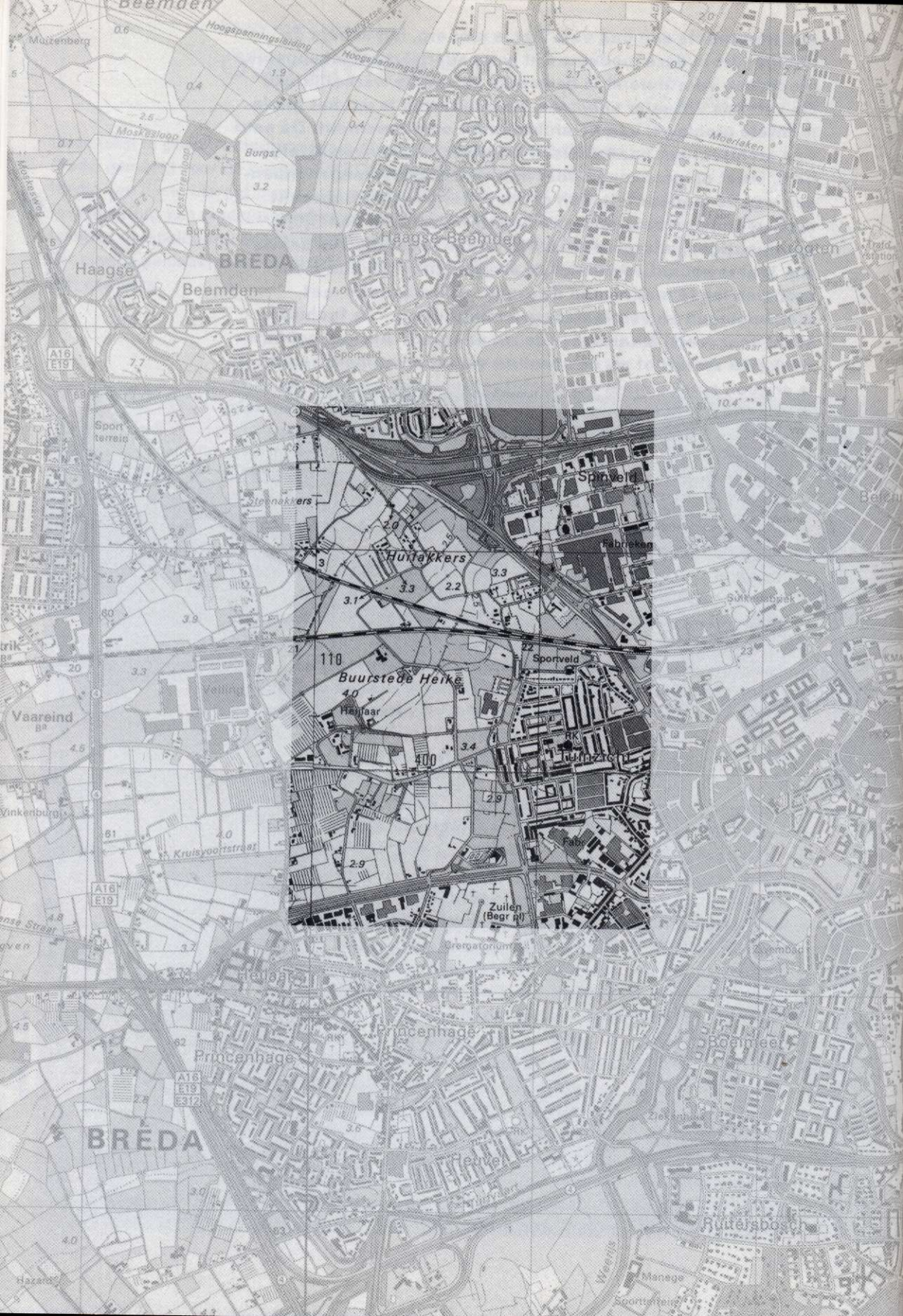




Het beleg van Breda

Dit plan betreft een woonwijk van ongeveer 1600 woningen bij Breda

Het plan is ontwikkeld in reactie op de gemeentelijke visie op het gebied Heilaar-Steenakker. Opvallend in de gemeentelijke visie is dat de lokatie Steenakker voornamelijk gezien wordt in het licht van de verbinding van de woonwijk Haagse Beemden met de stad, terwijl specifieke doelstellingen voor een woonwijk op deze lokatie ontbreken. In de gemeentelijke visie wordt gesproken over de 'verdere verstedelijking' van Heilaar-Steenakker. Het gebied heeft echter al een sterk geïntensiveerd grondgebruik. De akkerbouw is verdrongen door tuinbouw onder glas en de wegen zijn uitgegroeid tot lintdorpen. De enige open ruimte in het gebied ligt rond het spoor en op de plaats waar de woonwijk is geprojecteerd. In tegenstelling tot de gemeentelijke visie wordt deze situatie juist als aanleiding gebruikt om een geleidelijke overgang tussen stad en land te maken.

Begrenzing lokatie, verleggen west-tangent

In het plan zijn de eerste en tweede fase van de woonwijk, respectievelijk het zuidelijk en noordelijk deel in samenhang gedacht. De tweede fase, het prijsvraaggebied, is nader uitgewerkt. De begrenzing van de lokatie aan noord-, oost- en zuidzijde is voor de hand liggend; deze wordt gevormd door de woonwijk Haagse Beemden, het industriegebied Emer, de woonwijk Tuinzicht en het dorp Prinsenbeek. Aan de westzijde ligt het landelijk gebied. De overgang tussen stad en land is als volgt uitgewerkt:

- de voorgestelde west-tangent wordt langs de snelweg Rotterdam Antwerpen gelegd;
- in het noorden en zuiden sluit de woonwijk aan tegen de kassen, rond het spoor opent de wijk zich naar het landschap;
- de woonwijk neemt een aantal landschappelijke elementen in zich op die architectonisch bepaald worden: in het noorden omkadert een hof een bestaand bomenbestand; in het zuiden begrenzen twee hogere rijen, te zamen met flats van Tuinzicht, de grote open ruimte tussen deze wijk en de kassen.

Programma, architectonische probleemstelling

De gemeentelijke visie bevat, naast een aantal technische randvoorwaarden, een globale uitspraak over het soort woningen (grondgebonden) en de aard van de voorzieningen (geen winkels, één school). Dit stelt het belangrijkste architectonische probleem: hoe kunnen er in een laagbouwwijk zonder centrum zinvolle verschillen gemaakt worden? Van oudsher zijn er twee ingangen op dit probleem:

- het landschap. Specifieke kenmerken van het landschap kunnen architectonisch benadrukt worden. Dit is boven besproken;
- de bebouwingsvorm. In de bebouwingsvorm is de verhouding tussen woning, directe buitenruimte en verkavelingsvorm architectonisch bepaald. Dit gebeurt niet alleen in functionele zin, zoals bijvoorbeeld het gebruik van de buitenruimte en de wijze van parkeren, maar ook in formele zin. Verschillende bebouwingsvormen hebben specifieke ruimtelijke karakteristieken. Dit komt nog ter sprake.

