

DATUM 17 februari 2021
 WERK A 026 Puntgebouw Breda
 ONDERWERP Motivatie plintheogte Baronesse (Puntgebouw)

BARONESSE: Stoere Kop en Schakel tussen buurt en groot stedelijk

Stedenbouwkundige inpassing

In de ontwikkeling van Drie Hoefijzers Noord vormt het appartementengebouw Baronesse het sluitstuk van de 1e en 2e fase met grondgebonden woningen. Baronesse is de kop van het blok van stadswoningen langs de Stationslaan, de spoorzijde en de woonhofjes. Tegelijkertijd is Baronesse een schakel tussen de laagbouw en de hoogbouw van de Hendric (Westpoint). Zij vormt het begin van de opmaat van gebouwen die in hoogte oplopen naar het Breda CS station. Baronesse gaat geleidelijk van 2 en 3 lagen naar 5 lagen richting de Hendric.

De eerste 4 traveeën worden gemaakt door 8 grondgebonden stadswoningen aan de Stationslaan en de spoorzijde. De laatste traveeën vormen samen een appartementengebouw van 19 woningen.

Stedelijk en rijzig karakter

Het beeldkwaliteitplan Drie Hoefijzers Noord vraagt om een minimale vrije hoogte van 3m voor de grondgebonden woningen aan de Noordrand (Stationslaan). Dit 'ter bevordering van het stedelijke en rijzige karakter en bijzonder programma'.

Voor het appartementen deel beschrijft het Beeldkwaliteitplan vervolgens: Het puntgebouw heeft een opbouw van een verhoogde begane grond/plint met een bovenbouw. En verderop: 'De plint is maximaal 4.5 m hoog en heeft een vriendelijk en uitnodigend karakter met een oriëntatie op de Stationslaan / Faamplein en op de centrale buurtruimte met aan de zuidzijde een ruimte voor een terrasje. Nadrukkelijk wordt gestreefd naar een levendige 'communicerende' plint. Activiteiten tonen zich en de plint is vormgegeven met publieksgerichte functies en woonfuncties met voordeuren.

Motivatie

De genoemde 3m vrije hoogte wordt gevraagd ten behoeve van "het stedelijke en rijzige karakter en bijzonder programma van de plint". Dit gewenste stedelijke en rijzige karakter wordt in het puntgebouw (Baronesse) gemaakt door een plint van 3,55m hoogte aan de gevel. Het pol van de woningen ligt 555mm hoger. Drie treden bij de voordeur overbruggen dit niveauverschil. Het hoger plaatsen van de begane grond vloer met 555mm versterkt het stedelijke karakter. Daardoor hebben deze woningen een prettige distantie tot de straat. Het geeft meer privacy voor de bewoner dan wanneer de woningen gelijk liggen met het straatniveau. Tegelijkertijd is er van binnenuit zicht over de geparkeerde auto's in plaats van er tegenaan. Het verhoogd wonen is een beproefd stedelijk kenmerk en geeft statuur. Statuur aan de woning en aan de straat.

De entrees van de woningen liggen verdiept. Voordeuren worden gemarkeerd door de trapjes voor de woningen, De entree-nis is rijk gedecoreerd met bijzonder terug-trappend metselwerk. De treden, nis en verspringend metselwerk enerzijds en het verhoogd wonen met een hoge begane grondlaag anderzijds dragen allemaal bij aan de gewenste, formelere uitstraling van statige gebouwen aan een stadse laan. De gehele plint is voorzien van woonprogramma, met woon- en slaapkamers aan de Stationslaan, een dubbelhoge hoofdentree op de kop aan het Faamplein en een horecaruimte meer aan de zuidzijde van het plein.

Aan de zuidzijde zijn de woningen ook verhoogd ten opzichte van het maaiveld en hebben zij buitenruimten aan het parklandschap.



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit
 2020-006842-V01

Ven L