

Concept ontwikkelvisie Kemelstede

klankborddocument belanghebbenden juni 2024

Inleiding

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de ontwikkelvisie voor Kemelstede.

Het plan (het plan van de impressie uit 2021) is volledig herzien op basis van inzichten die we hebben opgehaald uit de participatie met belanghebbenden, alsmede de in de loop der tijd gewijzigde omstandigheden en beleidsdoelstellingen.

Concept ontwikkelvisie

Deze concept ontwikkelvisie voor Kemelstede bevat een aantal afbeeldingen van onze nieuwe plannen en is bedoeld als klankborddocument om via een enquête reacties op te halen bij belanghebbenden. Tevens wordt toelichting gegeven op welke wijze invulling is gegeven aan een aantal veel genoemde zorgen en wensen die door belanghebbende zijn geuit in de participatiefase.

De resultaten van de enquête worden samengevat en toegevoegd aan het participatieverslag. Het participatieverslag is onderdeel bij de ontwikkelvisie welke zal worden voorgelegd aan de gemeente. De inhoud van de reacties dient als input voor de uitwerkingsfase van de planvorming, na besluitvorming door de gemeente op de ontwikkelvisie. Dat betekent dus dat de opmerkingen n.a.v. dit document worden meegenomen in de vervolgfase.

Aanwijsprocedure

We zijn ons ervan bewust dat er nog een gemeentelijke procedure loopt om Kemelstede 2 al dan niet als monument aan te wijzen.

Deze concept ontwikkelvisie waarop uw reactie wordt gevraagd is daarom nadrukkelijk onder voorbehoud dat Kemelstede 2 niet tot monument wordt aangewezen.

De reden dat we, ondanks dit risico, door zijn gegaan met dit plan op basis van sloop van de huidige bebouwing is omdat we de voortgang willen bewaken. We zijn overtuigd dat we met nieuwbouw het best tegemoet kunnen komen aan de opgehaalde zorgen en wensen van belanghebbenden en kunnen aansluiten bij de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Met dit plan kunnen we een noemenswaardige bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de buurt en invulling geven aan de gewenste woonbehoefte en doorstroming in Heusdenhout.

Ambitie

De ambitie is om de locatie van het voormalig kantoor van ABN AMRO aan de Kemelstede te herontwikkeling naar woningbouw.

Daarbij willen we de bestaande groenstructuur rondom het plangebied te versterken en uit te breiden, nieuwe verbindingen te maken met de wijk en tegelijkertijd een divers woonprogramma toe te voegen dat zowel aansluit op de wijk als een nieuw regionaal accent vormt voor de gemeente Breda.



Plan

Kenmerken

- Ca. 350 appartementen
- Ca. 26.000m2 woonoppervlak
- Ca. 400m2 plan ondersteunende maatschappelijke of commerciële functies
- Programmaverdeling
 - 30% sociaal
 - 40% middelduur
 - 30% vrije sector
- Gebouwen en tuinbeplanting in de volle grond
- Voldoen aan de eisen van het groenkompas
- Maximale hoogte bovenste woonlaag 69m
- Sloop-nieuwbouw
- Parkeren volgens parkeernorm
- Parkeren bewoners in parkeergebouw
- Parkeren bezoekers op maaiveld
- Hoofdontsluiting via Heerbaan (deel bezoekers via Kemelstede)
- Ruimte voor groen en water. Versterken biodiversiteit en veerkracht van lokale soorten



Landschap en omgeving

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.

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.

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.



Landschap en omgeving

Parkway heerbaan

De westzijde van het plan vindt aansluiting bij de parkachtig ingerichte Heerbaan.

Dit houdt in: Grote eenheden bloemrijk grasland en solitaire bomen.

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

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

Er ontstaat als het ware een voortuin tussen het nieuwbouwplan en de bebouwing aan de Heerbaan, om zo meer afstand van wegen en gebouwen te nemen en ruimte te creëren



referentiebeelden



Landschap en omgeving

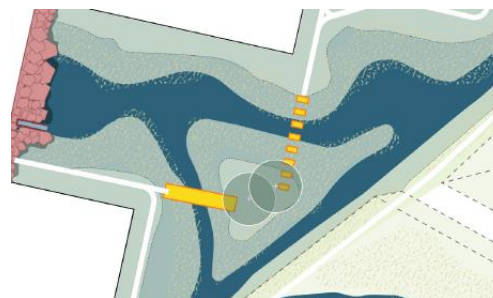
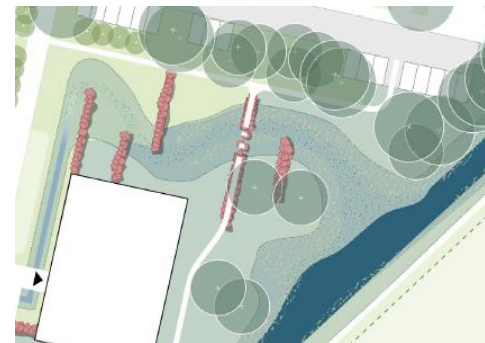
Molenleij

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, waar kinderen spelen en de jeugd elkaar op een rotsblok ontmoet.