Stedebouwkundig plan

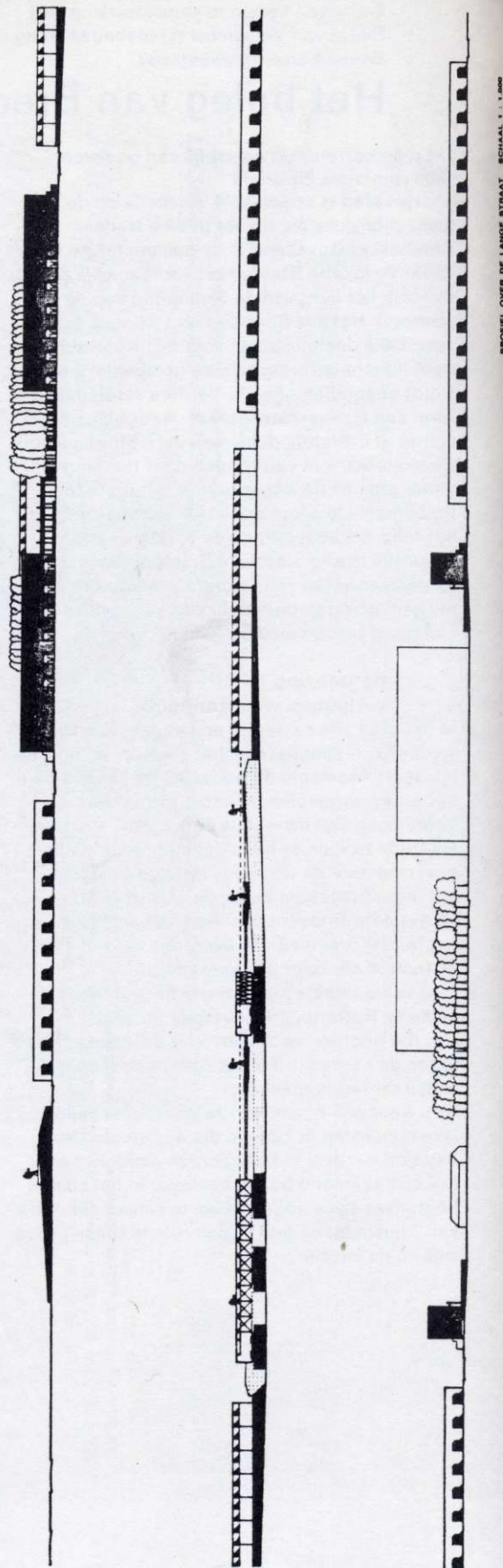
Het plan wordt gestructureerd door een lange straat. Deze straat, niet te verwarren met de west-tangent, wordt begeleid door rijenbebouwing en voert langs de belangrijkste landschappelijke elementen: de hof met het bestaande bomenbestand, het open landschap rond het spoor en de open ruimte bij Tuinzicht. Zij verbindt het noordelijk met het zuidelijk plandeel. De straat deelt de woonwijk op in een aantal gebieden die ieder een eigen bebouwingsvorm hebben:

