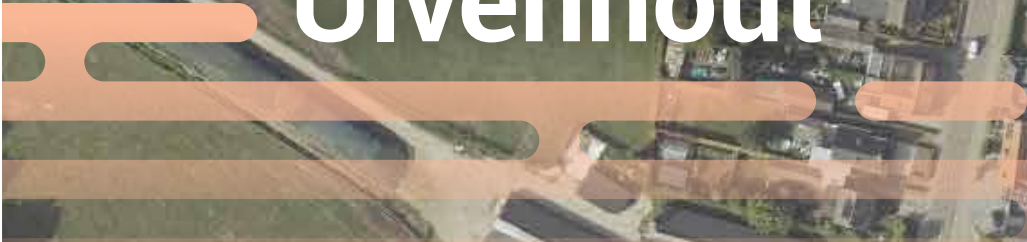




ruimtelijke
denkers
wissing

15 november 2020

Schetsboek Slotlaan Ulvenhout



Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Maas Jacobs

Documentnaam:

1058-Slotlaan Ulvenhout-Schetsboek-bp-201113

Wijzigingsdatum:

15 november 2020

Inhoud

Inleiding	5
1. Inventarisatie	6
1.1 Beleid	7
Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	7
Bestemmingsplan Ulvenhout	8
1.2 Historische structuren	9
1.3 Huidige structuren & kwaliteit	10
Regio ten zuiden van Breda	10
1.4 Huidige situatie	12
Plangebied en omgeving	12
Huidige situatie in beeld	13
2. Ontwerp	16
2.1 Visie	17
2.2 Schetsontwerp in context	18
Stedenbouw	18
Appartementen	18
Parkeren	18
Groen en water	18
Ingrediënten	19



Inleiding

Dit schetsboek bevat de stedenbouwkundige toelichting voor het herontwikkelen van de locatie Slotlaan 104A-104B (voormalige brandweerkazerne) en Slotlaan 106 (woonkavel) naar woningbouw.

De ontwikkellocatie ligt aan de rand van de dorpskern van Ulvenhout. De ontwikkeling voorziet in 10 rijwoningen (CPO) en 36 appartementen in een groene setting.

Het opstellen van het stedenbouwkundig plan is in nauwe samenwerking gegaan met de gemeente Breda en omwonenden en sluit naadloos aan op de woningbehoefte in Ulvenhout.