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

De natuur aan de Molenleij vormt een natuurlijk filter tussen het snelweglandschap en Heusdenhout. Door hier ook in het plan meer ruimte voor te creëren versterken we deze natuurlijke bufferzone.



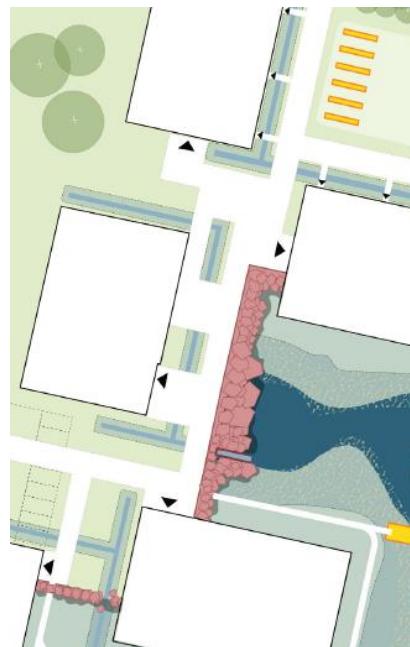
Landschap en omgeving

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 treffen buurtbewoners elkaar en bevindt zich een maatschappelijke of commerciële functie.

Deze 'sociale as' is breed (ca. 5m), nodigt uit tot ontmoeting, wordt gebruikt door fietsers op weg naar de berging en is intensief ingericht met stenige materialen en bankjes. Zo ontstaat sociale controle en een gevoel van veiligheid.

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.



referentiebeelden



Landschap en omgeving

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.

Door dit park met gebouwen af te schermen van de drukke Heerbaan ontstaat hier een rustig en veilig speelmilieu.



Bouwhoogte

In de planvorming zijn de voor en nadelen van een plan bestaande uit laagbouw afgewogen tegen een plan met hoogbouw. Ondanks de zorgen van een aantal belanghebbenden over hoogbouw is geconcludeerd dat door beperking van het bebouwd oppervlak met meer bouwhoogte meer kwaliteit gerealiseerd kan worden en het plan kan bijdragen aan de leefbaarheid in de wijk.

Door aangepaste positionering van de hoogste gebouwen is getracht de effecten ten aanzien van schaduwval, uitzicht en privacy tot het minimum te beperken.



Bouwhoogte

Hoogteaccenten zijn strategisch zo geplaatst dat parallelle gevels niet voorkomen. Veel woningen hebben zo vrij uitzicht over de stad Breda of het omringende landschap.

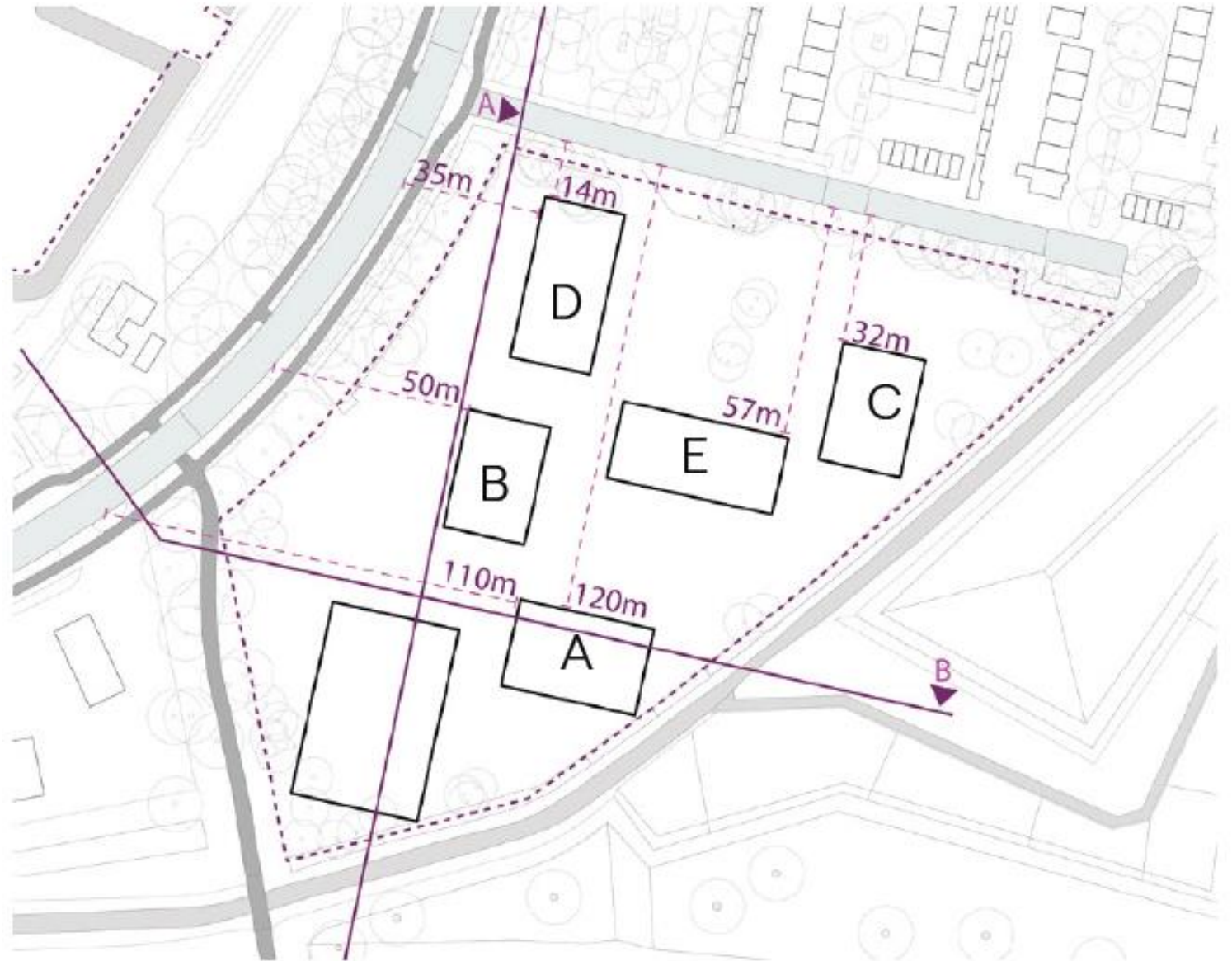
Private buitenruimtes worden binnen het volume opgenomen.



