

BEELDKWALITEITSPLAN

01 december 2022

Hero
van Breda KEI-FIT WONEN



INHOUDSOPGAVE

Introductie	2
HFST 1 Context en Stedenbouw	4-19
HFST 2 Architectuur Hero terrein	20-25
HFST 3 Thema's	26-33
3.1 Inspiraties vanuit het verleden	28-29
3.2 Een architectuur van eenvoudige gebouweenheden	30
3.3 Een architectuur van de begane grond	31
3.4 Een architectuur van de daklijn	32
3.5 Een architectuur van industriële details	33
HFST 4 Woonmilieus	34-51
4.1 Woonmilieus	36-37
4.2 Grondgebonden clusters	38-41
4.3 Wonen in het hart	42
4.4 Appartementen	44-47
4.5 CPO-Cluster	48
4.6 De Toerist en de HOED	49
4.7 Belangrijke bouwkundige onderdelen	50
HFST 5 Openbare ruimte	52-67
5.1 Openbare ruimte	54
5.2 Inspiraties vanuit het verleden	56
5.3 De Gezonde Wijk	57
5.4 Woonstraat	58-59
5.5 Park	60-61
5.6 Rand	62-63
5.7 Parkeerhof	64-65
5.8 Overgang Konings Drinks	66-67

INTRODUCTIE

Dit beeldkwaliteitsplan bevat de ruimtelijke en kwalitatieve richtlijnen ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het nieuwe woongebied voor het voormalige Hero-terrein te Breda. Gezamenlijk met het in wording zijnde bestemmingsplan schept dit het primaire toetsingskader waarbinnen de deelplannen worden ontwikkeld van VO en DO en omgevingsvergunning. Het stedenbouwkundig ontwerp is een product van de samenwerking van Buro Lubbers landschap en stedenbouw en diederendirrix architectuur en stedenbouw. Het plan is in nauw overleg met de gemeente Breda tot stand gekomen.

Er wordt ingegaan op de karakteristiek van de stedenbouwkundig basisvorm als resultaat van een analyse van de oorspronkelijke ordening van gebouwen van het fabriekscomplex. Vervolgens verbinden we deze grondvorm aan de idee van een groene woonwijk waar de voetganger het primaat heeft en een in alle opzichten gezond woonmilieu nagestreefd wordt. We gaan in op de architectuur principes van het plan en de inrichtingskwaliteiten van de openbare ruimte.

Er ligt een stevige ambitie om het voormalig besloten industrieterrein te transformeren naar een nieuw en open woongebied, geïnspireerd op het industriële DNA van de plek zelf.

Met dit beeldkwaliteitsplan willen we ontwerpers inspireren om inhoud en vorm te geven aan het Hero terrein en de gezondste wijk van Breda. Met korte typeringen beschrijven we onze intenties voor de bebouwing en de openbare ruimte, gericht op wat willen wij oproepen en aan welke kwaliteitseisen de plannen tenminste moeten voldoen. Wij benoemen de middelen waaruit de gewenste karakteristiek en identiteit denken van Heldenpark uit spreekt.

Op deze wijze willen wij in dit beeldkwaliteitsplan:

- het minimale kwaliteitsniveau verzekeren en uitdagen tot méér; rekening houdend met de financiële kaders en marktconforme maakbaarheid;
- een sociale en fysieke duurzaamheid veilig stellen; We doen dit vanuit een overkoepelende benadering ;
- samenhang in structuur, groen en bebouwing;
- samenhang als familiegelekenis maar met een rijke variatie aan bebouwing en beplanting;
- het geheugen van de plek.

We bouwen verder op het industriële verleden, soms in verwijzende zin met kleuren, details en materialen, maar overwegend door te opereren in de geest van ontstaansgeschiedenis, bijvoorbeeld door te refereren naar oorspronkelijke structuur van de gebouwen.







Hoofdstuk 1

CONTEXT EN STEDENBOUW

Ligging locatie

Hero wordt ingebed in de bestaande structuren van Breda. Een stadswijk inbreiden in het weefsel van de stad vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke aanpak. Breda is een compacte, historische kwaliteitsstad die zich toekomstbestendig wil ontwikkelen. De stad is gastvrij, toegankelijk, divers en heeft een mooie menselijke maat. We willen met Hero, passend bij die kwaliteiten en bij haar omgeving, een wijk ontwikkelen met hoge ambities op het gebied van landschap, klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteit en sociale en ruimtelijke diversiteit.

Brabantpark

De wijk Brabantpark ligt in Breda Oost, tegen het centrum aan. De historische weg Teteringsedijk verbindt het centrum van Breda en Brabantpark met ten oosten gelegen plaatsen. De huidige wijk bestaat uit architectonisch homogene buurten uit de jaren '50 en '60 met voornamelijk vierhoog-flats en eenvoudige eengezinswoningen. Deze buurten zijn gegroepeerd rond een groot, centraal gelegen winkelcentrum: het Brabantplein. Daarnaast zijn er verspreid door de wijk nog een aantal winkels en voorzieningen te vinden en hebben grotere bedrijven een plek langs het spoor gevonden, direct ten oosten van ons plangebied. Brabantpark heeft in de loop der jaren een behoorlijk gemêleerde bevolkingssamenstelling gekregen, waaronder relatief veel jonge gezinnen.



De Hero locatie is gesitueerd aan een historisch lint en ligt in de spoorzone. Het gebied ligt op ca. 10 minuten fietsen van de binnenstad en het station.

Ontwikkelingen in de directe omgeving en de spoorzone



In de omgeving van het Hero terrein zijn verschillende nieuwe ontwikkelingen. Het terrein maakt onderdeel uit van de spoorzone van Breda, waar meerdere projecten worden gemaakt, zoals de Tuinen van Genta en De Drie Hoefijzers. Ook in de directe omgeving worden Campus 076 en de Brinker ontwikkeld.



Five Tracks



Tuinen van Genta



De Driesprong



De Drie Hoefijzers



Brinker



Campus 076

Spoorlandschap

Middelhoogbouw aan het spoor

De twee lange blokken van verspringend van 5 tot 8 lagen vormen een geluidsluwe buffer voor de rest van de wijk. De gemiddelde hoogte wordt mede bepaald door het woonprogramma dat in de opgave voor Heldenpark is vastgelegd. De impact naar het spoorlandschap wordt hier kort geduid.

De reiziger in de trein herkent de overgang van het platteland naar het centrum en het station mede door een intensivering en verhoging van de bebouwing aan het spoor. In de toekomst transformeren meer oud industriële terreinen, zoals recent Hoefijzers Noord, naar woongebieden. Verdichting langs het spoor is een kenmerkend gegeven voor de huidige stedenbouwkundige ontwikkeling en dus ook voor Breda. Bekijken we de huidige situatie dan ligt de Hero locatie op nog geen 1,5 km hemelsbreed van Station Breda. Spiegelen we de locatie aan de westzijde dan ligt op ongeveer 1,5 km het Stadion met zijn stedelijke voorzieningen en kantoren. De schaal van de bebouwing aan het spoor in de Stationszone ten opzichte van bebouwing van het Stadion en omgeving en de toekomstige appartementen gebouwen op het Hero terrein verschillen nauwelijks in hoogte. De aaneengeslotenheid, de schaal over een grotere lengte, is in de Stationszone wel aanzienlijk forser.

Oplopende bebouwing is naar verwachting niet zozeer het veranderde silhouet in het spoorlandschap als wel de afwisseling van stedelijke schaal die richting het Station Breda intensiever en meer aaneengesloten wordt. De open tussenruimte met bestaande bebouwing in laagbouw wordt minder. Een interessant gegeven dat deze verdergaande vorm van verdichting van de stad in het spoorlandschap afleesbaar wordt.



Verdichting spoorlandschap richting Station Breda

Spoorlandschap



Zicht vanaf de Kapittelweg



Stationszone



3 Hoefijzers Zuid



Stadion en omgeving

Huidige situatie



Huidige situatie, gezien vanuit de zuidwesthoek

Huidige situatie



Vogelvlucht vanuit het noorden. Zicht op de Kwekerijstraat



Perspectief vanuit het noordwesten vanaf de brug over het spoor.



Perspectief vanuit het zuidoosten op de Teteringsedijk en bestaande muur van het Hero terrein.



Perspectief vanuit het zuidwesten met het huidige gebouw de Toerist.