- ten westen van de straat, naar de kassen toe, liggen de kavels voor de vrije sector. De kavels worden ontsloten door groene lanen, haaks op de straat. Aan weerszijden van een laan ligt een dubbele rij kavels, zodat het aantal lanen beperkt is;

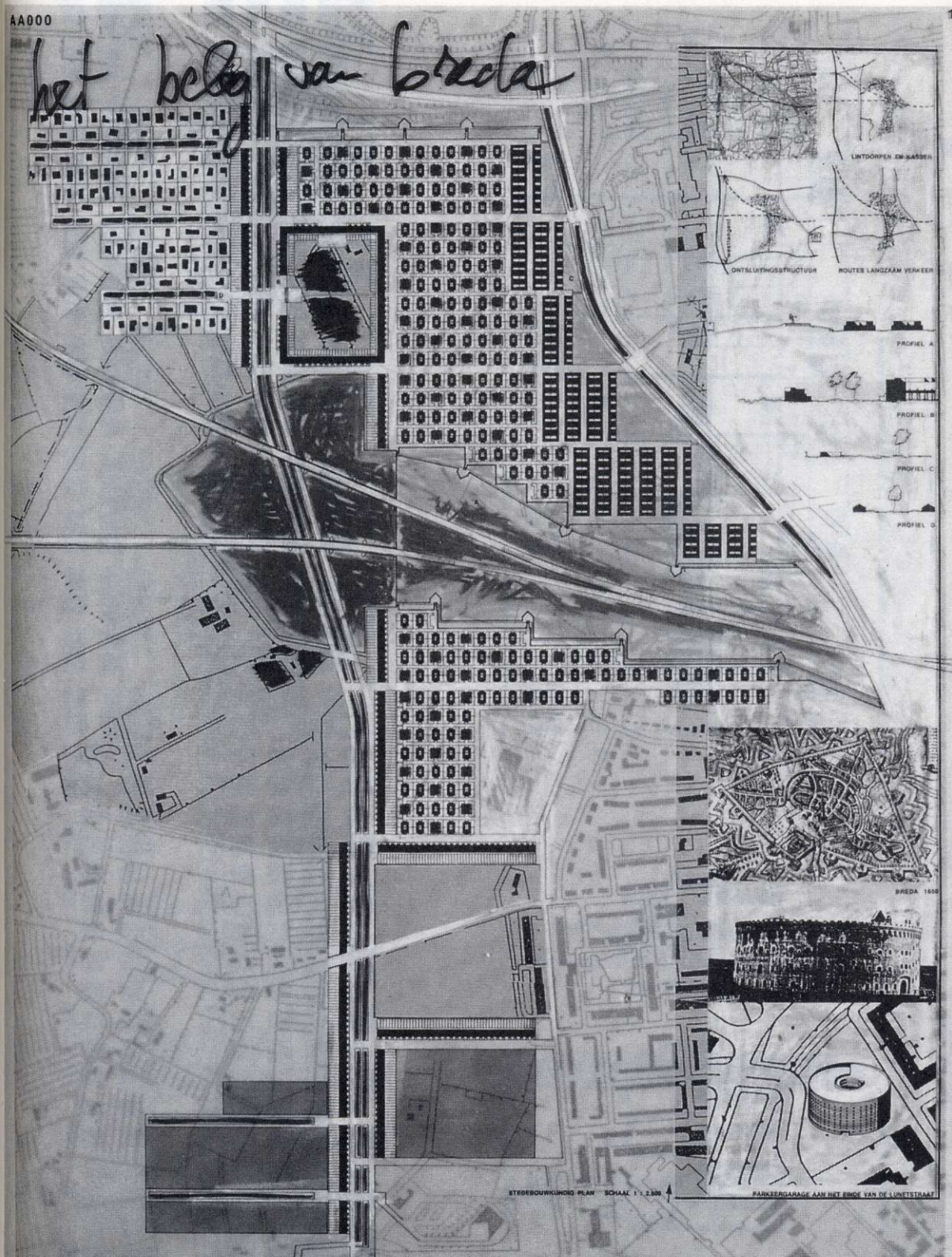
- ten oosten van de straat, naar de stad toe, is een open bebouwingsvorm toegepast. Dit zijn blokken met telkens vier maisonnettes. Tussen de blokken liggen de tuinen. Regelmatig wordt een blok weggelaten voor een parkeerplaatsje dat beplant is met bomen;