Afstand

In de planvorming zijn de voor en nadelen van een plan bestaande uit laagbouw afgewogen tegen een plan met hoogbouw. Ondanks de zorgen van een aantal belanghebbenden over hoogbouw is geconcludeerd dat door beperking van het bebouwd oppervlak met meer bouwhoogte meer kwaliteit gerealiseerd kan worden en het plan kan bijdragen aan de leefbaarheid in de wijk.

Zoals uit de afbeelding rechts kan worden opgemaakt zijn de hogere gebouwen op grotere afstand van de bestaande bebouwing geplaatst. De gebouwen op kortere afstand zijn substantieel lager.



Zicht op de locatie

De afbeeldingen rechts duiden enkele zichtlijnen richting de locatie. Hierin is de nieuwe bebouwing opgenomen om vanuit verschillende ooghoogteperspectieven om de plannen (bestemmingsplan, het plan uit 2021 en het huidige plan) te kunnen vergelijken.

Een bouwhoogte van 25m volgens het bestemmingsplan dicht op de Kemelstede heeft meer invloed op uitzicht, licht en privacy dan een hoger gebouw op grotere afstand.

Vergelijk (vlnr):

1. Bebouwingsmogelijkheden huidig bestemmingsplan
2. Plan april 2021
3. Ontwikkelvisie plan juni 2024



Zicht vanaf de Heerbaan (noordzijde)



Zicht vanaf de Heerbaan (zuidzijde)



Zicht vanaf de Kemelstede



Zicht vanaf de Kemelstede



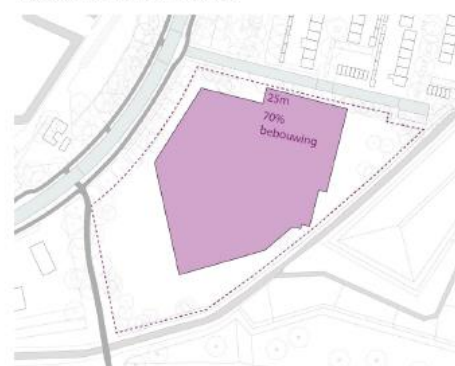
Zicht vanaf de Heerbaan (noordzijde)



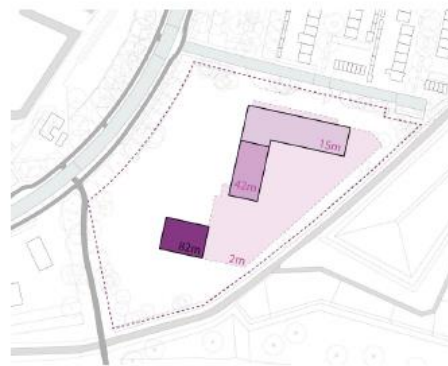
Zicht vanaf de Heerbaan (zuidzijde)



Zicht vanaf de Kemelstede



Bestemmingsplan
maximale bouwhoogte: 25 meter



Plan april 2021
maximale bouwhoogte: 82 meter



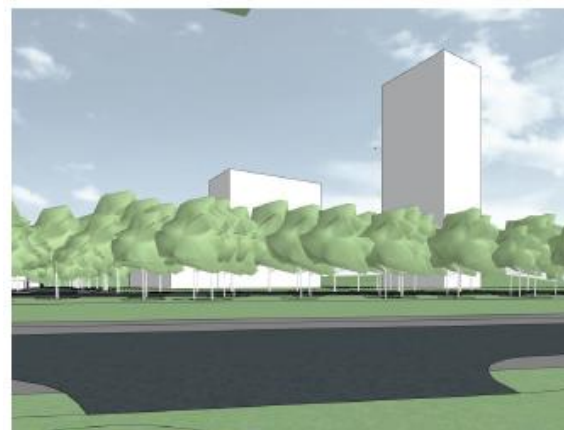
Plan juni 2024
maximale bouwhoogte: 69 meter