Het plangebied bestaat uit het plandeel Hero, wat een braakliggend, voormalig bedrijfsterrein is en grenst aan de oostzijde aan de nog bestaande en in werking zijnde sapfabriek van Konings Drinks B.V.. Aan de noordzijde grenst het gebied aan het spoor. Daarnaast is er de locatie de Toerist, die in het zuidwestelijk gebied van Hero ligt op de hoek van de Teteringsedijk en Kapittelweg. In de ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in de volgende deelgebieden:

1 Hero

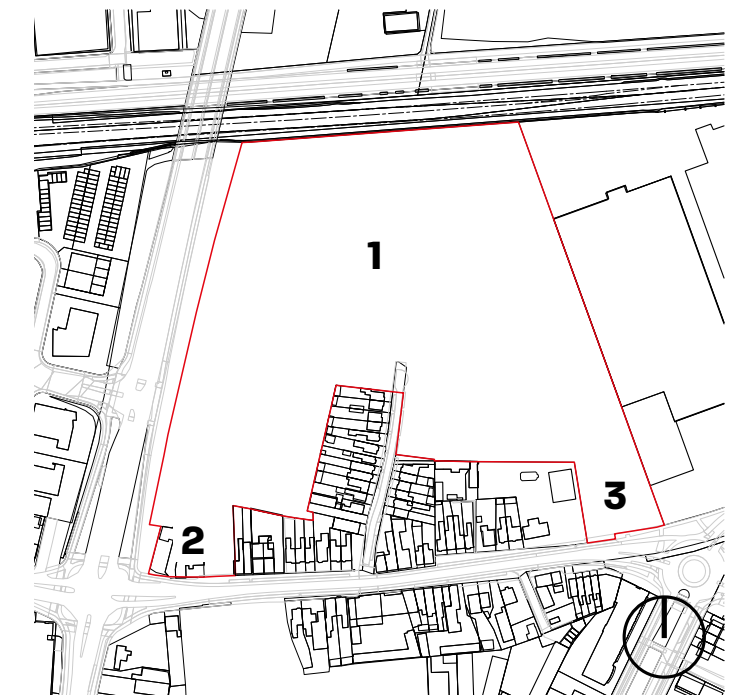
Het gebied is 5,9 hectare groot en geheel in eigendom van AM en heeft geen opstallen.

2 De Toerist

Het perceel is 0,1 hectare groot en inmiddels eigendom van CR. De opstallen zullen worden verwijderd. De ontwikkeling van de locatie "de Toerist" wordt weliswaar door CR grotendeels zelfstandig gelopen maar maakt een onlosmakelijk deel uit van de Hero ontwikkeling.

3 HOED

In het zuidoostelijk deel van de Hero locatie wordt een HOED complex met zorgwoningen gerealiseerd. AM heeft hiertoe een overeenkomst gesloten met een investeerder.



Historische ontwikkeling

Tussen spoor en lint

De Teteringsedijk kent als route tussen Breda, Oosterhout en Tilburg een lange geschiedenis. Begin 19e eeuw is de straatweg naar Tilburg en Den Bosch, met een aftakking richting Oosterhout, als directe verbinding aangelegd door de woeste Brabantse gronden. Langs de Teteringsedijk lagen veelal op fruitteelt georiënteerde boomgaarden en kwekerijen afgewisseld met kleinschalige woonbebouwing.

Na de komst van het spoor eind 19e eeuw kreeg de strook tussen de Teteringsedijk en het spoor een meer industrieel karakter door de komst van diverse fabrieken, waaronder de Hero-fabriek. Daarnaast werd er ook steeds intensiever gewoond aan het lint. In de 2e helft van de 20e eeuw ging het zeer goed met Breda en werden er diverse grotere woonwijken ten noorden van het spoor en ten zuiden van de Teteringsedijk gerealiseerd.

De strook langs het spoor kent met de transformatie van deze zone naar stedelijke woongebieden zoals De Drie Hoefijzers, Tuinen van Genta, Five Tracks, de Driesprong en met de beoogde herontwikkeling van Hero een fase van de-industrialisatie en een verkleuring naar compacte woongebieden.



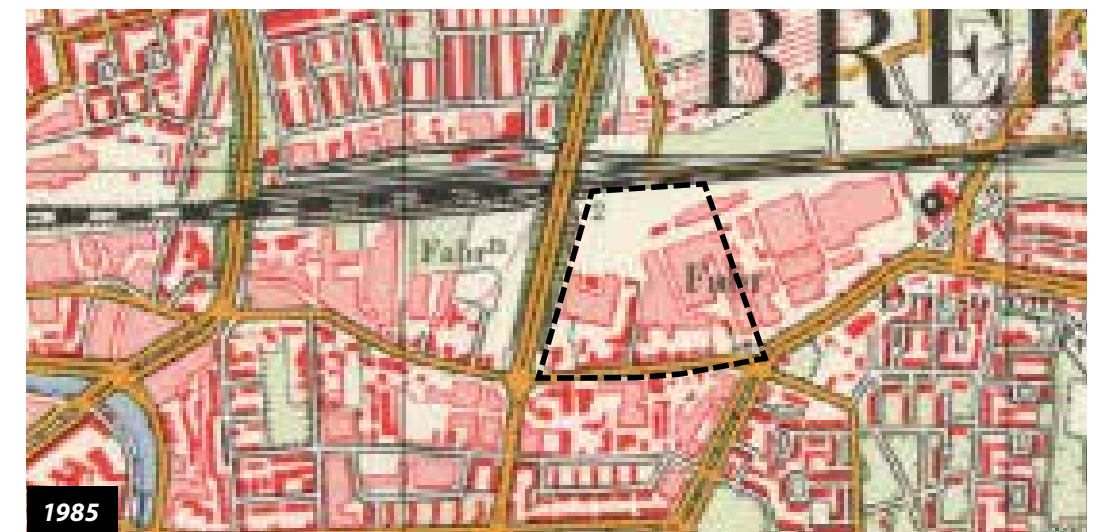
De Kwekerijstraat sluit aan vanaf het noorden op de Teteringsedijk



De komst van het spoor deelt de Kwekerijstraat op



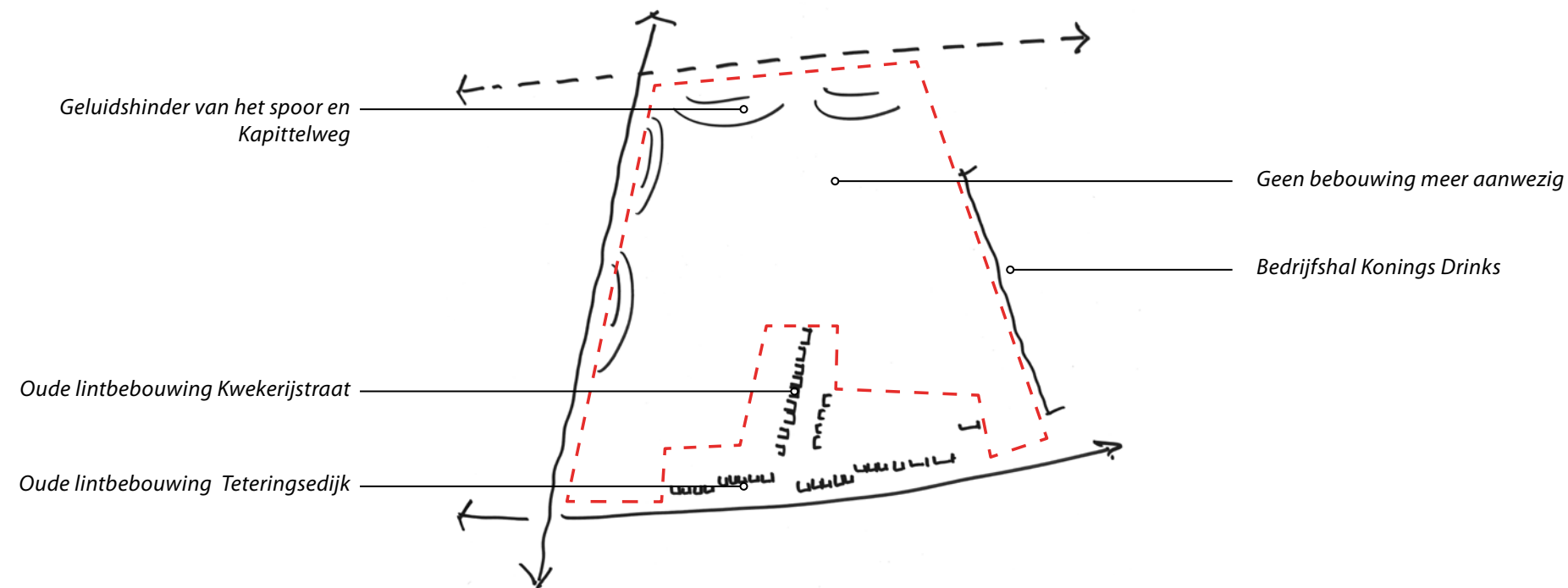
De Hero fabriek oostelijk van de Kwekerijstraat met de kenmerkende hoekverdraaiing



De Hero fabriek beslaat het hele terrein



Locatiecondities



Locatiecondities

De locatie kent enkele specifieke randvoorwaarden waar rekening mee gehouden dient te worden in de ontwikkeling. Zo is het plangebied zelf volledig vrij van gebouwen, maar is er aan de Teteringsedijk en de Kwekerijstraat oude lintbebouwing te vinden, gekenmerkt door een kleine korrelgrootte.

