

Beeldkwaliteitsplan Meulenspie



7 oktober 2022



Plangebied



Schetsverkaveling

Beeldkwaliteitsplan Meulenspie

Inhoud

1	Algemeen	4
1.1	Status Beeldkwaliteit	
1.2	Context	
1.3	Visie	
2.	Spelregels Beeldkwaliteit	6
2.1	Stedenbouwkundig	
2.2	Architectuur	
2.3	Landschap	



Plangebied



Meulenspie



Huidige situatie plangebied



Bestaande houtwal

Beeldkwaliteitsplan Meulenspie

1. Algemeen

1.1 Status beeldkwaliteit

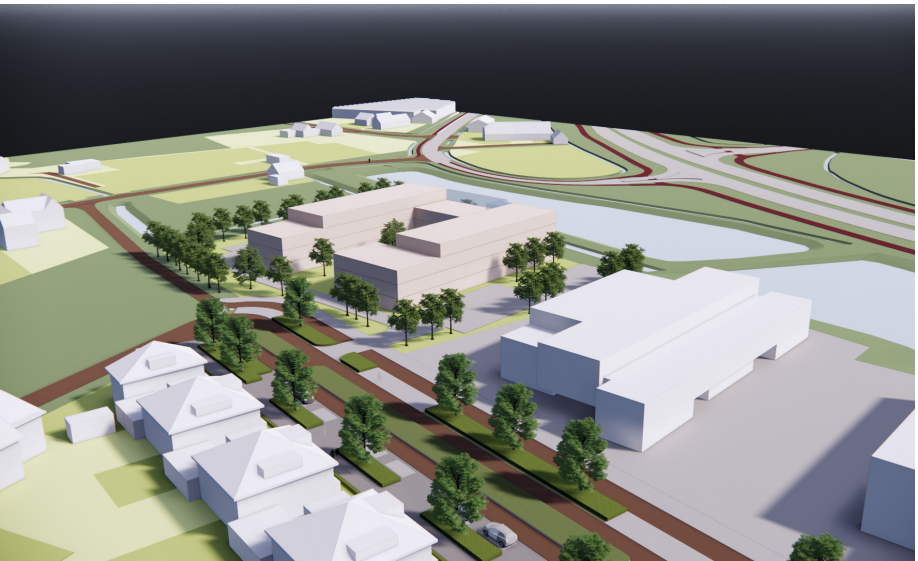
De spelregels voor beeldkwaliteit in dit document zijn het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Medium bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de locatie Meulenspie. De spelregels hebben daarbij als doel de ruimtelijke verschijningsvorm van deze ontwikkeling op de juiste manier aan te laten sluiten bij de directe omgeving, de buurt Meulenspie en bij het ambitieniveau zoals uitgewerkt in het kavelpaspoort van Space Value (vastgesteld 2 november 2021).

1.2 Context

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Meulenspie in ten oosten van Curio (middelbare school) De locatie is niet bebouwd en ligt aan de noordoostzijde, oostzijde en zuidzijde aan groenstructuren waaronder een karakteristiek oorspronkelijk agrarisch landschap met houtwallen en weilanden en de waterpartij die de buffer vormt tussen Teteringen en de Nieuwe Kadijk (Noordelijke Rondweg Breda). Het plangebied had oorspronkelijk een kantoorbestemming en is onderdeel van een stedenbouwkundige reeks van grotere bouwvolumes die iets gedraaid staan ten opzichte van de Meulenspie. Aan de overzijde van de straat staan 2/1-kap woningen van 2 bouwlagen met kap gebouwd in de jaren '30 stijl. Vanwege de geluidsbelasting van het verkeer op de Nieuwe Kadijk zal een U-vormige opzet noodzakelijk zijn zodat er een geluidsluw, groen binnengebied kan worden gecreëerd.