- langs de Lunetstraat is een gesloten bebouwingsvorm toegepast. Dit zijn patio-woningen. De school is opgenomen in de hofbebouwing. Het noordelijk deel van het plan, het prijsvraaggebied, bevat ca. 1600 woningen:

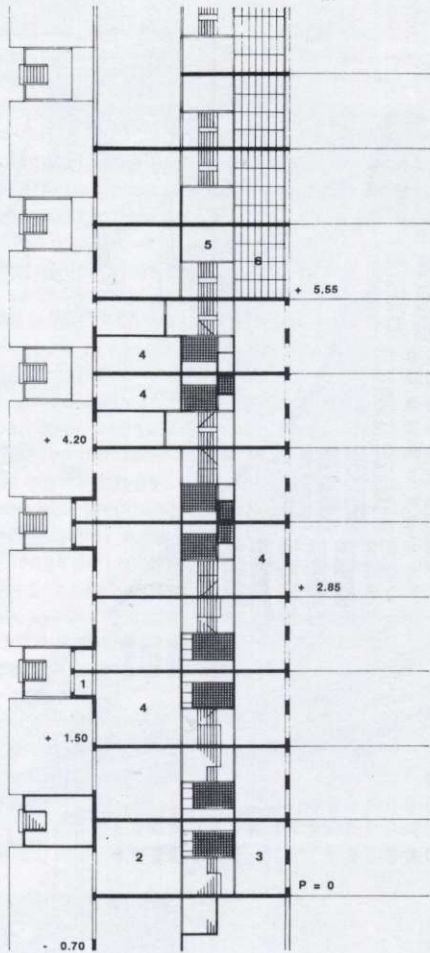
- vrije sector	111 kavels à 600 m ²
- rijenbebouwing	210 woningen
- open bebouwing	768 woningen
- gesloten bebouwing	260 woningen
- hof	250 woningen, waarvan 100 met tuin