1. Inventarisatie



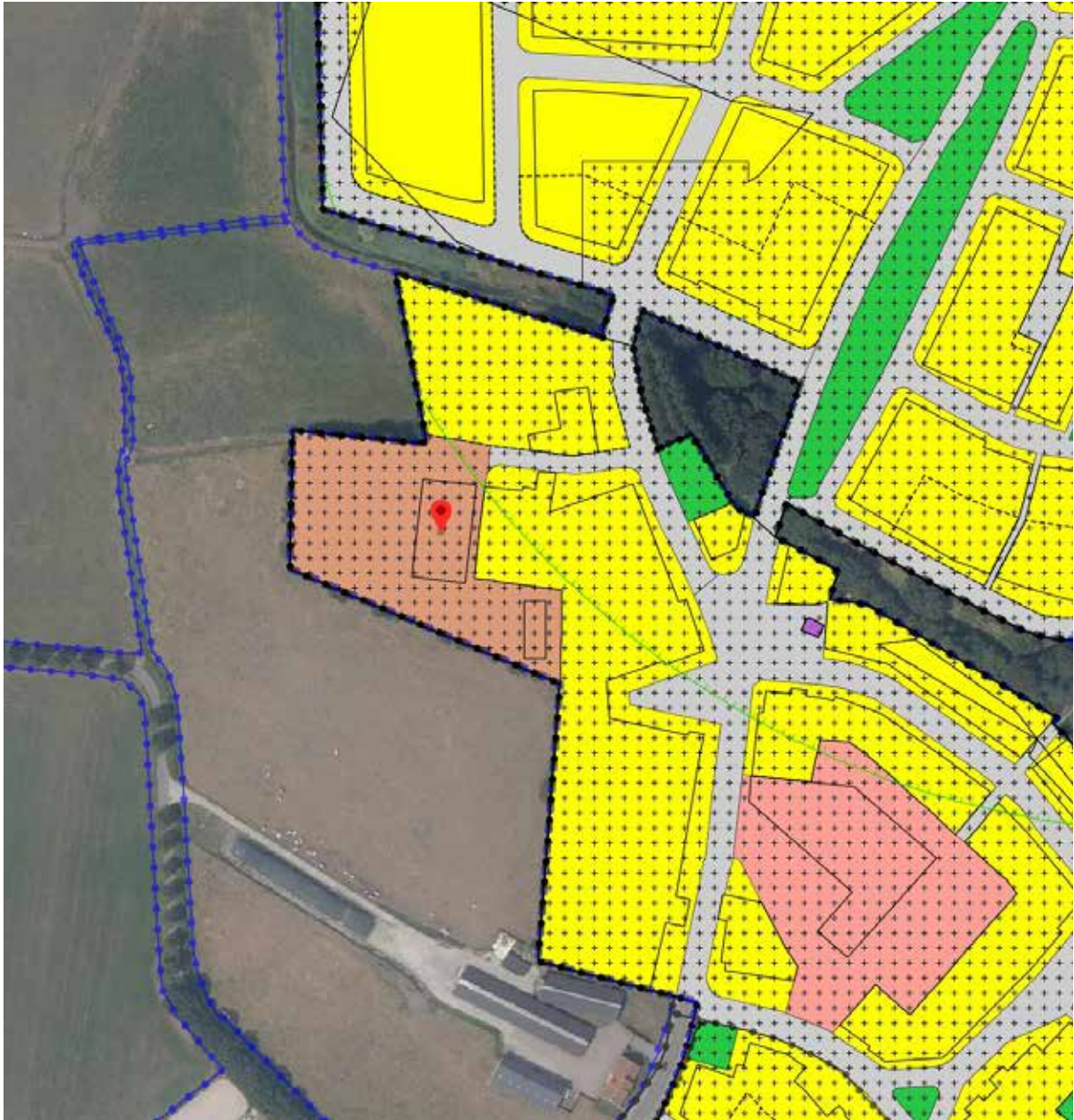
1.1 Beleid

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Ter plaatse van het plangebied zijn volgens de omgevingsverordening de volgende thema's van toepassing:

- Het plangebied valt binnen het stedelijk gebied, Landelijke kern.
- Het plangebied valt binnen de contouren van behoud en herstel van watersystemen.
- Landbouw - Rechtstreeks werkende regels: landbouw.
- Water en waterkwaliteit - Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen.
- Verstedelijking - Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed.
- Waterkwantiteit en natuur - Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden.
- Waterkwantiteit - Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging.

De inrichting zal ingezet worden op landschappelijke inpassing en waterkwantiteit.



Bestemmingsplan Ulvenhout

- De huidige bestemming van het plangebied is Maatschappelijk; en deel Wonen en Verkeer
- Het gebied is gelegen in Waarde - Archeologie.

Voor het plangebied wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De planning is om het concept ontwerpbestemmingsplan rond de zomer gereed te hebben om daarna in procedure te kunnen gaan. De benodigde onderzoeken worden in het kader van het bestemmingsplan verder opgepakt.

1.2 Historische structuren

- Uit historische analyse blijkt dat het plangebied aan de westzijde begrensd werd door landwegen en houtsingels;
- De Slotlaan aan de oostzijde vormde het oude historische lint;
- Het beekdalgebied was toegankelijk met landwegen;
- Het gebruik van het gebied was met name agrarisch met langs de Mark en Chaamse beek de natuurlijke vegetatie.

De entree en noordelijk deel van het plangebied is nog gelegen op de historische landweg met houtsingel.



