

Beeldkwaliteitsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6'

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 21 maart 2024 het beeldkwaliteitsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' heeft vastgesteld.

Inwerkingtreding

Het beeldkwaliteitsplan wordt van kracht met ingang van de dag na deze bekendmaking.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is geen bezwaar of beroep mogelijk.



Beeldkwaliteitsplan

19 januari 2023

PrincenPark : Breda

Ontwikkelaar
HMV Invest BV

Architect
havermans : hielkema architecten

Landschapsarchitect
MTD landschapsarchitecten

076 520 80 37
info@havermanshielkema.nl
www.havermanshielkema.nl
Cingelstraat 30
4811 MC Breda



havermans : hielkema



INHOUD

Opgave

Context

Historie
Omgeving

Planbeschrijving

Concept
Bouwhoogtes
Ontsluiting
Private buitenruimtes
Collectieve tuinen
Publiek en privé
Groen differentiatie
Groene ruimtes
Nieuwe boomstructuur
Parkeren
Langzaam verkeer
Verharding
Verlichting

Beeldkwaliteit

Algemeen
Materialisatie
Verhoogde aansluiting
Collectieve entrees
Buitenruimtes
Overzicht
Architectonische differentiatie

Bijlage

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan PrincenPark; een verdiepingsslag op de ontwikkelvisie van de huidige Lucia locatie te Princenhage.

Een stapje terug in de tijd.
Met een ruime voorbereiding werd in oktober 2017 het initiatiefplan ingediend van de derde fase voor de herontwikkeling van de 'Lucia locatie' te Princenhage.

De 'Lucia locatie' is een typische zorgomgeving met een zeer besloten institutioneel karakter. Een nieuwe visie op de zorg gecombineerd met een behoefte naar kleinschaligheid deed de zorgverlener Thebe besluiten de 'Lucia locatie' met ontwikkelpartner HMV Invest te herontwikkelen naar een gecombineerde woon- zorg omgeving. Het herontwikkelingsproces kent een lange adem door een gecombineerde sloop- en nieuwbouw fasering. De eerste fase betrof de realisatie (2017) van het nieuwe woon-zorgcomplex Haga met 46 zorgappartementen. De tweede fase betreft de realisatie van het Expertise centrum met een verwachte oplevering in 2023.

De ontwikkelvisie beschrijft de derde fase met de beoogde realisatie van een gedifferentieerd woonprogramma in 7 afzonderlijke bouwdelen. Het woonprogramma omvat overwegend appartementen en enkele grondgebonden woningen, van bereikbare huur tot vrije sector.

Dit beeldkwaliteitsplan zal als basis dienen voor de verdere architectonische uitwerking van de gebouwen in het PrincenPark.

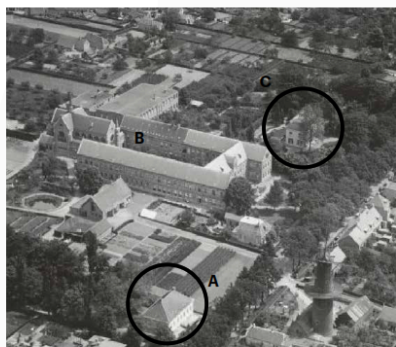
4

CONTEXT

5



Abbeelding: Historische lint en oorspronkelijke verkavelingsstructuur (luchtfoto 1951)



Abbeelding: Villa's Liesboslaan als bijzondere elementen (luchtfoto eerste helft 20ste eeuw)

HISTORIE

Het historische lint en de oorspronkelijke verkaveling als drager.

De historische karakteristiek van de Liesboslaan als verbinding naar de dorpskern van Princenhage is nog steeds goed zichtbaar. De bebouwing aan het lint is in de loop van de jaren sterk gewijzigd. Veel van de parallel gelegen langgevelboerderijen hebben plaats gemaakt voor gecombineerde of zelfstandige woonhuizen. Enkele karakteristieke langgevelboerderijen staan nog steeds aan de Liesboslaan.

Dicht tegen de dorpskern aan werd aan het lint de eerste bebouwing van het huidige Lucia complex gerealiseerd met aan weerszijde 2 kenmerkende villa's, het voormalige hotel Bellevue en villa Vredenburg. De beide villa's flankeren nog steeds de huidige Lucia locatie.



Abbeelding A: Voormalig Hotel Bellevue (foto 2022)



Abbeelding B: Luciasgezicht aan Liesboslaan (foto ca. 1930)



Abbeelding C: Villa Vredenburg (foto 2022)

6



Schema: Relatie oorspronkelijk Lucia terrein met dorp Princenhage



Abbeelding: Liesboslaan



Abbeelding: Zoompark



Abbeelding: Zicht op molen vanuit 'Klassieke laan'



Abbeelding: Zicht op kerk

OMGEVING

In de loop van de afgelopen decennia is de Lucia locatie uitgebreid met meerdere woon- en zorgcomplexen die overwegend aan de rand van de locatie zijn opgericht. Deze bouwvolumes vormen samen met de inmiddels volgroeide groenzone het kader rondom deze laatste ontwikkellocatie.

Dit centraal gelegen gebied zal een nieuwe uitdagende relatie aan gaan met de Liesboslaan, waarbij de bestaande laan in het plangebied met zicht op de molen aan de Liesboslaan zijn prominente betekenis als structurend element zal behouden. Deze oorspronkelijke lineaire structuur van laan en bebouwingen aan de Liesboslaan vormen een belangrijk thema binnen het planconcept.



Abbeelding: 46 zorgappartementen (fase 1)



Abbeelding: Woonzorgcentrum Haga (fase 1)



Abbeelding: Expertisecentrum in uitvoering (fase 2)



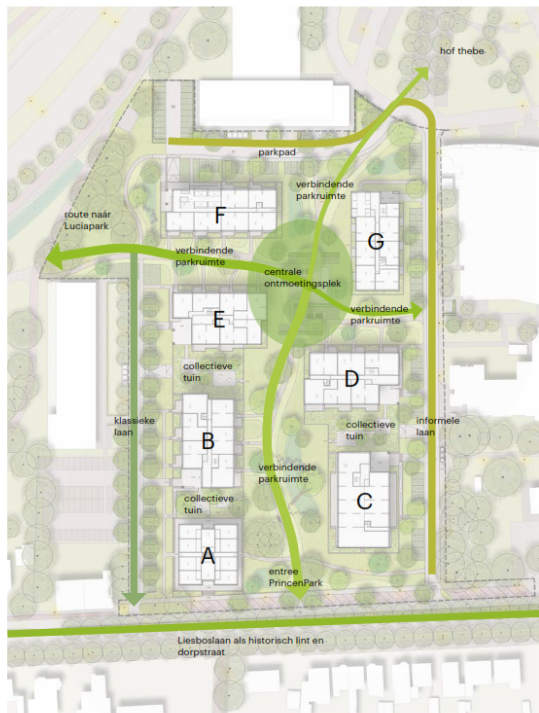
Abbeelding: Expertisecentrum in uitvoering (fase 2)

7

PLANBESCHRIJVING

8

PrincenPark BREDA



Themakaart: Concept Princenpark

9

PLANCONCEPT

Een bijzonder woon- en parkmilieu: van een gesloten omgeving naar een open gastvrij groengebied voor wonen en verblijven.

Het historische kader dient als inspiratiebron:

De Liesboslaan met de nog leesbare karakteristiek van het oorspronkelijke bebouwingslint en de hierop aansluitende haakse lineaire structuur vormen de basis voor het park en de posities van de nieuwe bebouwing.

