

Informatiebijeenkomst bestemmingsplan:

‘Belcrum, Klavers Jansen’

23 februari 2022



Agenda

1. Welkom
2. Bouwplan
3. Beeldkwaliteit
4. Mobiliteit
5. Bestemmingsplan
6. Bestemmingsplanprocedure
7. Vragen en afronding

Bouwplan



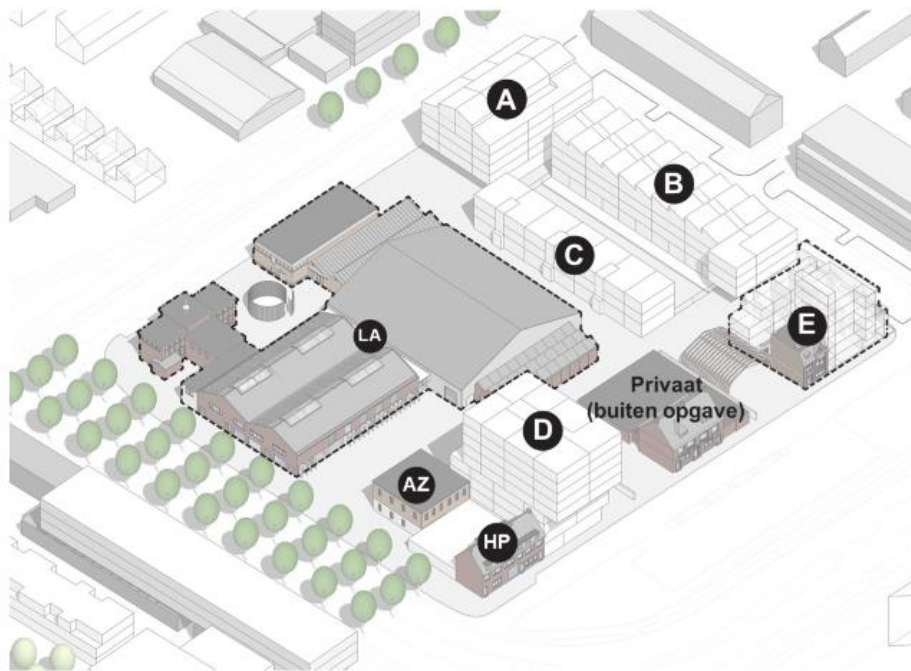
Backer en Rueb

Klavers Jansen





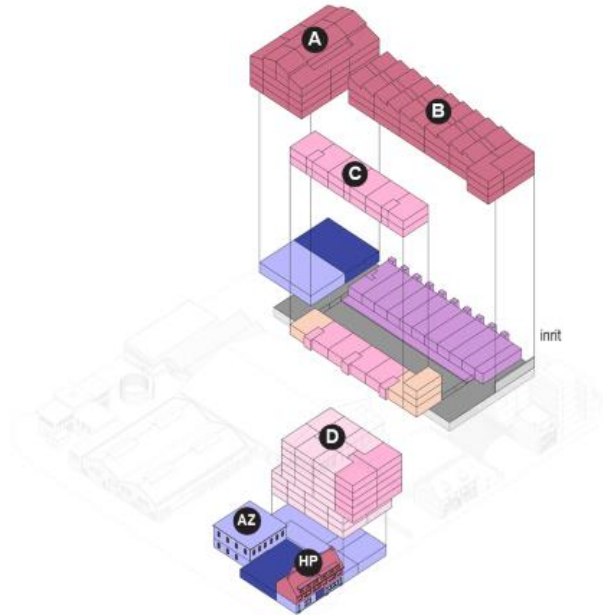
Bestaande en nieuwe gebouwen





- A** CSB: appartementen + commerciële ruimte + HUB
- B** CSB: appartementen + parkeerkeider
- C** CSB: appartementen + culturele ruimte
- D** CSB: appartementen + commerciële ruimte
- HP** Hoekpand
CSB: onderdeel ontwikkeling gebouw D
appartementen + commerciële ruimte + HUB
- AZ** Azijnfabriek
CSB: commerciële ruimte
- E** Latere ontwikkeling, buiten huidige opgave
- LA** Liveart
Gemeente Breda: ensemble van bestaande
gebouwen te transformeren tot een samenhangend
functionerend totaal gericht op podiumkunsten