Het spoor en de Kapittelweg zorgen voor een geluidsbelasting in het gebied, evenals trillingen door het spoor in de nieuwe bebouwing. Daarnaast is de aanwezigheid van Konings Drinks als directe buurman van de nieuwe wijk een belangrijk aandachtspunt, vanwege de milieucontouren van het bedrijf maar ook vanwege de grote bedrijfshal direct aan de grens van het terrein.



1.2 PLANOPBOUW

Uitgangspunten en Concept

*De gezondste wijk van Breda:
Industrieel woonlandschap Hero*

Samenkomen, sporten en spelen in een groene en autovrije wijk met een industrieel karakter. De schaal en specifieke context van het voormalige Hero fabrieksterrein biedt ruimte om een groenstedelijk woonmilieu te creëren waar de voetganger de baas is. Verschillende historische lagen, zoals het oude lint van de Kwekerijstraat, de industriële kenmerken van de fabrieksbebouwing en het Hero-fruit, vormen de basis van het ontwerp en zorgen ervoor dat de wijk op een natuurlijke wijze aansluit op de omgeving.

Er wordt aan de plek een nieuwe laag toegevoegd door een extreem groene woonomgeving te introduceren, passend bij de ruimtelijke ambitie van Breda als Stad in het Park. In groene woonstraten van de wijk zijn de voetganger en de fietser de hoofdgebruikers, waarbij de openbare ruimte gebruikt wordt om te spelen, te sporten, te ontmoeten en te verblijven. Deze straten kunnen groen en autovrij uitgevoerd worden doordat het autoverkeer naar de rand van de wijk 'geduwd' wordt en de wijk niet in komt.

Binnen dit concept is het de ambitie om van het Hero terrein de Gezondste wijk van Breda te maken. Bewegen en ontmoeten staan centraal in de wijk, waarbij de gezondste optie ook altijd de gemakkelijkste is.

Groene rand

De wijk krijgt een groene rand welke dienst doet als groene buffer rondom de wijk, grenzend aan de Kapittelweg, het spoor en de fabriekshal van Konings Drinks. In deze rand zit de ontsluiting van de wijk voor auto's en is het bezoekersparkeren opgenomen in het groen, waardoor de wijk zelf autovrij blijft. De ontsluiting loopt vanaf de Teteringsedijk als een lus om het plangebied heen, waardoor dit het enige deel is dat voor auto's toegankelijk is. De groene woonstraten worden hiermee vrijgespeeld als voetgangersgebied. In het groen van de rand worden plekken opgenomen voor sport en beweging.

Wanden tegen spoorgeluid

Aan de noordzijde van het plangebied wordt met een 'wand' van bebouwing een geluidsbarrière gemaakt, waardoor de gehele wijk afgeschermd wordt van het spoorgeluid. Bovendien wordt de bouw van een zicht belemmerende geluidswal voorkomen. Deze appartementen krijgen geluidswerende gevels en zijn gelegen aan de groene rand.

Parkeren

Het bezoekersparkeren zit verwerkt in de groene rand rondom de wijk, waarmee de auto wordt buiten de wijk gehouden en ze verborgen staan in het groen. Het parkeren voor de woningen gebeurt in parkeerhoven volledig omsloten door achtertuinen, waardoor de auto uit het zicht van de wijk blijft. Deze hoven zijn vanaf de groene rand te bereiken. In de wijk wordt er middels een mobiliteitsplan stevig ingezet op het aanbieden van deelmobiliteit in de wijk om hiermee het autobezit terug te dringen.

Groen raamwerk

De wijk bestaat uit een groen raamwerk waarin de bouwvelden liggen. Deze structuur is gebaseerd op de historie van de plek. Het raamwerk bestaat uit verschillende typen autovrije straten, een centraal park en de groene rand. Allen worden extreem groen ingericht. Het historische fruitige karakter van het gebied van kwekerijen en de Hero biedt aanleiding om dit thema in de inrichting van de openbare ruimte en de straatnaamgeving terug te laten komen.

Bebouwing

In de architectuur en stedenbouw wordt een referentie gemaakt naar de voormalige Hero fabriek. Zowel in de stedenbouwkundige positionering als in de architectonische uitstraling van bebouwing hangt een industriële sfeer. Hiermee wordt de opzet van de wijk in de basis verankert aan het verleden.

Hoeken van de wijk

De nieuwbouw voor de 'De Toerist' markeert de ontwikkeling van het plangebied aan de kruising Teteringsdijk/Kapittelweg en de entree van het Hero-terrein, net als de ontwikkeling van de HOED in de zuidoostelijke hoek van het plan. Met deze twee ontwikkelingen worden herkenbare hoeken gemaakt die het plan een gezicht geven aan de Teteringsdijk. De eigentijdse invulling is passend bij het gebiedseigen karakter van historische lintbebouwing en bij de nieuwe wijk.



