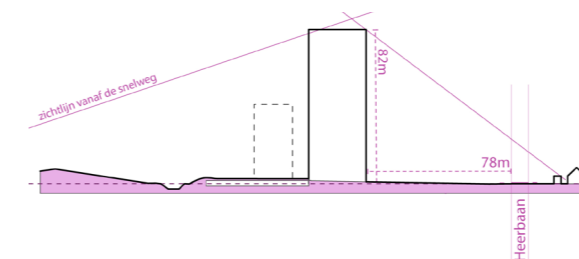


Plan juni 2024

+/-280 parkeerplaatsen (alle) bewoners in parkeergebouw en +/-95 parkeerplaatsen bezoekers op maaiveld. +/- 12 bijkomende parkeerplaatsen Kemelstede. Hoofdontsluiting aan de Heerbaan.

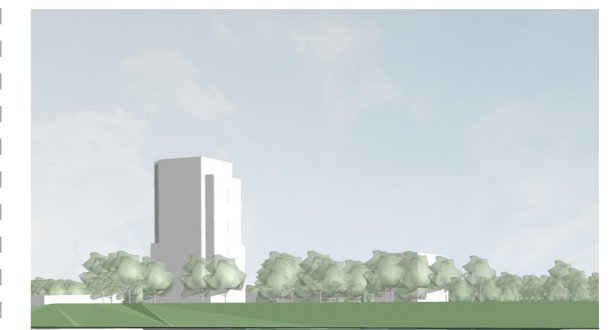
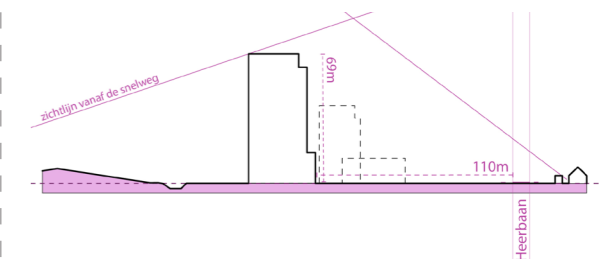
### 12) Regionale uitstraling

Ondanks het afnemen van de bouwhoogte heeft het hoogteaccent nog steeds een goede accentwerking aan de snelweg en de zuidelijke rondweg.



Plan april 2021

Zicht vanaf de snelweg



Plan juni 2024

Zicht vanaf de snelweg

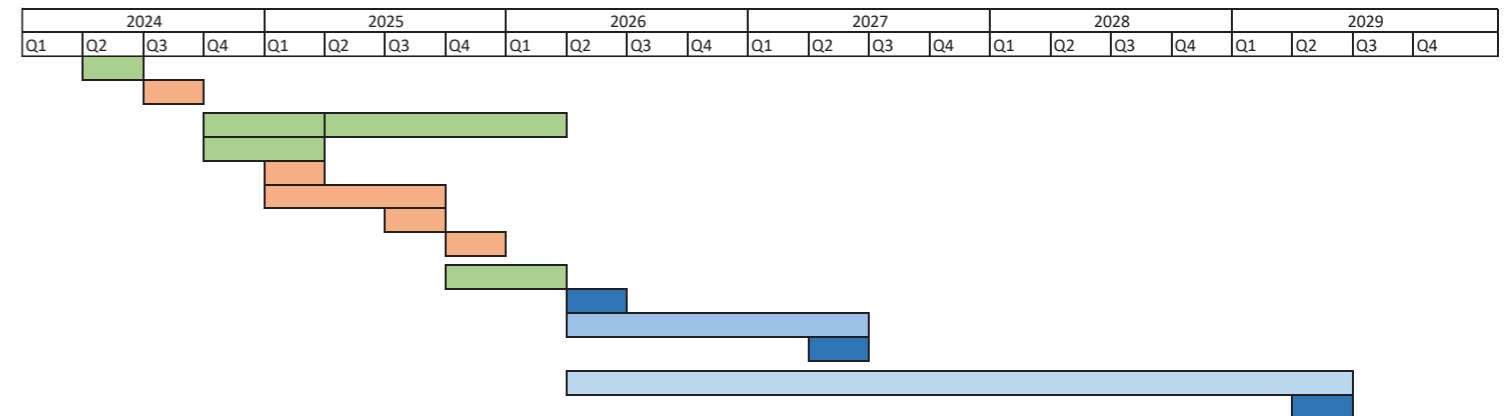
# Planning & fasering

Door het wegnemen van onderlinge afhankelijkheden in realisatie kan het project gefaseerd gerealiseerd worden. De stap van parkeerdek naar solitair parkeergebouw maakt het mogelijk gebouwen separaat te realiseren. Door het wegnemen van deze afhankelijkheden kan sneller van start worden gegaan met de woningbouwproductie op deze locatie.