1850



1900



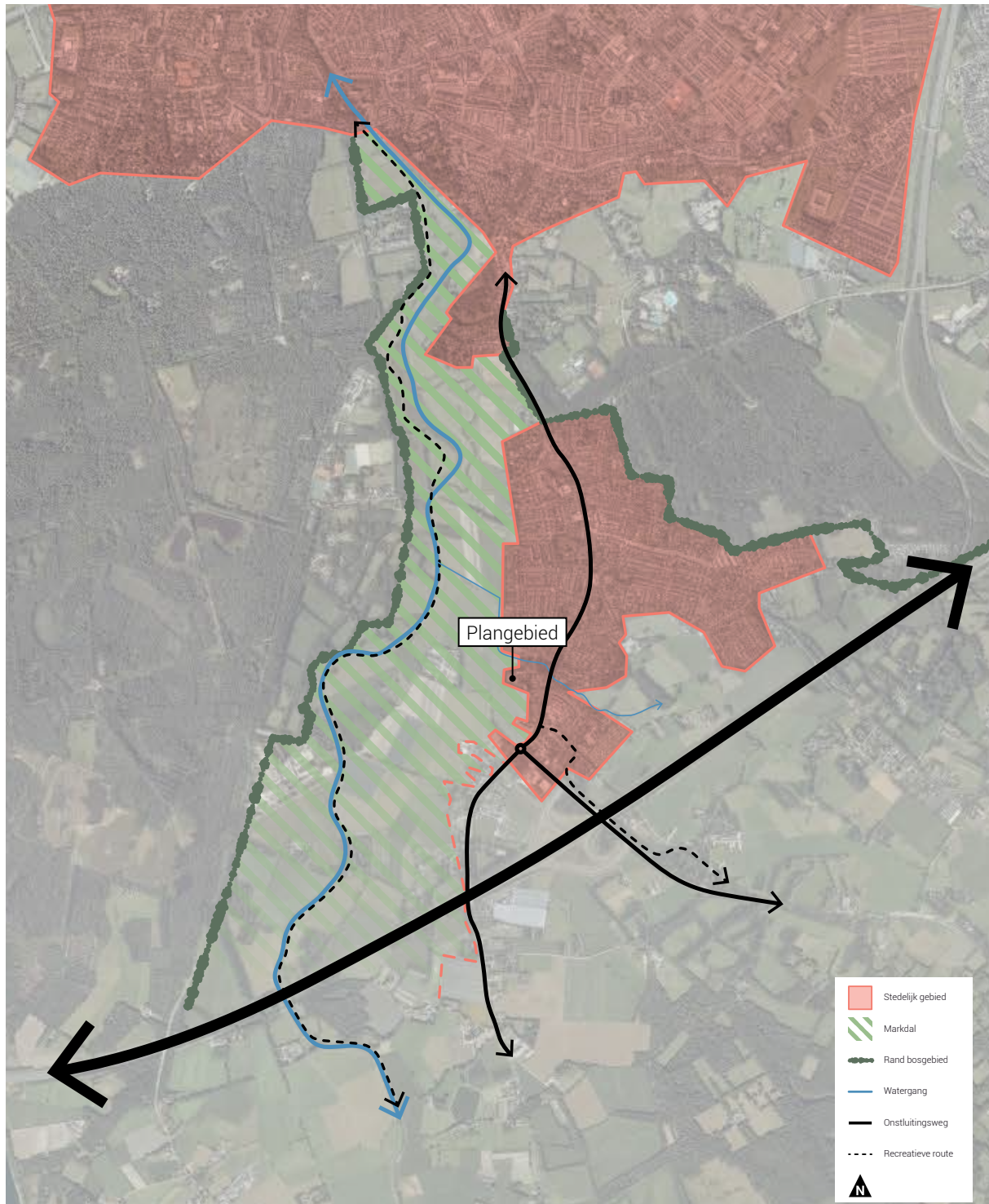
1950

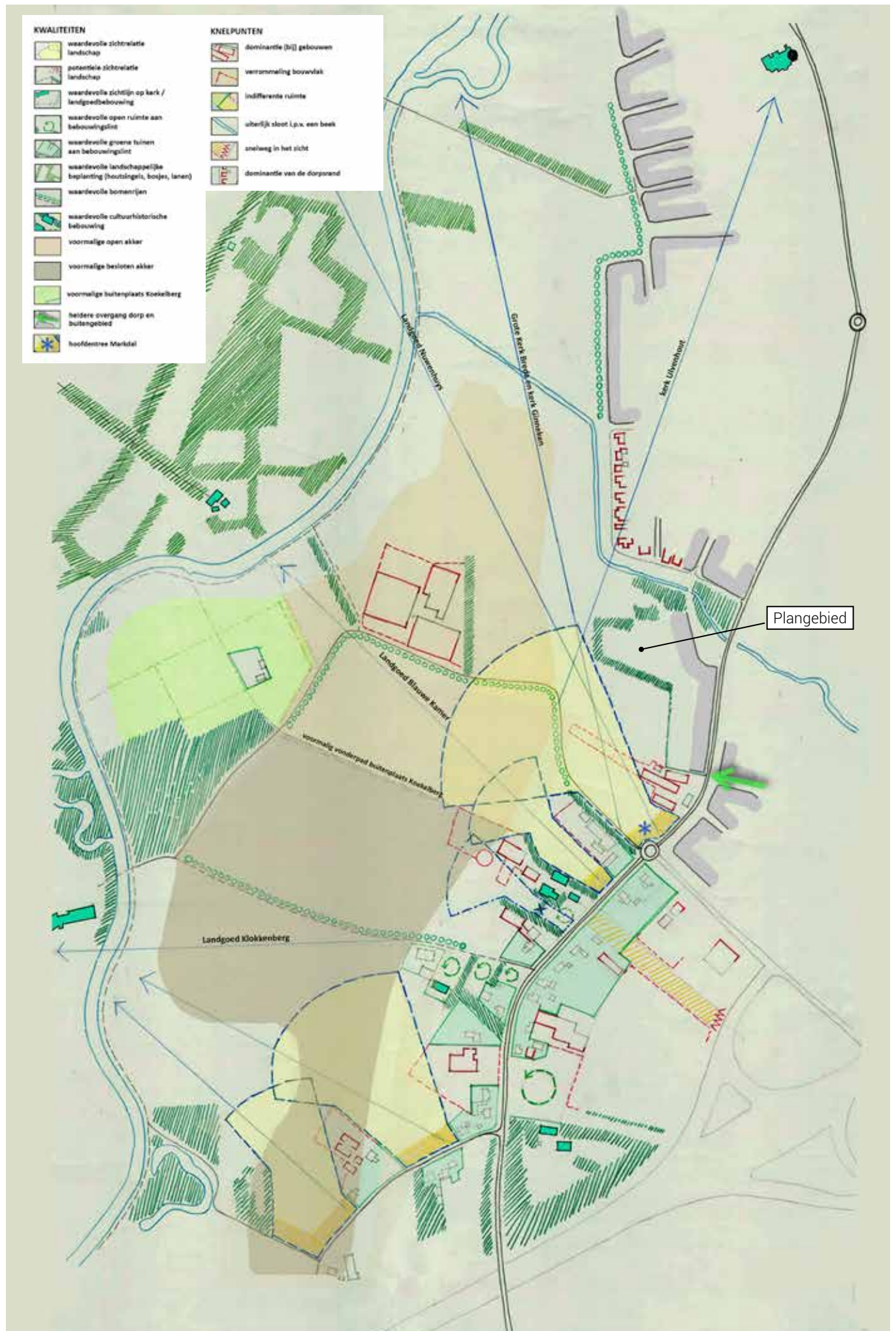


1.3 Huidige structuren & kwaliteit

Regio ten zuiden van Breda

- Plangebied is gelegen grenzend aan het stedelijk gebied van Ulvenhout;
- De entree van Ulvenhout ligt ten zuiden bij de rotonde;
- Aan het historisch lint Slotlaan;
- Grenzend aan het open beekdallandschap van de Mark en de zijtak Chaamse beek;
- In het gebied liggen waardevolle recreatieve routes. De ontwikkeling van het plangebied biedt kansen om hier op aan te sluiten.





1.4 Huidige situatie

Plangebied en omgeving

- Oostelijke grens plangebied is het historisch lint Slotlaan;
- Ten noorden van de Chaamse beek ligt een formele rand, de projectmatige dorpsuitbreiding met een harde overgang naar het landschap (voorkanten woningen en ontsluitingsweg);
- Ten zuiden van de Chaamse beek kenmerkt de dorpsrand zich door achtertuinen en groene bebosde clusters en is dus veel informeler en gaat op in het landschap grenzend aan het open beekdallandschap van de Mark en de zijtak Chaamse beek;
- De houtsingel rondom het plangebied zijn beeldbepalend in de omgeving;
- Vanuit het beekdal-landschap vallen verschillende zichtlijnen op het plangebied;
- Vanuit het plangebied zijn kansen om zichtlijnen te creëren naar het beekdal-landschap.



