

---

# Lokatie

# 'Bernard de Wildestraat'

---

## Herinrichtingsvoorstel

---



**Werkgroep 6**

Auteurs: Robert Akkerman  
Damián Alcedo Overbosch  
Noortje Amelink  
Etienne Budde  
Michiel Cijsouw  
Marjolein Craenen  
Ritske Dankert

Opleiding: Nationale hogeschool voor Toerisme en Verkeer te Breda  
Studierichting: Planologie en Ruimtelijke Ordening  
Begeleider: Frank van den Eeden  
Plaats: Breda  
Datum: 6 mei 1999

## Voorwoord

Om de eerstejaars studenten van de sector VPL van de NHTV in Breda een aantal voor de toekomst belangrijke vaardigheden bij te brengen is in januari 1999 het vak 'werkgroep' begonnen. Dit vak is vooral bedoeld om de student kennis te laten maken met de praktijk van de gekozen studierichting en de student een zo goed mogelijk beeld te geven van de inhoud van de door hem/haar gekozen studierichting. De gekozen studierichting van de leden van werkgroep zes is planologie, wat inhoudt dat de werkgroep zich bezig zal houden met beleid, onderzoek en/of vormgeving.

Deze werkgroep heeft een voorkeur laten blijken voor het onderdeel vormgeving. Er is dan ook besloten om een nieuwe bestemming voor een locatie te zoeken. Na veel discussie is een geschikte locatie gekozen, namelijk de ruimte aan de Bernard de Wildestraat in Breda Noord die vrij komt na de sloop van een drietal flats. Nadat het inrichtingsvoorstel gemaakt was, is het verwerkt tot een maquette, een AutoCAD-tekening en een verslag als uitleg daarbij, waarin tevens het totstandkomingsproces van het inrichtingsvoorstel is vermeld.

Om tot een ontwerp voor een nieuwe bestemming te komen is informatie nodig. De werkgroep heeft daarom aan enkele personen een aantal vragen gesteld. Graag zouden wij deze personen willen bedanken voor hun medewerking. Het gaat hierbij om de volgende personen:

- J. Quirijnen (huismeester van de flats aan de Bernard de Wildestraat)
- D. Oudshoorn (contactpersoon van de gemeente Breda)
- H. Smits (contactpersoon van Volkshuisvesting Breda)

Ook wil de werkgroep in dit voorwoord graag een dankwoord plaatsen voor de begeleider van deze werkgroep, Frank van den Eeden. Hem willen we bedanken voor de vele nuttige adviezen die hij ons heeft gegeven en ons daarmee vaak weer op de juiste weg heeft geholpen.

Breda, mei 1999

## Inhoudsopgave

	Pagina
Samenvatting	04
1 Inleiding	05
2 De gevolgde onderzoeksmethode	06
3 Het pakket van eisen	08
3.1 Eisen van de gemeente Breda	08
3.2 Aandachtspunten in de buurt	08
3.3 Aandachtspunten en eisen van de werkgroep	09
3.4 Definitief pakket van eisen	10
4 Ontwerp-varianten	12
5 Het definitieve ontwerp	14
5.1 Ouderenwoningen	14
5.2 2-onder-1-kap woningen	14
5.3 Appartementen	15
5.4 Toetsing aan het pakket van eisen	15
5.4.1 Randvoorwaarden	15
5.4.2 Uitgangspunten	16
6 Conclusies en aanbevelingen	18
6.1 Conclusies	18
6.2 Aanbevelingen	19
Literatuurlijst	20
Bijlage 1: Het schema van het plan van aanpak	21
Bijlage 2: Een zestal ontwerp-varianten	22
Bijlage 3: De AutoCAD-tekening van het definitieve ontwerp	24

## Samenvatting

Het verslag bestaat uit 6 hoofdstukken met daarvoor een voorwoord, een inhoudsopgave en deze samenvatting. Verder zijn er nog een aantal bijlagen. Het voorwoord, de inhoudsopgave en de samenvatting spreken voor zich.

In de inleiding staat hoe de situatie in de Bernard de Wildestraat is en wat de werkgroep van plan is om daar mee te doen. Het gebied aan de Bernard de Wildestraat, waar momenteel drie flats en een buurthuis staan, komt leeg te staan en wij willen daar een inrichtingsvoorstel voor maken vanuit de optiek van een adviesbureau. Verder staat er in de inleiding wat de volgende hoofdstukken na de inleiding zijn, het plan van aanpak, het pakket van eisen, de ontwerp-varianten toetsen aan het pakket van eisen, het definitieve ontwerp toetsen aan het pakket van eisen en uiteindelijk de conclusie en aanbevelingen.

In het plan van aanpak staat hoe de werkgroep te werk is zijn gegaan bij het maken van het eindrapport. Ten eerste zijn de doel- en probleemstelling geformuleerd en daarna is er allerlei informatie verzameld, zoals het bestemmingsplan en de Conceptnota Stedelijk Vernieuwing Breda 1999-2003. Verder is in de omgeving gekeken en zijn daarvan foto's gemaakt zodat de werkgroep een goed beeld van het gebied kreeg. De werkgroep heeft ook haar eigen meningen gepeild en een visie over inrichting ontwikkelt. Hierna is alles samengevoegd en een inrichtingsvoorstel gemaakt waar een AutoCad-tekening en een maquette zijn bijgevoegd.

