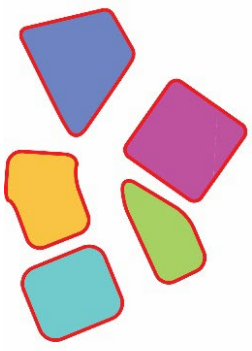
Het Bredaas Mozaïek: een gebiedsgerichte aanpak

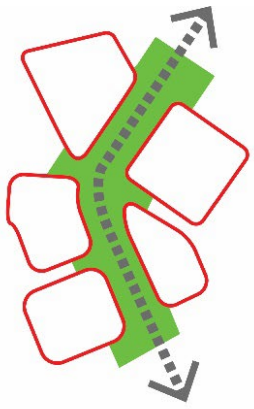
We streven naar een goede ruimtelijke kwaliteit en een prettige leefomgeving. Een goede ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt als sociale, ruimtelijke en functionele aspecten zodanig zijn geordend, dat er een prettige, aantrekkelijke en veilige leefomgeving ontstaat. Voor een goede omgevingskwaliteit is een gebiedsgerichte aanpak cruciaal. In het Bredaas Mozaïek wordt de diversiteit aan gebiedskarakteristieken als kwaliteit voor de stad benoemd. Op basis van het Mozaïek en de nog te actualiseren welstandsnota, sturen we op ruimtelijke kwaliteit.

In het onderstaande worden de 'mozaïektegels' toegelicht en zijn thema's als nabijheid (van groen en gebouwde publieksfuncties), verbondenheid (sociale cohesie) en toekomstbestendigheid vanuit de gebiedskarakteristieken ruimtelijk vertaald om handvatten te bieden voor initiatiefplannen en opgaven in het gebied. Het biedt stedenbouwkundige uitgangspunten om initiatieven zoals herontwikkeling van vastgoed, transformatie van incourante kantoren en kleinschalige initiatieven vanuit karakteristieke kenmerken te kunnen beoordelen.

De mozaïekdelen zijn afleesbare stedenbouwkundige eenheden: een samenstel van bouwblokken die als eenheid zijn ontworpen en als zodanig herkenbaar zijn. Door het regionale landschap, de wijkgroenstructuren, stadswegen (parkways) en historische linten zijn deze mozaïekdelen met elkaar verbonden. Deze stedelijke structuren vervullen verschillende rollen voor de stad en vormen het 'cement van de mozaïektegels' van het Bredaas Mozaïek.



'Het mozaïek'
Samenhangende ruimtelijke eenheden



'Het cement'
stedelijke parkways en groenstructuren

'De mozaïektegel' ingezoomd
gebiedskarakteristiek als uitgangspunt voor kwaliteit

De dynamiek (van nieuwe ontwikkelingen) in de bestaande stad

We onderscheiden drie typen ontwikkelingsvragen in de bestaande stad:

- kleinschalige ontwikkelingen
- transformatie en nieuwbouw op verspreide locaties
- transformatie van kantoren naar wonen

Kleinschalige ontwikkelingen

Voor kleinschalige ontwikkelingen zoals het toevoegen van enkele woningen door kavelssplitsingen of door transformatie van een enkel gebouw betekent dat woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte én op de luwe achterzijde. De woonruimte, en de bewoner, is dan niet geïsoleerd van het openbare leven en heeft ook (buiten)ruimte aan de luwe, privacy zijde. Woningen toevoegen aan de luwe achterkant van woongebied is enkel mogelijk als dit én niet ten koste gaat van bestaande waarden (bijvoorbeeld een groen binnenterrein) én er tevens voldoende ruimte is om een prettig woonbuurtje te maken. Een goede relatie met de nabije openbare ruimte, voldoende gemeenschappelijke groene ruimte en een heldere oriëntatie van voorkanten naar voorkanten en achterkanten naar achterkanten is daarbij onontbeerlijk.

Verspreide locaties

Transformatie/nieuwbouw op verspreide locaties zijn grotere opgaven met een grotere impact op de omgeving. Vanuit de potentie van de opgave en van de context worden voor ontwikkelvragen in een 'mozaïektegel' de gebiedseigen waarden betrokken. Bij nieuwbouw of transformatie van een (maatschappelijke) voorziening zal afgewogen moeten worden of een (andere) rol als maatschappelijke voorziening voor de buurt moet blijven bestaan. In de stedelijke hoofdstructuur is plek nodig voor groen en bomen, voor beweging en ontmoeten, voor waterberging en biodiversiteit en voor maatschappelijke vragen waar we nu nog geen zicht op hebben. Los van actuele ontwikkelvragen zal zorgvuldig moeten worden afgewogen welke functies hier, ook in de toekomst, nodig kunnen zijn. Indien, binnen deze kaders, bebouwing in een groene ruimte kan worden gerealiseerd dient in elk geval voldoende groen gerealiseerd te worden om de grotere (groen)structuur te behouden en te versterken. Uitgangspunt is om aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld van vrijstaande alzijdige gebouwen.
Bij transformatie van bestaand vastgoed naar een woonfunctie zullen andere eisen worden gesteld aan de omgeving. Omdat een gebied is ingericht vanuit een technische/zakelijke logica en alleen overdag gebruikt wordt zullen veranderingen nodig zijn om aan te sluiten bij wensen van bewoners. Bewoners zullen in een prettige omgeving willen wonen, er dag en nacht verblijven, bezoek ontvangen en behoefte hebben aan buitenruimte en groen. Het utilitaire karakter van de buitenruimte (vaak een parkeerterrein) zal moeten worden getransformeerd naar een prettig verblijfsgebied.