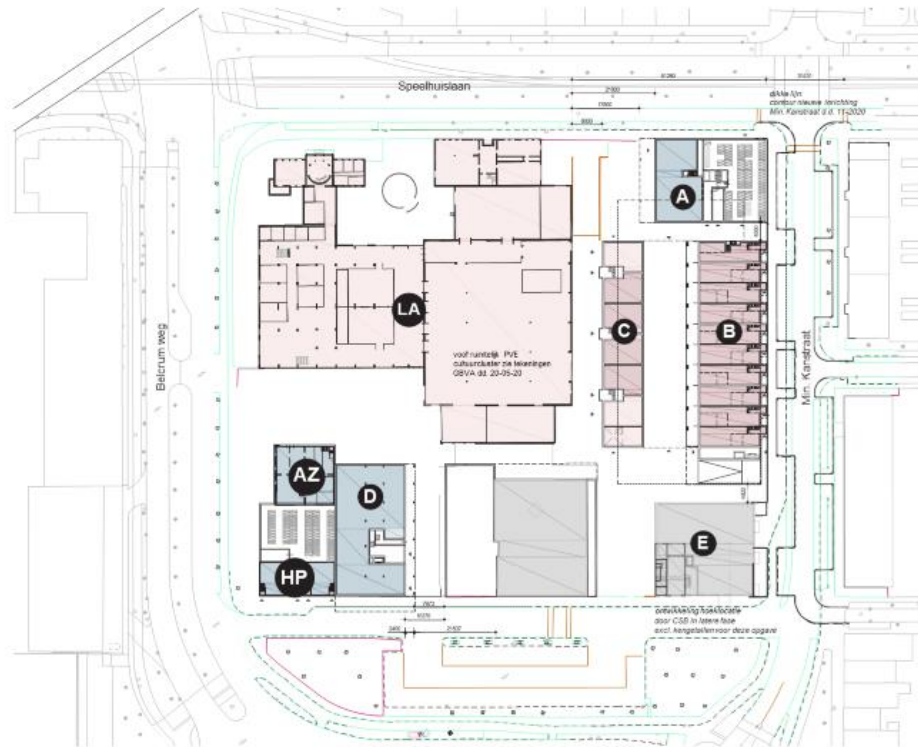
	Commercieel
	HUB
	Cultureel
	Parkeergarage
	Sociale huur
	Middeldure huur
	Middeldure koop
	Vrije sector koop



Programma en kengetallen

totaal aantal woningen:	165 st
totaal fietsstalling:	>165* st
totaal parkeerplaatsen(keider):	92 st

- A** 36 appartementen middeldure koop
commerciele ruimte
- B** 36 appartementen middeldure koop
10 appartementen vrij sector koop
parkeergarage
- C** 16 appartementen middel dure huur
culturele ruimte
- D** 54 appartementen sociale huur
10 appartementen middeldure huur
commerciele ruimte
- HP** 3 appartementen middeldure koop
commerciele ruimte
- AZ** commerciële ruimte