Het pakket van eisen is in vier sub-hoofdstukken verdeeld: de eisen van de gemeente, de aandachtspunten in de buurt, de aandachtspunten en eisen van de werkgroep en het definitief pakket van eisen. Hierin staat dus waarop gelet moet worden bij het invullen van het gebied. De gemeente wil (o.a.) ongeveer evenveel woningen terug(100), duurdere koop- en huurwoningen, ouderenwoningen en zoveel mogelijk laagbouw. In de buurt is het belangrijk om het de voorzieningen die aanwezig zijn en verdwijnen te vervangen, zowel het parkeren, het groen en de sociale voorzieningen. De waterloop moet blijven en de ontsluiting van de woningen moet weinig ruimte in beslag nemen. De werkgroep wil dat de speelvoorzieningen vervangen worden, het water en de bomen daarlangs behouden worden en absoluut geen studentenwoningen. In het definitief pakket van eisen is alles nog eens onderverdeeld in randvoorwaarden en uitgangspunten.

Nu zijn er zes ontwerpvarianten door verschillende groepsleden gemaakt die beoordeeld zijn op het pakket van eisen. De varianten zijn naar eigen inzicht gemaakt enigszins rekeninghoudend met het pakket van eisen en daarna is bekeken welke ontwerpen aan welke eisen hebben voldaan. Hieruit is een definitief ontwerp gemaakt die aan de randvoorwaarden voldoet en zoveel mogelijk aan de uitgangspunten voldoet. Zo zijn de voorziening die zijn weggehaald en gesloopt, zoals het groen en de parkeerplaatsen, vervangen. De wegen zijn al erf uitgevoerd, de waterloop en de bomen erlangs worden behouden en er komen geen studentenwoningen. Er zijn 81 nieuwe woningen gekomen, 18 2-onder-1-kap woningen, 33 koopappartementen en 30 oude-

renwoningen. Van het uiteindelijke ontwerp is een AutoCad-tekening en een maquette gemaakt.

## 1 Inleiding

In de Bernard de Wildestraat in Breda staat een zevental flats die gebouwd zijn in tijden van woningnood. Om de behoefte aan woningen zo snel mogelijk op te vangen werden flats uit de grond gestampt met de gedachte dat ze, zodra de woningnood verholpen was, al snel weer zouden worden afgebroken. Maar deze flats staan daar nog altijd, zoals iedereen die in de Bernard de Wildestraat gaat kijken zal kunnen constateren. De woningen in deze flats voldoen volgens de gemeente echter niet meer aan de eisen die zij tegenwoordig aan woningen stellen. Vier van deze flats worden daarom gerenoveerd, maar de gemeente Breda is van plan om de overige drie flats af te breken. Ook het buurtcentrum en de kerk die daarnaast liggen zullen moeten wijken. De bewoners van deze flats zullen ergens anders worden ondergebracht en de vrijgekomen ruimte zal een nieuwe bestemming moeten krijgen. Toen wij als werkgroep daarvan hoorden, wilden we daar graag een eigen inrichtingsvoorstel voor maken.

Dat idee is natuurlijk wel aardig, maar wat wil de werkgroep daar nu mee gaan doen? De werkgroep wil de ruimte die is vrijgekomen door de sloop van die flats zo inrichten dat de inrichting zo veel mogelijk voldoet aan de eisen die daaraan door de groep en door de gemeente gesteld worden. De groep doet dat vanuit de optiek van een adviesbureau dat vanuit een eigen visie, waarin een aantal voorschriften van de gemeente is opgenomen, een ontwerp maakt voor de inrichting van de vrijgekomen ruimte aan de Bernard de Wildestraat. Bij de werkgroep is zijn deze voorschriften nog niet bekend. Dit houdt in dat de werkgroep dus te weten moet komen wat de geldende richtlijnen zijn voor de vrijgekomen ruimte en hoe daarmee zo veel mogelijk rekening kan worden gehouden. Zonder deze richtlijnen is het immers onmogelijk voor de groep om een acceptabel ontwerp te maken.

Het plan van aanpak wat is gebruikt is ook van belang, omdat er een aantal zaken zal moeten worden onderzocht voordat er een inrichtingsvoorstel voor de vrijgekomen ruimte aan de Bernard de Wildestraat gemaakt kan worden. Zo moet er informatie gezocht worden over allerlei zaken als wensen van de gemeente, voorzieningen, woningtypen, enzovoort. Het plan van aanpak dat door de werkgroep is gevolgd wordt uitgebreid behandeld in hoofdstuk twee van dit verslag.

In dit eindverslag van het proces dat wij als werkgroep hebben doorlopen en van het product wat daaruit is voortgekomen zal, behalve het plan van aanpak in hoofdstuk twee, ook een aantal andere punten worden behandeld. In hoofdstuk drie zal het pakket van eisen worden behandeld, waarna in hoofdstuk vier diverse individuele ontwerpen aangedragen en geëvalueerd worden. In hoofdstuk vijf wordt vervolgens het definitieve ontwerp van het inrichtingsvoorstel gepresenteerd. De conclusies die hieruit kunnen worden getrokken en de aanbevelingen die verder nog gedaan kunnen worden, worden in hoofdstuk zes behandeld.



## 2 De gevolgde onderzoeksmethode

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op het plan van aanpak wat door de werkgroep is gehanteerd en daarmee ook op de gevolgde onderzoeksmethode. De verschillende onderdelen van het plan van aanpak zullen worden behandeld en toegelicht. Een schema van het plan van aanpak is te vinden in bijlage 2.

Allereerst zijn er een doel- en probleemstelling geformuleerd. Daarover is in de groep gediscussieerd, terwijl ook aan de begeleider om advies is gevraagd. Nadat deze doel- en probleemstelling voorlopig zijn vastgesteld, konden we naar informatie gaan zoeken. Dit is gebeurd bij onder meer de gemeente Breda, in de NHTV-bibliotheek en op het Internet. Met deze informatie zijn de doel- en probleemstelling steeds concreter gemaakt, waardoor in dit eindverslag de definitieve doel- en probleemstelling geformuleerd konden worden.