Zicht op de locatie

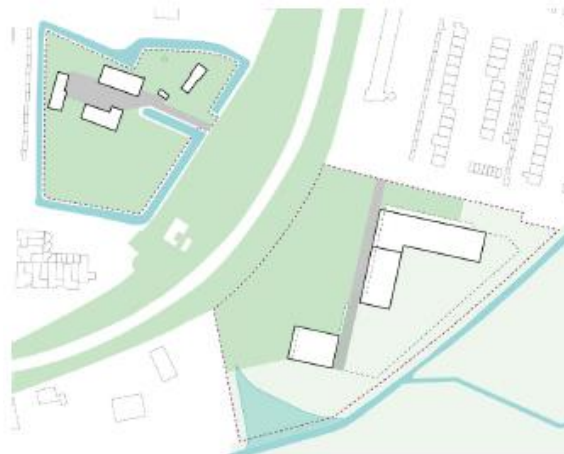
Specifiek vanuit het monument Buitenplaats Weilust is onderzocht wat de impact van de plannen is. Door meer afstand te nemen valt het plan verder weg achter de bomen en beplanting.

Vergelijk (vlnr)

1. Plan april 2021
2. Ontwikkelvisie plan juni 2024



Zicht vanaf oprit buitenplaats Weilust



Plan april 2021

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



Zicht vanaf oprit buitenplaats Weilust



Plan juni 2024

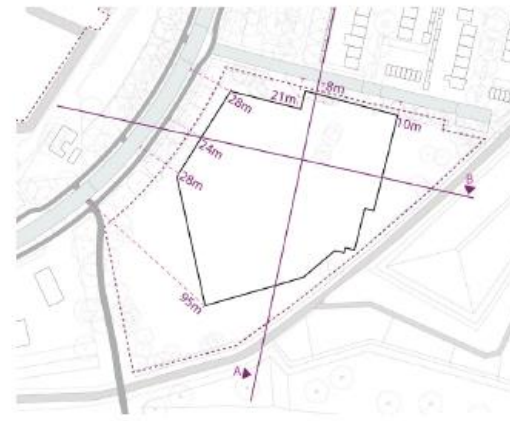
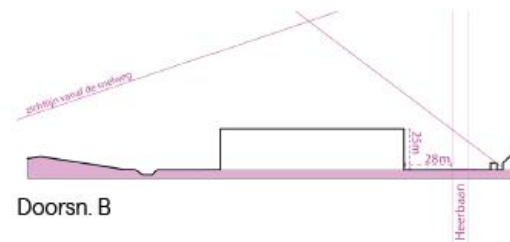
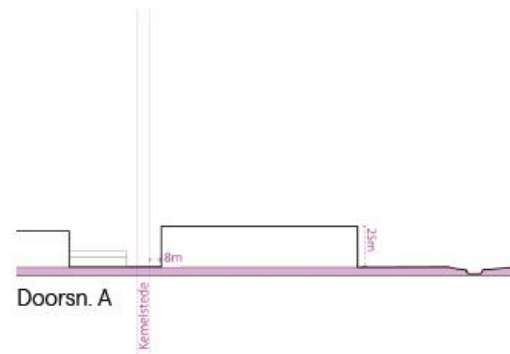
Kleinere korrel in een open en transparant landschap (openbaar) met water en groen in volle grond

Bouwhoogte/ afstand

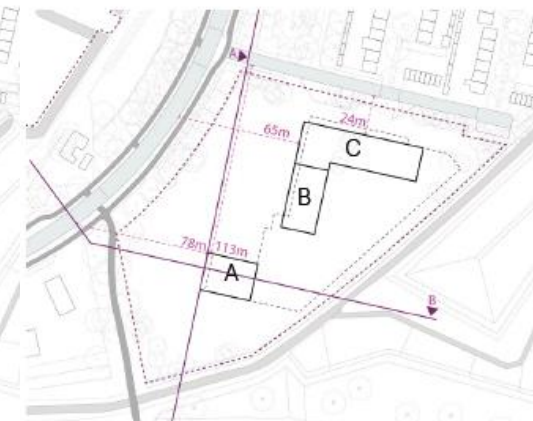
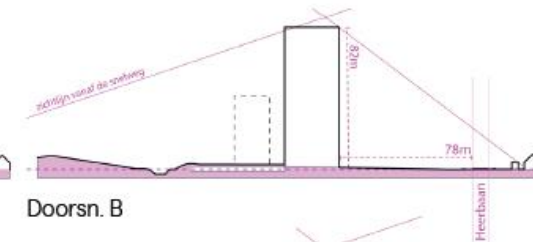
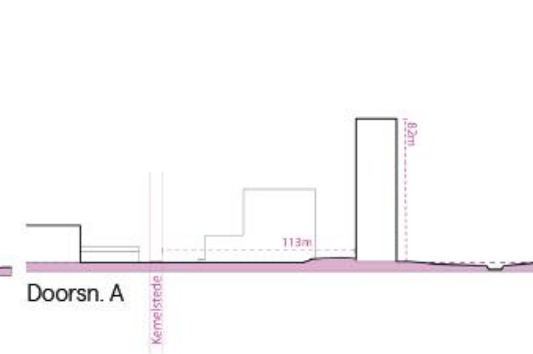
In de profielen en situatietekeningen rechts is de bouwhoogte en afstand tot bestaande bebouwing vergeleken.