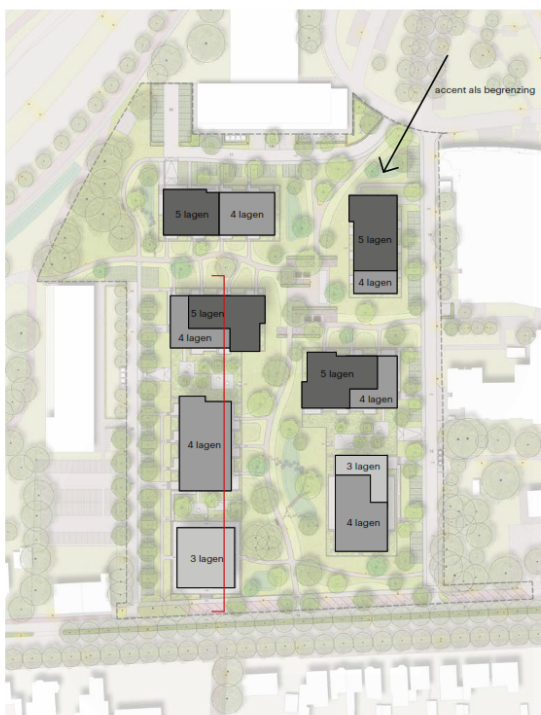
De bestaande muur als overgang van het lint naar de planlocatie verdwijnt om een open en natuurlijke aansluiting te kunnen maken. De nieuwe bouwvolumes staan in wisselende posities aan het lint waarmee wordt aangesloten op de oorspronkelijke en latere woonbebouwing aan de Liesboslaan.

De eerste twee nieuwe bouwvolumes in het park refereren in bouwmassa en karakteristiek aan de bestaande villa's aan de Liesboslaan. De overige bouwdelen in het plangebied gaan een relatie aan met het parkgroen, de bestaande lanen (de klassieke en de informele laan) en lopen op in bouwhoogte om aan te sluiten op de bestaande bouwmassa's.

De laan met zicht op de molen blijft bestaan als structurerend element en wordt getypeerd als klassieke laan en wordt losgekoppeld van de rondgang waarmee het parkgroen in de noordwesthoek verbinding kan maken met het recentelijk gerealiseerde Luciapark.

De noordoosthoek van de planlocatie sluit aan op het centrale Hof van Thebe van waaruit de zichtrelatie met de kerktoren van Princenhage behouden blijft.

PrincenPark BREDA



Themakaart: Bouwhoogtes

BOUWHOOGTES

Het parkgroen direct aan de Liesboslaan vormt samen met de groene ruimte van de villa Vredenburg de aansluiting op de directe omgeving. De oorspronkelijke parallelle structuur haaks op de Liesboslaan is de basis voor de lanen en routes. Het nieuwe parklandschap wordt dominant, de lanen worden korte ontsluitingen naar de verdiept gelegen parkeervoorzieningen waaroverheen groene collectieve tuinen komen te liggen. De verbindende parkroute loopt via de centrale publiek toegankelijke ontmoetingsplek naar het Luciapark en het Hof van Thebe.

Van groot belang is de aansluiting van de bebouwing op het park in de wens om wonen en groenbeleving maximaal te integreren. De op de begane grond gelegen woningen die deel uitmaken van de gebouwde verdiepte parkeergarages worden direct vanuit het park ontsloten en krijgen een private buitenruimte aan het park. De collectieve tuinen en de centrale ontmoetingsplek versterken de sociale cohesie.

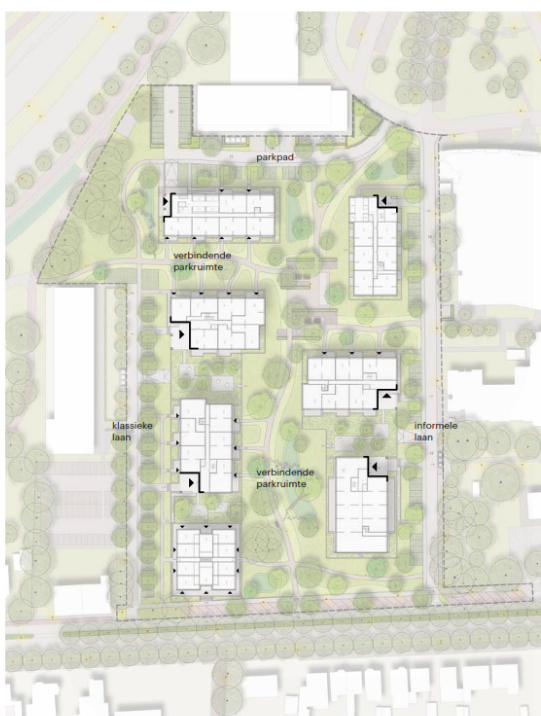
De oplopende bouwhoogtes van de nieuwe bouwvolumes lopen mee met het natuurlijke hoogteverschil vanaf de Liesboslaan. Het hoogteverschil binnen de planlocatie maakt ook een pragmatische oplossing voor de verdiepte parkeergarages mogelijk.



Doorsnede - Oplopende bouwhoogtes en maaiveld met doorlopende muren, treden en trappen

10

PrincenPark BREDA



Themakaart: Ontsluiting

ONTSLUITING

Vanuit de gewenste interactie tussen park en wonen zijn de iets verhoogd gelegen woningen op de begane grond direct aan het park ontsloten in combinatie met een private buitenruimte aan het park. De overige zijdeling georiënteerde woongebouwen worden via een open collectieve entree aan de laan ontsloten. De open hoek van deze collectieve entrees geeft een maximaal zicht naar het park.



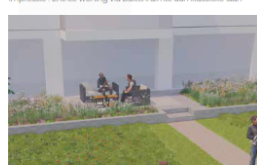
Impressie - Open hoek met collectieve entree



Impressie - Open hoek met collectieve entree



Impressie - Entree woning via buitenruimte aan klassieke laan

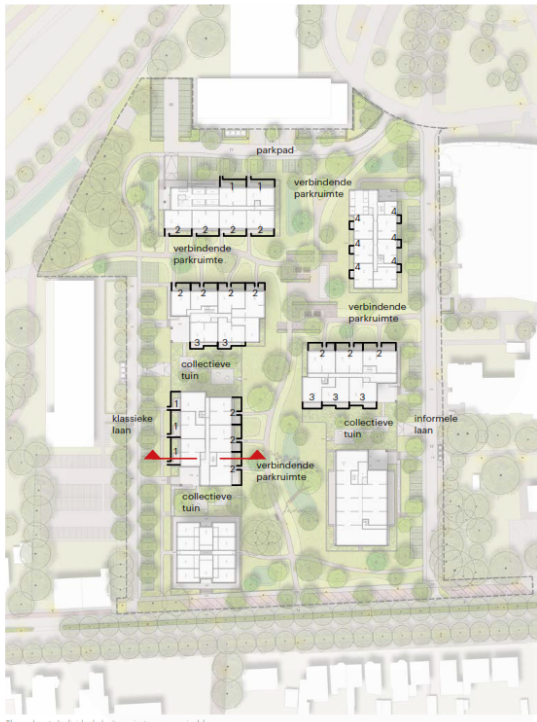


Impressie - Entree woning via buitenruimte aan park

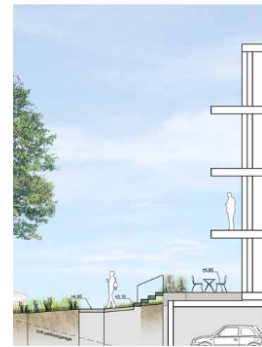
11



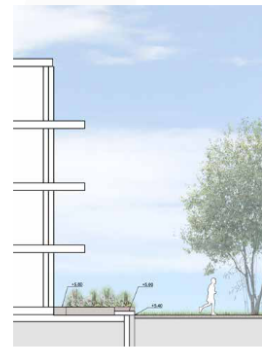
PrincenPark BREDA



Themakaart: Individuele buitenruimtes op maaiveld



Principe 1: Overgang laan naar private buitenruimte



Principe 2: Overgang parkruimte naar private buitenruimte

PRIVATE BUITENRUIIMTES

De woningen in het plan die gelegen zijn op begane grond sluiten met hun private buitenruimte en ontsluiting op verschillende wijze aan op het maaiveld.