Met betrekking tot eisen en richtlijnen is er naar informatie gezocht. Daarvoor werden drie bronnen onderscheiden, te weten de gemeente Breda, de omgeving van de vrijgekomen ruimte en werkgroep zes. Bij de gemeente is informatie gezocht over het beleid van de gemeente met betrekking tot de inrichting van Breda. Het gaat hierbij om de volgende punten:

- Het bestemmingsplan is ingekeken, waarbij kopieën zijn gemaakt van de voor de werkgroep relevante pagina's;
- Er is geïnformeerd naar de richtlijnen die de gemeente heeft met betrekking tot het aantal woningen en de woningdifferentiatie in het gebied aan de Bernard de Wildestraat;
- Er is informatie gevraagd over de doelgroep(en) die in het gebied aan de Bernard de Wildestraat een plaats zouden moeten krijgen;
- De "Conceptnota Stedelijke Vernieuwing Breda 1999-2003" is ingekeken, ook hiervan zijn kopieën gemaakt van de pagina's die voor de werkgroep van belang waren;
- Andere richtlijnen die de gemeente heeft en die voor ons van belang zijn zijn eveneens opgevraagd.

Met betrekking tot de omgeving van de vrijgekomen ruimte is gekeken naar de volgende punten:

- Er is gekeken naar het uiterlijk van de gebouwen in de omgeving van het gebied;
- Er is gekeken naar de verschillende functies en voorzieningen die op dit moment in de buurt aanwezig zijn.

Wat betreft de eigen werkgroep is vooral gekeken naar een tweetal punten:

- De mening van de groep aangaande de eisen en richtlijnen die voor het gebied zouden moeten gelden;
- De visie van de groep over de vraag hoe de vrijgekomen ruimte aan de Bernard de Wildestraat zo goed mogelijk kan worden ingericht.

Nadat alle gegevens verzameld waren zijn ze geanalyseerd, waarna ze door uitselecte-

ren en discussies tot een pakket van eisen zijn verwerkt zoals dat te vinden is in hoofdstuk drie. Het hele proces van totstandkoming van het pakket van eisen wordt daarin uitgebreid beschreven.

Aan de hand van dit pakket van eisen zijn er zes individuele ontwerpen gemaakt voor het plangebied. Deze zijn daarna uitgebreid getoetst aan de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het pakket van eisen. Dit alles komt in hoofdstuk vier zeer uitgebreid aan de orde.

Uit deze individuele ontwerpen wordt vervolgens door middel van selectie en discussie een definitief inrichtingsvoorstel gemaakt, wat ook weer getoetst wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden in het pakket van eisen.

Het definitieve inrichtingsvoorstel wordt vervolgens verwerkt tot dit verslag, de bijbehorende AutoCAD-tekening (schaal 1:500) en een maquette (schaal 1:250).

### **3 Pakket van eisen en aandachtspunten**

Om tot een ontwerp te komen van een herinrichtingvoorstel van het woongebied gelegen aan de Bernard de Wildestraat is er een pakket van eisen opgesteld. Dit is onderverdeeld in drie delen: eisen van de gemeente, aandachtspunten in de buurt en eisen en aandachtspunten van werkgroep 6. Daarna zijn de eisen en aandachtspunten onderverdeeld in randvoorwaarden en uitgangspunten in het definitieve pakket van eisen.

#### **3.1 Eisen van de gemeente Breda**

Met betrekking tot de herinrichting van het woongebied aan de Bernard de Wildestraat heeft de gemeente een aantal eisen opgesteld die direct en indirect met het woongebied te maken hebben.

Omdat er in de flats die nu gesloopt worden ongeveer 100 woningen zijn, wil de gemeente dat daar ook weer ongeveer 100 woningen voor terugkomen.. Aangezien de gemeente woningdifferentiatie wil wordt er zeker geen sociale woningbouw gepleegd. Ook wil men de ruimtelijke kwaliteit verhogen en de sociale veiligheid waarborgen. Hiermee wordt bij de ontwikkeling van de bebouwing rekening gehouden. Men wil vooral duurdere huur- en koopwoningen bouwen. Rekening houdend met de vergrijzing in de Hoge Vucht wil men ook ouderenwoningen gaan bouwen.

Verder wil de gemeente zo veel mogelijk laagbouw. Dit wil zeggen dat men maximaal 2 bouwlagen wil. Dit is in overeenstemming met de eis dat er duurdere huur- en koopwoningen en ouderenwoningen moeten komen. Laagbouw draagt ook bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het woongebied. Bovendien zal de wijk een hoger aanzien krijgen door laagbouw en de daarmee samenhangende ruimtelijke kwaliteit.

#### **3.2 Aandachtspunten in de buurt**

Naast de eisen die de gemeente stelt heeft ook de buurt een aantal punten waar aandacht aan moet worden besteed.

In het gebied aan de Bernard de Wildestraat is nu aardig wat groen te vinden. Dit groen zal bij de herinrichting waarschijnlijk voor een deel verdwijnen. De nieuwe bewoners van het gebied zullen het op prijs stellen wanneer dit groen vervangen zal worden door nieuw groen. Het groen is mede bepalend voor het aanzien van de locatie.

Waar in het gebied ook rekening mee moet worden gehouden is de waterloop die aan het zuidelijke en oostelijke deel van het gebied grenst. Wanneer er besloten zou worden om deze waterloop te dempen veranderd het aanzicht van het hele stadsdeel Hoge Vucht. Dempen van de waterloop is dus, bij het inrichten van de lokatie aan de Bernard de Wildestraat, niet aan de orde.