Samenkomen



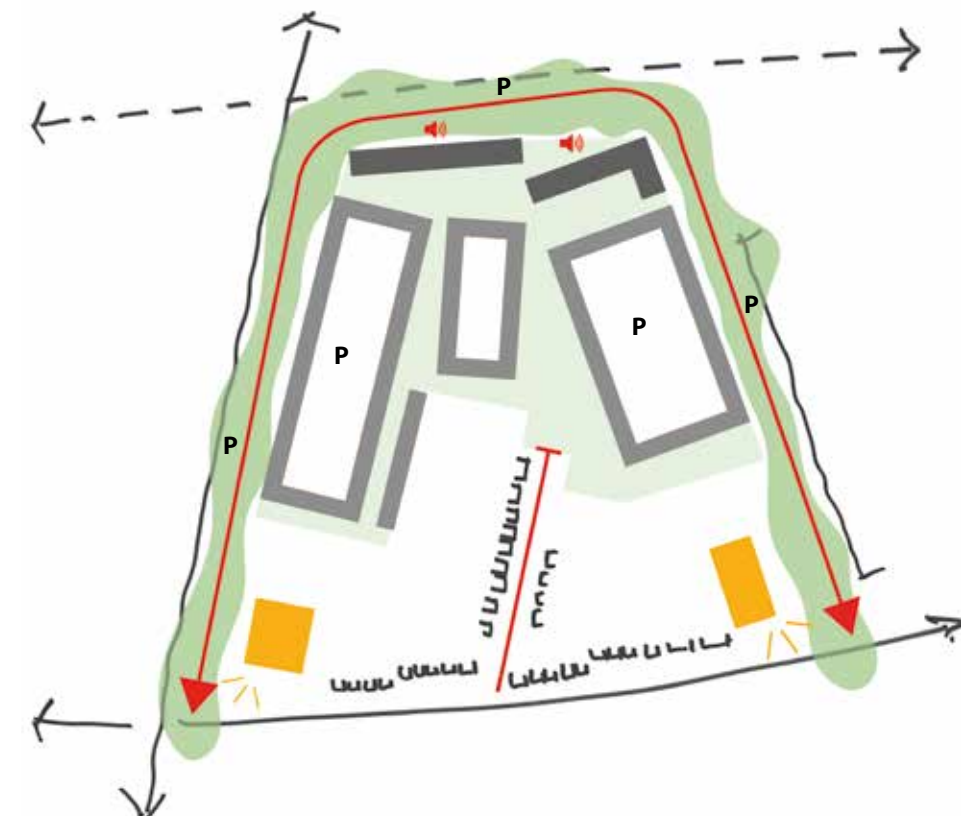
Hero fruit



Industrieel

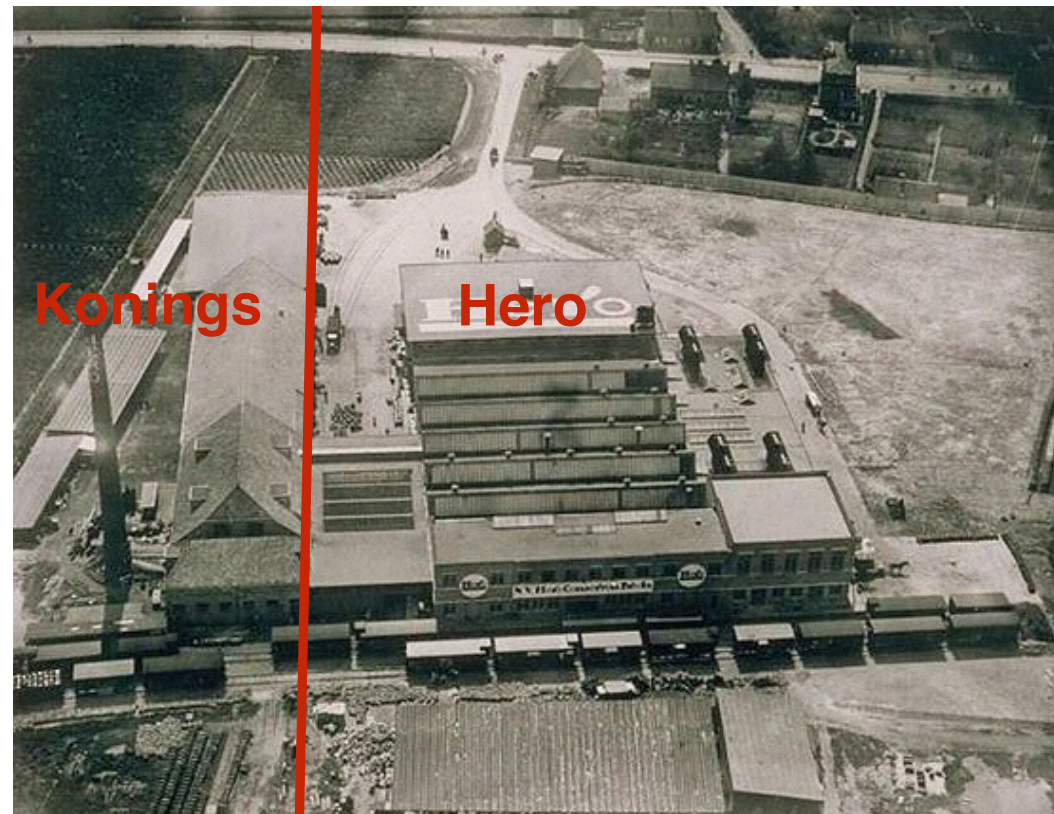


Sport



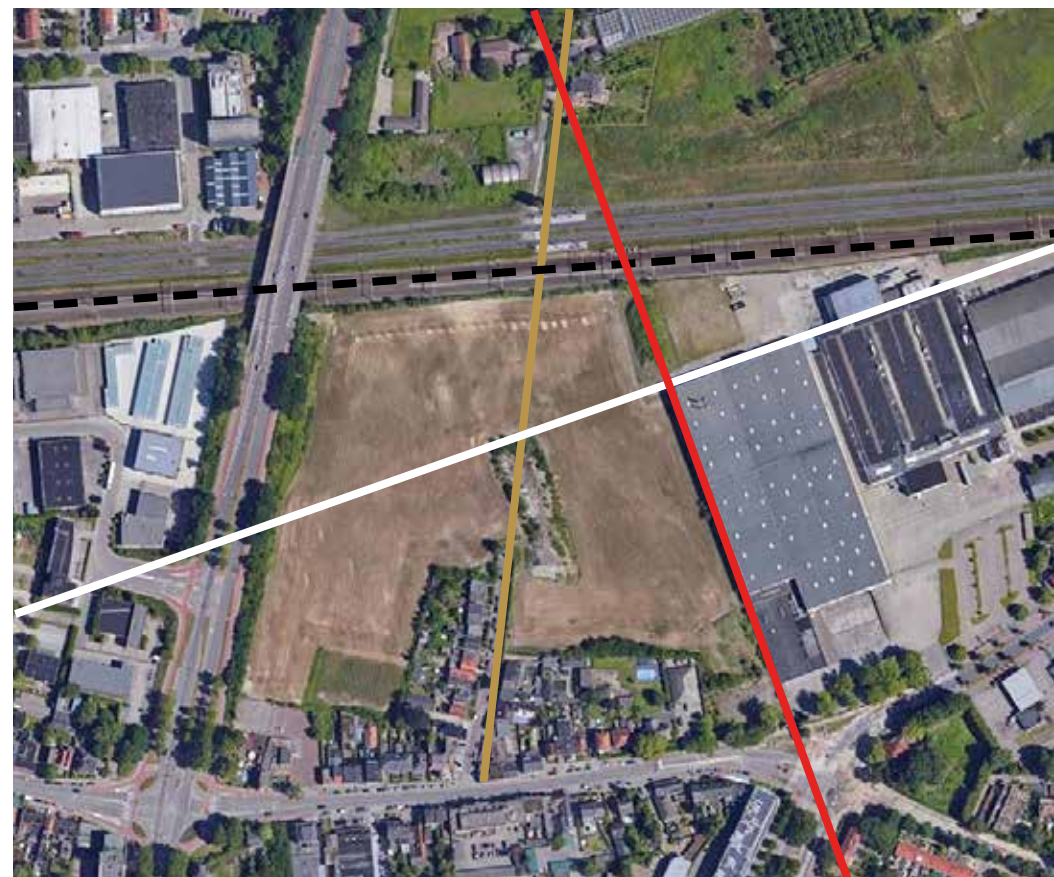
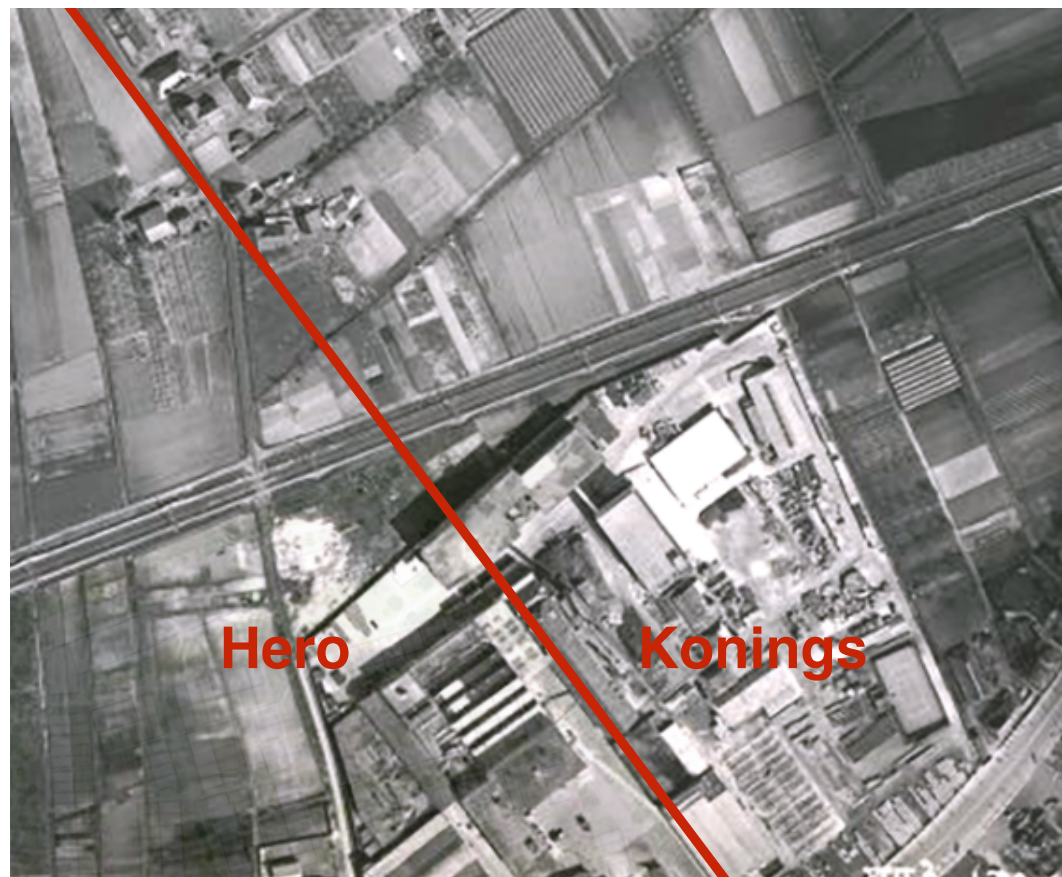
Uitgangspunten