Voor sociale en middeldure huurwoningen is reeds een overeenkomst gesloten met een belegger waardoor afname is gegarandeerd. Dit leidt er toe dat de start bouw van een substantieel deel van het programma niet afhankelijk is van voorverkooppercentages.

Globale planning

indiening ontwikkelvisie
besluitvorming gemeente haalbaarheidsfase
uitwerking plan
voorbereiding planologische procedure
start planologische procedure
planologische procedure
vaststelling door gemeenteraad
afgifte omgevingsvergunning
bouwvoorbereiding
start bouw 1e fase
bouwtijd 1e fase
oplevering 1e fase
totale bouwtijd
oplevering laatste fase





# Milieu

De conclusies van de vooronderzoeken zijn gebundeld in een separate rapportage.

Om de planologische haalbaarheid aan te tonen zijn diverse vooronderzoeken gedaan door of onder begeleiding van planologisch adviesbureau BRO. De conclusies van de vooronderzoeken zijn gebundeld in een rapportage, deze is als bijlage toegevoegd. Deze rapportage maakt deel uit van de ontwikkelvisie en is daar onlosmakelijk mee verbonden. BRO concludeert dat voorliggende ontwikkelvisie planologisch voorstelbaar is.

# Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid op verschillende niveau's aangetoond.

## Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Na een (positief) besluit van de gemeente op de ingediende ontwikkelvisie zal de ruimtelijk procedure opgestart worden. Het plan zal hiermee juridisch-planologisch geborgd worden en verder worden onderbouwd op het gebied van beleid en milieu.

Ook de overige milieu- en omgevingsonderzoeken worden dan uitgevoerd. Onder de Omgevingswet zijn er meerdere mogelijkheden om het plan mogelijk te maken: middels een herziening van het omgevingsplan (via TAM-IMRO of STOP-TPOD systematiek) en middels een vergunning op basis van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit kan ook gecombineerd of gecoördineerd plaatsvinden. De keuze voor de te lopen procedure zal samen met de gemeente Breda nader worden bepaald.

## Juridische uitvoerbaarheid

BVR VastgoedOntwikkeling heeft de beschikking over de grond welke is benodigd voor de ontwikkelvisie. Voor wat betreft het grondeigendom is het initiatief dan ook uitvoerbaar.