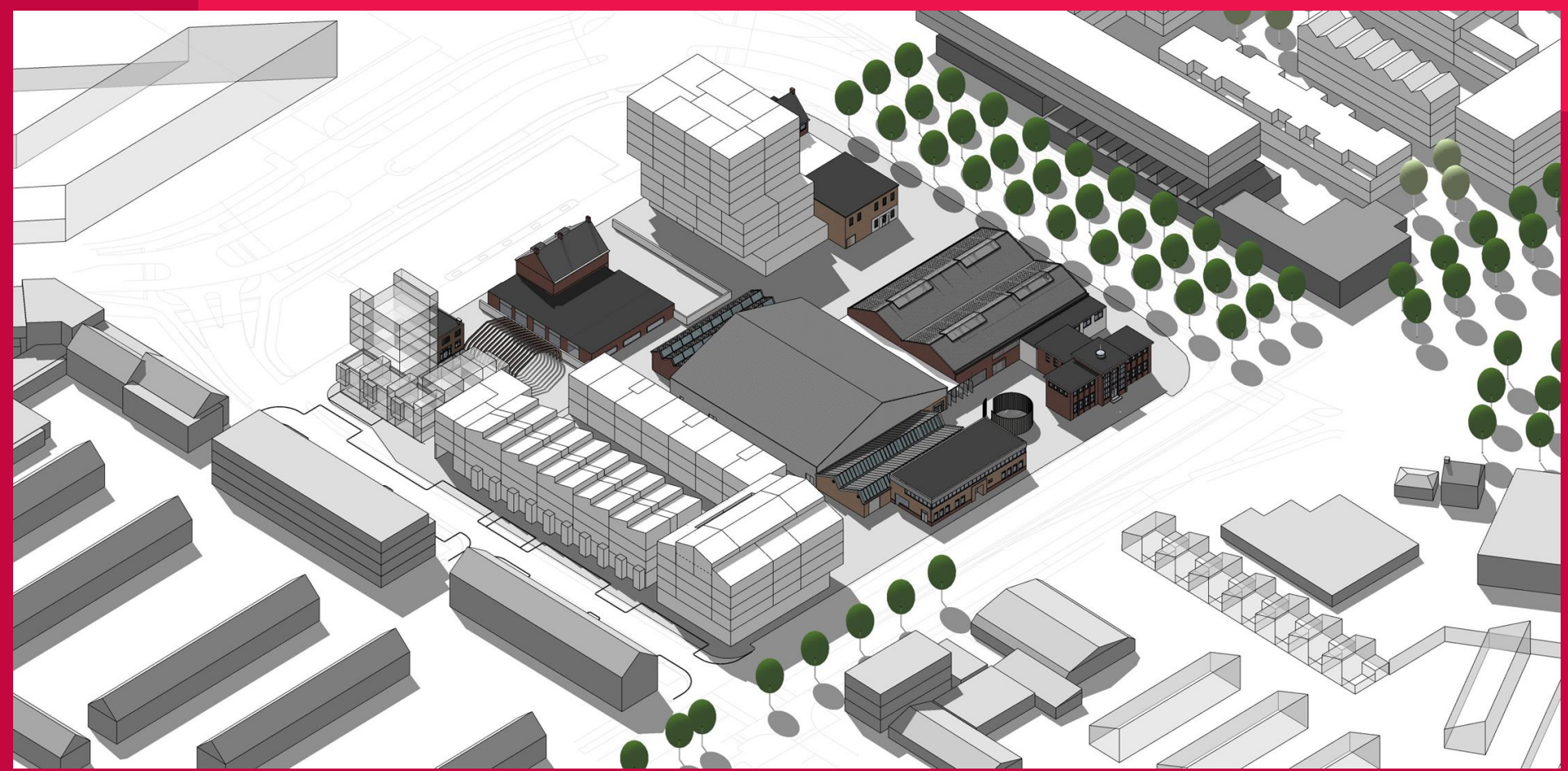


- A** CSB: appartementen + commerciële ruimte + HUB
- B** CSB: appartementen + parkeerveld
- C** CSB: appartementen + culturele ruimte
- D** CSB: appartementen + commerciële ruimte
- HP** Hoekpand
CSB onderdeel ontwikkeling gebouw D
appartementen + commerciële ruimte + HUB
- AZ** Azijnfabriek
CSB: commerciële ruimte
- E** Latere ontwikkeling, buiten huidige opgave
- LA** Liveart
Gemeente Breda: ensemble van bestaande
gebouwen te transformeren tot een samenhangend
functionerend totaal gericht op podiumkunsten













Zicht op de kadewand vanaf de Bekrumweg (zuidwestzijde)



Ensemble wonen en cultuur aan de Speelhuislaan en de Belcrumweg. Links gebouw A, rechts gebouw D.



Overgang vanuit de Speelhuislaan naar de Strip, introductie met gebouw A

Beeldkwaliteitsplan



Materialen, kleuren, tonen en texturen in het huidige Havenkwartier

Beeldkwaliteit
Gebiedskarakteristiek leidend



Beeldkwaliteit: Algemene regels

- Beter één helder thema dan twee halve
- Hoe minder materialen per gebouw hoe beter
- Het gevelmateriaal veroudert mooi



Groen

- Strategisch gekozen gevels voorzien van bouwkundig ontworpen voorzieningen om natuurlijk uit het maaienveld groeiend groen te geleiden.
- Balkons geschikt voor vergroening.



Buitenruimtes

- Balkons 'industriëel'
- Balkons 'luchtig': eerder staal dan beton.
- Ontwerp balkonhek voorkomt aanvulling met privacy'schermen.



Gevel

- Afmetingen gevelopeningen robuust (liever één grote gevelopening dan twee kleine).
- Schil: geen baksteen.



Plint en entrees

- Aandacht voor de plint: uitgesproken vorm gegeven entrees met een zorgvuldige inpassing van postkasten en huisnummers.



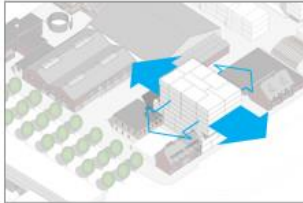
Reclame, zonering en installaties

- Reclameuitingen alleen mee-ontworpen of in daartoe vastgestelde gevelzonering.
- Zonering zorgvuldig geïntegreerd of daartoe voorbereid in bouwkundige detaillering.
- Installatiecomponenten in de gevel en op het dak zorgvuldig mee ontworpen in positie, materiaal en kleur of omhulling.



Stedenbouwkundig

- Een sculpturale zeggingskracht door overkraging boven het niveau van de nokken van de bestaande gebouwen.
- Legt relatie met de stad en met het havenfront.
- Met de kop naar de stad, en de voeten op het plein.
- Robuuste, onconventionele expressie.



Hoofdvorm

- De hoofdvorm is eenduidig waarbij het gebouw zich zowel oriënteert naar de stad als naar het plein.
- Het gebouw heeft een krachtig beeld veraf en een verfijning in schaal, materiaal en detail in de beleving nabij. Identiteitsbepaler op afstand, nabij tastbaar.
- De zijgevels versterken deze oriëntatie.
- Het gebouw krijgt een plat dak.



Schil

- De bovenbouw met de appartementen heeft een alzijdige en uniforme schil, waarbij de gevelopeningen en inpandige balkons bijdragen aan het sculpturale beeld.
- De kopgevels kunnen binnen de alzijdigheid een specifieke expressie krijgen.
- De materiaalkeuze en detaillering is zorgvuldig: de gevel veroudert mooi en verarmt niet.
- Geluidbelasting als onderdeel van de ontwerpopgave.



Plint

- Het gebouw heeft een sterk geactiveerde plint aan de steeg met het naastliggende pand (D1).
- Dragende kolommen vormen een bijzondere arcade
- De kopgevels aan de Industriekade (D2) en het theaterplein (D3) zijn voldoende transparant om een sterke relatie aan te gaan met de openbare ruimte.