Stedenbouwkundige grondvorm geïnspireerd op DNA van de plek

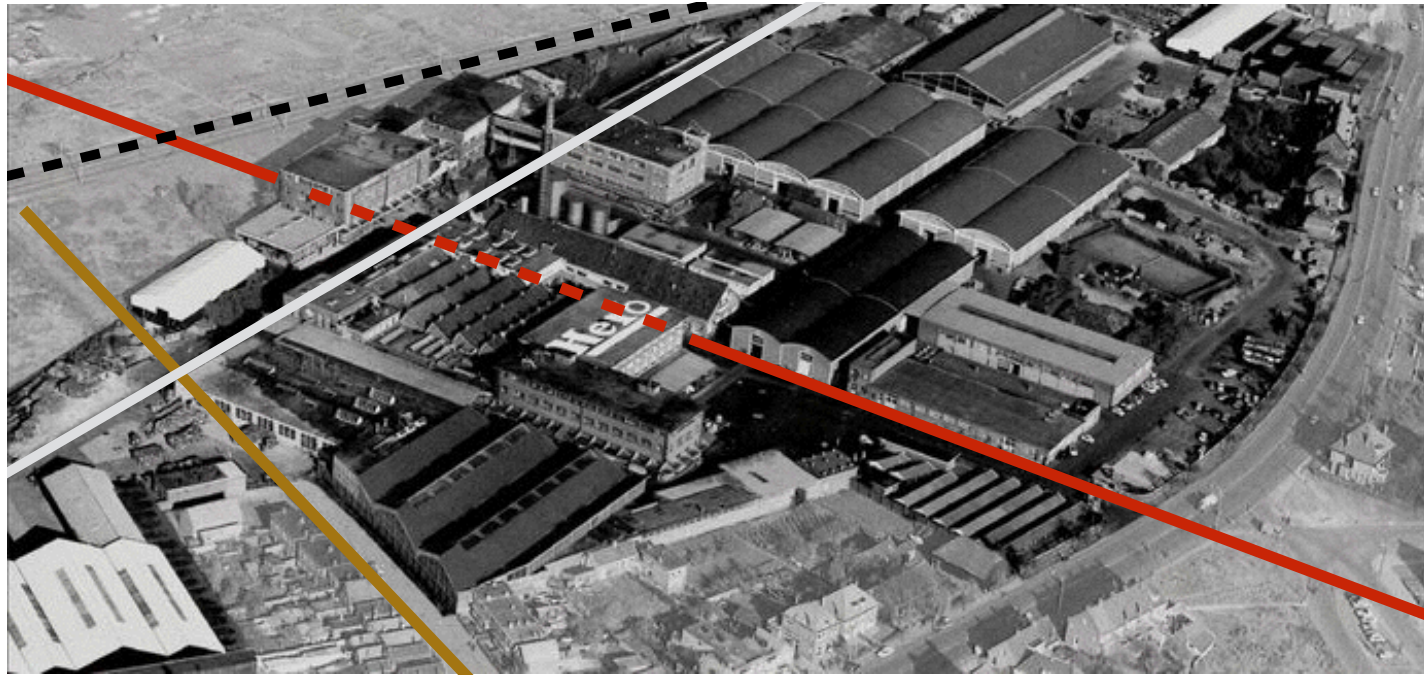


Historie Hero Breda

In 1914 vestigt het Zwitserse bedrijf Hero zich in Breda, naar vermeld vanwege de hoge kwaliteit rood fruit die Breda te bieden had. De “Bredaase aardbei” (Scarlet) stond bekend om zijn deugdelijkheid. De eerste Hero fabriek in de stad stond midden in het centrum aan de Academiesingel, met slechts 6 werknemers. Hero breidde flink uit en verhuisde naar de Teteringsedijk waar een enorme fabriek gebouwd werd. In Breda werden onder andere jam en frisdrank gemaakt. In 2015 verkoopt Hero de Bredase fabriek aan Konings Drinks. Een oud deel van de fabriek werd niet gebruikt door Konings en is in 2018 gesloopt, wat momenteel het plangebied is voor dit project. Ten oosten van het plangebied is de huidige Koningsfabriek nog steeds gevestigd.



Stedenbouwkundige grondvorm



Historische Hero structuur

In het zoeken naar een heldere en overtuigende identiteitsdrager van het stedenbouwkundig plan speelde het industrieel verleden van de locatie een belangrijke rol. De eerste fase van de industriële ontwikkeling van Hero is afleesbaar op de eerste afbeelding op blz. 15. Een vrijwel vierkante grondvorm gelegen aan een aftakking van de spoorlijn, deze typische hoek van 15 graden is een bekend principe voor de vele industrieën die gebruik maken van het spoor als logistiek gegeven. De beelden tonen de verschillende stadia van ontwikkeling van Hero, gerelateerd aan de grens met het huidige Koning Drinks. Richtingen van de bouwvelden zijn afgeleid van de oorspronkelijke positie van de industriële gebouwen.

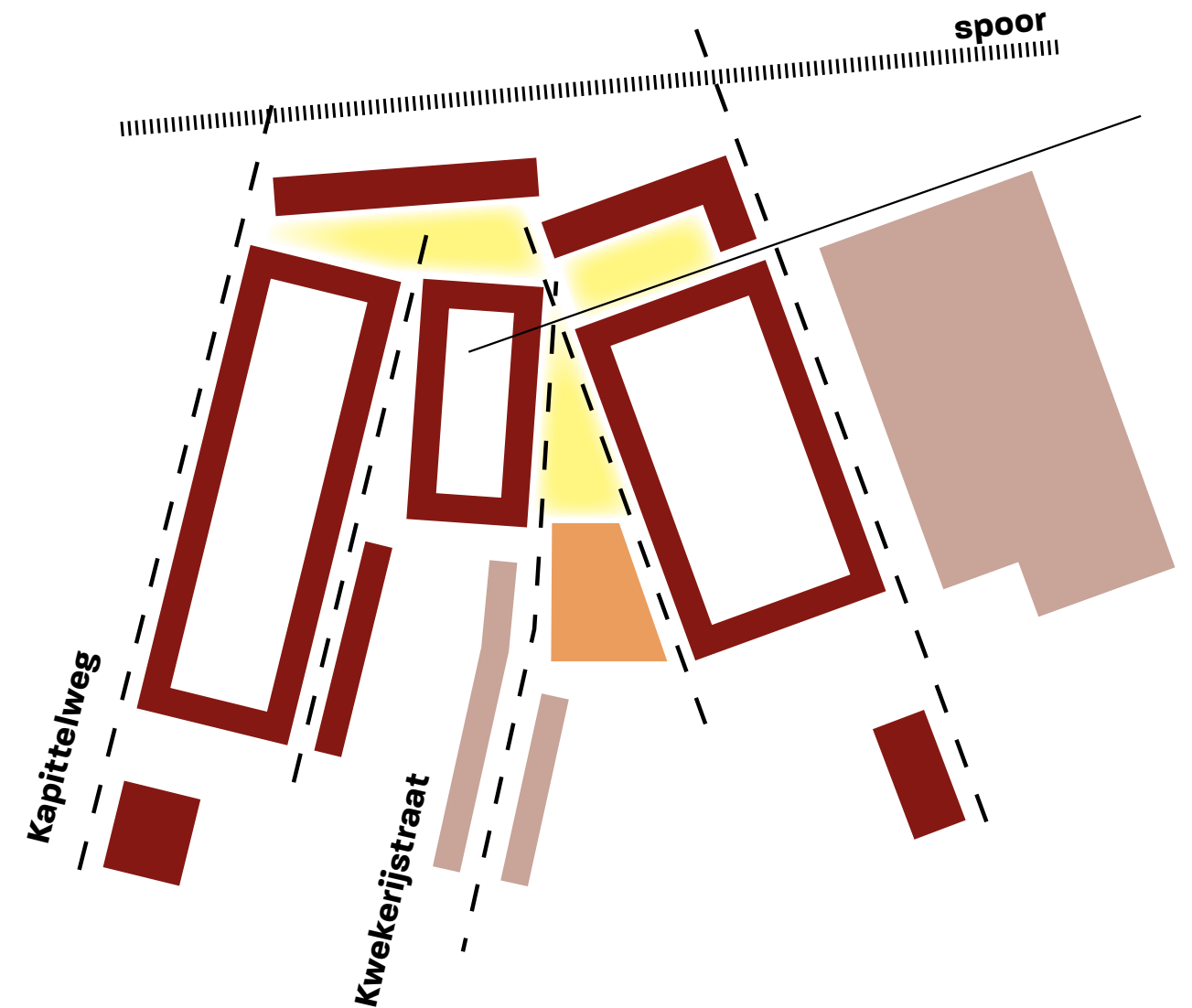
De verdraaiing in twee richtingen is afleesbaar in het patioblok, dat zowel de richting overneemt van de Kwekerijstraat als de richting van de eerste generatie gebouwen van Hero. De wigvormige tussenruimte die overblijft vormt het hart van het plan en wordt ingericht als mooi groen plantsoen voor verblijf en ontmoeting. De twee appartementen gebouwen aan de noordzijde schermen het spoorgeluid af. Een van de gebouwen is 15 graden gedraaid refererend aan de richting en de plaats van een voormalig industrieel gebouw van meerdere lagen

Zo ontstaat een conceptuele grondvorm die tegelijkertijd een aantal verschillende woonmilieus typeert en door zijn historische connotatie aanleiding geeft om voor een aantal kenmerkende plandelen haar cultuurhistorische architectuur als inspirerende uitgangspunt te nemen voor de beeldkwaliteit.