Voor de private buitenruimtes met aansluitingen op het maaiveld zijn enkele principes ontwikkeld. Voor al deze private buitenruimtes geldt dat ze met een tuinmuur worden omzoomd.

Principe 1

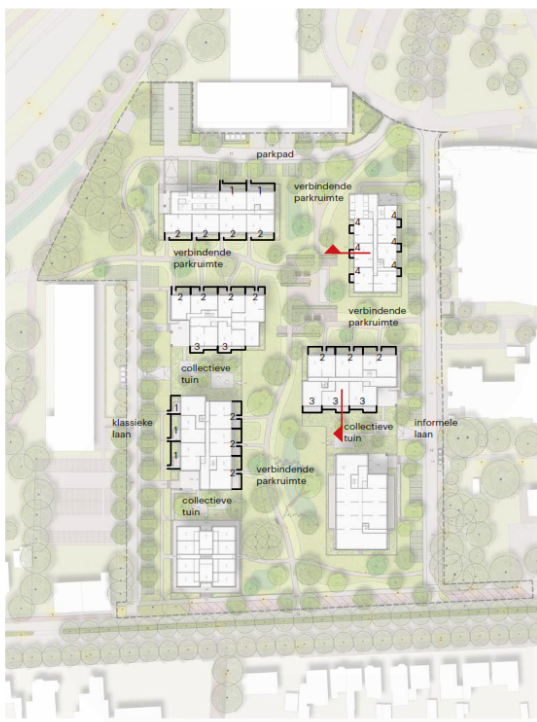
De buitenruimtes van de woningen langs de klassieke laan en het parkpad liggen op ruime afstand van de straat. Het maaiveld ligt hier circa 1 meter lager dan het vloerniveau van de woningen. De woningen worden ontsloten via de buitenruimte. Deze buitenruimte is doormiddel van een trap met enkele treden verbonden met de openbare ruimte. Deze woningen hebben ook allemaal een ontsluiting via de interne corridor.

Principe 2

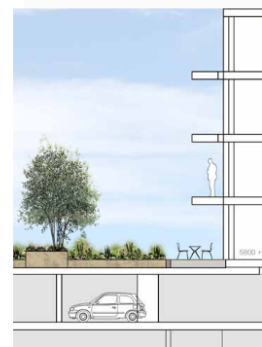
De buitenruimtes van de woningen grenzen aan het park. De woningen worden ontsloten via de buitenruimte. Het vloerniveau van de woningen en de buitenruimtes liggen circa 40 centimeter hoger dan de verbindingse parkruimte. De buitenruimte is daarom doormiddel van 2 treden verbonden met het park. Deze woningen hebben ook allemaal een ontsluiting via de interne corridor. De verbindingse parkruimte ligt op haar beurt circa 60 centimeter hoger dan de lanen en het parkpad.

12

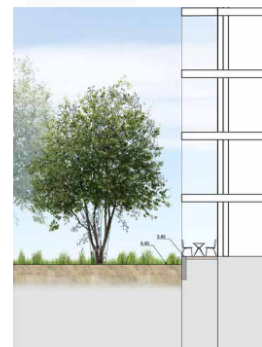
PrincenPark BREDA



Themakaart: Individuele buitenruimtes op maaiveld



Principe 3: Overgang laan naar private buitenruimte



Principe 4: Overgang parkruimte naar private buitenruimte

PRIVATE BUITENRUIIMTES

Principe 3
Op het dak van de ondergrondse parkeergarage is een collectieve tuin voorzien die ook 40 centimeter verhoogd ligt ten opzichte van de verbindingse parkruimte. De buitenruimtes van de woningen liggen hier binnen. De collectieve tuinen, de private buitenruimtes en de woningen liggen allen op hetzelfde niveau. De betreffende woningen worden via de hoofdentree middels een interne corridor ontsloten.

Principe 4

De buitenruimtes van de woningen grenzen deels aan de verbindingse parkruimte en deels aan de informele laan. De woningen worden ontsloten via een interne corridor. Het gebouw wordt omzoomd met een tuinmuur waarin de buitenruimtes liggen.

13

PrincenPark BREDA



Themakaart: Individuele buitenruimtes op maaiveld

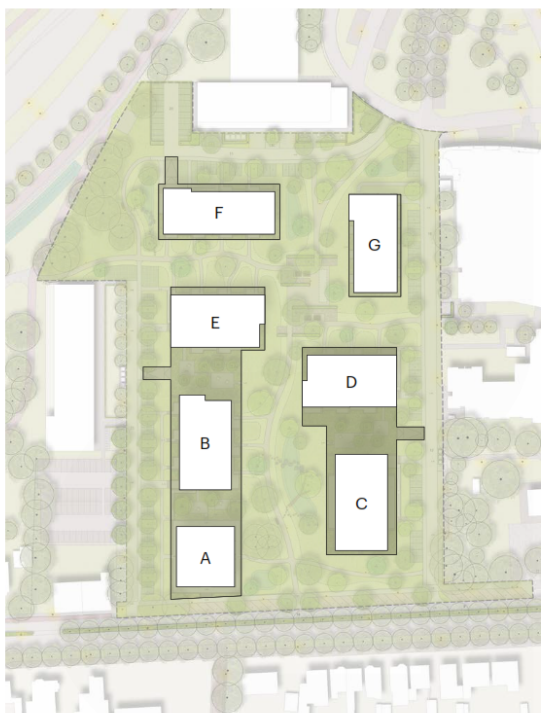


Impressies - Collectieve tuinen

COLLECTIEVE TUIJEN

De collectieve tuinen, als de semi openbare groene ruimtes, vormen de overgang van het openbare park naar de private buitenruimtes. De voorzieningen in het park ondersteunen de sociale cohesie.

PrincenPark BREDA



Themakaart: Publiek en privé



Impressie: Openbaar gebied verbindende parkruimte



Impressie: Overgang openbaar gebied naar collectieve tuin



Impressie: Overgang openbaar gebied naar privéterras

PUBLIEK EN PRIVÉ

Het PrincenPark wordt grotendeels openbaar toegankelijk. Deze openbare ruimte wordt groen ingevuld en op de randen na volledig autovrij.

De gebouwen worden nagenoeg overal omsloten door een laag muurtje waarin privéterrassen, beplanting en collectieve terrassen gesitueerd zijn. De overgang tussen openbaar en privé is dus ook duidelijk te herkennen door het lage muurtje en daardoor gemakkelijk te beheren.



PrincenPark BREDA



Thema-kaart: Groen differentiatie



Referentie: Insecthotel



Referentie: Bloemrijk grasland



Referentie: Beplanting op parkeerdek

GROEN DIFFERENTIATIE

Binnen het PrincenPark wordt maximaal ingezet op een duurzame, klimaatadaptieve, natuurinclusieve en gezonde woon- en leefomgeving. Voorbeelden hiervan zijn vertragen, bergen en infiltreren van hemelwater, voorkomen van hittestress, maar ook het vasthouden van water in droge periodes.

De vergroening van de openbare ruimte en ook de groene daktuinen boven de parkeergarages bieden uitstekende mogelijkheden voor het creëren van meer biodiversiteit in de stedelijke omgeving, ook wel stadsnatuur genoemd. Er wordt ingezet op zoveel mogelijk inheemse beplantingen, zowel in de boom- en struiksoorten als in de onderlaag die ingericht wordt met een biodivers bloemrijk grasland met aan de randen van de paden gemaaid gras voor een open karakter. Deze beplantingen bieden schuil-, voeder- en voortplantingsmogelijkheden voor insecten, vogels en andere kleine zoogdieren. Op de private daktuinen komen vaste planten in combinatie met grassen om privacy te creëren. Deze planten zullen allen een 'natuurlijke' uitstraling hebben om bij de sobere inrichting van de openbare ruimte aan te sluiten.