Zicht op plangebied vanaf Koekelberg

Huidige situatie in beeld



- ↑ Zicht over het beekdal vanaf Valei
- ↗ Nieuwe Beekhoek met recht de Chaamse Beek
- Woningen aan de Vlasaard
- ↓ Koekelberg met zicht op het beekdal en plangebied

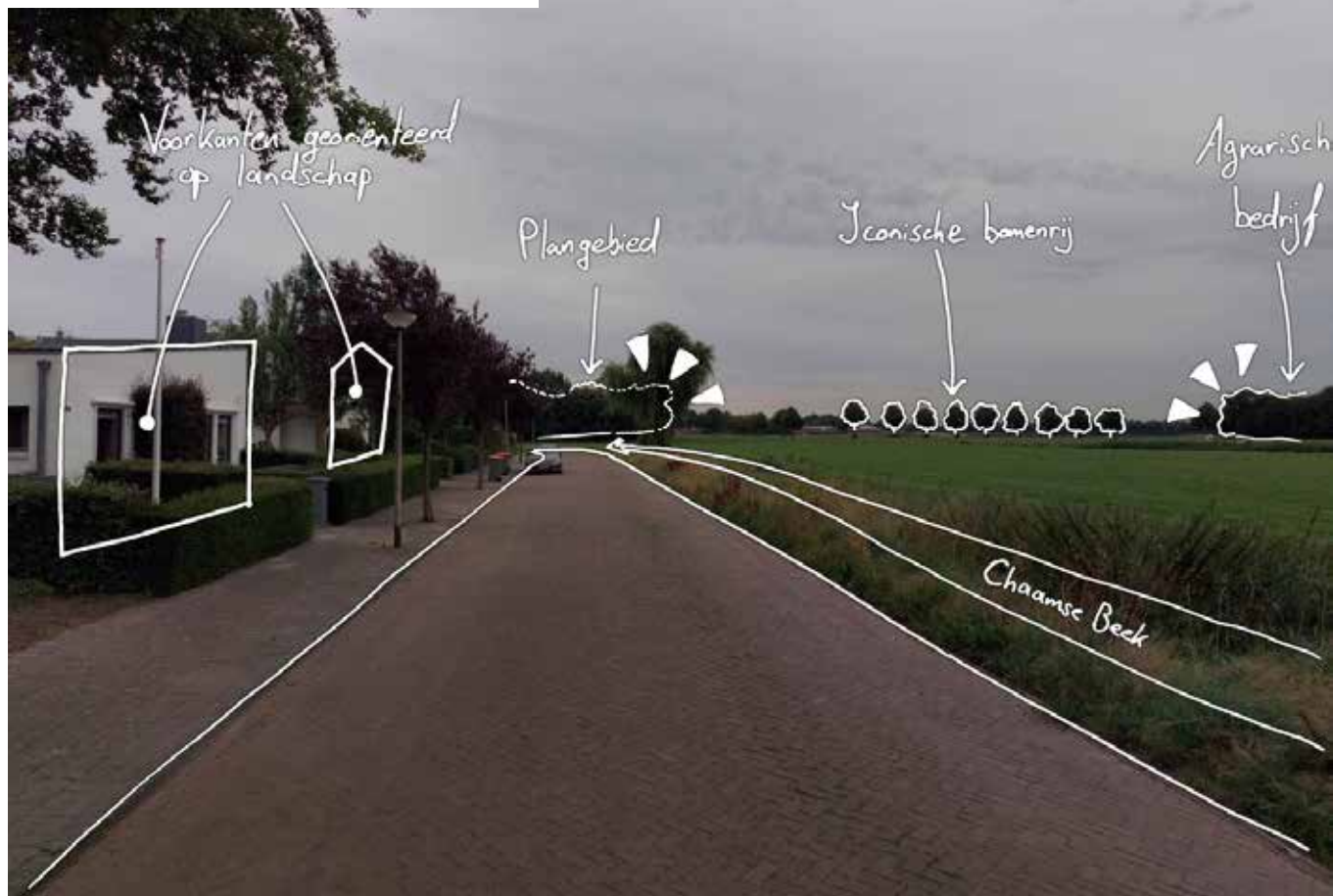


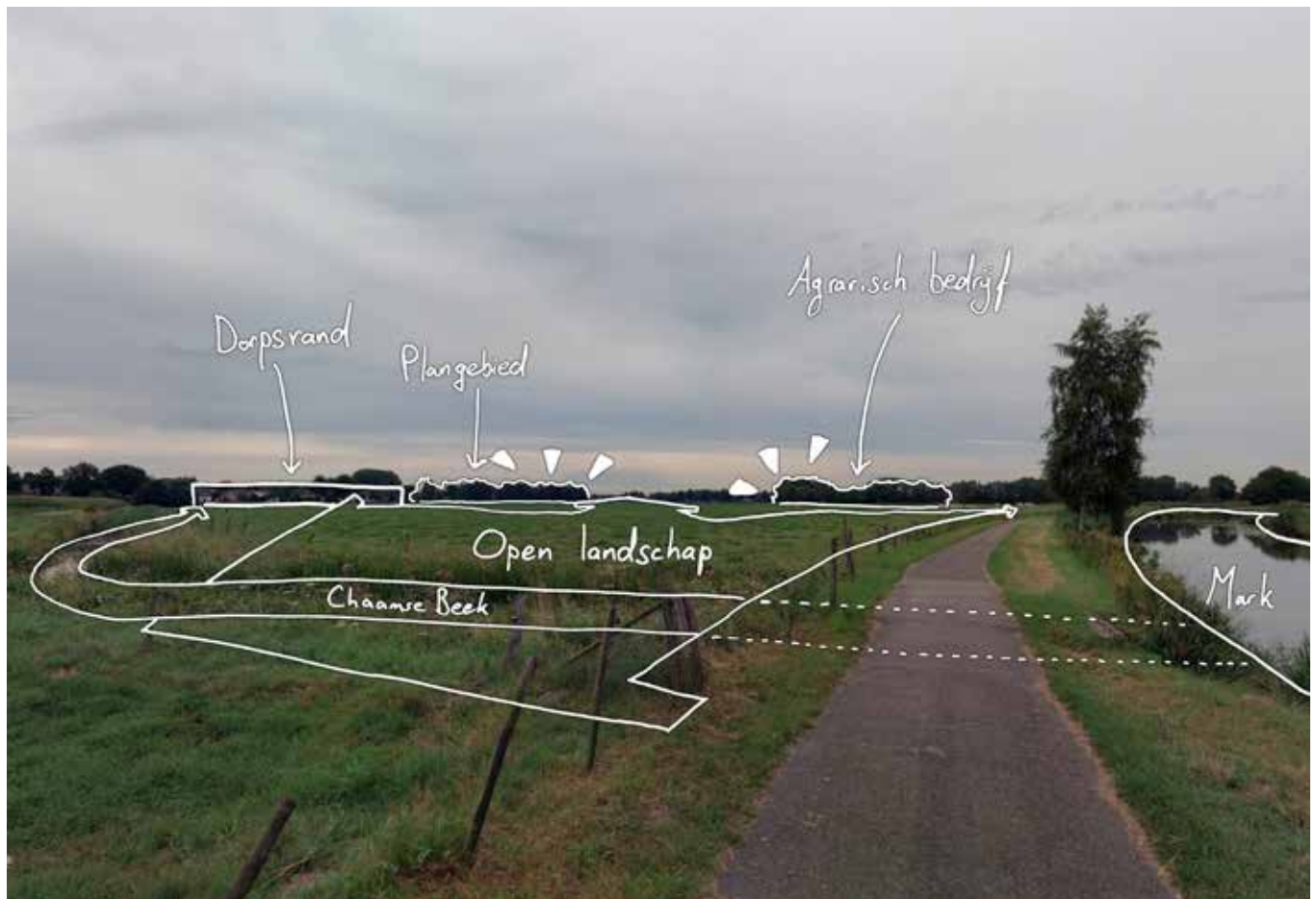
- ← Vallei richting de Molenstraat
- ↖ Zicht richting beekdal vanaf Strijbeekseweg
- ↓ Zicht langs Chaamse beek richting beekdal