Markering en identiteit van het gebied

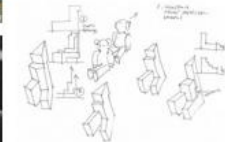


Expressieve kop



Zeggingskracht van Industriële bouwwerken

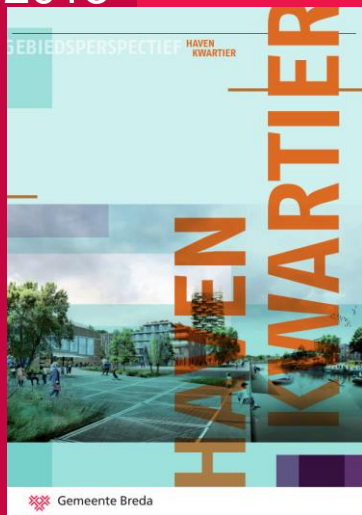
Onconventioneel



Schets Hans Kollhoff voor Alexanderplatz, Berlin; kop naar de stad, benen op het plein

Mobiliteit

2018



2021



2021



2021



Gebiedsperspectief (2018)

- parkeren: collectief, flexibel en adaptief
- experimenteren met andere mobiliteitsconcepten. Niet alleen vanuit duurzaamheid, maar ook in relatie tot de bereikbaarheid van het gebied zelf
- realiseren van collectieve parkeervoorzieningen binnen / buiten het plangebied

Omgevingsvisie (2021)

- Groen, Grenzeloos en Gastvrij
- ambitie om in te zetten op een aantrekkelijke openbare ruimte die uitnodigt voor actieve en duurzame mobiliteit



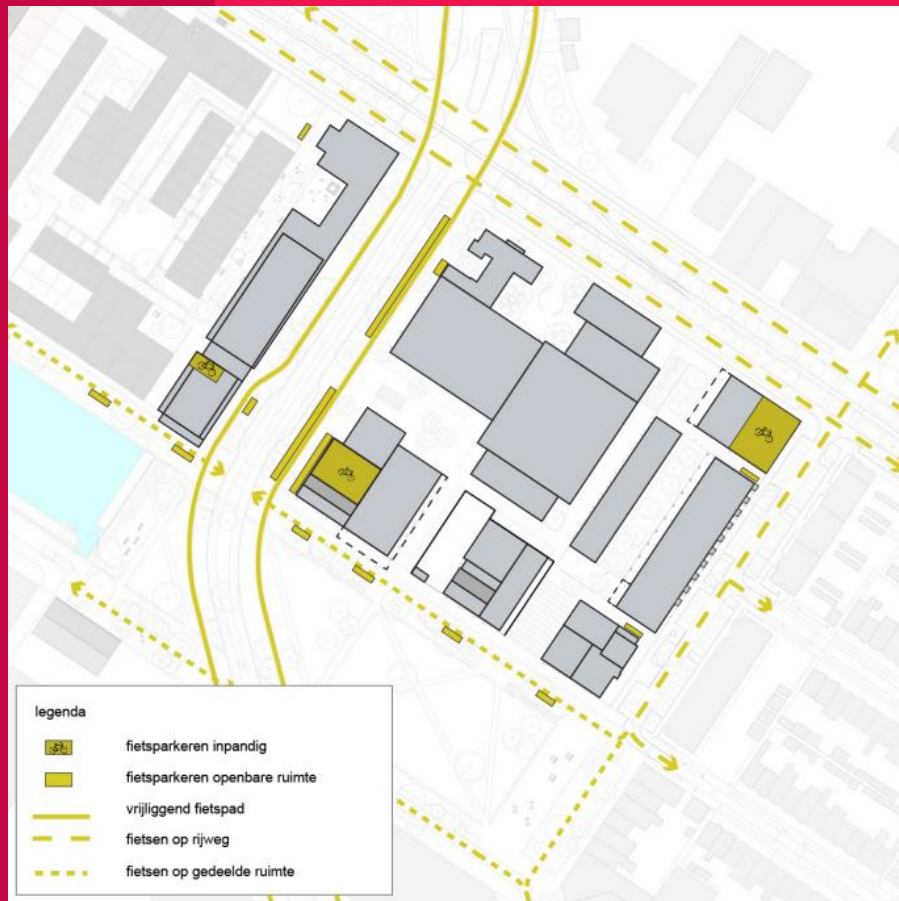
Mobiliteitsvisie (2021)

- verkeersruimte niet meer te dimensioneren op de absolute spits
- vervoersalternatieven zoals deelauto's en fiets.
- Beschikbare parkeerruimte wordt zo efficiënt mogelijk benut