Om de openbare ruimte duurzaam te maken wordt gekeken naar de behoeften van bewoners en gebruikers. Er zijn heldere keuzes gemaakt op het gebied van verkeer (openbare ruimte autovrij), beleving en gebruik van het groen, toegankelijkheid en veiligheid. Deze keuzes waarborgen een duurzame ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit van de openbare ruimte en de leefomgeving.

De bewoners en gebruikers van de wijk worden gestimuleerd om te recreëren in de buitenruimte door een aantrekkelijk landschap met diverse mogelijkheden voor ontspannen, spelen, ontmoeten en (natuur)voelings. De openbare ruimte is ingericht op langzaam verkeer, de auto's en vrachtverkeer worden in de parkeergarages en aan de randen van het gebied opgevangen. De routes door het PrincenPark leggen vanzelfsprekende verbanden met de omgeving, richting het Luciapark, Hof Thebe en andere groengebieden en wijken, waardoor het langzaam verkeer wordt gestimuleerd. Ook de centrale fietsenstallingen in de woongebouwen vergroten het comfort van het gebruik maken van de fiets.

16

PrincenPark BREDA



Impressie: overgang privéterrassen naar randen gebied



Impressie: overgang privéterrassen naar verbindende parkruimte



Impressie: centrale ontmoetingsplek



Impressie: collectieve (dak)tuin



Impressie: overgang privéterrassen naar randen gebied



Impressie: spelen in verbindende parkruimte



Impressie: centrale ontmoetingsplek



Impressie: collectieve (dak)tuin



Referentie: bloemrijk grasland



Referentie: gemaaid gras en bloemrijk grasland



Impressie: centrale ontmoetingsplek



Referentie: collectieve (dak)tuin



Referentie: parkeren op grasstraten



Referentie: waldbeplanting



Referentie: bloemen om te plukken



Referentie: combinatie grassen, vaste planten en heesters

17

GROENE RUITES

PrincenPark BREDA



Thema-kaart: Nieuwe boomstructuur



Referentie: Bomen verspreid door gebied



Kaart: Huidige Plukroute Princenhage

- nieuwe boom laan (16 stuks, hoogstam)
 - nieuwe boom parkrand (21 stuks, hoogstam)
 - nieuwe boom verbindende parkruimte (40 stuks, 9 met ster waardeval, hoog- en meerstam)
 - nieuwe meerstammige kleine boom/heester (12 stuks)
 - nieuwe fruitboom (8 stuks)
 - bestaande boom
- 4 - 6 - 10 meter afstand tot de gevel

18

NIEUWE BOOMSTRUCTUUR

In de omgeving van het PrincenPark staan er veel grote en mooie bomen. Ook op het terrein zelf zijn er een aantal bestaande bomen aanwezig die gehandhaafd blijven, waardoor er direct wat 'body' wordt gegeven aan het plangebied en gebouwen. Natuurlijk worden er ook nieuwe bomen toegevoegd aan het plan, ten eerste ter compensatie van de te kappen bomen, maar ook om de biodiversiteit te vergroten, meer risicospreiding van plagen/ziekten te verkrijgen en een duurzamer plan te ontwikkelen. De nieuwe bomen zullen een 'soberere' uitstraling hebben met voornamelijk een gele / oranje herfstkleur. Een uitzondering hierop zijn de fruitbomen (± 8 stuks), met hun bloesem en vruchten zijn deze natuurlijk opvallender.

In de verbindende parkruimte staan al een aantal bestaande bomen, welke worden aangevuld met nieuwe bomen. Dit wordt een combinatie van hoogstam en meerstammige bomen van verschillende groottes (1e, 2e en 3e grootte). Aan de klassieke laan komen hoogstam bomen die de laan begeleiden en dus op een rij staan met een gelijke tussenruimte. Hier komen verschillende soorten bomen, die wel dezelfde uitstraling hebben. Aan de parkrand komen ook verschillende soorten hoogstam bomen, zodat auto's hieronder kunnen parkeren, maar dan los in de ruimte geplaatst. In de collectieve tuinen worden meerstammige bomen van de 3e grootte en meerstammige heesters geplaatst in bakken recht boven de kolommen, zodat er genoeg draagkracht is en er meer grond aangebracht kan worden. In de collectieve tuin tussen gebouw A en B komen meerstammige bomen van de 2e en 3e grootte. Verspreid over het gebied komen 1e grootte bomen die de waardevolle kastanjes compenseren.

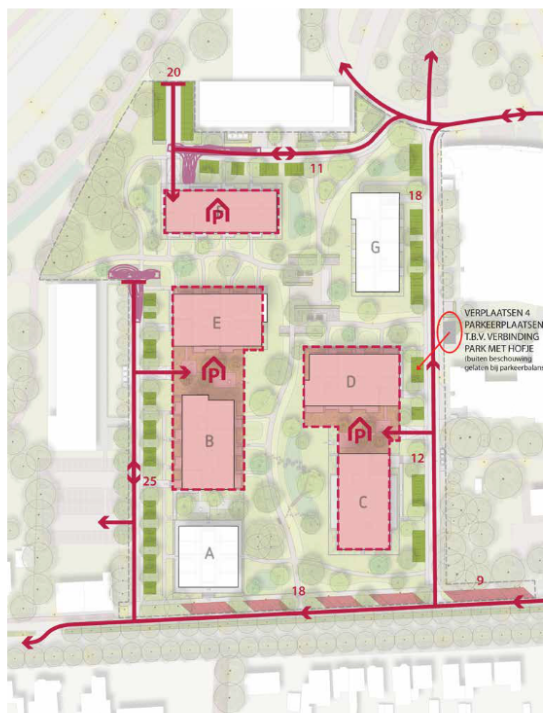
De bomen van veelal inheemse soorten met een (meestal) hoge biodiversiteitswaarde die toegepast worden zijn:

- 1e grootte: esdoorn, kers, eik, linde, plataan
- 2e grootte: hazelaar, moerbeide, els, berk, es
- 3e grootte: kornoelje, meidoorn, appel, kers, peer

Om aan te sluiten op 'Plukroute Princenhage' worden over het terrein verspreid fruitbomen geplaat. Zo wordt het PrincenPark nog meer verbonden met zijn omgeving.

Aanvullende informatie over de nieuwe boomstructuur is te vinden in de bijlage.

PrincenPark BREDA



Thema-kaart: Parkeren



Referentie: Haakparkeren op grasplattegels



Referentie: Schuinparkeren aan de parallelweg van de Liesboslaan

PARKEREN

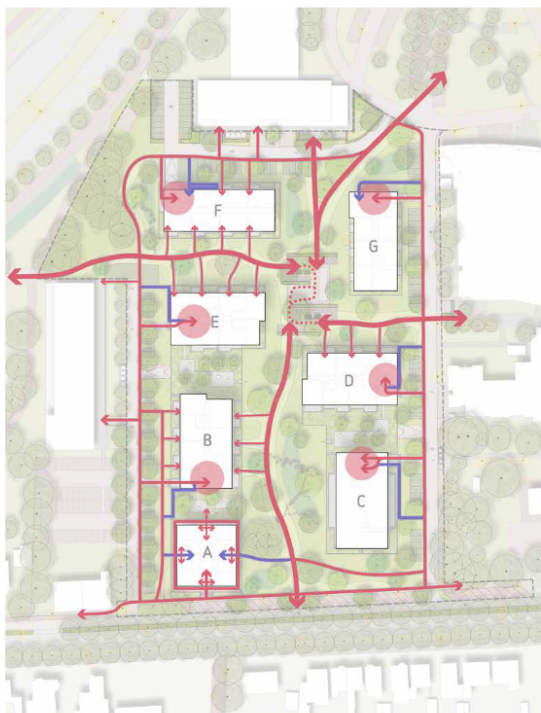
Het binnengebied van PrincenPark wordt volledig autovrij, de randen met parkeren worden vanuit meerdere kanten ontsloten. In de parallelweg van de Liesboslaan is in de huidige situatie al parkeren voorzien, dit gedeelte zal geoptimaliseerd worden tot volledige parkeerplaatsen en worden vergroend. Dit blijft een éénrichtingsweg met schuin parkeren, waarbij de klinkers worden hergebruikt in de nieuwe parkeerplaatsen.