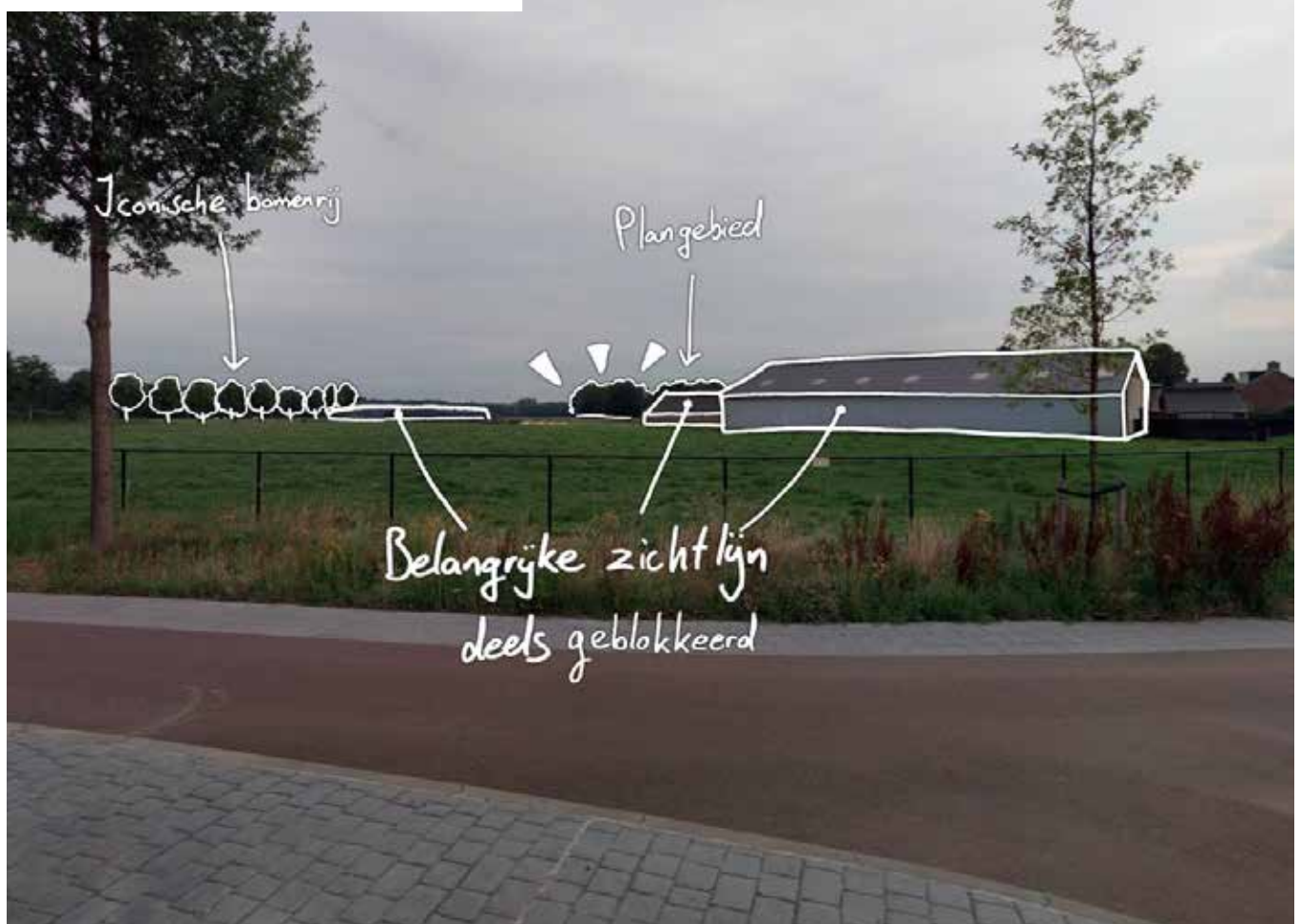


Zicht op plangebied vanuit context.
Boven: Koekelberg - Onder: Markdal





Zicht op plangebied vanuit context.
 Boven: Mark - Onder: Strijbeekseweg (entree
 Ulvenhout)





2. Ontwerp



2.1 Visie

- Het nieuwe woonmilieu wordt onderscheidend ten opzichte van de huidige formele dorpsuitbreiding ten noorden van de Chaamse beek waar de woningen met voorkanten naar het landschap staan;
- Ten zuiden van de Chaamse beek wordt een informele groene dorpsrand gecreeërd die op een natuurlijke manier overgaat naar het landschap;
- Het aanwezige opgaande groen/houtsingel vormt het kader waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is;
- Het plaatsen van nieuwe bebouwing vindt plaats binnen/achter de houtwal, waardoor geen aantasting van het landschap plaatsvindt;
- De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en zorgt voor meer groen;
- De ontwikkeling ligt aan een historische structuur, maar is een op zichzelf staand en komt los van de bestaande structuren;
- Mogelijkheden voor uitbreiding van en aansluiting op recreatieve route netwerk kan toegankelijkheid van het beekdal vergroten.