Transformatie van kantoren naar wonen

Voor transformatie van kantoren zijn, naast het verbeteren van de directe omgeving, ook extra aanpassingen aan het vastgoed nodig om aan te sluiten bij een transformatie naar wonen. Een kantoorgebouw is specifiek ontworpen voor werken en hebben grote vloeroppervlaktes en gebouwdiepten, vaak ontsloten met een midden corridor/gang. Ook ontbreken prettige buitenruimten. Voor een transformatie naar een woonfunctie zal op gebouwniveau ruimte moeten worden geboden voor het verbeteren van toegankelijkheid, ontsluiting en buitenruimte. Een ruimere 'binnenstraat' met licht, lucht en ruimte kan met goede verbindingen met (collectieve) buitenruimten, met de openbare ruimte (de straat) en met de woning benodigde kwaliteit kunnen bieden. Een ruime 'binnenstraat' biedt een adres voor woningen, kan ruimte bieden voor verblijf en ontmoeting en kan op een aantal plaatsen direct zicht hebben op de openbare ruimte waardoor bewoners onderdeel van het openbare leven zijn.

Voor een goede omgevingskwaliteit geldt voor alle drie de categorieën dat:

- Een initiatief wordt ingepast in de context.
- De verhouding tussen massa/ruimte en tussen verharding/groen in balans is.
- De druk op de openbare ruimte, door b.v. de toename van parkeren, niet ten koste gaat van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.
- Een goede adressering aan, en oriëntatie op, de openbare ruimte gemaakt wordt.
- Een omgevingskwaliteit, passend bij een te ontwikkelingen functie, wordt gerealiseerd.
- Zorgvuldige overgangen tussen openbaar en privé worden gemaakt.

Het Bredaas Mozaïek: 'cement en de tegels'

Het 'cement' en de afzonderlijke 'tegels' van het mozaïek zijn beschreven als gereedschap voor planvorming, voor visievorming en voor beoordelingen van initiatieven te dienen. Per gebiedstype is, na de beschrijving van de karakteristieke kenmerken, specifiek 'gereedschap' beschreven om voor veelvoorkomende initiatieven/plannen helderheid te bieden over de stedenbouwkundige uitgangspunten voor een goede ruimtelijke kwaliteit en een prettige leefomgeving. Hierbij worden voor grotere complexe vragen (verspreide locaties) meer thematisch, en voor woning- en kavelsplitsingen (kleinschalige ontwikkelingen) meer concreet, de uitgangspunten benoemd. Voor transformatie van kantoren zijn specifieke aandachtspunten benoemd..

Door deze uitgangspunten te benoemen wordt het voor initiatiefnemers aan de voorkant helder wat er verwacht wordt en kunnen initiatieven sneller, consistenter en transparanter beoordeeld, en dus ook gerealiseerd, worden.

We onderscheiden tien type 'mozaïektegels':

- Lintbebouwing
- Bebouwing middeleeuwse binnenstad
- Omsloten bouwblokken
- Samengestelde bouwblokken binnen een stratenpatroon
- Vrijstaande woningen
- Villa-milieu
- Woonbuurt om een centraal hof
- Strokenbouw
- Woonerven
- Campus

In het Bredaas Mozaïek onderscheiden we vier type stedelijke structuren:

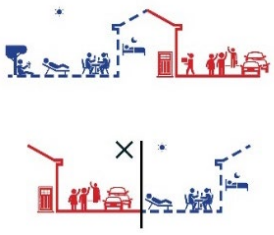
- Parkway (stedelijke stadswegen)
- Hoofdgroenstructuur
- Hoofdstraten
- Linten

De stedelijke structuren van ringwegen, radialen, parkways, water- en snelwegen en spoorlijnen zijn onderdeel van het ruimtelijk systeem in en rond de stad en vormen het 'lijm' voor de mozaïek delen. Deze structuren maken deel uit van een snel veranderende omgeving, waar de verkeersinfrastructuur maar ook het groene raamwerk een actieve rol speelt in de stedelijke ontwikkeling. Als gevolg daarvan is óf in de loop der tijd erlangs bebouwing verschenen óf heeft de bebouwing een letterlijke verhoging doorgemaakt. De bebouwing wijkt hierdoor in maat, schaal en ambitie duidelijk af van de erachter gelegen gebieden.

Generieke uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit

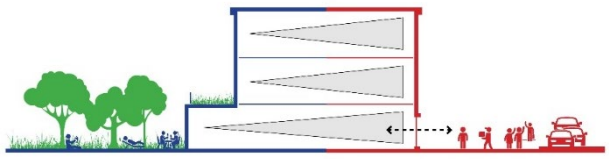
Vanuit de zorg voor een veilige en overzichtelijke omgeving, aantrekkelijk voor bewoners, gebruikers en bezoekers met een openbare ruimte voor verblijf en ontmoeten, zijn voor veelvoorkomende ontwikkelvragen, generieke uitgangspunten benoemd.
Deze generieke uitgangspunten worden in de beschrijving van de gebiedseigen kenmerken van het mozaïek, concreet gemaakt.

- Generieke uitgangspunten bij kleinschalige ontwikkelingen:

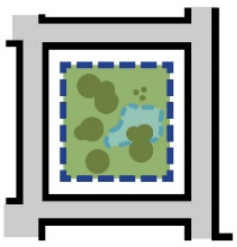


Logische ordening:
Rood: Dynamisch en openbaar
Blauw: Luw en privé

Voorkomen:
conflict voor/achterzijde

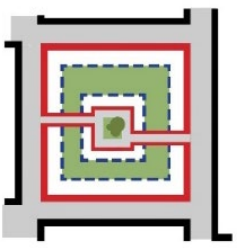


Woning met voorzijde aan de straat/openbare ruimte en achterzijde aan luwe, privacy zijde



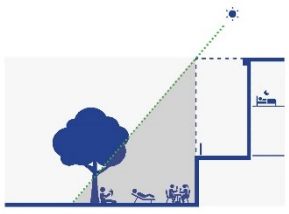
Ruimte voor groen, en daardoor klimaatadaptatie, gezondheid en dus omgevingskwaliteit is uitgangspunt

Nieuwe achtertuinen/kanten aan bestaande achtertuinen/kanten te laten grenzen



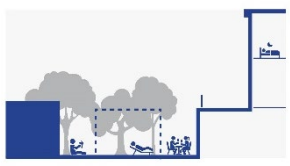
Wonen binnen bouwblok is mogelijk indien het terrein voldoende groot is om een eigenstandig woonbuurtje te vormen, logisch verbonden met de nabije openbare ruimte, met een collectieve groene ruimte waarop voorkanten georiënteerd zijn. Hierdoor wordt ook in deze specifieke binnenstedelijke situatie sociale samenhang en een gezonde leefomgeving gewaarborgd.