Vergelijk (vlnr):

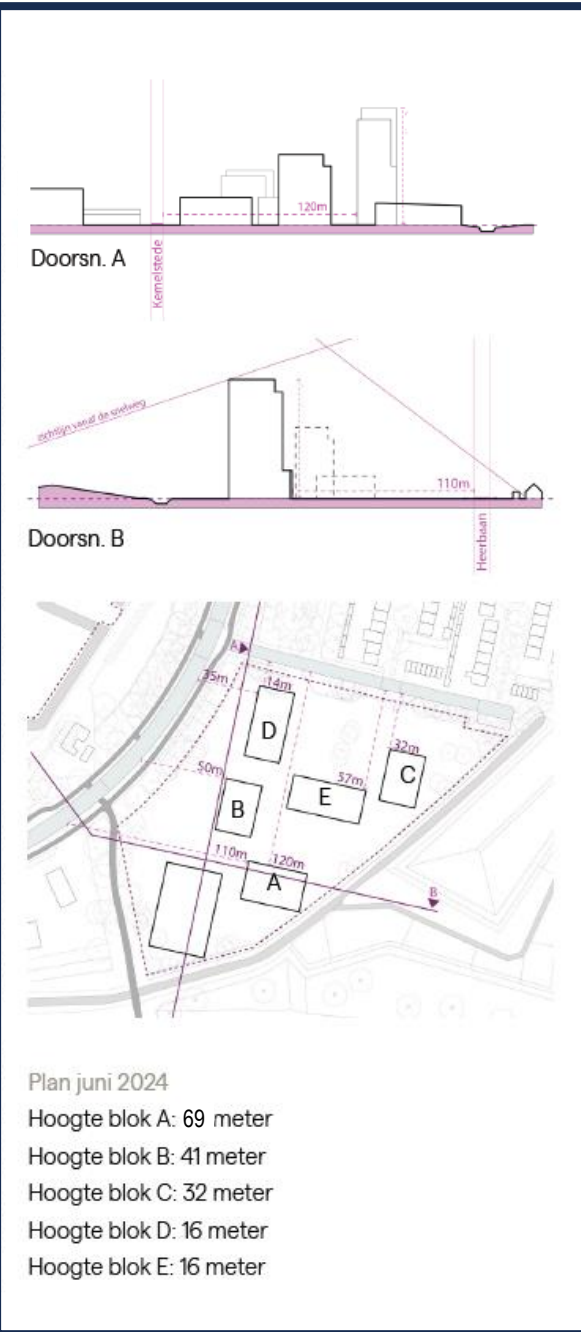
1. Bebouwingsmogelijkheden huidig bestemmingsplan
2. Plan april 2021
3. Ontwikkelvisie plan juni 2024



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

Bezinning

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

Als ijkpunt voor de vergelijking wordt 21 maart aangenomen, vanwege de lagere stand van de zon.

De positie van de bouwvolumes en het hoogteaccent leiden in het nieuwe plan tot geringe schaduwwerking op de omgeving.

Vergelijking:

1. Bebouwingsmogelijkheden huidig bestemmingsplan
2. Plan april 2021
3. Ontwikkelvisie plan juni 2024



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

Cultuurhistorie

Buitenplaats Weilust

Buitenplaats Weilust vormt als historische monument een uitzondering op de structuur van de wijk en werkt als schakel richting de lintbebouwing aan de zuidzijde van de Heerbaan. Deze historische relatie met de locatie als markante tegenhanger van Weilust 'Tegenover elkaar en toch verbonden' blijft behouden. De nieuwbouw fungeert als bemiddelaar tussen stedenbouwkundige structuren in de omgeving.

Op verschillende schaalniveau's is samenhang met de omgeving en de positie in Breda gezocht. Daarin hebben de structuren van de wijk, de relatie met flats aan de Heerbaan en aan de snelweg een belangrijke rol gespeeld. In de ontwikkelvisie is dit onder andere terug te vinden in de aansluiting op de stedenbouwkundige structuren en de hoogtes van gebouwen die afgestemd zijn op de verschillende schaalniveau's waaronder die uit de buurt en de wijk.

De openheid ten opzichte van Weilust wordt bevorderd onder andere door het open karakter van de stedenbouwkundige opzet. De locatie versterkt de verbinding met Weilust en de rest van de wijk door de locatie openbaar toegankelijk te maken voor wijkbewoners en ontmoeting te stimuleren.

Water en groen

Openen en vergroenen

Onderdeel van de ontwikkelvisie is het verwijderen van het hekwerk en openstellen van het gebied.

Een drager van het landschappelijk ontwerp is de verweving met de landschappelijke waarden in de omgeving. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op het geven van ruimte aan de inheemse en in de omgeving aanwezige soorten.