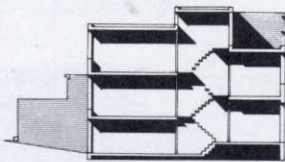
het belang van breda



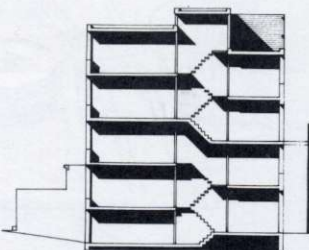
1. ENTREE / 2. GARAGE / 3. TUINKAMER / 4. KAMER / 5. DAKKAMER / 6. DAKTERRAS



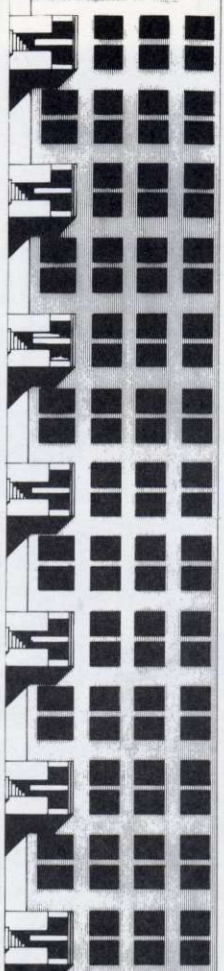
DOORSNEDE



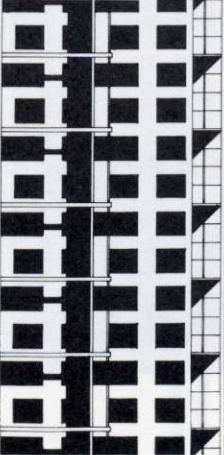
DOORSNEDE GESTAPELD



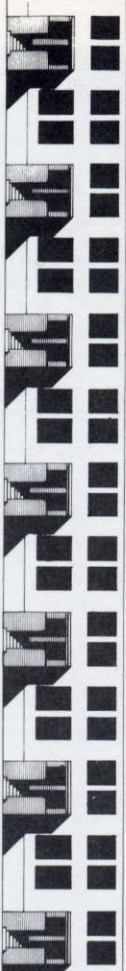
STRAATGEVEL GESTAPELD



TUINGEVEL GESTAPELD



STRAATGEVEL



TUINGEVEL



1. ENTREE / 2. BERGING / 3. KAMER / 4. BUITENKAMER / 5. KAMERS MET SPEELHAL

DOORSNEDEN

STRAATGEVEL

TUINGEVEL

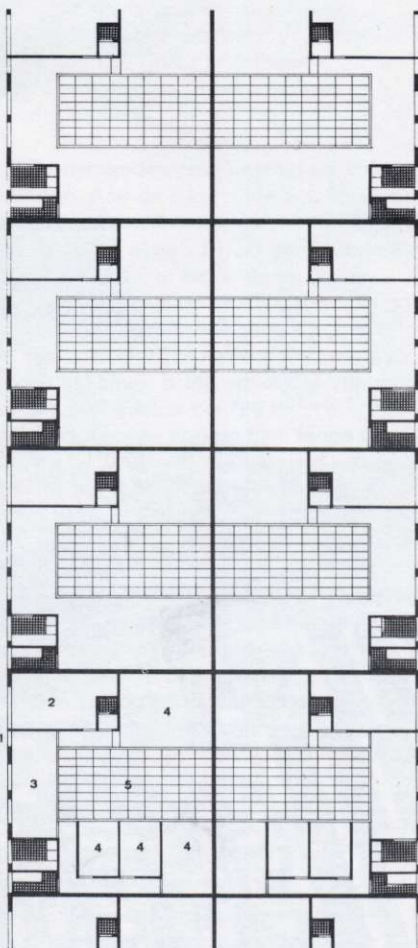


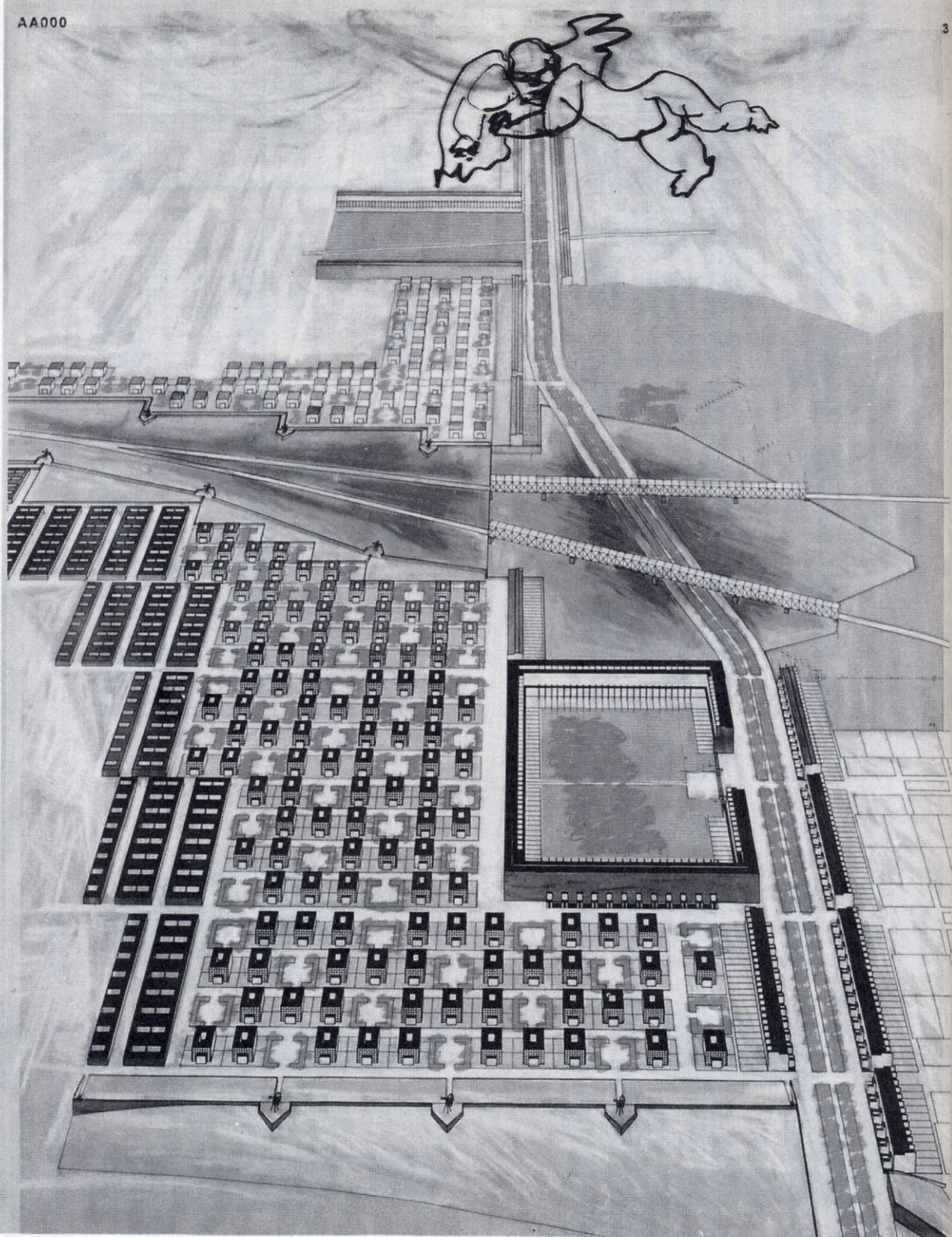
1. ENTREE / 2. GARAGE / 3. WOONHAL / 4. KAMER / 5. PATIO

DOORSNEDEN

STRAATGEVEL

GEVEL LUNETSTRAAT





Routes, geluidshinder, kruising met het spoor, stadspoort

De lange straat en de Lunetstraat verzorgen de ontsluiting van de woonwijk. Zij nemen tevens de belangrijkste langzaam-verkeersroutes op; respectievelijk die tussen Haagse Beemden en Prinsenbeek en die tussen Haagse Beemden en binnenstad. De confrontatie van verschillende soorten verkeer wordt opgevangen in de profielen van deze straten. De lange straat heeft aan beide zijden brede trottoirs en in het midden een groenstrook met een fietspad. Bij de Lunetstraat liggen trottoir en fietspad aan de kant van de woonwijk, gescheiden van de rijbanen door een groenstrook.

De woonwijk heeft een aantal lawaaïerige burelen die om maatregelen vragen: de noord-tangent, het industriegebied en de spoorlijn—overigens reden te meer om de west-tangent uit de woonwijk te weren. Deze maatregelen zijn nauwelijks met behulp van woongebouwen te treffen. Dat zie je ook bij de Haagse Beemden. Deze wijk wordt van de noord-tangent gescheiden door aarden wallen. Deze landschappelijke oplossing is zonder meer effectief, maar door de 'natuurlijke' aanleg ervan is ieder idee van stedelijkheid verdwenen.