Met de flats aan de Bernard de Wildestraat worden ook alle sociale voorzieningen (wijkgebouw met kerk en dokterspraktijk) gesloopt die naast de flats staan. Er zal

moeten worden bekeken of de behoefte naar deze voorzieningen elders in de Hoge Vucht kan worden opgelost, dan wel dat er op de lokatie zelf ruimte voor moet worden ingepland.

Ook de onsluiting van de woningen in het gebied een punt waaraan aandacht dient te worden besteed. De ontsluiting moet natuurlijk zo goed mogelijk geregeld worden, maar wel op zo'n manier dat er weinig schaarse ruimte verloren gaat.

Het laatste aandachtspunt waarmee rekening moet worden gehouden zijn de parkeervoorzieningen. Aangezien er in de buurt van de lokatie geen extra parkeerruimte is, zullen er in het gebied zelf parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met zaken als vandalisme en aanzicht.

### **3.3. Aandachtpunten en eisen van de werkgroep**

Als laatste heeft de werkgroep zelf natuurlijk ook een visie op de herinrichting van het gebied aan de Bernard de Wildestraat.

De werkgroep vindt het belangrijk dat de speelvoorziening die verwijderd worden vervangen of verplaatst moeten worden en daar waar mogelijk zelfs uitgebreid moeten worden. Dit omdat er waarschijnlijk veel families in het nieuw gebied terecht zullen komen.

Verder geeft de werkgroep de voorkeur de sloot en de bomen daarlangs zoveel mogelijk te behouden, ze vindt namelijk dat de natuurlijke waarde daarvan te groot zijn om het op te geven voor extra ruimte. Bovendien tast het dempen van de waterloop het aanzicht van de gehele Hoge Vucht aan, waardoor het gebied aan de Bernard de Wildestraat teveel op zichzelf zal komen te staan.

Als het gaat om het type woningen spreekt de werkgroep zich uit tegen studenten woningen. Deze vindt ze absoluut niet in het gebied passen gezien de eis van de gemeente met betrekking tot de prijsklasse van de woningen. Ook wonen studenten vaak maar tijdelijk op een bepaalde plek, waardoor de verbondenheid met de woonomgeving klein is. Hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteit aangetast worden.

### 3.4 Definitief pakket van eisen

Na het afwegen van alle eisen is er een definitief pakket van eisen ontstaan. Deze eisen zijn onderverdeeld in randvoorwaarden en uitgangspunten. In het pakket van eisen zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen.

**Randvoorwaarden:**

- R 1. Het collectief groen behouden dan wel vervangen.
- R 2. Aanleggen van (een) nieuwe weg(en) die het gebied ontsluit(en) op de Bernard de Wildestraat
- R 3. Nieuwe parkeervoorzieningen creëren.
- R 4. De speelvoorzieningen die verdwijnen vervangen door nieuwe speelvoorzieningen.
- R 5. De waterloop wordt behouden en de hoge bomen er naast zullen zoveel mogelijk worden behouden.
- R 6. Geen studentenwoningen.

Het behouden dan wel vervangen van het collectieve groen vindt de werkgroep zeer belangrijk. Dit levert namelijk een belangrijke bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit op de lokatie. Hierdoor zal de lokatie een hoger aanzien genieten. Ook zal de economische levensduur van de woningen omhoog gaan, omdat een goede staat van de omgeving natuurlijk ook een motiverende werking heeft naar de bewoners om hun woningen goed te onderhouden.

Aangezien er voor een rijkere doelgroep wordt gebouwd vindt de werkgroep het belangrijk dat men auto's zo dicht mogelijk bij huis kwijt kan. Hierdoor is het noodzakelijk een of meer ontsluitingswegen aan te leggen. De ontsluitingsweg(en) zullen worden ontsloten op de Bernard de Wildestraat. Ontsluiten op de Cornelis Joosstraat is duur doordat er dan rekening moet worden gehouden met de waterloop, en een ontsluiting op Tilman Sysstraat is verkeerstechnisch gezien niet mogelijk omdat de afstand tussen de verschillende kruisingen dan te klein wordt.

De parkeervoorzieningen die er nu zijn zullen natuurlijk vervangen moeten worden. Bij het creëren van de nieuwe parkeervoorzieningen zal rekening worden gehouden met de normen zoals die voor de verschillende woningtypen gelden.

Het vervangen van de speelvoorzieningen die in het gebied verdwijnen zullen vervangen moeten worden. Dit omdat er waarschijnlijk een grote behoefte zal zijn naar speelvoorzieningen. In de directe woonomgeving zijn op dit moment ook geen andere speelvoorzieningen te vinden.

Het zoveel mogelijk behouden van de waterloop en de hoge bomen daarnaast is voor de werkgroep een belangrijk punt. Deze bepalen voor een groot deel namelijk het aanzicht van het gebied vanaf de doorgaande weg(de Cornelis Joosstraat). Omdat de waterloop en de bomen kenmerkend zijn voor de hele Hoge Vucht zou het, op een hoger schaalniveau gezien, niet passend zijn om deze alleen in dit kleine gebied weg te halen. Daarnaast is het zo dat de bomen een historische waarde vertegenwoordigen.

De laatste randvoorwaarde heeft betrekking op het type woningen. De werkgroep vindt dat er op de lokatie zeker geen studentenwoningen moeten komen. Dit omdat studentenwoningen niet passen bij de door de gemeente gewenste woondifferentiatie. Bovendien zijn studenten vaak tijdelijke bewoners waardoor zij minder oog zullen hebben voor zaken als goed onderhoud van de eigen woning en een hoogwaardige woonomgeving.

Hieronder zijn de uitgangspunten weergegeven zoals die in het pakket van eisen staan:

Uitgangspunten:

- U 1. ongeveer 100 nieuwe woningen bouwen.
- U 2. Zoveel mogelijk laagbouw.
- U 3. Een hoge ruimtelijke kwaliteit
- U 4. Vervangen van voorzieningen die verdwijnen door de sloop
- U 5. De ontsluitingswegen worden zo aangelegd dat er geen sluipverkeer overheen zal gaan.
- U 6. Zoveel mogelijk koopwoningen.