Behouden gebruiksmogelijkheden aangrenzende percelen.
Sociale cohesie: geen geïsoleerde woningen



Beperken negatieve effecten voor bestaande bewoners:

- Schaduwwerking
- Privacy-aantasting
- Gebruiksmogelijkheden



Bebouwing achter het hoofdgebouw qua massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Beschermen licht, lucht en ruimte achtertuinen gebied.

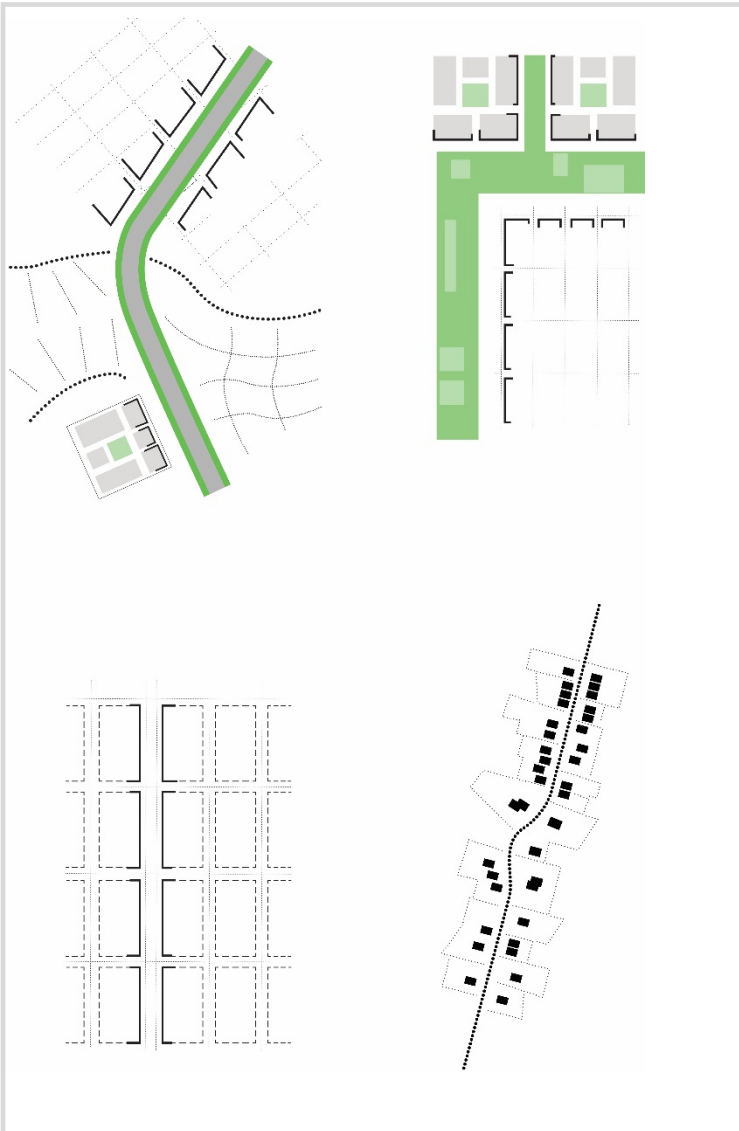
- Generieke uitgangspunten bij verspreide ontwikkelingen:

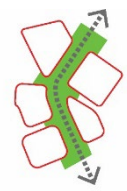
- Beschouwen potentie van plan
- Beschouwen potentie van de grotere omgeving
- Gebiedseigen waarden van mozaïektegel en/of de positie aan de stedelijke structuur betrekken.
- Bij nieuwbouw of transformatie van een (maatschappelijke) voorziening zal afgewogen moeten worden of een (andere) rol als voorziening voor de buurt moet blijven bestaan.
- De hoofd(groen)structuur van de stad is de plek voor groen en bomen, voor beweging en ontmoeten, voor waterberging en biodiversiteit en voor maatschappelijke vragen waar we nu nog geen zicht op hebben. Bij transformatie of nieuwbouw dient in elk geval voldoende ruimte voor groen gerealiseerd te worden zodat de grotere (groen)structuur behouden en versterkt wordt.
- Bebouwing in een groene ruimte dient in elk geval vrijstaand en alzijdig te worden ontworpen met voldoende ruimte voor groen zodat de grotere (groen)structuur behouden en versterkt wordt.
- Bij transformatie van bestaand vastgoed naar een woonfunctie zullen andere eisen worden gesteld aan de omgeving: omdat een gebied is ingericht voor zakelijk gebruik en alleen overdag wordt gebruikt zal dit aan moeten sluiten bij wensen van bewoners: Bewoners zullen in een prettige omgeving willen wonen, er dag en nacht verblijven, bezoek ontvangen en behoefte hebben aan buitenruimte en groen. Het utilitaire karakter van de buitenruimte (vaak een parkeerterrein) zal moeten worden getransformeerd naar een prettig verblijfsgebied.

- Generieke uitgangspunten bij transformatie van kantoren naar wonen:

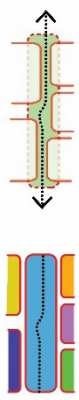
- Transformatie van kantoren zijn een specifiek type verspreide ontwikkeling: de uitgangspunten van verspreide locaties gelden daarom ook voor transformatie van kantoren naar wonen.
- Hiernaast zijn ook extra aanpassingen aan het vastgoed nodig om aan te sluiten bij een transformatie naar wonen: Een kantoorgebouw is vaak specifiek ontworpen met een groot vloeroppervlak/ gebouwdiepte waarbij omvorming naar kleinere wooneenheden niet vanzelfsprekend is.
- Ontsluiting voor een woonfunctie is een belangrijke opgave omdat een ontsluiting voor kantoren vaak vanuit efficiëntie is ontworpen zonder de ruimtelijke kwaliteit, behorend bij een prettige woonomgeving. (voorstelbaar is een ruime 'binnenstraat' te organiseren voor licht, lucht, die tevens een goede verbinding met (collectieve) buitenruimten en met de openbare ruimte (de straat) heeft.)
- Er dient een prettige collectieve structuur te worden ontwikkeld die een adres voor woningen biedt, met ruimte voor verblijf en ontmoeting.
- Het realiseren van collectieve of individuele buitenruimten is onderdeel van de opgave.