1.3 Visie

Beëindiging van de stedenbouwkundige reeks aan de zuidzijde van de Meulenspie, aansluiten op de landschappelijke context in de directe omgeving en de realisatie van een semi-openbaar groen binnengebied zijn bepalend in de visie voor deze ontwikkeling. Dit betekent een goede inpassing van het gebouw en de daarbij behorende parkeerhoeft in het groen en het vormgeven van een goede aansluiting en oriëntatie van de woningen op het groene binnengebied. Omdat het hier gaat om een woongebouw is met de bewoners/ klankbordgroep van de Meulenspie afgesproken dat de architectuur aan zal sluiten bij de jaren '30 stijl.



Volume opbouw gebouw



Aansluiten op woningen noordzijde Meulenspie



Jaren '30 architectuur, kleur en materiaalgebruik



Begane grond privé buitenruimtes aan het groen



Appartementen in jaren '30 stijl

Beeldkwaliteitsplan Meulenspie

2. Spelregels beeldkwaliteit

2.1 Stedenbouwkundig

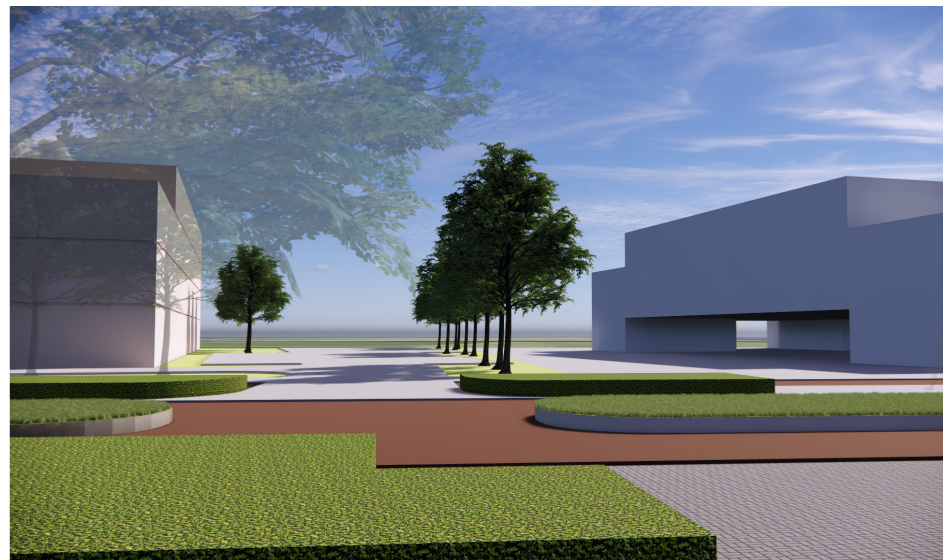
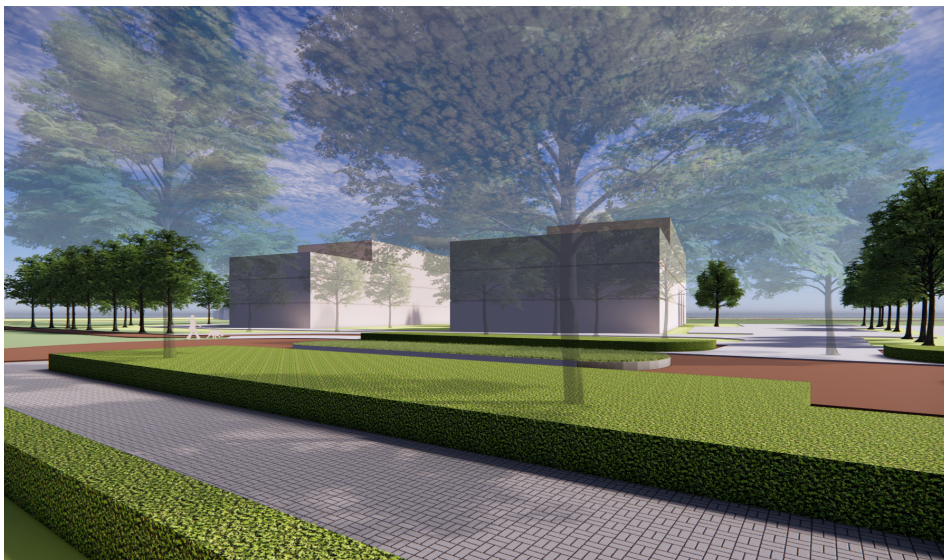
- Oriëntatie: woningen zijn georiënteerd op het groene binnengebied en op de Meulenspie;
- Alzijdigheid: het gebouw heeft geen blinde gevels. Galerijen en privé buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur en alle zijdes hebben een representatieve uitstraling;
- Het gebouw is bestaat uit een U-vormig bouwvolume van 3 en 4 bouwlagen. De laagste bouwdelen bevinden zich aan de Meulenspie;
- Privé - openbaar: Bij de begane grond woningen is extra aandacht vereist voor de aansluiting van de woningen op het groene binnengebied (d.m.v. een stoepje, trapje, terrasje, e.d.).