Vanuit de parallelweg van de Liesboslaan is het plangebied te bereiken aan de west- en oostkant. Aan de westkant (Luciastraat) wordt de straat doodlopend met een mogelijkheid om te keren voor de vuilniswagens en het autoverkeer op grasplattegels. Aan deze straat komen haakse parkeerplaatsen gemaakt van grasplattegels, om het groene karakter te waarborgen van het park. Deze straat geeft ook toegang tot de parkeergarage onder gebouw B en E, alsook aan de parkeerplaats en entrees van het bestaande gebouw. Aan de oostkant wordt de straat niet doodlopend, maar wel één richting. Ook hier is haaks parkeren op grasplattegels en dit is de toegang tot de parkeergarage onder gebouw C en D, alsook de entrees van bestaande gebouwen.

De noordkant van het plangebied wordt ontsloten vanuit de Princenlaan middels een doodlopende straat. Deze straat geeft toegang tot de parkeergarage onder gebouw F en tot de parkeerbox en laad- en losplek voor woonzorgcentrum Hagé. Hier is zoals in de rest van het plan haaks parkeren op grasplattegels.

19

PrincenPark BREDA



Thema-kaart: Langzaam verkeer



Impressie: Langzaamverkeersroute door PrincenPark



Referentie: Asfaltpad met split toplaag voor natuurlijke uitstraling



Referentie: Langzaamverkeersroute

- langzaamverkeersroute
- langzaamverkeersroute (rolstoeltoegankelijk)
- struimroute
- hoofdentree bouwblok

20

LANGZAAM VERKEER

Het gehele park is te bereiken vanaf een langzaam verkeersroute langs de randen. Midden door het plangebied lopen 2 hoofdroutes, de eerste is vanuit de Liesboslaan naar boven naar het Hof van Thebe (en omgekeerd) en de tweede is vanuit het Lucia-park naar het oosten tussen de twee woongebouwen (en omgekeerd). De hoofdentrees van de gebouwen zijn aan de randen gesitueerd, hier kan men middels een trappartij of middels een hellingbaan het gebouw bereiken. Vanaf de randen en vanaf de hoofdroutes zijn de entrees op de begane grond middels kleine secundaire routes te bereiken. Alle paden zijn zo gematerialiseerd dat deze goed toegankelijk zijn, ook voor mensen in een rolstoel of met een kinderwagen.

PrincenPark BREDA



Thema-kaart: Verharding



Referentie: Split toplaag Ardennen geel



Referentie: Betontegels 40x60 cm op terrassen



Referentie: Bestaande betonklinkers KF lichtgrijs Lucostraat



Referentie: Bestaande gebakken klinkers parallelweg Liesboslaan



Referentie: Grassplittegels

- voetpad asfalt met toplaag van Ardennen split geel
- grassplittegels
- herbruikte gebakken klinkers
- trappen
- voetpad betonklinkers DF lichtgrijs elleboogverband
- rijbaan betonklinkers KF lichtgrijs keperverband
- priveterrassen en entree betontegel 40x60 cm
- muurtjes

21

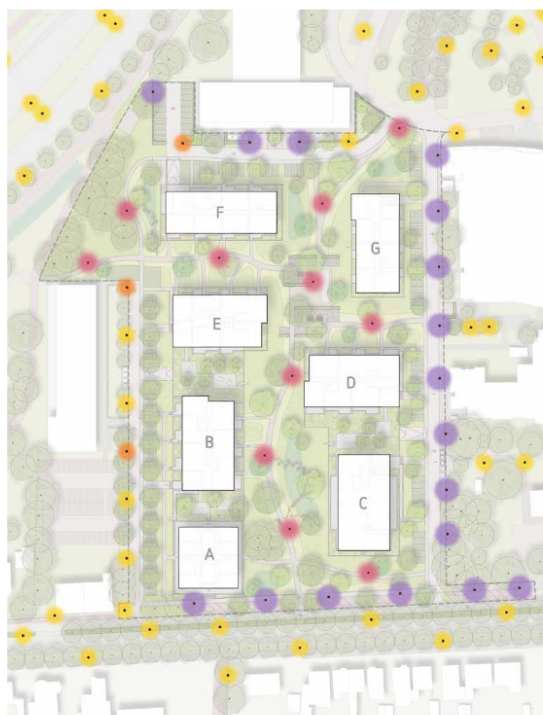
VERHARDING

Voor de rijbaan wordt gebruik gemaakt van de bestaande keifmaat lichtgrijze betonklinkers in keperverband, welke voor een deel blijven liggen en voor een deel kunnen worden hergebruikt, aangevuld met dezelfde soort voor de overige bestrating. Het voetpad rondom zal, aansluitend op de verharding van de rijbaan, met dikformaat lichtgrijze betonklinkers worden verhard, maar dan in een elleboogverband. De route naar de hoofdentree van de gebouwen zal ook met de dikformaat lichtgrijze betonklinkers in elleboogverband verhard worden. De parkeervakken aan de randen worden gemaakt van grassplittegels, voor een (meer) natuurlijke uitstraling. Een eventuele uitzondering hierop zijn de 10 parkeerplaatsen bij gebouw C: wanneer dit een zorginstelling wordt zullen deze parkeerplaatsen gemaakt worden van keifmaat lichtgrijze betonklinkers in een elleboogverband. De parkeervakken aan de Liesboslaan worden gemaakt van de bestaande klinkers. De bestaande bestrating bedraagt ongeveer 485 m² en in de nieuwe situatie is ongeveer 435 m² nodig. Wanneer rekening gehouden wordt met 10% breukverlies is er genoeg om de nieuwe parkeerplaatsen met de bestaande klinkers te maken.

De slingerende hoofddoelen en secundaire paden naar de entrees op de begane grond worden gemaakt van asfalt met een toplaag van split in de kleur Ardennen geel om de parkachtige sfeer te vergroten.

Muurtjes en trappen worden gemaakt in een materiaal aansluitend op de architectuur.

PrincenPark BREDA



Thema-kaart: Verlichting



Foto: Bestaande lichtmast Luciastraat



Referentie: Sky Bollard - AART Designers

- bestaande lichtmast
- bestaande lichtmast te verplaatsen
- nieuwe lichtmast conform type Luciastraat
- nieuwe bollard - 1m hoog (Sky Bollard - AART Designers)

VERLICHTING

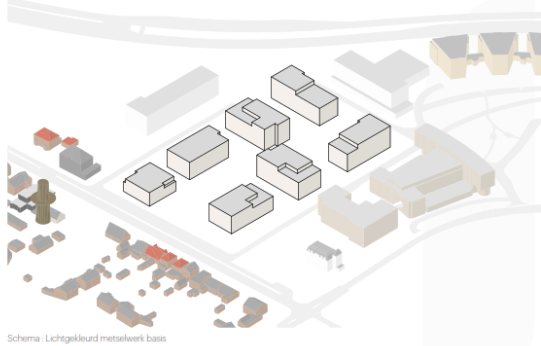
De randen van het plangebied waar de rijwegen zijn zullen worden verlicht volgens hetzelfde principe als nu in de Luciastraat is toegepast (zie foto Luciastraat).

Voor de verlichting van de paden binnen het PrincenPark is gekozen voor bollards van AART Designers. Deze paden worden heel minimalistisch aangelicht, puur ter oriëntatie.

Alle lichtmasten en bollards worden in dezelfde kleur gecoat als de bestaande lichtmasten in de Luciastraat.