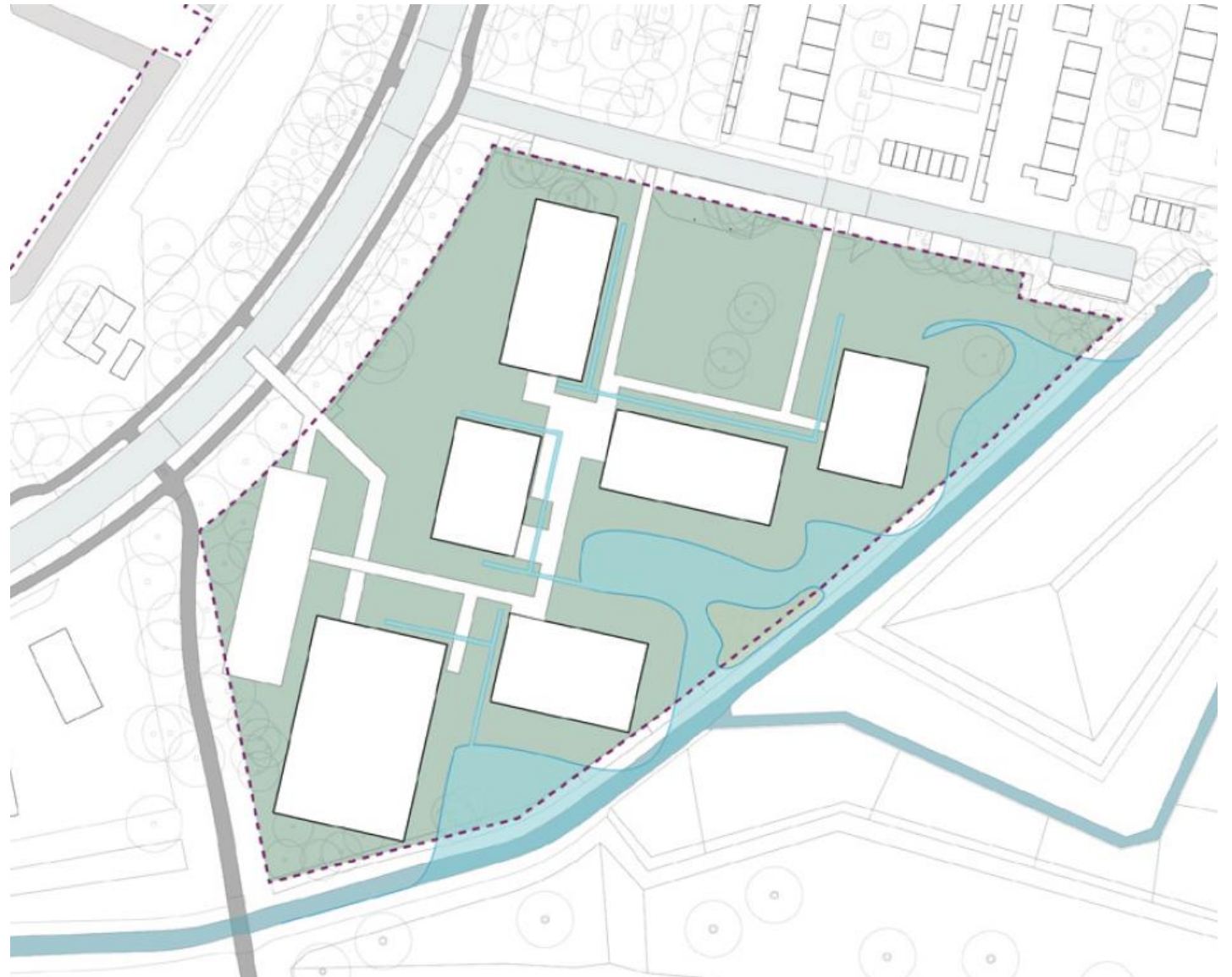
Oppervlak

Het totale perceelsoppervlak bedraagt: ca. 22.100m²

Van dit oppervlak bestaat ca. 14.000m² uit water en groen in volle grond.

Ter vergelijking (water en) groen in volle grond:

- water en groen in volle grond plan 2021: ca. 11.800m²
- groen in volle grond huidig kantoorgebouw: ca. 7.800m²



Parkeren

Parkeernorm

Er wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Breda.

Het parkeren voor bewoners vindt plaats in een parkeergebouw. Deze wordt volledig ontsloten door de bestaande inrit aan de Heerbaan.

Naast dit parkeergebouw wordt ook een deel van het bezoekersparkeren in deze hoek opgelost. Aan de Kemelstede wordt parkeergelegenheid gecreëerd voor het overige deel van de bezoekers.

Parkeergebouw

Onderzocht is wat de consequenties zijn van parkeren op maaiveld, een parkeerdek onder een verhoogd maaiveld of een solitair bovengronds parkeergebouw. Hieruit zijn 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.



Ontsluiting/verkeer

Ontlasten Kemelstede

In het plan van 2021 was de hoofdontsluiting voorzien aan de Kemelstede. Door de hoofdontsluiting te verleggen naar de Heerbaan is tegemoet gekomen aan de wens om de Kemelstede te ontlasten.