In dit plan is een meer 'stedelijke' vorm toegepast; de aarden wallen zijn gecombineerd met bakstenen keermuren. Vanaf een muurtje van 1 m hoog langs de woonstraat loopt het talud op tot de gewenste hoogte. Op deze hoogte ligt een wandelpad en zijn er plaatsen voor verpozing. Deze verdedigingswerken tegen het geluid liggen in oost-west richting langs de noord-tangent en ten weerszijden van het spoor. Langs de Lunetstraat is, zoals gezegd, een gesloten bebouwingsvorm toegepast, die opgemetseld is uit dezelfde baksteen als de keermuren.

De kruising met het spoor is eveneens landschappelijk opgelost. Een groot gebied rond de kruising is uitgegraven, zodat het landschap langzaam naar beneden glooit. De vrijgekomen grond is gebruikt voor de aarden wallen. Het spoor wordt over bruggen gevoerd. Ook hier zijn keermuren, bruggehoofden en pijlers van baksteen.

De Lunetstraat maakt ter plekke van de singel een abrupte knik. Precies op deze plaats, in de as van de Lunetstraat en aan de rand van de oude stad, ligt een driehoekig terrein braak. In het plan wordt dit punt gemarkeerd door een grote ronde bakstenen parkeergarage.

Woningtypen

De verschillende woningtypen hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken:

- de voorzieningen zijn geconcentreerd;
- de kamers zijn voor meerdere doeleinden te gebruiken en zijn vaak opdeelbaar;
- de relatie met de directe buitenruimte is zorgvuldig bepaald.

1. *De rij.* De rijenbebouwing bestaat uit splitlevel-woningen. Aan de straatzijde ligt, verdiept, een garage, met daarboven, via een buitentrapp bereikbaar, de bel-etage. Direct aan de tuin ligt een hoge tuinkamer. In het midden van de woning, ontsloten vanuit het trappenhuis, liggen de voorzieningen. Aan beide gevels liggen kamers. Aan de tuinzijde ligt een dakterras met een kleine dakkamer. Bruto oppervlak van de woning inclusief garage ca. 120 m².

De hof en de twee hogere rijen langs de open ruimte bij Tuinzicht zijn afgeleid van deze rijenbebouwing. Deze gebouwen bestaan uit twee gestapelde splitlevel-woningen. De onderste heeft de tuin, de bovenste het dakterras. De bovenste woning wordt ontsloten door een galerij aan de achterzijde. De rijen en de hof zijn uitgevoerd in twee materialen, baksteen en pleisterwerk. Door omkeringen en wisselingen worden verschillende delen van de lange straat geaccentueerd. Zo zijn de voorgevels van de lage rijen gepleisterd met bakstenen entrees, terwijl de voorgevels van de hof en de rijen bij Tuinzicht uitgevoerd zijn in baksteen met gepleisterde entrees. Alle achtergevels zijn gepleisterd. De scheidingen tussen de dakterrassen zijn van baksteen.

2. *Het blok.* Ieder blok bevat vier maisonnettes. Aan de straatzijde liggen de entree en de berging. Aan de tuin ligt een grote kamer. De voorzieningen liggen in een strook tegen de woningscheidende wand. Boven ligt in dezelfde strook de buitenkamer van de woning, zodat deze open bebouwingsvorm ook private buitenruimte bevat. Aan de buitenkamer ligt een grote speelhal met twee kleine kamers. Daarnaast ligt nog een kamer. De straatgevel is van glazen bouwstenen met een bakstenen entree, de tuingevel is van baksteen (beneden) en pleisterwerk (boven). Bruto oppervlak van de woning ca. 90 m².

3. *De patio.* In het midden van de woning ligt de patio. Tussen straat en patio ligt een woonhal. Aan de ene kant van de patio liggen de garage en, twee treden verdiept, een hoge kamer. Aan de andere kant liggen de voorzieningen en een grote kamer die opgedeeld kan worden. De straatgevels zijn van baksteen. Aan de Lunetstraat kunnen de patio's geopend worden naar de straat door het wegschuiven van een grote houten deur. Bruto oppervlak van de woning inclusief garage ca. 115 m².