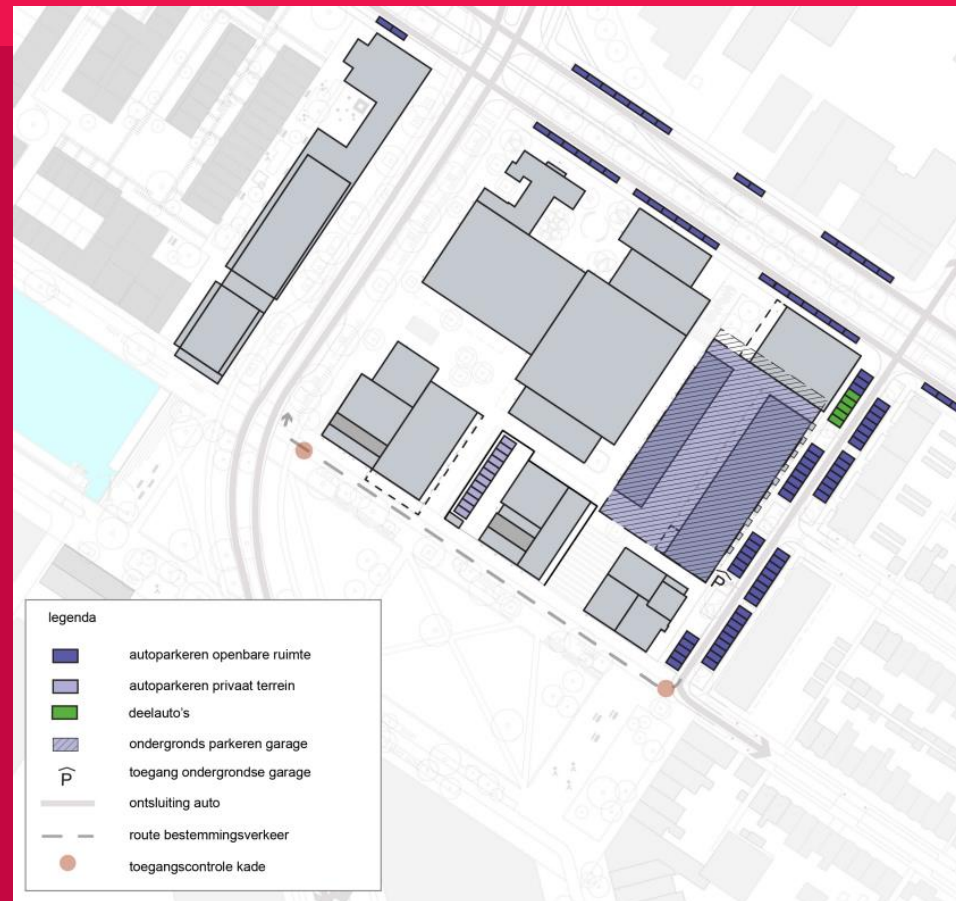
Nota Parkeernormen (2021)

- Een flexibel toepassingskader (Afpelmodel).
- ruimte voor alternatieve denkrichtingen
- Doel = duurzaam ruimtegebruik