BEELDKWALITEIT

PrincenPark BREDA



Schema: Lichtgekleurd metselwerk basis



Abbeelding: Monstorbord lichtgekleurd metselwerk basis

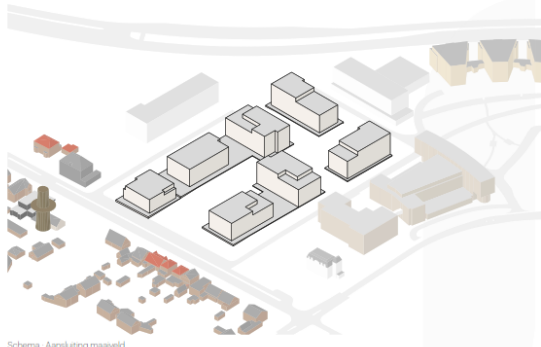


Referenties: Lichtgekleurd metselwerk basis

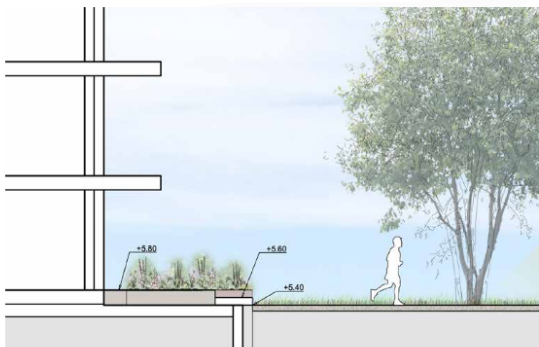
BASIS MATERIALISATIE

In de basis worden alle zeven bouwvolumes uitgevoerd in metselwerk. Het type gevelsteen, de kleurstelling en het voegwerk moeten daarbij niet overheersend zijn ten opzichte van het groen. Daarom is gekozen voor een lichte kleur gevelsteen in combinatie met geborstelde, platvolle voeg.

PrincenPark BREDA



Schema: Aansluiting maaiveld



Abbeelding: Doorsnede aansluiting maaiveld (MTD)



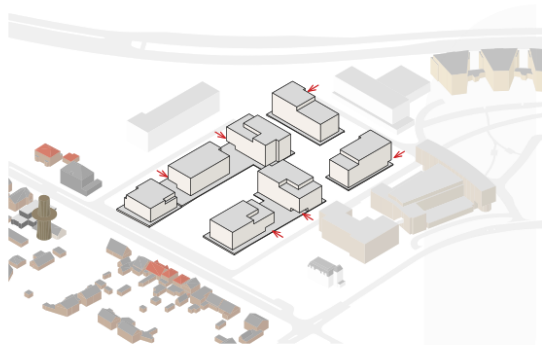
Referenties: Gelijke metselwerk bebouwing en tuinmuren

MAAIVELD AANSLUITING

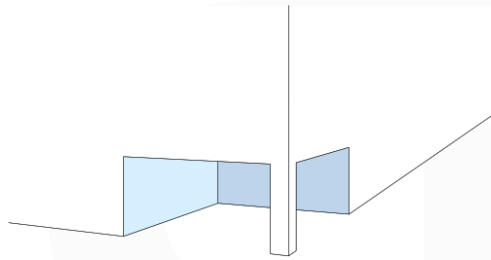
Ieder van de zeven bouwvolumes ligt verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Deze verhoging wordt ingekaderd met doorlopende tuinmuren.

De verbindende tuinmuren die de overgang vormen van het open park naar de private entrees en buitenruimtes van de woningen maken deel uit van de architectuur. Zodoende worden deze uitgevoerd in hetzelfde type metselwerk als de gebouwen. De tuinmuren zijn altijd voorzien van een rollaag.

PrincenPark BREDA



Schema - Collectieve entrees



Schema - Open hoek met collectieve entree met onderscheidende materiaal per gebouw



Referenties - Open hoek met collectieve entree

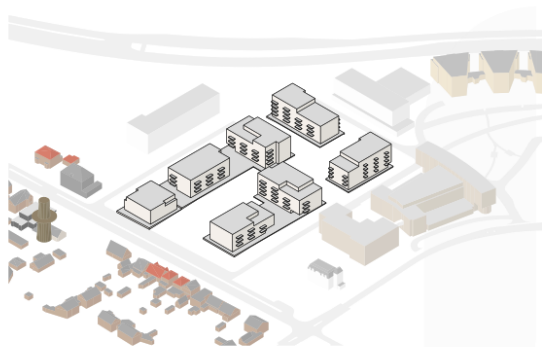


Referenties - Collectieve entree met afwijkende materialisatie

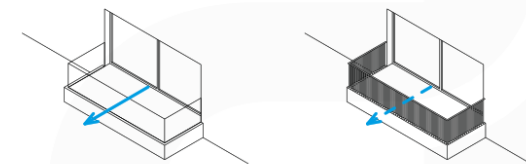
COLLECTIEVE ENTREES

De collectieve entrees liggen allemaal aan de rand van de locatie ten behoeve van de ontsluiting en de herkenbaarheid. Deze collectieve entrees liggen terug ten opzichte van de gevellijn. De open hoek in de bouwmassa die hierdoor ontstaat zorgt voor een maximale relatie met het achter gelegen parkgroen. Met een afwijkend materiaal en/of kleurstelling dragen deze entrees bij aan de individuele herkenbaarheid.

PrincenPark BREDA



Schema - Collectieve entrees



Schema - Uitkragende buitenruimtes, open en meer gesloten



Schema - Buitenruimtes binnen massa, open en meer gesloten



Referenties - Balkons met open karakter



Referenties - Balkons gesloten karakter

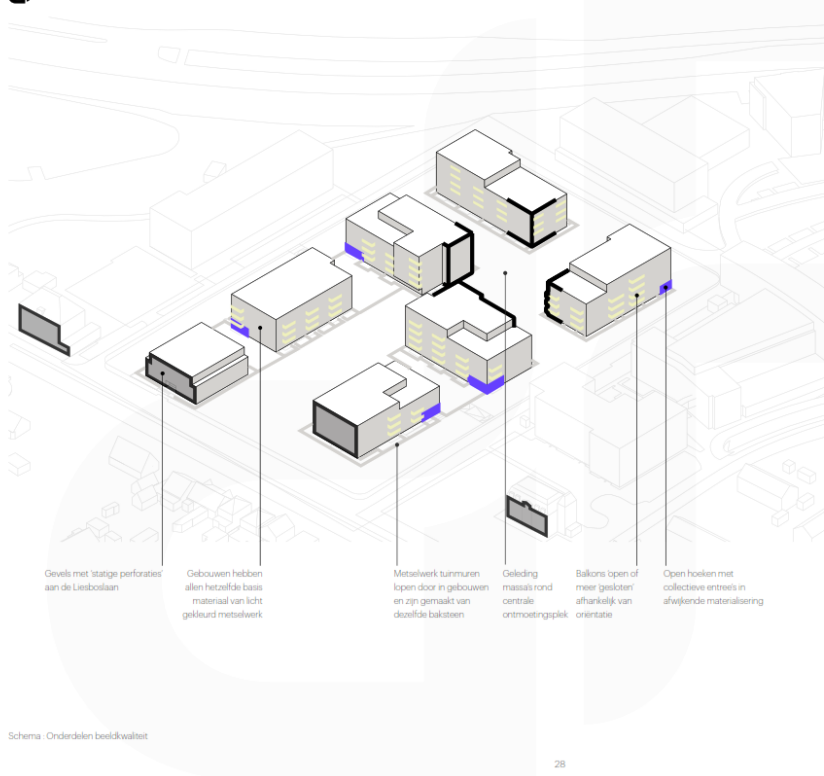


BUITENRUIMTES

Op enkele uitzonderingen na worden alle appartementen voorzien van uitkragende balkons. Dit zorgt niet alleen voor meer interactie met de openbare ruimte, maar ook voor een betere beleving van het parkgroen.