Het eerste uitgangspunt, om ongeveer 100 woningen te bouwen, komt van de gemeente. De gemeente wil 100 woningen bouwen omdat er door de sloop van de drie flats ook ongeveer 100 woningen verdwijnen. De werkgroep vindt dit een punt waar rekening mee dient te worden gehouden, maar plaatst wel de kanttekening dat het realiseren van 100 woningen minder belangrijk is dan de uitgangspunten 'een hoge ruimtelijke kwaliteit' en 'zoveel mogelijk laagbouw'.

Zoals gezegd is laagbouw een punt waar de werkgroep veel waarde aan hecht. Om toch in de buurt van de 100 woningen te komen sluit de werkgroep echter niet uit dat hier op minimale schaal van afgeweken gaat worden. Onder laagbouw verstaat de werkgroep overigens maximaal 3 bouwlagen.

De werkgroep wil natuurlijk een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Onder ruimtelijke kwaliteit verstaat ze: een duurzame, sociaal veilige en gedifferentieerde woonomgeving.

Wat de voorzieningen betreft wil de werkgroep bekijken of deze in het gebied vervangen kunnen worden. Als blijkt dat er in de Hoge Vucht al op andere manieren in de voorzieningen kan worden voorzien is dat natuurlijk niet nodig.

De wegen in het gebied zullen zo worden aangelegd dat er geen sluipverkeer doorheen zal gaan. De wegen zullen bijvoorbeeld doodlopend, met veel bochten of andere snelheidsremmende maatregelen gemaakt worden.

Vanwege de al meerdere malen genoemde woningdifferentiatie wil de werkgroep zoveel mogelijk koopwoningen ontwikkelen. Er is in de Hoge Vucht namelijk relatief veel sociale woningbouw.

## 4 Ontwerp-varianten

Uit het pakket van eisen zijn 6 verschillende varianten voor het uiteindelijke ontwerp gekomen. In dit hoofdstuk worden de belangrijke punten alle varianten kort vermeld, en ook is er een schema te vinden waarin is aangegeven of er in de ontwerpen goed rekening is gehouden met de randvoorwaarden en uitgangspunten uit het pakket van eisen. In bijlage 2 zijn alle ontwerp-varianten in getekende vorm opgenomen.

### Variant 'Etienne'

In de variant 'Etienne' heeft de lokatie aan de Bernard de Wildestraat veel groen. Opvallend is het kader van groen langs de randen van het gebied. In deze variant komt hogere bebouwing aan de west- en oostkant. In het midden van het gebied is lagere bebouwing te vinden. Verder is belangrijk dat de ruimte langs de waterloop in deze variant voor 100% openbaar is.

### Variant 'Damián'

Minder groen is de variant 'Damián'. Hier is de ruimte langs de waterkant privé-terrein van de grote rijtjeshuizen die langs de waterloop gesitueerd zijn. Opvallend is dat dit de enige variant is waar de ouderenwoningen aan de oostkant van het gebied liggen. Aan de noordkant van het gebied sluiten de goedkoper rijtjeswoningen goed aan op de bestaande bebouwing aan de overkant van de Bernard de Wildestraat.

### Variant 'Marjolein'

Dit laatste is ook bij de variant 'Marjolein' het geval. De rijtjeshuizen zijn hier dwars op de Bernard de Wildestraat gesitueerd. Ouderenwoningen komen aan de westkant van het gebied, omdat de bewoners op deze manier het dichtste bij de bushalte en het winkelcentrum zitten. Er zijn 2-onder-1-kap woningen aan de waterloop gesitueerd. Het gebied aan de waterloop is ook in deze variant dus privé. In deze variant zijn er weinig nieuwe parkeervoorzieningen gerealiseerd.

### Variant 'Michiel'

2-onder-1-kap woningen zijn ook in de variant 'Michiel' aan het water te vinden. Hier zijn echter ook nog rijtjeswoningen aan de waterloop gesitueerd. Net als in bijna alle varianten zijn de ouderenwoningen aan de westkant van het gebied te vinden. Dwars op de Bernard de Wildestraat zijn, net als in de variant 'Marjolein', rijtjeshuizen geplaatst. Opvallend is het vele groen, waaronder twee hofjes.

### Variant 'Ritske'

Ook in de variant 'Ritske' is voldoende groen te vinden. Het openbare groen is hier gecombineerd met speelvoorzieningen en sluit aan op de achtertuinen van enkele 2-onder-1-kap woningen. Ook zijn er, aan de oostkant van het gebied, woningen van dit type aan de waterloop geplaatst. Appartementen zijn te vinden in het midden van het gebied. Deze zijn evenwijdig aan de Bernard de Wildestraat gesitueerd. De ouderen-woningen zijn aan de westkant van het gebied te vinden. In deze variant is de ruimte langs het water voor een deel openbaar.

### Variant 'Noortje'

In tegenstelling tot de andere varianten is er voor ouderen in de variant 'Noortje' geen gemeenschappelijk complex gepland, maar aparte woningen met in het midden een hofje. Deze woningen zijn gesitueerd aan de westkant van de lokatie. In het midden zijn appartementen te vinden. Deze zijn dwars op de Bernard de Wildestraat gesitueerd. Ten zuiden van deze appartementen zijn aan de waterkant komen speelvoorzieningen. Aan de oostkant zijn 2-onder-1-kap woningen gepland. Geheel oostelijk is er ruimte voor een weg met aansluiting op een fietsbrug over de waterloop.