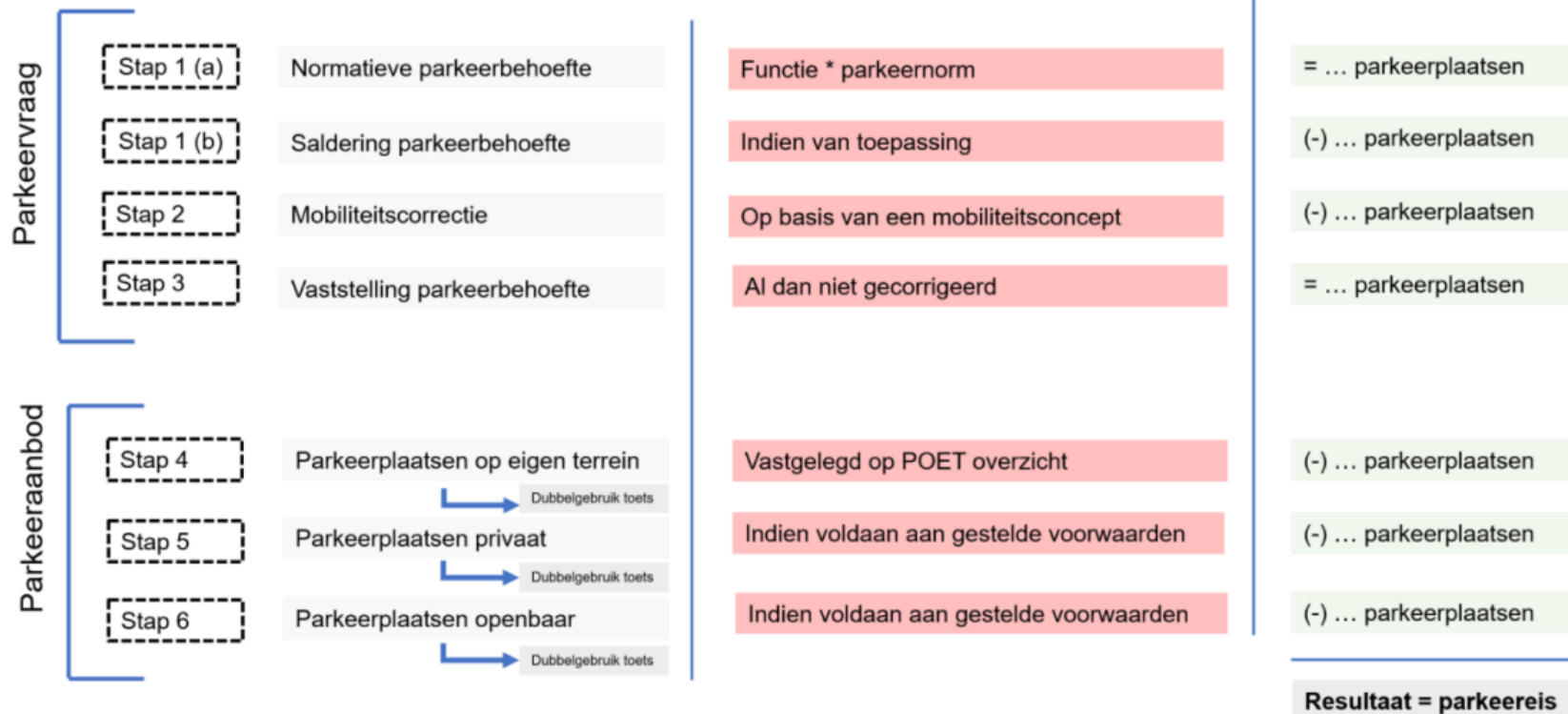
Fiets



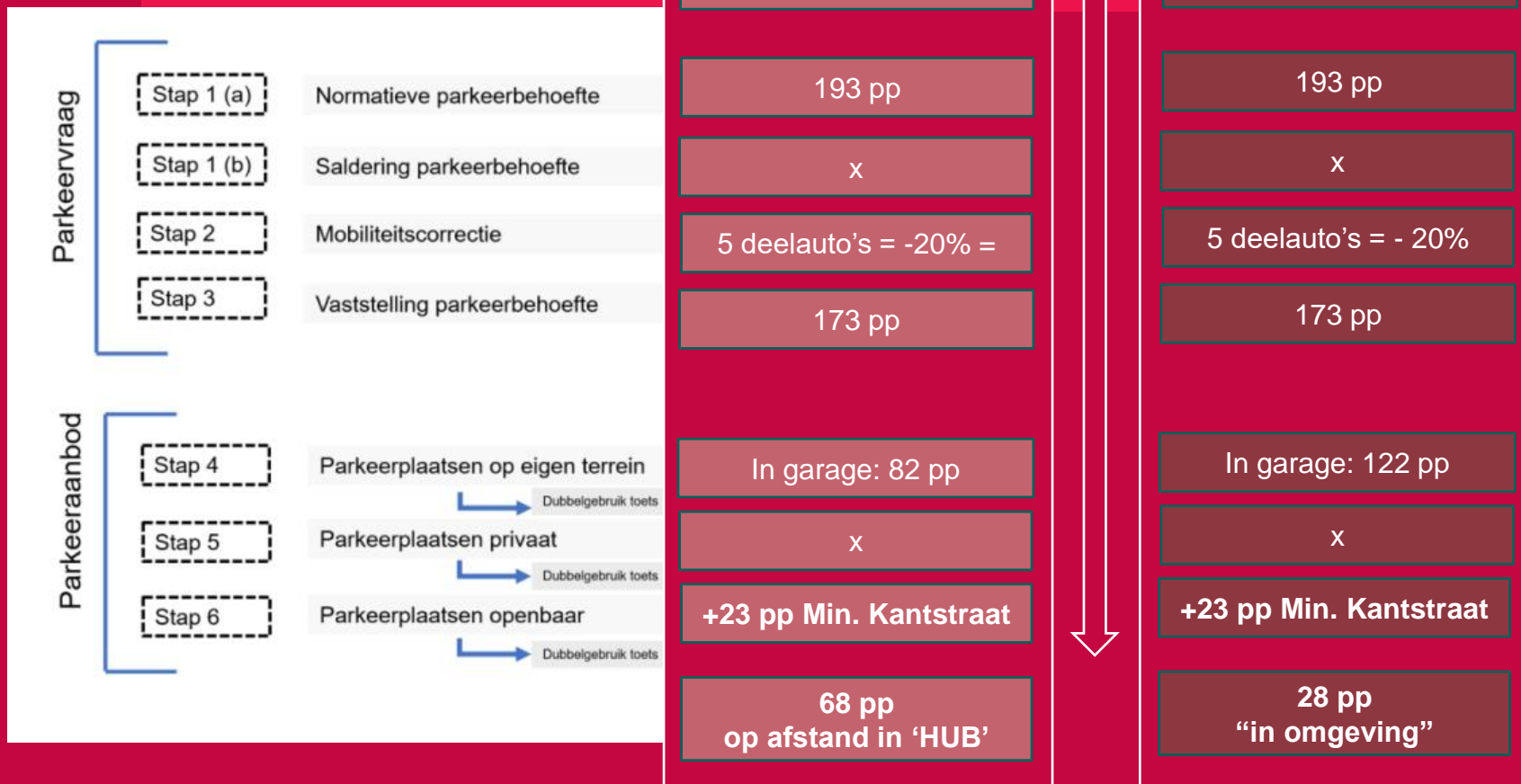