## Economische uitvoerbaarheid

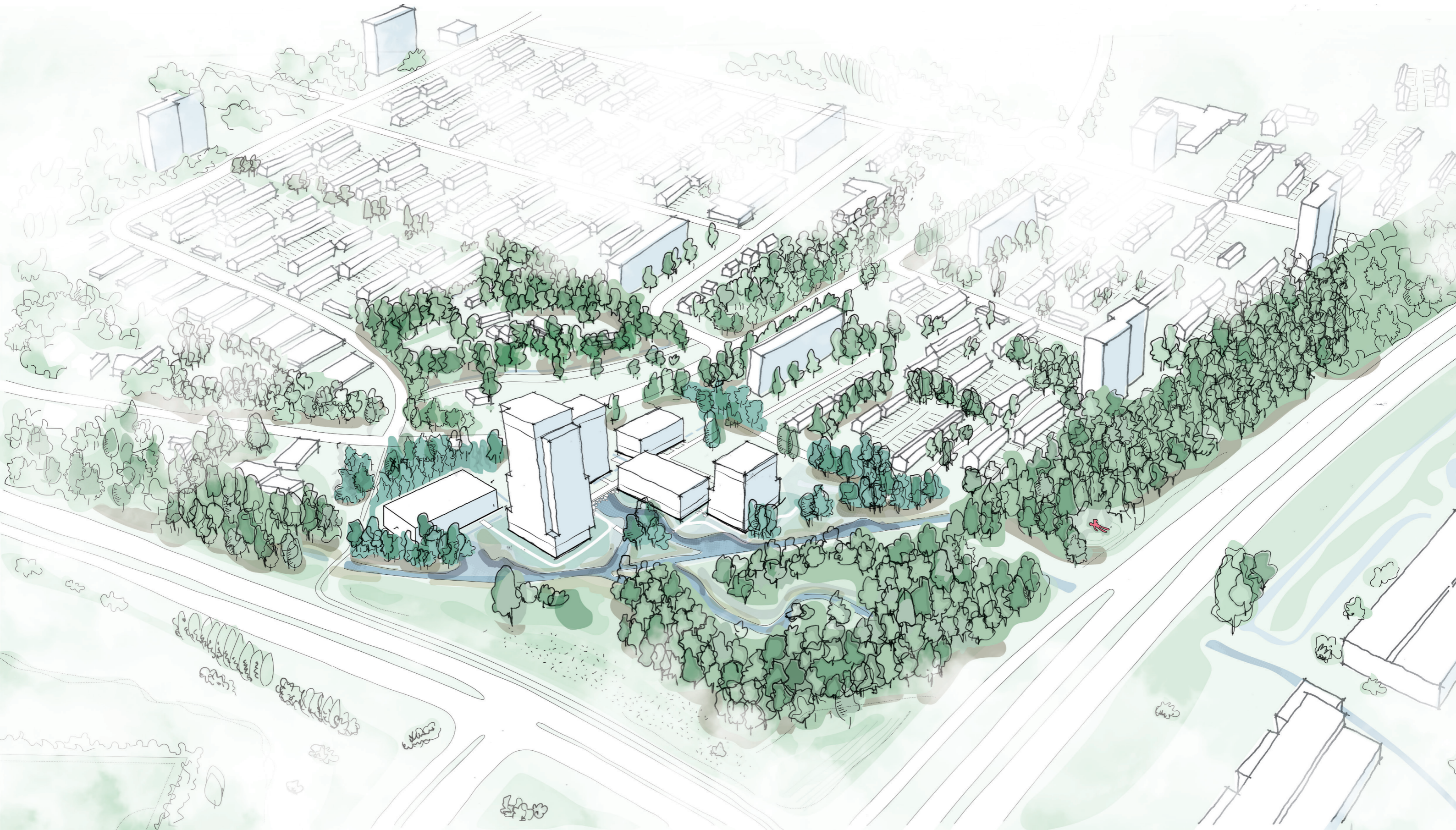
Voorliggende ontwikkelvisie acht BVR VastgoedOntwikkeling haalbaar binnen de huidige marktomstandigheden. Hiermee onderschrijft zij haar investeringsbereidheid in de gepresenteerde plannen.

Door betrokkenheid van institutionele beleggers is de marktopname van een deel van het plan op voorhand gegarandeerd. Daarmee is een economisch risico weggenomen en kan er sneller tot realisatie worden overgegaan.

Na vaststelling van deze visie zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de gemeente Breda. Daarin worden tevens afspraken gemaakt over de te vergoeden kosten die de gemeente heeft gemaakt en nog moet maken in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan. Tevens zal een inventarisatie nadeelcompensatie (voorheen planschade risicoanalyse) worden opgesteld.









## Bijlagen

- Participatieverslag Haalbaarheidsfase d.d. 13-09-2024
  - Participatieplan haalbaarheidsfase d.d. 09-11-2023
  - Resultaten enquête omwonenden d.d. 10-01-2024
  - Resultaten enquête woningzoekenden d.d. 11-01-2024
  - Resultaten enquête scenario-onderzoek d.d. 22-03-2024
  - Ingebrachte ideeën participatie en wat is er mee gedaan d.d. 25-06-2024
  - Concept participatieplan uitwerkingsfase d.d. 25-06-2024
  - Resultaten enquête concept ontwikkelvisie d.d. 13-09-2024
  
- Quickscan milieu en beleid d.d. 15-10-2024
  - Rapportage verkeersgeneratie ruim programma d.d. 27-02-2024
  - Parkeertelling d.d. 12-06-2024
  - Akoestisch vooronderzoek d.d. 05-06-2024
  - Stikstof d.d. 23-9-2024

Bijlagen



# Colofon

## Datum

Revisie 15 oktober 2024

## Status

definitief

## Fase

Ontwikkelvisie

## Opdrachtgever

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