Stimuleren fietsgebruik

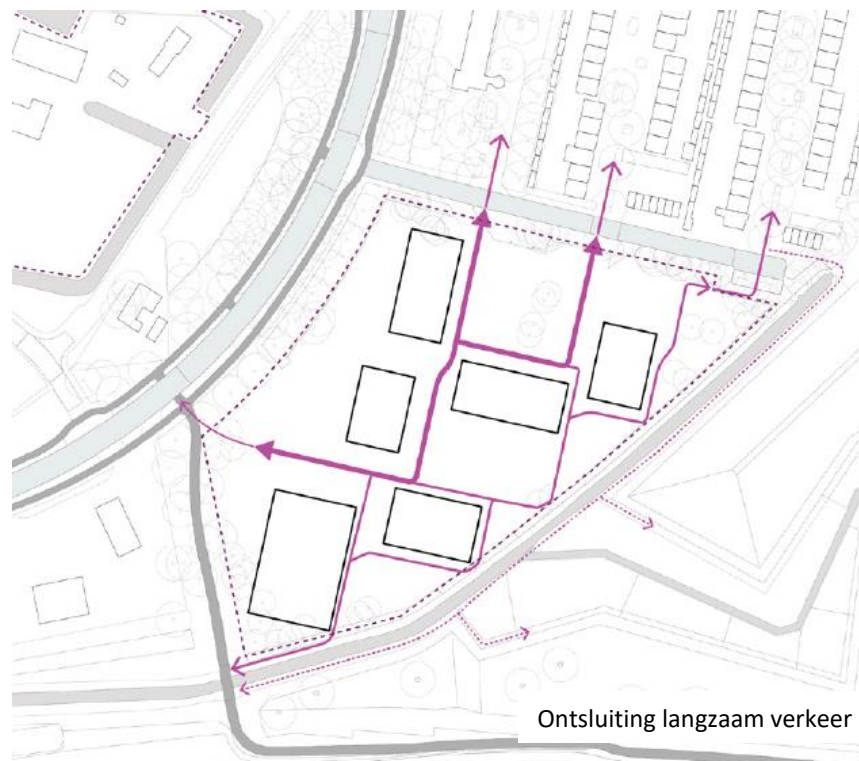
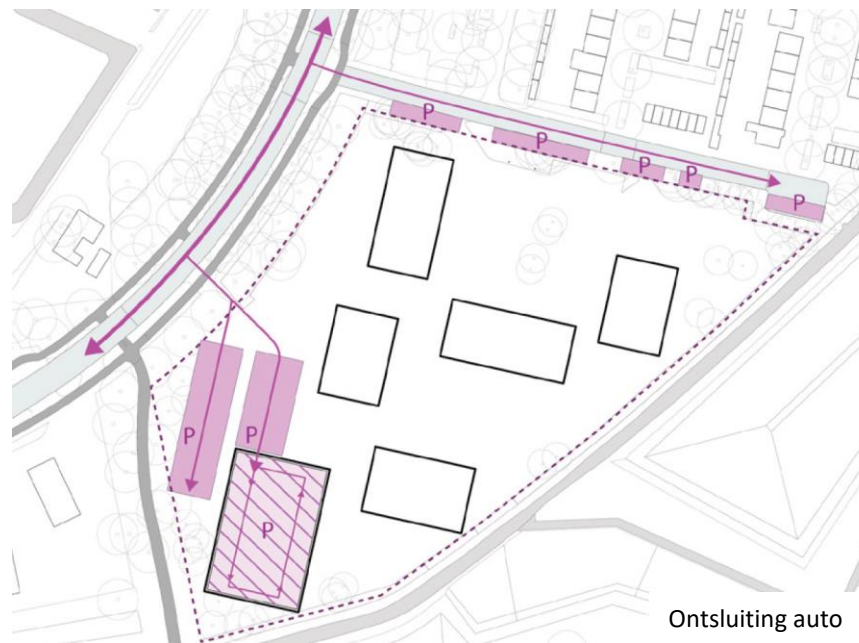
Door de auto op afstand van de woning te parkeren en fietsenbergingen zoveel mogelijk dicht bij de woning, wordt fietsgebruik gestimuleerd ten opzichte van de auto.

Wandelpaden

Het plangebied krijgt een open en toegankelijk karakter, met wandelpaden welke openbaar toegankelijk zijn vanuit de wijk.

Heerbaan

Door de gemeente worden voorbereidingen getroffen voor herprofilering van de Heerbaan. Daarbij wordt rekening gehouden met de verkeergeneratie van geplande projecten in de omgeving. Het aspect verkeersveiligheid is tevens onderdeel van het Wijkplan wat door de gemeente met wijkbewoners wordt opgesteld.



Betaalbaarheid/programma

Programma 30/40/30

Het programma bestaat voor 30% uit sociale huurwoningen. Het aandeel middelduur bestaat uit 40% huur- en koopwoningen. Dit betekent dat minimaal 70% in het betaalbare segment wordt gerealiseerd, wat in lijn is met de meest actuele doelgroepen verordening van de gemeente. De overige 30% wordt in de vrije sector gerealiseerd.

Ter vergelijking:

Het plan van 2021 bevatte 20% sociale huurwoningen en 20% middelduur, totaal 40% in het betaalbare segment op basis van de destijds geldende doelgroepenverordening van de gemeente.