2.2 Schetsontwerp in context

Stedenbouw

De houtsingel wordt behouden en versterkt en scheiden het landschap binnen en buiten het plangebied van elkaar. Het plan beoogt wel een zo groen mogelijke ontwikkeling waarbij de verharding zoveel mogelijk geconcentreerd wordt aan één zijde en het grootste gedeelte gevrijwaard blijft van verharding. Wonen vindt plaats in en aan een groen park. Het plan is opgebouwd uit 2 blokken van rijwoningen in aansluiting op het woonmilieu van de Slotlaan en een 3-tal alzijdige gebouwen van elk 3 bouwlagen in een parkachtige setting. De gebouwen zijn zodanig t.o.v. elkaar gepositoneerd dat de woonkwaliteit van de individuele appartementen gewaarborgd blijft door de onderlinge afstand. In het plangebied blijft bij de entree van de ontwikkeling de bestaande woning, terug liggend maar georiënteerd op het historisch bebouwingslint Slotlaan, behouden.

CPO

De grondgebonden woningen voor de CPO zijn in aantal teruggebracht van 11 naar 10 stuks. De rijwoningen sluiten met de achterzijde aan op de bestaande lintbebouwing langs de Slotlaan. Er is voldoende afstand tot de zuidelijke boomrij gegenereerd en de bestaande vrijstaande woning heeft nog voldoende vrije ruimte over voor woonkwaliteit.

Appartementen

Door de appartementen in de onderlinge blokken in maatvoering te laten afwijken ontstaat een gewenste differentiatie in de appartementen. Het aantal appartementen komt nu op 36 stuks; 12 per blok; 4 per laag.

Parkeren

Er ligt een parkeerkelder geheel onder maaiveld, waardoor het groene park doorloopt tussen de appartementen. In de kelder is plaats voor 44 parkeerplaatsen. Met de huidige norm van 1,5 p.p. per appartement is 1,2x 36 app. voorzien in de parkeerkelder. Het bezoekersparkeren dient op maaiveld te worden ingepast. Voor de CPO woningen wordt in de huidige norm 1,9 p.p. per woning gehanteerd. Dan komen we op 19 parkeerplaatsen. In het huidige plan zijn er 23 parkeerplaatsen opgenomen conform de schets van de gemeente Breda. Met de aanscherping van de parkeernormen komt er mogelijk meer "ruimte" voor andere parkeeroplossingen.

Groen en water

De kwaliteit van de woonomgeving hangt grotendeels samen met de groenkwaliteiten van het Markdal met bijbehorende vergezichten. In de stedenbouwkundige opzet is er zoveel mogelijk ruimtelijke "lucht" en doorzichten om het zicht op het omliggende groen te behouden. Het doel hierbij is behoud en versterking van de houtwalstructuur. Op enkele plekken kunnen door uitdunnen van de onderbegroeiing doorzichten naar het landschap ontstaan. Binnen de plangrenzen leidt de groene invulling tot een parkachtige opzet. Toevoeging van strategisch groen binnen het gebied vergt nadere studie in samenspraak met de gebouwontwerpen in een volgende fase. Door en rondom het gebouw draagt een padenstructuur bij aan de toegankelijkheid van het perceel. Een connectie met het Markdal vergt nadere afstemming. Om invulling te geven aan de waterparagraaf worden wadi's voorgesteld die ervoor zorgen dat water tijdelijk wordt opgevangen en langzaam infiltreert in het gebied. Deze wadi's zijn met elkaar verbonden en er is een zichtbare overstort op de Chaamse Beek aanwezig.



Ingrediënten

- Behoud woning langs de entree;
- Behoud opgaand groen rondom plangebied;
- Afscherming van erfafscheidingen bestaande woningen door nieuwe rijwoningen;
- Losse bouwvolumes met appartementen in een groene parkachtige omgeving;
- Appartementen worden nieuw hoger dan omliggende bomen. Hierdoor wordt het zicht vanuit het Markdal niet aangetast;;
- Wadi's zorgen voor infiltratie van regenwater en een dynamisch landschap;
- Parkeren gebeurt onder de appartementen en een deel van het park.