2.2 Architectuur

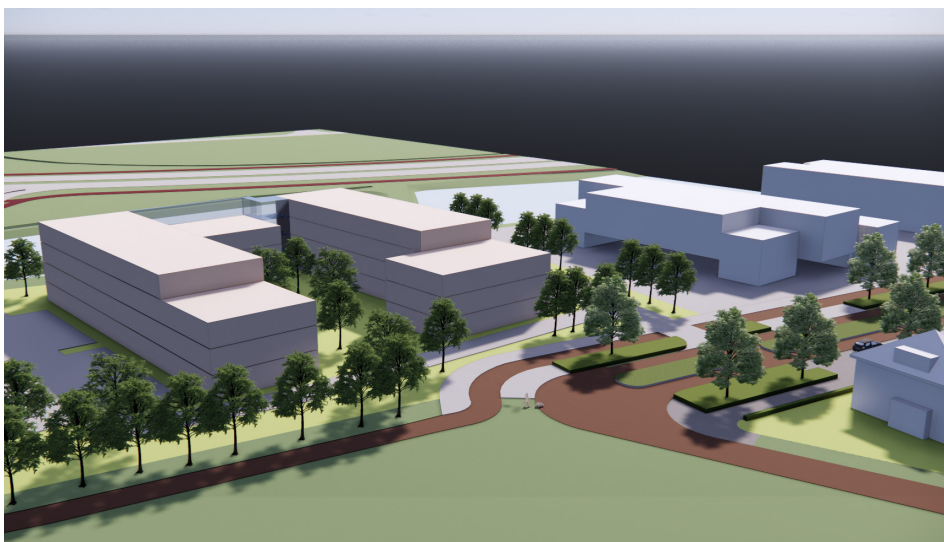
- Samengesteld U-vormig bouwblok in hoogte variërend van 3 tot 4 bouwlagen;
- De architectuur en materiaalgebruik van deze ontwikkeling wijk sluit aan bij de jaren '30 stijl van de woningen aan de Meulenspie;
- Gevel: horizontale geleding (wittel belijning), metselwerk met reliëf en donkere accenten;
- Extra aandacht gevraagd voor de vormgeving van geluidswerende voorzieningen.

2.3 Landschap

- Inpassing van het gebouw en de bijbehorende buitenruimte binnen de karakteristieke opzet van het landschap met bestaande singels en houtwallen door voldoende afstand te houden (groenzones). Aan de noordzijde wordt langs het Meulenspiepad een nieuwe houtwal gesitueerd;
- Het groene, geluidsluwe binnengebied wordt vormgegeven als een (semi openbaar) verblijfsgebied voor de bewoners met beplanting passend bij deze omgeving en een aantal bomen van de eerste grootte;
- Parkeren: De parkeervoorzieningen krijgt een groene aankleding met met hagen en/ of heesters en bomen van eerste en tweede grootte.



7



3D weergave bouwvolume binnen de context van de Meulenspie