De stedenbouwkundige grondvorm, de specifieke beeldkwaliteit in zowel architectuur als de inrichting van het openbaar gebied, de autovrije woonstraten als groene woonpaden en de ambitie van 'De meest gezonde wijk van Nederland' vormen gezamenlijk en in samenhang de vier identiteiten van Heldenpark Breda.

Basis grondvorm met noord-zuid straatjes en pleinruimtes

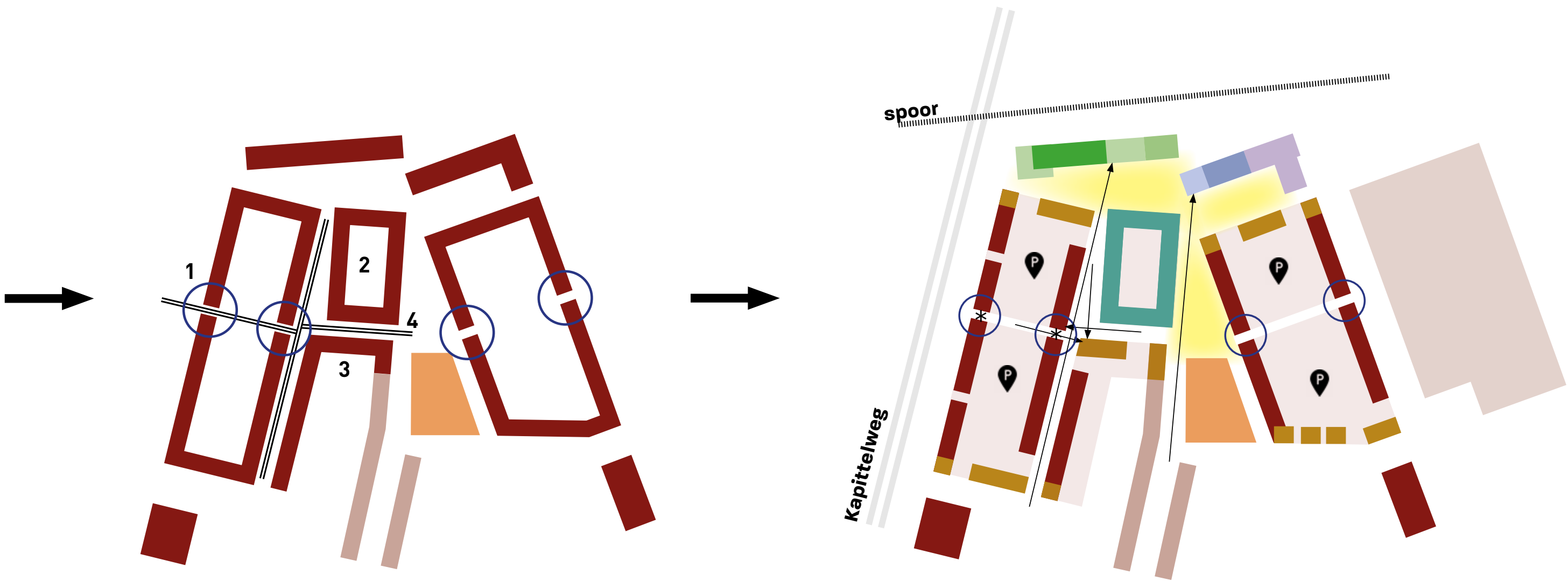
De grondvorm stamt af van de historische structuur van de oude Hero fabriek. De bebouwingsrichtingen zijn in lijn met de originele vorm, en de blokken hebben de grootte van de korrel zoals hij vroeger was. De centrale loods die vroeger aanwezig was is vertaald naar een afwijkend gebouw in het ontwerp.



Basisgrondvorm met noord-zuid straatjes en pleinruimtes

- nieuwe bebouwing
- bestaande bebouwing
- 'centrale loods'

Stedenbouwkundige grondvorm



Ontwikkeling grondvorm: kruispunt maken

- 1. doorbreken straatwanden: doorgangen en toegang blokinterieurs
- 2. korter middenblok
- 3. bestaande blok afmaken
- 4. route tussendoor

Concept stedenbouwkundig plan met specifieke plankwaliteiten

- 3 lagen plat
- hoekaccent
- markering
- entree woning
- wandwerking
- groene verblijfsruimte
- parkeren in de blokken
- lange lijnen
- parcelering
- 'De Centrale Loods' (CPO-blok)

Bebouwing en openbare ruimte: Rand, park, groene straat en parkeerhof

Vanuit de randvoorwaarden en uitgangspunten van de locatie is een groen raamwerk gemaakt voor de wijk. De stedenbouwkundige grondvorm is hiervoor de basis en het raamwerk sluit aan op de bestaande structuren. Vanuit de gewenste maat voor de openbare ruimte in straten zijn verschillende bouwvelden ontstaan.

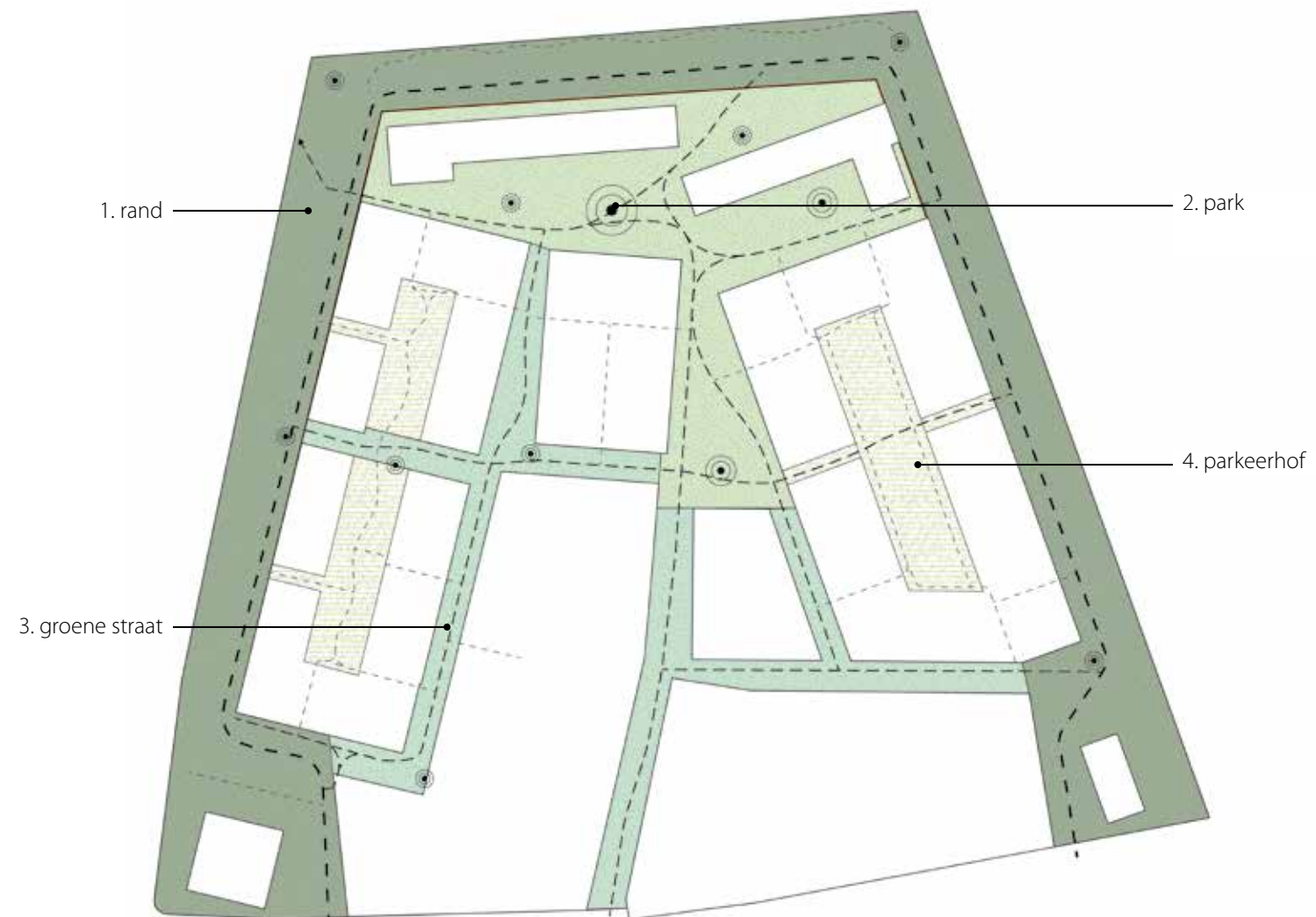
Globaal zijn er vier types openbare ruimte te onderscheiden in het plan. De rand bestaat uit robuuste, stevige groene buffer tussen het gebied en de Kapittelweg, het spoor en de fabriek van Konings Drinks. In deze buffer zitten tal van functies in het groen verwerkt.