### Toetsing

Hieronder is weergegeven in welke mate de varianten voldoen aan het pakket van eisen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen: veel rekening mee gehouden(+), voldoende rekening mee gehouden(0) en weinig rekening mee gehouden(-). Niet alle randvoorwaarden en uitgangspunten zijn behandeld, omdat een aantal te gedetailleerd bleek voor deze globale ontwerpen. De nummers, die voor de behandelde punten staan, verwijzen naar de randvoorwaarden en uitgangspunten uit hoofdstuk 3.4.

	'Etienne'	'Damián'	'Marjolein'	'Michiel'	'Ritske'	'Noortje'
R1 groen	+	0	+	+	+	0
R2 wegen	-	+	+	+	0	+
R3 parkeervoorz.	-	-	-	+	+	+
R4 speelplaats	0	0	0	0	+	+
R5 waterloop	+	0	0	0	0	0
R6 geen stud. woningen	+	+	+	+	+	+
U1 100 woningen	0	0	0	0	+	0
U2 laagbouw	0	+	+	+	0	+
U3 ruimtelijke kwaliteit	0	0	-	-	0	0
U4 voorzieningen vervangen	-	-	-	-	-	-

## **5 Toelichting en verantwoording definitieve ontwerp**

Allereerst wordt in dit hoofdstuk de plaatsing van alle woningtypen in het ontwerp toegelicht, waarna het ontwerp getoetst wordt aan de hand van het pakket van eisen uit hoofdstuk 3.

### **5.1 Ouderenwoningen**

#### **Situering in de locatie**

De ouderen woningen zijn in het westen van de lokatie geplaatst, zo dicht mogelijk bij de bushalte en het winkelcentrum Hoge Vucht. Hier kan een deel van de bewoners uitkijken op de drukke weg aan de overkant van de waterloop, en vindt men door het hofje ook rust in de woonomgeving.

#### **Afmetingen**

De woningen zijn 5 meter breed en 10 meter diep en zowel geschikt voor alleenstaande ouderen als echtparen. De woningen bezitten geen eigen, maar een gemeenschappelijke tuin.

De 30 woningen liggen in de vorm van een vierkant met de voordeuren naar binnenkant, waardoor er een hofje ontstaat. Er zijn 6 blokken woningen van ieder 5 rijtjeshuizen. Aan de binnenkant van deze woningen komen in principe geen auto's. Vanuit de Bernard de Wildestraat is wel rekening gehouden met het feit dat auto's in het hofje moeten kunnen komen, namelijk de hulpdiensten of eventueel de SRV-wagen of een verhuishwagen. De bewoners kunnen allen van dit hofje gebruik maken om buiten te zitten en te ontspannen.

### **5.2 2-onder-1-kap woningen**

#### **Situering in de locatie**

De woningen zijn met de achterkant naar de waterloop geplaatst, zo konden we gemakkelijker een weg aan leggen die alle huizen ontsluit. De achtertuinten zullen allemaal dezelfde schutting om een rommelig aanzicht te voorkomen. De achtertuinten ontsluiten op een fietspad en een voetpad. De opritten naar de huizen zijn allemaal zo lang dat op eigen erf twee auto's geparkeerd kunnen worden.

#### **Afmetingen**

De kavels van de vrijstaande huizen zijn 10 meter breed en 25 meter diep; dus een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>. De huizen zijn 7 meter breed en 12 meter diep en de garages zijn 3 meter breed en 6 meter diep.

## 5.3 Appartementen

### Situering in de locatie

De appartementen liggen aan de Bernard de Wildestraat. Het zijn 3 kleinere gebouwen die doormiddel van 2 trappenhuizen met elkaar in verbinding staan.

De onderste laag is, op 6 woningen na, gebruikt om overdekte parkeervakken van te maken.

De woningen op de eerste etage bestaan uit twee verdiepingen die door middel van een trap met elkaar verbonden zijn. Zij hebben geen tuin maar een balkon op de eerste etage op de zuidzijde. De galerij ligt aan de noordkant, en er zijn twee trappen huizen precies op 1/3 en 2/3 deel van de drie blokken.

### Afmetingen

Er zijn 2 typen appartementen. De 6 appartementen op de begane grond hebben een afmeting van 10 bij 10 meter. De andere appartementen hebben 2 verdiepingen van elk 5 bij 10 meter. Alle appartementen hebben dus een totale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Alle woningen hebben een fietsschuurtje onder het middelste blok.

## 5.4 Toetsing aan het pakket van eisen

### 5.4.1 Randvoorwaarden

#### Het collectief groen behouden dan wel vervangen.

Het is waarschijnlijk niet mogelijk rekening te houden met al het groen op de locatie tijdens de sloop van de flats en de bouw van de nieuwe woningen. De hoge bomen aan de waterloop blijven wel staan.

De bomen en struiken die verdwijnen worden na afloop van de bouwwerkzaamheden weer vervangen door nieuw groen.

De ouderen krijgen een hofje daar zij geen eigen tuin bezitten. Dit hofje is semi-openbaar om de rust te waarborgen en bijvoorbeeld overlast door jongeren te beperken. In de buurt zelf worden nog verschillende collectieve groenvoorzieningen aangelegd, temeer ook omdat de appartementenbewoners ook geen tuin bezitten.

#### Aanleggen van (een) nieuwe weg(en) die het gebied ontsluit(en) op de Bernard de Wildestraat.

Er komt door het nieuwe buurtje één nieuwe weg, een tweerichtingsweg. De nieuwe buurt is een erf en dus mag er niet harder dan stapvoets worden gereden. De weg voldoet precies aan de geldende norm van een breedte van 2,80 meter en is verhard door middel van klinkers. De overige ruimte wordt benut voor onder andere bloembakken, bochten in de weg en een stoep. Door deze maatregelen wordt te hard rijden voorkomen.