Auto



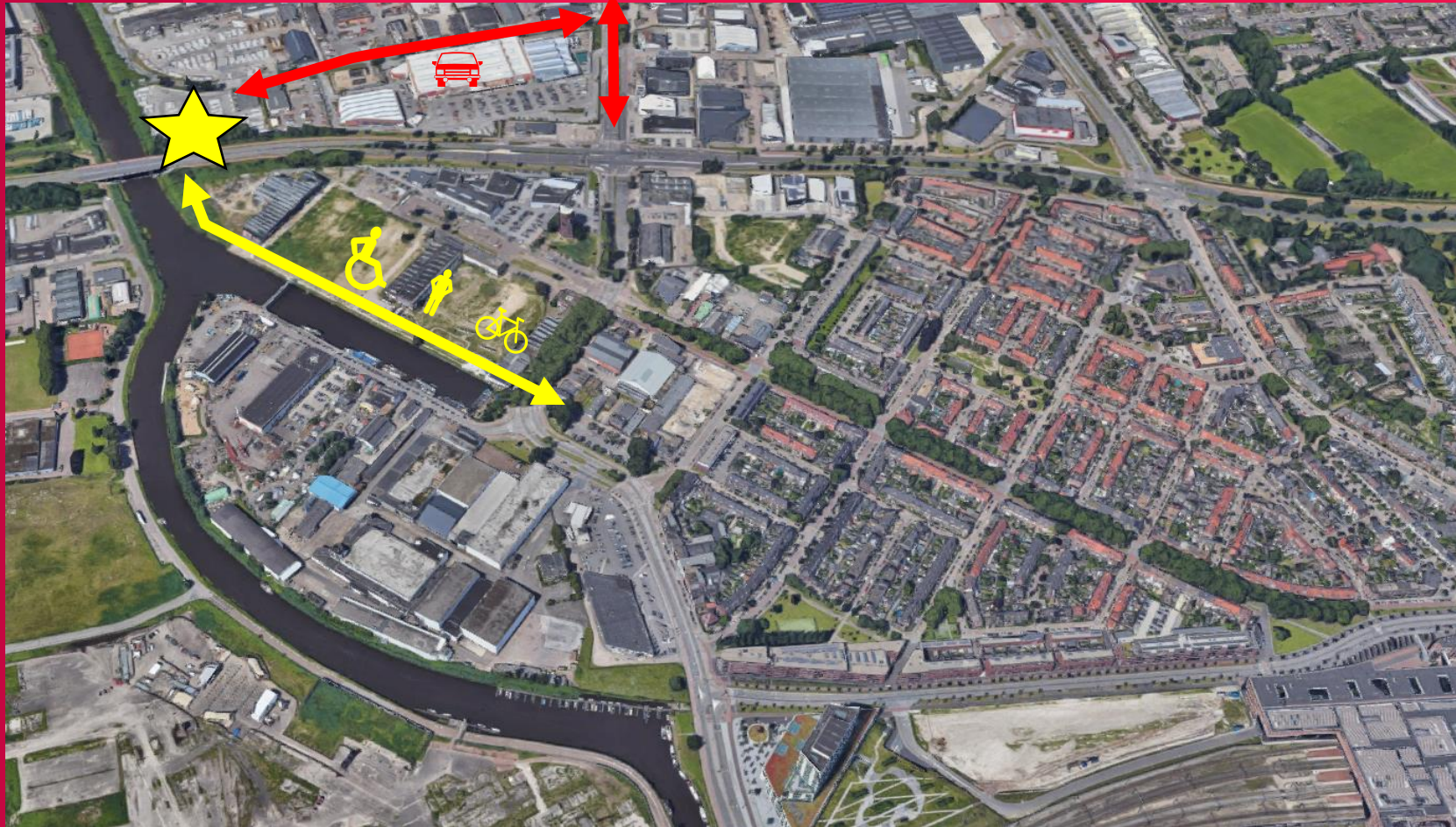
Nota Parkeernormen: hoe werkt dat?