- **Het cement**



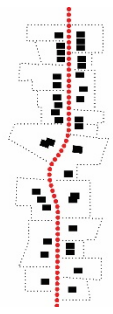


- Parkways: Stedelijke stadswegen met een ontsluitingsfunctie voor wijken en stadsdelen die door een inbedding in het groen ook ruimtelijke kwaliteit bieden voor woonwijken.
- Hoofdgroenstructuur: Groene ruimten die ruimtelijk en functioneel een stadsdeel ordenen. Functioneel biedt de hoofdgroenstructuur ruimte aan wijkvoorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten, ruimtelijk worden kleinere woonbuurten aan de hoofdgroenstructuur gesitueerd. Randen van buurten verbijzonderen zich vaak met afwijkende (grotere) bebouwing aan de hoofdgroenstructuur.
- Locaties waar mozaïek delen grenzen aan deze structuren noemen we stedelijke scharnierpunten. Dit zijn delen in het ruimtelijk systeem op het raakvlak van verschillende gebiedstypen met betekenis op een hoger schaalniveau, bijvoorbeeld bij een entree naar de stad. Hier zijn meerdere factoren betrokken bij de ruimtelijke kwaliteit waaronder over- en afwegingen vanuit de aangrenzende gebieden.



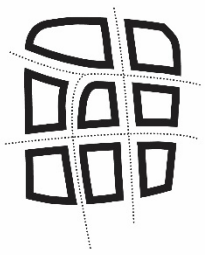
- Hoofdstraten: De hoofdstraat is de belangrijkste openbare ruimte in een stedenbouwkundige eenheid. Het is een heldere ruimtelijke samenhangende eenheid waar een aantal voorzieningen voor de buurt aan liggen en de meest dynamische plek in de buurt met ruimte voor verblijf en ontmoeting. De (kleinere) voorzieningen liggen op 'pantoffelafstand' van de woningen in de betreffende buurt.
- Linten: Historisch gegroeide bebouwingslijnen in de stad. Ze vormen continue ruimtelijke structuren die vanuit de straat gezien één samenhangende eenheid vormen. De verschillende functies zoals bedrijven, winkels of andere voorzieningen maken het lint niet alleen functioneel afwisselend maar ook ruimtelijk. Deze functionele alsook de ruimtelijke kenmerken van linten dienen gekoesterd te worden. Bebouwing aan het lint dient altijd vanuit de bovenliggende (wijk- of stadsschaal) bekeken te worden.

- **De Mozaïektegels**

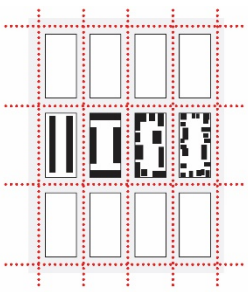


Lintbebouwing

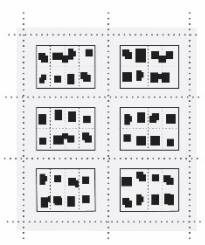
Middeleeuwse binnenstad



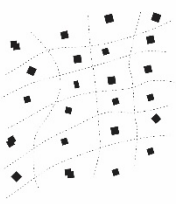
Omsloten bouwblokken



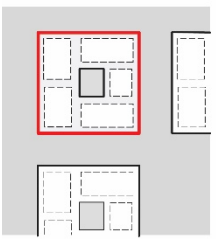
Samengestelde bouwblokken binnen een stratenpatroon



Vrijstaande

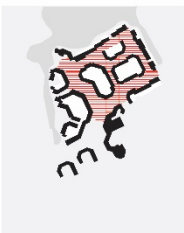


Villa-milieu

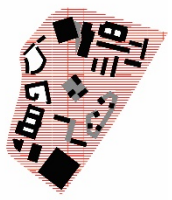


Woonbuurt om een centraal hof

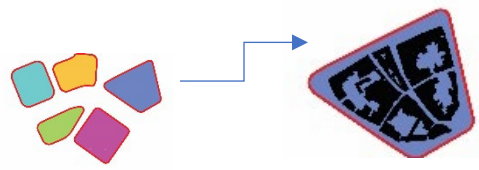
Strokenbouw



Woonerven

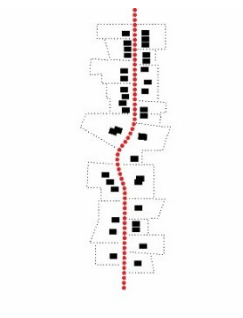


Campus



- Per mozaïektegel zijn de gebiedseigen karakteristieken beschreven, om vanuit de algemeen geldende regel: behoud en versterken van de diversiteit van het mozaïek, ontwikkelvragen af te kunnen wegen.
- Anticiperend op veelvoorkomende ontwikkelvragen in een bepaalde 'tegel' worden een aantal beleidsafwegingen benoemd.
- Voor gebieden en plekken die niet onderdeel van een grotere ruimtelijke eenheid kunnen, vanuit bijvoorbeeld cultuurhistorische waarde of iconisch beeld ook bijdragen aan de gewenste diversiteit van de stad.