Toename aantal woningen

De toename van het aantal woningen, van 262 in het oorspronkelijke plan naar 350 woningen in deze ontwikkelvisie (+33%), wordt voor 2/3e veroorzaakt door de vergroting van het aantal betaalbare woningen. Er worden namelijk veelal kleinere woningen (binnen hetzelfde bouwoppervlak) i.p.v. grotere appartementen gecreëerd.

Voor jong en oud

Het programma bestaat uit appartementen uiteenlopend in grootte, vanaf 50m². Op enkele uitzonderingen na worden alle woningen levensloopbestendig uitgevoerd. Daarmee is het programma geschikt voor jong en oud.

Voorzieningen

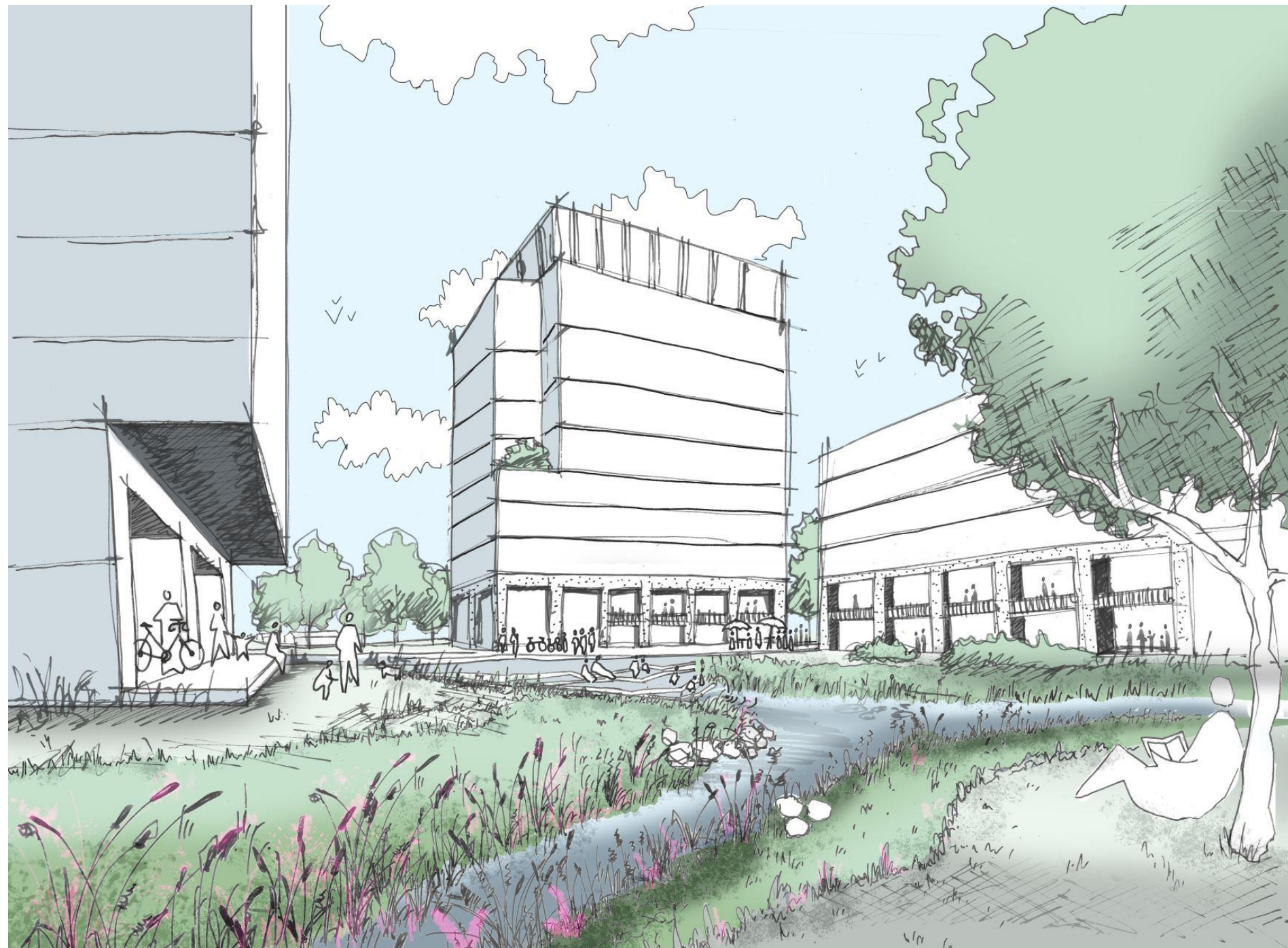
Voorzieningen in de wijk

Het algehele voorzieningenniveau in de wijk heeft de aandacht van de gemeente en is onderwerp in het wijkplan wat door de gemeente wordt opgesteld samen met de wijk.

Voorzieningen in het plan

In de ontwikkelvisie is centraal in het plan 400m² ruimte gereserveerd voor een plan ondersteunende maatschappelijke of commerciële voorziening. De invulling hiervan zal in de uitwerkingsfase aan de orde komen. Daarbij zullen belanghebbenden worden betrokken.

Impressie



Impressie plangebied vanuit Molenleij