Dezijdige oriëntatie van de bouwvolumes betekent dat ook de buitenruimtes van de woningen hierin meelopen. Zoals de gevelvlakken zich kunnen aanpassen aan de positie en oriëntatie, zo kunnen de buitenruimtes op verschillende manieren worden vormgegeven. Zo zijn de buitenruimtes aan het park bijvoorbeeld maximaal open om de relatie met het groen zo optimaal mogelijk te laten zijn. Bij de buitenruimtes aan de lanen, waar ook de verkeersafwikkeling plaatsvindt, is het voorstelbaar om de buitenruimtes iets minder open te maken voor meer afscherming.

PrincenPark BREDA



OVERZICHT

Het parklandschap is de drager van de planontwikkeling, waarmee ook het uitgangspunt voor de architectuur van de gebouwen is gedefinieerd tot een niet overheersende beeldtaal. De architectuur en de inrichting van het parklandschap zijn gelijkwaardig aan elkaar.

De verschijningsvorm, het materiaalgebruik, de perforaties van de massa en de relatie naar de omgeving vanuit de woning zijn enkele te behandelen thema's.

De begeleidende muurtjes als onderdeel van de overgang van park naar gebouw maken deel uit van de architectuur waarmee deze overgang vloeiend wordt gemaakt. De open collectieve entrees nodigen uit tot een verbijzondering en geven daarmee de bouwmassa's een mate van individualiteit; dit kan in kleur of in een afwijkend materiaalgebruik.

De getoonde referenties zijn richtinggevend binnen het onderzoek. De onderstaande thema's die worden behandeld zijn:

- Lichte metselwerk basis en tuinnuren
- Statische perforaties Liesboslaan
- Gevels aan parkzijde maximaal open, gevels aan lanen meer gesloten
- Balkons 'open of meer 'gesloten' afhankelijk van oriëntatie
- Horizontale banden met verticaal metselwerk verbinden bouwblokken
- Geleding rond centrale ontmoetingsplek
- Collectieve entrees krijgen accent

28

PrincenPark BREDA



ARCHITECTONISCHE DIFFERENTIATIE

De eerder genoemde algemene uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zorgen voor een samenhangend beeld voor de gehele ontwikkeling.

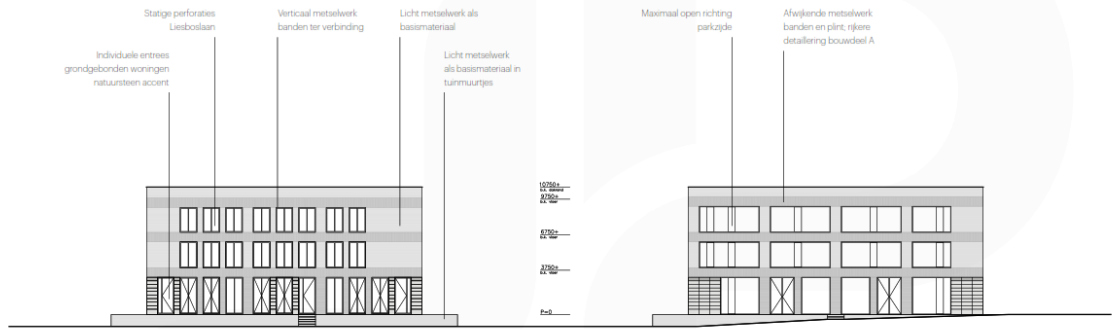
Daarnaast wordt een architectonische differentiatie geïntroduceerd gebaseerd op de oriëntatie binnen het plangebied.

Binnen het plangebied wordt onderscheid gemaakt in de volgende oriëntaties:

- het historisch lint van de Liesboslaan
- de lanen aan de oost- en westflank
- de verbindende parkruimte
- de centrale ontmoetingsplek in het hart

Op de volgende pagina's wordt de architectonische differentiatie verder toegelicht door middel van de in het schema aangegeven gevelaanzichten.

29



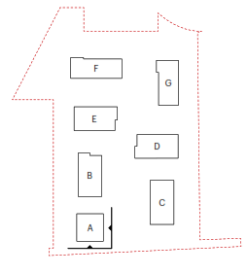
Afbeelding: Gevelaanzicht zuid en oost bouwdeel A (indicatief)



Referenties: Natuursteen bij entrees, toepassing in accenten



Referenties: Bouwdeel A



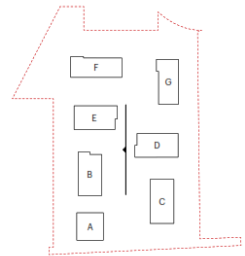
30



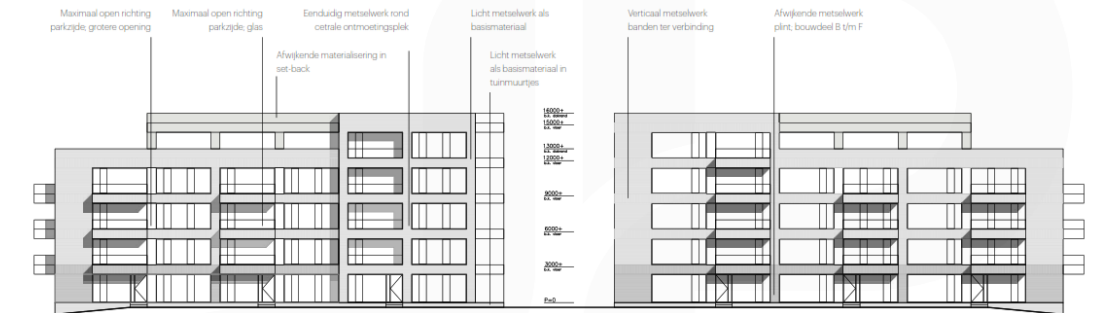
Afbeelding: Gevelaanzicht oost bouwdeel B en E (indicatief)



Referenties: Bouwdeel B en E



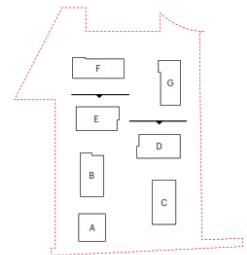
31



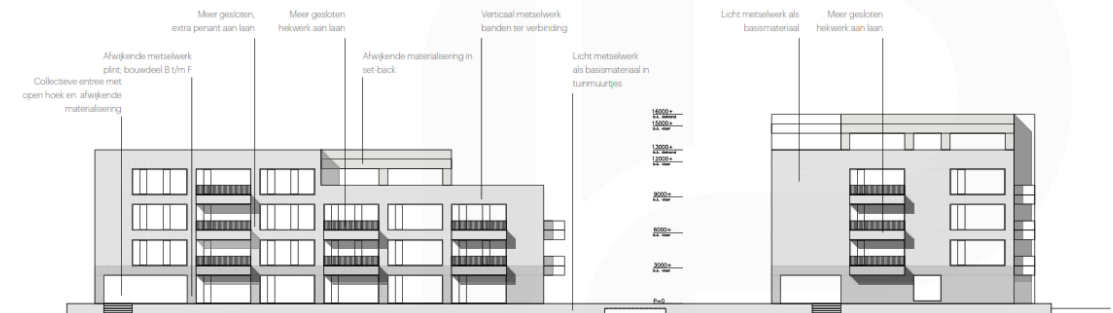
Afbeelding: Gevelaanzicht noord bouwdeel D en E (indicatief)