Mozaïektegels ingezoomd



Lintbebouwing

Bebouwingslinten onderscheiden zich van andere straten doordat ze pand voor pand bebouwd zijn met een grote variatie aan gevels, vaak lange doorgaande lineaire structuren betreffen en doordat de architectuur duidelijk anders is (meestal ouder) dan die van de achterliggende buurten.
De meeste bebouwingslinten zijn min of meer organisch gegroeid langs voormalige landwegen. Het karakter van het lint wordt gevormd door individueel afleesbare bebouwing met variatie in goot-, bouwhoogte en afstand t.o.v. de straat vormen het karakter van een lint. De afwisselende grootte van (groene) voortuinen en breedte van kavels zorgen voor een gedifferentieerd groen beeld. Juist de afwisseling van een meer en minder open bebouwingsbeeld en een meer en minder groen beeld is kenmerkend en wenselijk: het zorgt voor grotere afstand tot de achterliggende bebouwing en voor doorzichten naar achterliggende wijken of landschap. Aan linten zijn ook verschillende functies zoals bedrijven, winkels of andere voorzieningen aanwezig. De relatief kleine korrel van bebouwing, het afwisselende bebouwingsbeeld en het afwisselende groenbeeld zorgt voor samenhang. Deze ruimtelijke kenmerken, samen met de mix met niet-woonfuncties, dienen gekoesterd te worden.
Een lint functioneert hiernaast ook als een continue structuur op stadsniveau waardoor afwegingen altijd ook op een grotere schaal gemaakt moeten worden.
Op enkele kruisingen van deze wegen liggen historische dorpscentra. Deze worden gekenmerkt door de aanwezigheid van een markt (plein) of een verbreding dan wel splitsing van de dorpsstraat, waaraan karakteristieke bebouwing staat zoals een kerk, pastorie, raadhuis, herberg, café, winkel, pomp etc.

Vraagstukken: toevoegen van woningen op open of bebouwde plek, transformatie werklocaties

- Behouden open ruimte tussen bebouwing om de afwisseling bebouwd onbebouwd in stand te houden
- Ieder lint heeft zijn eigen karakteristiek en wijkt af van de achterliggende buurten

Middeleeuwse stadsblokken

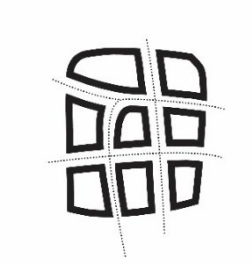
De historische bebouwingsstructuur is bepaald door oude landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken, zoals de Mark, oorspronkelijke wegen, de Grote Markt, de ligging van de oude stadsmuur en latere omwalling, marktpleinen en handelsstraten.
De bebouwingswanden van de bouwblokken zijn organisch gegroeid en bestaand uit individuele panden. Er is een sterke ruimtelijke samenhang doordat de panden aaneengesloten in de rooilijn staan, direct aan- en georiënteerd op de openbare ruimte en voor een groot deel de grote hoogte van de begane grond in verhouding tot de verdiepingen.
Naast de winkelstraten zijn er specifieke bebouwingssituaties, zoals aan pleinen en een uitgebreid dwaalmilieu van (semi-) openbare hofjes en stegen.

In een overwegend horizontale straatwand verschillen de panden wat betreft maatvoering van elkaar in gevelbreedte, verdiepingshoogte en goot- en nokhoogte. Ook het gevarieerde kappenlandschap en de indeling in voor- en achterhuizen is karakteristiek. De achterhuizen zijn meestal net iets kleiner en lager dan het voorhuis dat aan de straat staat en zijn overwegend voorzien van een kap. Er is een hoge bebouwingsdichtheid met variatie van functies, publieksaantrekkende voorzieningen en een diversiteit aan woningtypen. Dit brengt de kenmerkende levendigheid en dynamiek met zich mee.

De openbare ruimte wordt intensief gebruikt en is openbaar beschikbaar voor iedereen. In de historische binnenstad is de inrichting van de openbare ruimte afgestemd op de kwaliteit van de historische omgeving. Beleving en toegankelijkheid staan hierin centraal. Beleving van karakteristieke straten en gevelkenmerken in de straatwanden wordt zo weinig mogelijk verstoord. Een open straatbeeld en een zoveel mogelijk obstakelvrij maaiveld is belangrijk voor overzichtelijkheid en toegankelijkheid voor bezoekers, bewoners, en gebruikers.

Vraagstukken: toevoegen van woningen door volume, wonen aan de achterkant en wijzigen kap

- Versterken dwaalmilieu / hovenstructuur als kwaliteit van de binnenstad en voor de oriëntatie van woningen op een openbare ruimte
- Behoud van karakteristiek van bebouwing en dakenlandschap
- Groot contrast dynamiek aan de openbare ruimte en rust aan de binnenzijde. Beperken oriëntatie op één zijde
- Wonen boven winkels, sturen op een goede, gemeenschappelijke en representatieve entree



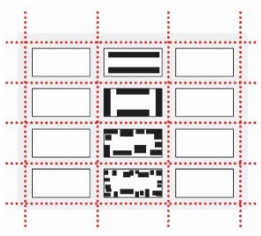
Omsloten bouwblokken

Nadat de vestingwerken vanaf 1871 verdwenen door sloop, zijn een aantal buurten rondom de historische gebouwd. Dit gebeurde volgens het “Plan van Uitleg” van F.W. van Gendt, met singels, boulevards en straten, waarmee Breda zich als woonstad voor welgestelden profileerde. Dit zijn de eind 19e-eeuwse buurten ter plaatse van de singels en uitvalswegen uit de binnenstad (Nieuwe Haagdijk, Nieuwe Ginnekenstraat en Nieuwe Boschstraat) en ten zuiden van station Breda Centraal.

De bouwblokken tussen het ontworpen stratenpatroon hebben een sterke ruimtelijke samenhang, doordat alle voorgevels aaneen gebouwd op één rooilijn staan, direct aan- en georiënteerd op de straat en door de grote hoogte van de begane grond in verhouding tot de verdiepingen. In de overwegend horizontale straatwand verschillen de panden wat betreft maatvoering van elkaar in breedte, en in vorm en richting van de kappen. De bebouwing heeft overwegend een woonfunctie met een beperkte mix van functies. Het verschil met de middeleeuwse bouwblokken is dat de binnenruimte vaak meer openheid en ruimte voor beplanting heeft. Door de centrale ligging nabij de middeleeuwse binnenstad, de allure van de bebouwing en openheid en groen in het binnenterrein is het een bijzonder ensemble. Waar de binnenruimte van het bouwblok is groter is, hebben specifieke gebouwen (zoals school, kantoor) en hoven een plek gekregen. Op plekken waar nu al bebouwing aanwezig is op het binnenterrein zijn er kansen voor transformatie, omdat de ruimte al bebouwd is. Het groene karakter van het binnenterrein dient dan wel in stand te blijven.