**Nieuwe parkeervoorzieningen creëren.**

Door het verdwijnen van de flats verdwijnen er een groot aantal parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie geldt een parkeernorm van 0,8 tot 1 parkeerplaats per woning voor de ouderen-woningen en 1,3 parkeerplaats per woning voor de appartementen en 2-onder-1-kap woningen.

Bij de ouderenwoningen zijn geen privé parkeerplaatsen, wel zijn vlak buiten het hofje een aantal parkeervoorzieningen geplaatst voor bewoners en bezoekers. Er zijn 4 parkeerplaatsen haaks op de Bernard de Wildestraat geplaatst en er is een parkeerplaats voor 20 auto's aan de nieuwe weg. Doordat er nu 24 parkeerplaatsen op 30 woningen zijn hebben wij met 0,8 parkeerplaatsen per woning voldaan aan de norm. Onder de appartementen zijn 50 overdekte parkeerplaatsen ook weer voor bewoners en bezoekers. Bij de 2-onder-1-kap woningen is bij elk huis een eigen garage en een lange oprit waardoor het parkeren van 2 auto's op eigen erf mogelijk is. Omdat hier op 51 woningen 86 parkeerplaatsen gepland zijn halen we de norm met 1,7 parkeerplaatsen per woning ruimschoots. Hierbij dient echter wel te worden aangetekend dat een deel(36) van de parkeerruimte privé is.

**De speelvoorzieningen die verdwijnen vervangen door nieuwe speelvoorzieningen.**

Voor de sloop van de flats waren er twee grasvelden met elke een zandbak en/of speeltoestel. Deze voorzieningen worden vervangen daar waar ook collectieve groenvoorzieningen zullen worden geplaatst. Dit is in het definitieve ontwerp ruimschoots gebeurd.

**De waterloop wordt behouden en de hoge bomen er naast zullen zoveel mogelijk worden behouden.**

Daar de waterloop met daarnaast de hoge bomen in de hele wijk doorloopt vonden wij de bomen te karakteristiek voor de wijk om deze te kappen. Deze zijn in het definitieve ontwerp dan ook behouden.

**Geen studentenwoningen.**

Omdat studentenwoningen binnen de sociale woningcategorie vallen hebben we deze niet in het ontwerp opgenomen. Ook voelen studenten, als tijdelijke bewoners, minder sociale druk om mee te helpen aan een leefbare woonomgeving.

**5.4.2 Uitgangspunten****Ongeveer 100 nieuwe woningen bouwen.**

100 Woningen is niet gelukt: het zijn er 81 geworden. Voldoen aan de eisen van de ruimtelijk kwaliteit met name de woningdifferentiatie vond de werkgroep belangrijker dan 100 woningen. Dit bleek niet samen te kunnen gaan.

**Zoveel mogelijk laagbouw**

In het definitieve ontwerp zijn woningen van 1 bouwlaag met een zolder, 2 bouwlagen en een zolder en 3 bouwlagen opgenomen. Met maximaal drie bouwlagen is dit uitgangspunt gehaald. Een maximale bouwhoogte van nog geen 10 meter is immers niet echt hoog te noemen.

**Een hoge ruimtelijke kwaliteit**

Met het vele groen en de ruim opgezette woningen denkt de werkgroep aan deze eis voldaan hebben. Ook het behouden van de hoge bomen en de waterloop draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is er slechts lage bebouwing in het ontwerp te vinden.

**Vervangen van voorzieningen die verdwijnen door de sloop.**

Door de sloop verdwijnt een kerk en een huisartsenpraktijk in Geeren-noord maar omdat er nog een aantal dokter zijn in Noord. Dit lijkt ons voldoende de patiënten over te verdelen. Bovendien is het vrij makkelijk om (een deel van) een woonhuis om te bouwen tot praktijk, zodat een vervangende praktijk geen problemen op zou hoeven leveren.

Omdat de weinige kerkdiensten die in de kerk op de lokatie worden gehouden hebben wij besloten deze voorzieningen niet te vervangen in ons ontwerp. Er zijn voldoende kerken en wijkgebouwen in de buurt om deze diensten te vervangen. Dit gebeurt nu al voor een deel.

**De wegen worden zo aangelegd dat er geen sluipverkeer overheen zal gaan.**

Door de weg als erf uit te voeren en als een soort halve cirkel 2 keer op de Bernard de Wildestraat te laten ontsluiten wordt sluipverkeer uit het gebied geweerd. Het levert voor de automobilist namelijk absoluut geen voordeel op om door het gebied te rijden in plaats van door de Bernard de Wildestraat.

**Zoveel mogelijk koopwoningen.**

De 2-onder-1-kap woningen en de appartementen zijn allemaal koopwoningen. De ouderenwoningen zijn huurwoningen. Dit omdat ouderen over het algemeen vaker huren dan kopen. Over het geheel zijn dus 51 van de 81 woningen koopwoningen, en daarmee hebben ruimschoots aan dit uitgangspunt voldaan.

## 6 Conclusies en aanbevelingen

Het is onze bedoeling om in dit hoofdstuk aan te geven welke conclusies er in dit verslag kunnen worden getrokken. Tevens wil de groep hier graag aangeven welke aanbevelingen ze graag zou willen doen ten aanzien van een (of meer) mogelijk(e) vervolgonderzoek(en). Dit hoofdstuk is in twee delen opgesplitst: de conclusies die in dit verslag worden getrokken zullen in de eerste paragraaf worden behandeld, waarna de tweede paragraaf over de aanbevelingen zal gaan.