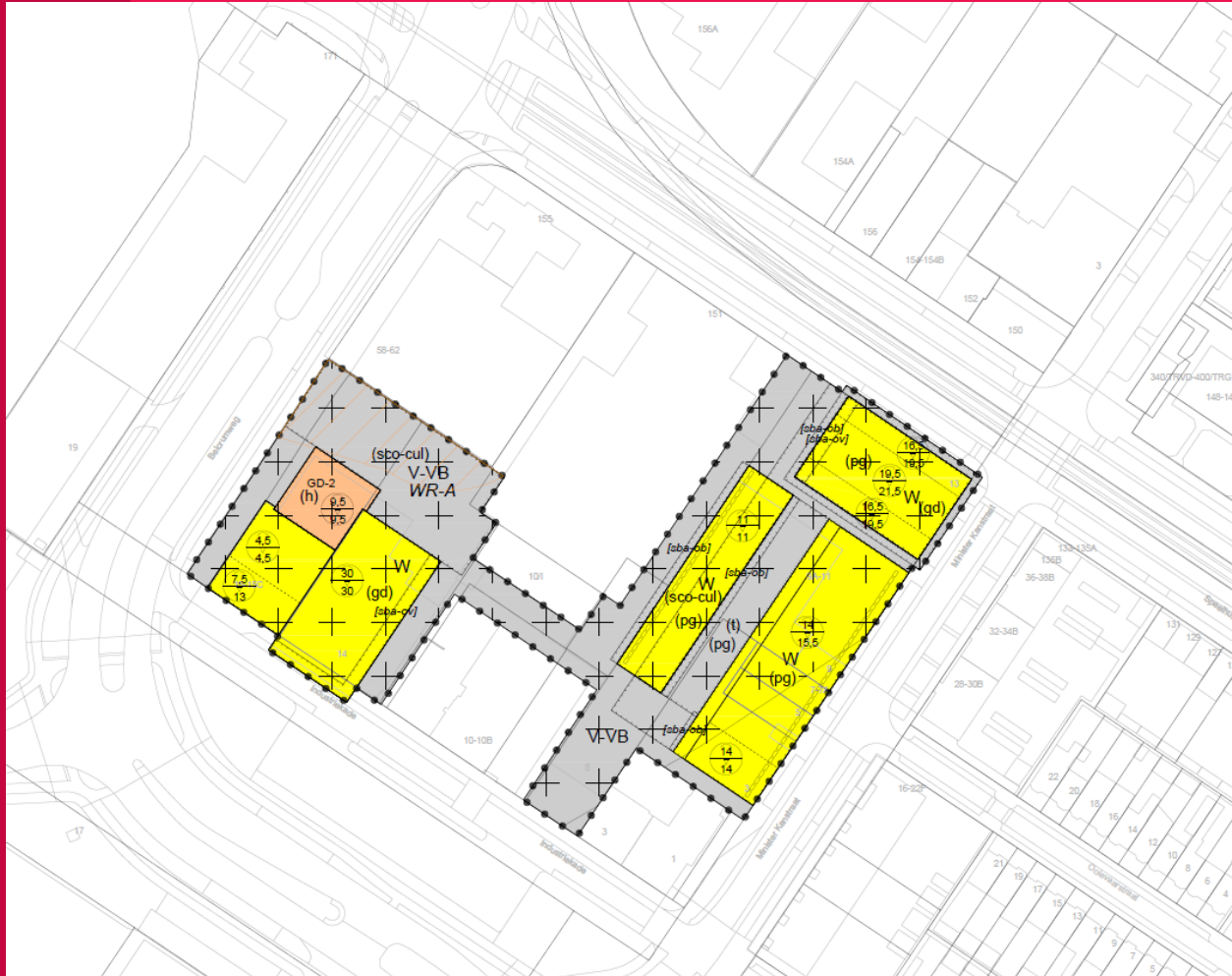
Two scenarios



Mobiliteits-hub / parkeren op afstand



Bestemmingsplan



Plangebied

Belcrum, Klavers Jansen

Enkelbestemmingen

GD-2 Gemengd - 2

V-VB Verkeer - Verblijfsgebied

W Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Funcieaanduidingen

(gd) gemengd

(h) horeca

(pg) parkeergarage

(sco-cul) specifieke vorm van cultuur en ontspanning - cultuur

(t) tuin

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-ov] specifieke bouwaanduiding - overbouwning

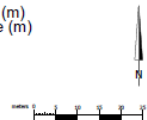
[sba-ob] specifieke bouwaanduiding - overhangende bouwdelen

Maatvoeringen

16,5 maximum goothoogte (m)
19,5 maximum bouwhoogte (m)

Figuren

gevellijn



Bestemmingsplan

▪ Woonbestemming

- Maximaal 165 appartementen, waarvan min. 32% sociale huur en 15% middeldure huur.
- In de plinten ook culturele en maatschappelijke activiteiten en voorzieningen toegestaan.
- Bouwvlakken en hoogtes gebaseerd op het stedenbouwkundige ontwerp.
- Parkeren ondergronds en inpandige fietsenstalling.

▪ Gemengde bestemming (Azijnfabriek)

- Culturele bedrijven, cultuur, horeca in categorie 1 tot en met 4 en maatschappelijke voorzieningen.

▪ Verkeer- Verblijfsbestemming (openbare ruimte)

- Culturele activiteiten ten behoeve van het naastgelegen cultuurcluster.
- Daktuin tussen gebouw B en C.

Bestemmingsplan

- Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal te raadplegen via:
www.ruimtelijkeplannen.nl > plannen zoeken > zoek op adres of op plannaam/IMRO-ID nummer.
- Ontwerpbestemmingsplan ([NL.IMRO.0758.BP2021207009-ON01](#))

Bestemmingsplanprocedure

Indienen zienswijzen van 11 februari tot en met 24 maart 2022

- Digitaal: webformulier op www.breda.nl via 'bouwen, verbouwen en wonen' > 'bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen in procedure'. Let op dat u hierbij moet inloggen met uw Digid/eHerkenning.
- Schriftelijk: Postbus 90156, 4800 RH Breda
- Mondeling: om een afspraak te maken neem contact op met de gemeente via www.breda.nl/contact (gebruik hiervoor het contactformulier)

Bestemmingsplanprocedure

1. Ontwerp bestemmingsplan ter inzage 11 februari tot en met 24 maart 2022
2. Beoordelen ingekomen zienswijzen
3. Via het college naar de gemeenteraad
4. Gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast
5. Vastgesteld bestemmingsplan zes weken ter inzage voor het instellen van beroep

Vragen en afronding

Vragen over het bestemmingsplan:

Anika Onderwater: aja.onderwater@breda.nl

Deze presentatie kunt u vinden op: www.crossmark.nl onder Aktueel