Centraal in het plan is een grote parkachtige ruimte, die zowel tussen de grondgebonden woningen en de appartementen te vinden is. Hier is ruimte voor ontspanning, sport en spel.

Tussen de bouwblokken liggen groene woonstraten, een autovrij milieu met heesters en onderbeplanting.

De parkeerhoven bevatten veel bloesembomen zodat ook hier een aangename en biodiverse plek ontstaat.

De verschillende typen openbare ruimte hebben elk hun eigen accent en sfeer. De invulling hiervan biedt kansen om de historie van het Hero terrein een plek te geven.



Plankaart Hero

De ambities van Breda als Stad in het Park en de ligging en kenmerken van het plangebied vormen de basis voor de 'look and feel' van Hero. De identiteit van de nieuwe buurt is het beste te omschrijven als industrieel woonlandschap: een groene stedelijke woonomgeving met een eigen karakter.

Door eerst de doorlopende openbare ruimte te ontwerpen, die het dragende raamwerk vormt van de buurt, en daarna pas de functies in te vullen, zorgen we ervoor dat Hero echt voelt als stadswijk in een park. Door te kiezen voor samenhang in opzet en architectuur oogt Hero als één buurt en past de wijk naadloos in de stedenbouwkundige opzet van Brabantpark als geheel.







Hoofdstuk 2

ARCHITECTUUR HERO TERREIN

2 ARCHITECTUUR HERO TERREIN

De industriële cultuurhistorie van de Hero-locatie vormt alle aanleiding om als inspirerend beginsel voor de beeldregie te dienen in zowel de architectuur als de inrichting van de openbare ruimte.

De nieuw te bouwen woningen zijn, naast de de Toerist en het Zorgcluster als entreegebouwen aan de ontsluitingslus, te onderscheiden in vier verschillende woonmilieus.

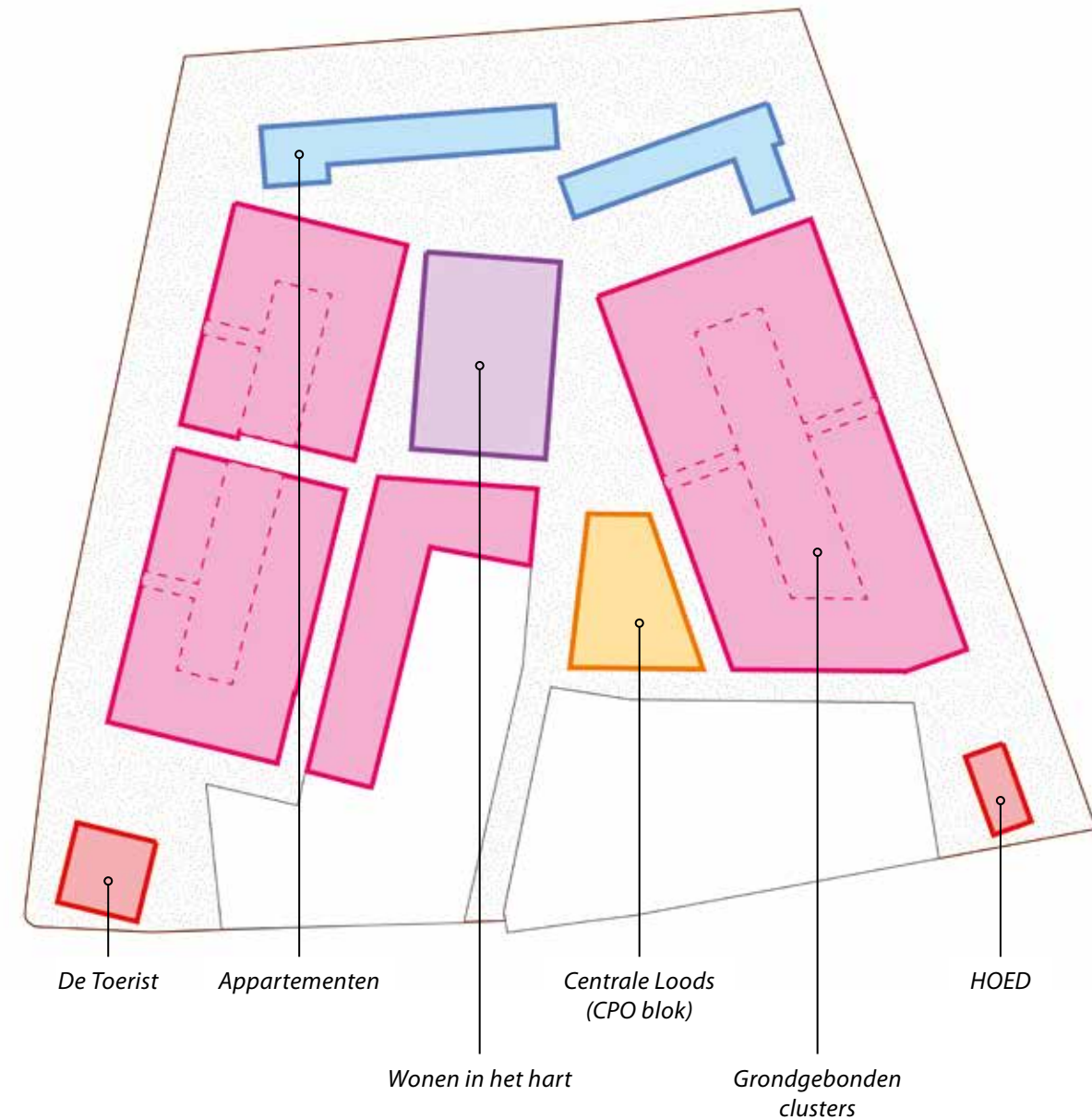
De westelijke en oostelijk rand bestaat uit grondgebonden woningen met parkeerhoven in de bouwvelden, een kleiner bouwveld in het hart van het plan, een CPO blok 'de Centrale loods' en tot slot de appartementen aan de noordrand. Deze vormen als hogere bebouwing een afscherming van het spoorgeluid naar de buurt.

De uitgangspunten voor de **openbare ruimte** omvatten aanzetten voor de groene structuur, de infrastructuur en de woonmilieus. We maken de elementen van de openbare ruimte inzichtelijk, met onderscheid naar het ontsluitingslus, de straten, de plantsoenen en de oost-west verbinding per element geven wij het gebruik weer, welke sfeer en uitstraling wij nastreven en onze voorkeur voor materialisatie van meubilair, verlichting, verharding en beplanting.

De overgang tussen openbare ruimte en privé-ruimte benoemt mogelijkheden om met de bebouwing en buitenruimte te reageren op het karakter van het specifieke openbaar gebied. Bijvoorbeeld overgang aan plantsoenen is anders dan aan straatruimte.

De uitgangspunten voor de **bebouwing** van de vier woonmilieus omvatten aanwijzingen voor rooilijnen, gevelgeleding, dakvormen, accenten, kleuren en materialen. We hanteren een aantal voorkeuren: gebruik van materiaal dat mooi verouderd, robuuste en duurzame detaillering en gebruik van onderhoudsarme materialen;

Elk woonmilieu kent een eigen handschrift, die enerzijds geïnspireerd is op de historische fabrieksbebouwing, maar ook een eigentijds architectuurbeeld nastreeft.