### 6.1 Conclusies

In dit verslag gold, zoals reeds in hoofdstuk één werd beschreven, een doelstelling. Het ging er om dat de ruimte die is vrijgekomen door de sloop van de drie flats aan de Bernard de Wildestraat zo inrichten dat de inrichting zo veel mogelijk voldoet aan de eisen die daaraan door de werkgroep en door de gemeente gesteld zijn. We hebben daarom een pakket van eisen samengesteld zoals in paragraaf 3.4 staat beschreven. De vraag is nu in hoeverre de werkgroep daarin is geslaagd. Dit zal hieronder per randvoorwaarde en uitgangspunt behandeld worden.

- Het openbare groen behouden of vervangen. Aangezien de bewoners van de 2-onder-1-kap woningen een eigen tuin hebben, is openbaar groen voor hen niet direct van belang. De andere bewoners hebben daar echter wel behoefte aan, aangezien zij geen eigen tuin hebben. De bewoners van de ouderenwoningen hebben een hofje waarop hun voorkeur uitkomt. Dit hofje is semi-openbaar, wat echter niet betekent dat het alleen voor de bewoners bedoeld is. De appartementsbewoners moeten het ook zonder tuin stellen, maar bij de appartementencomplexen is zeer ruim in openbaar groen voorzien, zodat dat geen al te grote problemen zal veroorzaken. Al met al is op dit punt zeker voldaan aan de eis.
- Het aanleggen van nieuwe (een) weg(en), aansluitend op de Bernard de Wildestraat. We hebben in het buurtje een ringvormige weg aangelegd die op twee plaatsen op de Bernard de Wildestraat aansluit. Dit betekent dat ook aan deze randvoorwaarde voldoende is voldaan.
- Nieuwe parkeervoorzieningen creëren. Er zullen in de buurt, zoals gezegd, ongeveer 97 parkeerplaatsen nodig zijn. Iedere 2-onder-1-kap woning heeft een eigen garage en een oprit daarheen die zo lang is dat er met gemak nog een auto op kan worden geparkeerd. Bij de bejaardenwoningen zijn ook 24 parkeerplaatsen voorzien, terwijl onder de appartementen nog eens een vijftigtal parkeerplaatsen gepland is. Tenslotte is het mogelijk aan de rand van de weg tussen de te plaatsen bloembakken te parkeren. Aangezien de parkeernorm gehaald is kunnen we concluderen dat ook aan deze randvoorwaarde voldaan is.
- Speelvoorzieningen vervangen door nieuwe. In het te realiseren openbare groen in de nieuwe inrichting van het buurtje is plaats genoeg om een tweetal speelvoorzieningen aan te brengen. Daarmee is voldaan aan deze randvoorwaarde.
- De waterloop en de bomen ernaast behouden. Aan deze randvoorwaarde is zeer

zeker voldaan aangezien er geen bomen hoeven te sneuvelen en ook de waterloop gewoon behouden blijft.

- Geen studentenwoningen. Hieraan is heel duidelijk voldaan, aangezien er in het hele plan geen enkele studentenwoning voorkomt.
- Ongeveer honderd woningen bouwen. Aan dit uitgangspunt is niet helemaal voldaan. Er zijn slechts 81 woningen in het plan opgenomen, maar om er voor te zorgen dat de woningdifferentiatie gehandhaafd blijft en er zo weinig mogelijk hoogbouw komt, is het verder onmogelijk om meer woningen in het gebied te realiseren.
- Een hoge ruimtelijke kwaliteit. Hieraan is voldaan. Dit komt niet alleen door het vele groen en de aanwezige openbare ruimte, maar ook door de ruime opzet van het buurtje en het behoud van de waterloop en de bomen daarlangs. Verder draagt ook de toepassing van alleen laagbouw aan de ruimtelijke kwaliteit mee.
- Vervangen van voorzieningen die verdwijnen door de sloop. Hieraan is in het geheel niet voldaan, wat echter niet meteen problemen oplevert omdat elders in de wijk nog een tweetal huisartsen zit en er eveneens nog een kerk aanwezig is. Daarom is het mogelijk om aan dit uitgangspunt niet te voldoen.
- Zo veel mogelijk koopwoningen. Van alle woningen die in het gebied gepland zijn, is een negentiental woningen (de 2-onder-1-kap woningen) als koopwoning gepland. In verband met diverse randvoorwaarden is het niet mogelijk gebleken om dit aantal te verhogen.

Al met al kunnen we dus stellen dat aan de randvoorwaarden goed is voldaan, maar dat dat wel enigszins ten koste is gegaan van diverse uitgangspunten.

## 6.2 Aanbevelingen

Om dit verslag te beëindigen is er nog een tweetal aanbevelingen die wij als werkgroep willen doen:

- Het is aan te bevelen om eens een keer beter te kijken naar de parkeernormen en de parkeervoorzieningen die in de wijk aanwezig zijn. Dit met name met betrekking tot het parkeren in de straat die is toegevoegd aan de buurt;
- Verder is het aan te bevelen om nog eens te kijken hoe de straat precies moet worden ingericht. Hierbij kan dan vooral worden gedacht aan het wegdek, het straatmeubilair, bloembakken voor asverspringingen.

## Literatuurlijst

- 1 Gemeente Breda *Conceptnota stedelijke vernieuwing Breda 1999-2003*, Breda, september 1998
- 2 Gemeente Breda *Bestemmingsplan Hoge Vucht*, Breda
- 3 I. Spapé *Planelementen en planaspecten bij het inrichten van een stedelijk gebied*, dictaat V-128, Breda, maart 1999
- 4 L. v.d. Luytgaarden *Verkeers en stedenbouwkundige technieken deel 1*, dictaat V-104, Breda, maart 1999
- 5 Vakgroep KT *Blijvend Schrijven en gelezen worden*, dictaat V-255, Breda, januari 1999