Referenties: Bouwdeel D en E



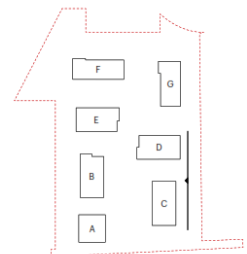
32



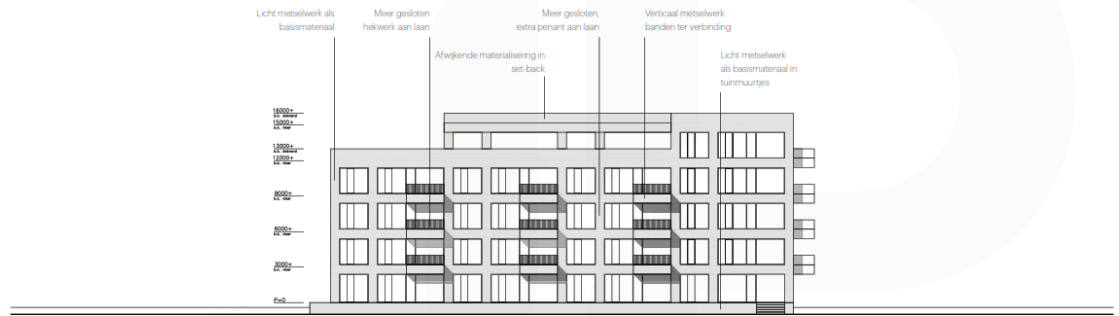
Afbeelding: Gevelaanzicht oost bouwdeel C en D (indicatief)



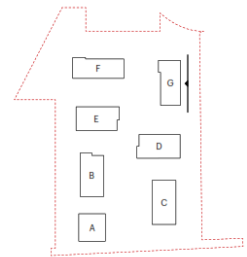
Referenties: Bouwdeel C en D



33



Afbeelding: Gevelaanzicht oost bouwdeel G (indicatief)



Referenties: Bouwdeel G

BIJLAGE



Acer pseudoplatanus
gewone esdoorn
hoogstam

klimaatboom
verdraagt droogte, wind en
luchtverontreiniging

max. hoogte 25-30 m
max. breedte 20-25 m

biodiversiteit:
bijen, vlinders en vogels
nectarwaarde 5
pollenwaarde 5

bijzonderheden:
- gele herfstkleur
- inheemse soort



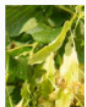
Quercus robur
zomereik
hoogstam

klimaatboom
verdraagt droogte, hitte,
luchtverontreiniging en wind

max. hoogte 25-35 m
max. breedte 25-35 m

biodiversiteit:
bijen, vlinders, vogels en
kleine zoogdieren

bijzonderheden:
- heldergroen blad wat
verkleurd naar geelbruin in
de herfst
- kleine eikels
- inheemse soort



Tilia platyphyllos
zomerlinde
hoogstam

klimaatboom
verdraagt
luchtverontreiniging,
wind en heeft
weinig tot zelden
luisaantasting

max. hoogte 25-30 m
max. breedte 20-25 m

biodiversiteit:
bijen, vogels
nectarwaarde 5
pollenwaarde 5

bijzonderheden:
- aangename geur in
de zomer
- gele herfstkleur
- inheemse soort



Platanus x hispanica
plataan
hoogstam

verdraagt
droogte, hitte,
luchtverontreiniging,
wind en kortstondige
overstomingen

max. hoogte 20-30 m
max. breedte 18-25 m

bijzonderheden:
- mooie afschillerende
bast
- bolvormige vruchten
die in de winter aan
de boom blijven
hangen
- gele herfstkleur



Prunus avium
zoete kers
meerstammig

verdraagt
luchtverontreiniging
en wind

max. hoogte 15-20 m
max. breedte 10-15 m

biodiversiteit:
bijen, vlinders, vogels
en kleine zoogdieren
nectarwaarde 5
pollenwaarde 5

bijzonderheden:
- opvallende bloesem
- eetbare vruchten
- geeloranje
herfstkleur



36



Corylus colurna
gewone esdoorn
meerstammig of hoogstam

klimaatboom
verdraagt droogte, wind en
luchtverontreiniging

max. hoogte 13-18 m
max. breedte 10-12 m

biodiversiteit:
bijen, vogels, kleine
zoogdieren en mensen

bijzonderheden:
- eetbare noten
- inheemse soort



Morus alba
moerbeel
meerstammig of hoogstam

klimaatboom
verdraagt hitte, droogte en
wind

max. hoogte 8-15 m
max. breedte 6-12 m

biodiversiteit:
vogels, kleine zoogdieren en
mensen

bijzonderheden:
- eetbare vruchten
- gele herfstkleur



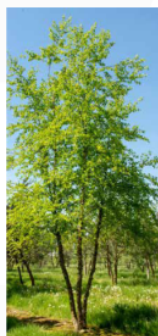
Alnus cordata
hartbladige els
hoogstam

klimaatboom
verdraagt droogte
en wind

max. hoogte 10-15 m
max. breedte 4-8 m

biodiversiteit:
vogels

bijzonderheden:
- blad blijft lang aan
boom
- einde winter katjes
en elzenproppen



Betula nigra
zwarte berk
hoogstam of
meerstammig

verdraagt wind,
luchtverontreiniging,
hitte en
kortstondige
overstomingen

max. hoogte 15-18 m
max. breedte 7-10 m

biodiversiteit:
vlinders

bijzonderheden:
- katjes
- mooie afschillerende
bast
- gele herfstkleur



Fraxinus ornus
pluimes
hoogstam of
meerstammig

klimaatboom
verdraagt droogte,
luchtverontreiniging,
hitte, wind en is
ongevoelig voor
essentaksterfte

max. hoogte 8-12 m
max. breedte 10-15 m

biodiversiteit:
bijen en vogels

bijzonderheden:
- opvallende witte
bloesem
- oranje-rode
herfstkleur



37



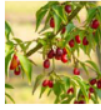
Cornus mas
gele kornoelje
meerstammig of hoogstam

klimaatboom
verdraagt droogte, hitte en wind

max. hoogte 4-8 m
max. breedte 4-6 m

biodiversiteit:
bijen, vlinders, vogels, kleine
zoogdieren en mensen
nectarwaarde 4
pollenwaarde 4

bijzonderheden:
- opvallende gele bloei
- eetbare vruchten
- herfstkleur roodviolet
- inheemse soort



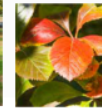
Crataegus x persimilis
'Splendens'
pruimbladige meidoorn
hoogstam

klimaatboom
verdraagt droogte en wind

max. hoogte 6-8 m
max. breedte 8-10 m

biodiversiteit:
bijen, vlinders, vogels en
kleine zoogdieren

bijzonderheden:
- lekker geurende bloemen
- opvallende rode vruchten
- oranje herfstkleur
- doornen op twijgen, daarom
kiezen voor hoogstam



Malus domestica
'Elstar'
appelboom Elstar
half- of hoogstam

verdraagt wind

max. hoogte 6-8 m
max. breedte 6-8 m

biodiversiteit:
bijen, vlinders,
vogels, uilen, kleine
zoogdieren en
mensen
nectarwaarde 3
pollenwaarde 3

bijzonderheden:
- opvallende bloesem
in het voorjaar
- eetbare appels
- zelfbestuivend



Pyrus communis
'Conference'
zwarte berk
perenboom
Conference
half- of hoogstam

verdraagt wind

max. hoogte 10-12 m
max. breedte 6-8 m

biodiversiteit:
bijen, vlinders, vogels,
kleine zoogdieren en
mensen
nectarwaarde 5
pollenwaarde 5

bijzonderheden:
- opvallende bloesem
in het voorjaar
- eetbare peren
- zelfbestuivend



Prunus domestica
'Opal' & 'Victoria'
pruim Opal en Victoria
meerstammig of
halfstam

max. hoogte 4-6 m
max. breedte 4-6 m

biodiversiteit:
bijen, vlinders, vogels,
kleine zoogdieren en
mensen
nectarwaarde 5
pollenwaarde 5

bijzonderheden:
- opvallende bloesem
in het voorjaar
- eetbare pruimen
- niet zelfbestuivend,
daarom 2 soorten
nodig voor bestuiving