Vraagstukken: oriëntatie en bebouwen (groen) binnengebied

- Bebouwen van binnenterrein niet ten koste van groenkwaliteit
- Oriëntatie van woningen op een openbare ruimte

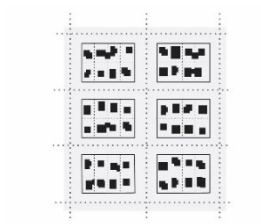


Bebouwing binnen stratenpatronen

Binnen een, al dan niet orthogonaal ontworpen, reeks van straten en zijstraten zijn bouwvelden gedefinieerd waarbinnen rijwoningen, appartementen of geschakelde woningen zijn gesitueerd. Er is vaak een hiërarchie afleesbaar tussen grotere hoofdstraten met voorzieningen en kleinere woonstraten. Bebouwing is gebouwd met de voorkant georiënteerd op de straten. De meer gesloten stedelijke blokken worden gevormd door aaneengesloten woningen in hogere dichtheid terwijl in meer suburbane gebieden geschakelde woningen in lagere dichtheid zijn gebouwd. Binnen een stratenpatroon is de meest belangrijke straat de plek in een buurt waar kleinere winkels, maatschappelijke voorzieningen ,horeca of werkplekken een plek vinden.

Vraagstukken: toevoegen en splitsen van woningen

- Afwegen verdwijnen woningtypes
- Druk op openbare ruimte beperken door (fietsen) berging binnen bebouwing; verkennen oplossingen vanuit hoger schaalniveau.

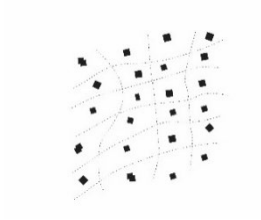


Vrijstaande woningen

Binnen een, al dan niet orthogonaal ontworpen, reeks van straten en zijstraten zijn bouwvelden gedefinieerd waarbinnen vrijstaande woningen zijn gesitueerd. Woning zijn met een voortuin aan de straat gelegen en hebben een ruime achtertuin en parkeren vaak op eigen terrein.

Vraagstukken: toevoegen en splitsen van woningen

- Afwegen verdwijnen woningtypes
- Behouden gemiddelde kavelgroottes en versterken bebouwingsbeeld

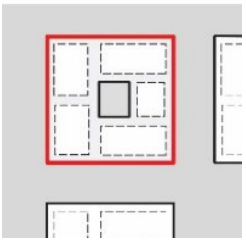


Villa-milieu

Een villamilieu wordt gekenmerkt door nadrukkelijke openheid, een groen karakter en vrijstaande villabebouwing op ruime kavels. De wijken hebben veel allure. In een villamilieu is de dynamiek laag en heerst een hoge mate van rust. De bebouwing bestaat uit individueel gebouwde, luxe woonhuizen met tuinen rondom en hagen als erfafscheiding. De verkaveling is zeer onregelmatig en de percelen zijn soms van verschillende grootte en verschillend qua vorm en oriëntatie. Villagebieden hebben gevarieerde en individueel vormgegeven bebouwing. De ontsluitingsstructuur van Villaparken kent vaak een grillig en gebogen verloop van eenduidige straten, vaak zonder hiërarchische onderverdeling. De inrichting is voornamelijk gericht op het creëren van een aangenaam en parkachtige woonomgeving. De openbare ruimte dient om het privégebied te ontsluiten en vormt geen groene overgang naar de tuinen. De ruime tuinen hebben een groen karakter met soms forse bomen. Soms zijn herkenbare relicten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen, (zand)wegen of beplantingsstructuren) opgenomen in de wijken.

Vraagstukken: toevoegen en splitsen van woningen

- Versterken onderscheidende exclusieve woongebieden met veel openheid en groen/bos
- In stand houden gemiddelde kavelgroottes en versterken bebouwingsbeeld



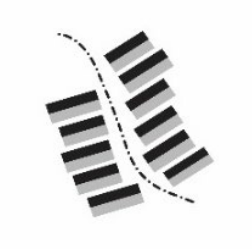
Bebouwing om centraal hof

De bebouwingsopzet wordt gekenmerkt door een orthogonaal patroon. Er is veelal een doordachte gecomponeerde afwisseling tussen laag, middelhoog en hoog, in een aantal gevallen in een duidelijk herkenbaar repeterend patroon, de stempel. De verhouding en de schaal varieert per stempelgebied. Er is vaak een hiërarchie afleesbaar tussen grotere hoofdstraten en kleinere woonstraten. Aan de meest belangrijke hoofdstraat kunnen kleinere winkels, maatschappelijke voorzieningen ,horeca of werkruimtes een plek vinden. Bebouwing is gebouwd met de voorkant georiënteerd op de straten. De meer gesloten stedelijke blokken worden gevormd door aaneengesloten woningen in hogere dichtheid terwijl in meer sub urbane gebieden geschakelde woningen in lagere dichtheid zijn gebouwd. De bebouwing is eenvoudig en bestaat merendeels uit lage eengezinswoningen, (portiek-)etageflats en hoge galerijflats.

Er is een centrale plek in de stempel aanwezig, vaak de groene plek van de buurt. Hier ontmoeten buurtgenoten elkaar en zijn maatschappelijke functies of voorzieningen voor de buurt gesitueerd. Dit zijn belangrijke plekken om voor de toekomst een veilige, gezonde leefomgeving te waarborgen. Dit zijn plekken voor groen en bomen, voor beweging en ontmoeten, voor waterberging en biodiversiteit en voor maatschappelijke vragen waar we nu nog geen zicht op hebben.

Vraagstukken: bebouwing toevoegen/transformeren in het centrale motief/groengebied

- Afwegen in stand houden maatschappelijke/publieke functie groengebied of bebouwing
- Versterken kwaliteit en kwantiteit buurtgroen / verblijfsruimte

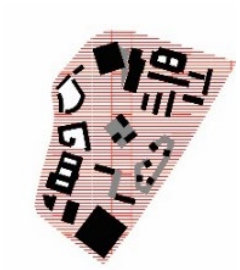


Strokenbouw

Strokenbouw is een herhaling van stroken van aaneen gebouwde woningen in een regelmatige parallelle plaatsing, vaak en met tuinen op het zuiden. De voorkanten van woningen zijn allen naar één zijde gericht. Door herhaling van de stroken ontstaat een regelmatige plaatsing van straten, bebouwing en tuinen, waarbij achterkanten aan de straat tegenover voorkanten liggen. De straat heeft aan één kant een nadrukkelijke straatwand van woningen, de andere straatkant is daaraan ondergeschikt. De openheid tussen de bebouwingsstroken, met ruimte voor tuinen en groen en een overzichtelijke straat is een belangrijke kwaliteit.

Woonerf

In een woonerf leefbaarheid en verblijf, zoals lopen, spelen, ontmoeten en het wonen in de luwte belangrijk en heeft prioriteit boven de verkeersfunctie van de weg. Om de woonomgeving een intiem en informeel karakter te geven is vaak een onregelmatige indeling van het woongebied aangebracht, met vertakte wegenstructuren, doodlopende woonstraten en verspringende voorgevellijnen van woningen. In het ontwerp van de buurt kunnen oorspronkelijke landwegen of groenstructuren opgenomen zijn, vaak als langzaam-verkeersroute. Bij woonerven zijn parkeerplaatsen bij voorkeur gebundeld en liggen aan het begin van de straat wat de verblijfskwaliteit van het erf vergroot.
De kwaliteit van de gezamenlijke openbare ruimte en leefbaarheid weegt zwaarder dan vraagstukken op het niveau van één of enkele woningen.

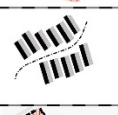
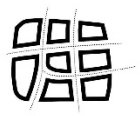
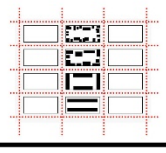
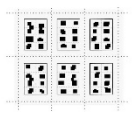
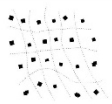
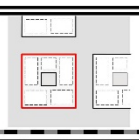
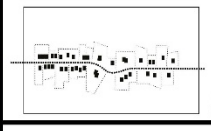
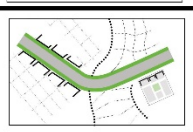


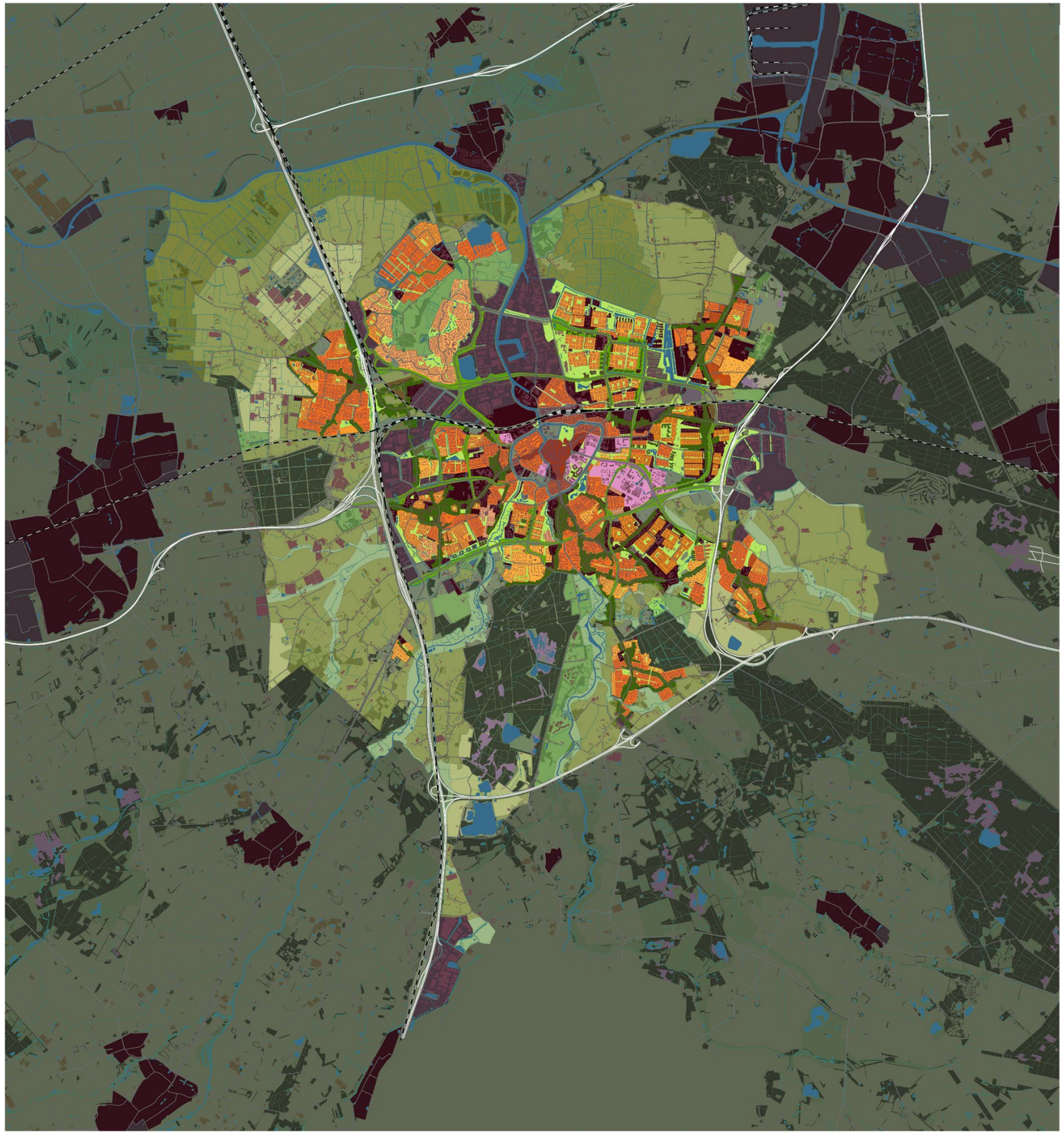
Campus

Een campus is een bijzondere stedenbouwkundige eenheid. De campus combineert stedelijkheid met openheid. In essentie bestaat een campus uit een compositie van gebouwen rondom een centrale open ruimte. Het is nadrukkelijk geen open ruimte binnen een dichte rand of ring van gebouwen. Door voldoende ruimte tussen de gebouwen en deze met elkaar te verbinden is sprake van een open (groen)structuur. Een campus opzet kan een grote diversiteit aan functies in zich opnemen en laat grote verschillen toe in de schaal van bebouwing. Oude en nieuwe gebouwen met uiteenlopende schaal, karakteristiek en typologie worden naast elkaar geplaatst. De gebouwen of bouwblokken zijn vaak alzijdig vormgegeven, hebben een eenduidige/heldere hoofdvorm en staan met representatieve gevels vrij in de ruimte. De open ruimte brengt samenhang tussen deze verscheidenheid aan gebouwen. Deze open ruimte heeft een openbaar karakter.

Uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit | integratie van de doelen, de ontwikkelvragen en de gebiedsgerichte aanpak

Om de relatie tussen stadstructuren, mozaïektegels en de daarin veelvoorkomende ontwikkelvragen te verbeelden is onderstaande matrix vervaardigd. Het integreert de meer abstracte doelen van de omgevingsvisie met meer concrete uitgangspunten voor veelvoorkomende ontwikkelvragen.

Ruimtelijke Kwaliteit **- doelen** **- gebiedskarakteristiek** **- ontwikkelvragen**			**Dynamiek in de bestaande stad: Veelvoorkomende ruimtelijke ontwikkelingen**				
			KLEINSCHALIG WONING SPLITSING	**KLEINSCHALIG** KAVEL SPLITSING	**VERSPREIDE LOCATIES** TRANSFORMATIE & NIEUWBOUW	VERSPREIDE LOCATIES **TRANSFORMATIE KANTOOR**	**GENERIEKE UITGANGSPUNTEN ***
Het Bredaas Mozaïek	**MOZAIEKTEGELS**		Gebiedseigen waarden van mozaiektegel en/of de positie aan de stedelijke structuur betrekken			Bij transformatie van bestaand vastgoed naar een woonfunctie zullen andere eisen worden gesteld aan de omgevinggebruik. Het realiseren van collectieve of individuele buitenruimten is onderdeel van de opgave. Er zijn extra aanpassingen aan het vastgoed nodig om aan te sluiten bij een transformatie naar wonen. Er dient een prettige collectieve structuur te worden ontwikkeld die een adres voor woningen biedt, met ruimte voor verblijf en ontmoeting.	Beschouwen potentie van de grotere omgeving Bij nieuwbouw of transformatie van een (maatschappelijke) voorziening zal afgewogen moeten worden of een (andere) rol als voorziening voor de buurt moet blijven bestaan.
		 Strokenbouw					
		Woonerf					
		Middeleeuwse stadblokken	Versterken dwaalmilieu / hovenstructuur als kwaliteit van de binnenstad en voor de oriëntatie van woningen op een openbare ruimte. Behoud van karakteristiek van bebouwing en dakenlandschap. Beperken oriëntatie op één zijde. Wonen boven winkels, sturen op goede, gemeenschappelijke en representatieve entrees.				Beschouwen potentie van plan
		 Gesloten bouwblokken	Bebouwen van binnenterrein niet ten koste van groenkwaliteit. Oriëntatie van woningen op een openbare ruimte.		*		Gebiedseigen waarden van mozaiektegel en/of de positie aan de stedelijke structuur betrekken
		 Samengestelde bebouwing binnen stratenpatroon	Afwegen verdwijnen woningtypes. Druk op openbare ruimte beperken door (fietsen) berging binnen bebouwing; verkennen oplossingen vanuit hoger schaalniveau.		*		Sociale cohesie: geen geïsoleerde woningen Woning met voorzijde aan de straat/ openbare ruimte en achterzijde aan luwe, privacy zijde
		 Vrijstaande woningen	Afwegen verdwijnen woningtypes. Behouden gemiddelde kavelgroottes en versterken bebouwingsbeeld.		*		Behouden gebruiksmogelijkheden aangrenzende percelen
		 Villamilieu	Versterken onderscheidende exclusieve woongebieden met veel openheid en groen/bos. In stand houden gemiddelde kavelgroottes en versterken bebouwingsbeeld.		*		Bebouwing achter het hoofdgebouw qua massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Beschermen licht, lucht en ruimte van een achtertuinen gebied.
		 Bebouwing om centraal hof	Afwegen in stand houden maatschappelijke/publieke functie groengebied of bebouwing Versterken kwaliteit en kwantiteit buurtgroen / verblijfsruimte				Nieuwe achtertuinen/kanten aan bestaande achtertuinen/kanten te laten grenzen
		Hoofdstraat	Bij nieuwbouw of transformatie van een (maatschappelijke) voorziening zal afgewogen moeten worden of een (andere) rol als voorziening voor de buurt moet blijven bestaan. Gebiedseigen waarden van mozaïektegel en/of de positie aan de stedelijke structuur betrekken.				Beperken negatieve effecten voor bestaande bewoners: - Schaduwwerking - Privacy-aantasting - Gebruiksmogelijkheden
		 Linten	Behouden open ruimte tussen bebouwing om de afwisseling bebouwd onbebouwd in stand te houden. Ieder lint heeft zijn eigen karakteristiek en wijkt af van de achterliggende buurten.				
	CEMENT	Hoofdgroenstructuur	*	*	Bij transformatie van bestaand vastgoed naar een woonfunctie zullen andere eisen worden gesteld aan de omgeving.		
		 Parkway	*	*	Bij transformatie of nieuwbouw dient in elk geval voldoende ruimte voor groen gerealiseerd te worden.		



Legenda Bredaa's mozaiek

- Openbaar groen (Parken, hoven en groene hoofdstructuur)
- Parkways
- Groene linten
- Zandlandschap
- Veenlandschap
- Beekdalen
- Landgoederenlandschap
- Heideontginning

- Middeleeuwse binnenstad
- Gesloten bouwblokken
- Stratenblok
- Blok rondom een centraal hof
- Woonerven
- Villawijk
- Vrijstaande woningen
- Strokenbouw
- Campus