Stedenbouw en inspiratie

Kenmerkend voor Hero is de stedenbouwkundige configuratie van alzijdig georiënteerde open bouwblokken en groene randen met vrijstaande appartementsgebouwen. Centraal is de brink gelegen met aangrenzend het De Centrale Loods (CPO-blok).

De architectuur van Hero wordt als samenhangende entiteit ontworpen. De beeldkwaliteit typeert zich enerzijds door een pragmatische en functionele architectuur geïnspireerd op haar industrieel verleden als typerende vroeg industriële erfgoed architectuur en anderzijds door het concept van het ontwerp van een groene gezonde autoluwe wijk. De balans tussen een industriële referentie van de architectuur en een actuele hedendaagse thematiek van groene woonwijk. De belangrijkste overeenkomst is het gebruik van eenduidig gebouwde basisvolumes met verbijzonderingen en verfijningen

Inspiratie

De vroeg industriële architectuur had naast een hele pragmatische houding ook oog voor detail en ging vaak op een gedurfde wijze om met nieuwe materialen. Functionaliteit, rationaliteit en seriematigheid kregen een kenmerkende expressie door lange bandramen, betonnen gevelbanden, dakoverstekken en stalen ramen in rasterverdeling.

Hedendaagse interpretaties en referenties kunnen worden ontleent aan verantwoorde keuzes voor materialen, productiemethodes, circulariteit en duurzame bouwtechnieken, uiteraard binnen realistische financiële kaders. Maar ook aan woonomgevingen die gekenmerkt worden door een consequent groene inrichting en verblijfskwaliteit van het openbaar gebied.

De referentiefoto's van de industriële architectuur zijn gemerkt met groene aanduidingen. Zij representeren de karakteristieke elementen die ingezet zouden kunnen worden om de identiteit van de wijk, ontworpen op industrieel historische grond, op bijzondere plekken te markeren. De herinnering aan haar verleden, in combinatie met een hedendaagse uitstraling, in de context van een toekomstgerichte sociaal en vitaal duurzame wijk, dat bepaald haar Beeldkwaliteit.



Plankaart



Historisch Hero, karakteristieke bandramen en betondetails



Eenvoudig grid



Historisch geïnspireerd met hedendaagse interventies



Gedurfde dialoog met hedendaagse productiemethode en materialen

Vanuit het verleden naar de toekomst

De transitie van een productiegebied naar een groen en gezond woongebied vraagt om een eigen sfeer en een eigen samenhang. Bovendien een verbondenheid die zo goed afleesbaar is aan oude tuindorpen gebouwd tijdens de industriële stedelijke expansie. Het verleden is vooral inspirerend voor de architectuur van Hero. Herkenbaar citeren van industriële erfgoed architectuur is denkbaar, maar veeleer gaat het om een hedendaagse interpretatie van kloeke eenvoudige grondvormen.



Tuindorp, herkenbare sfeer en samenhang



Kloeke gevelopeningen en ritmiek



Hero Conserven Breda, evenwichtige grid van gevelopeningen



Rustig grid van gevelopeningen



Referentie naar historische raamindelingen

Architectenverdeling

Het architectuurbeeld van Hero kenmerkt zich door een hoge mate van samenhang en veel typologische variatie. Bij de ontwikkeling van de opstallen zijn daarom een beperkt aantal architecten betrokken. Naast diederendirix en DAT architecten zijn Grosfeld Bekkers van der Velde en Ernst Joosten voor de entreegebouwen van de wijk aan de Teteringsedijk betrokken.

De verdeling is in overleg met de opdrachtgevers en gemeente als nevenstaand bepaald.

Doel beeldkwaliteitsplan

- Toetsinstrument voor de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK). Zij oordeelt in het kader van het vergunningentraject over:

1. de afstemming van de architectuur van de gebouwen onderling;
2. de afstemming van de architectuur en het ontwerp van de openbare ruimte;
3. de algemene eisen van welstand en de relatie tussen het object en het geheel;

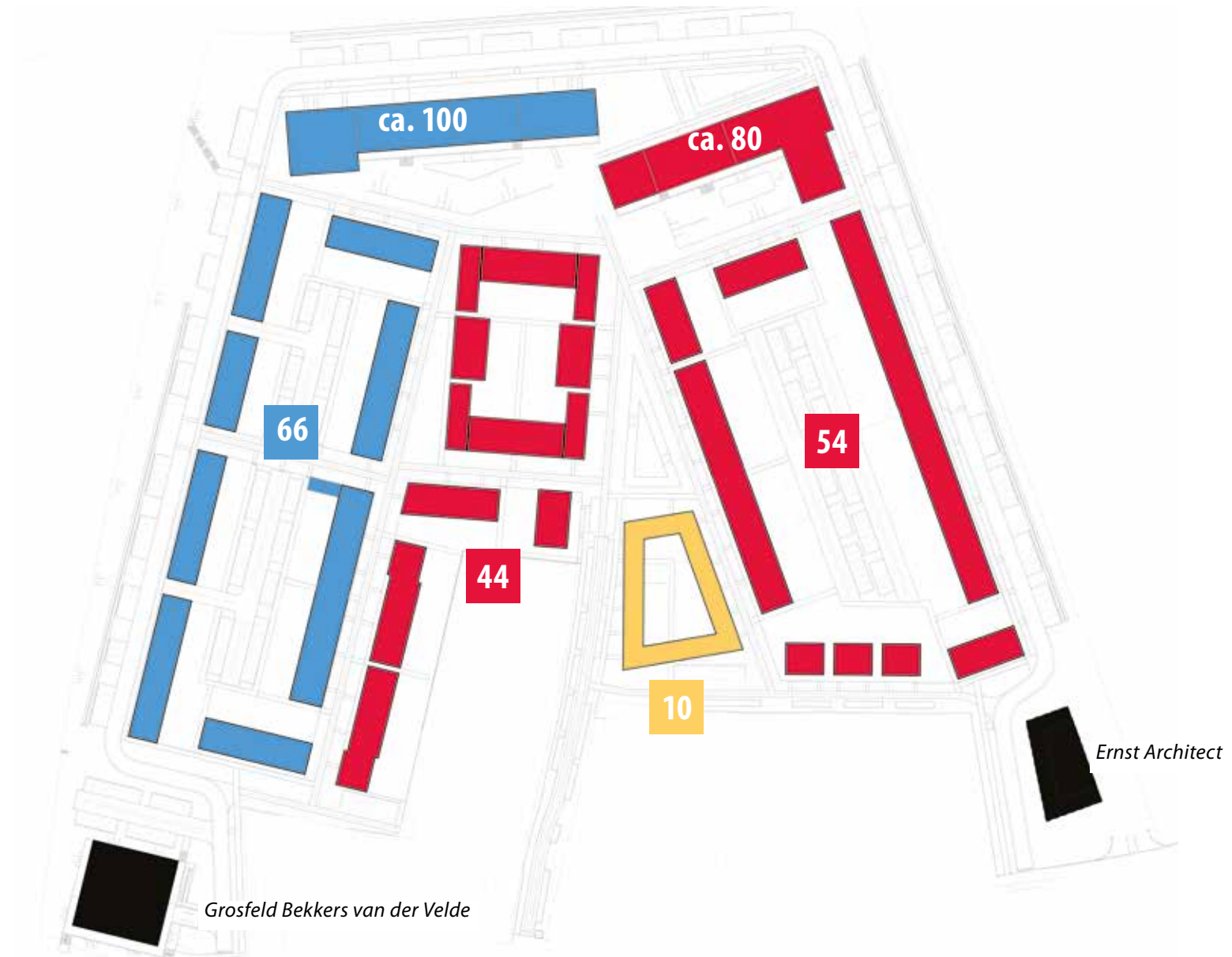
- Overzicht van ontwerprichtlijnen voor de gebouwen
- Overzicht van ontwerprichtlijnen voor de gebouwen in relatie tot het openbaar gebied

De kwaliteitsborging

Er wordt een regieteam opgericht dat bestaat uit de volgende functies:

1. Stedenbouwkundige - Gemeente Breda
2. Landschapsarchitect - Gemeente Breda
3. Superviserend architect - Bert Dirrix
4. Stedenbouwkundige en landschapsarchitect - Buro Lubbers

Per ontwikkelfase (SO -VO - DO) van de opstallen zullen AM en Wonen Breburg samen met de architecten de plannen bespreken met het regieteam. De concept voorstellen m.b.t. de ontwerpen van de bebouwing worden zo afgestemd alvorens deze bij de CRK in te brengen. De intentie is om minimaal de ambities van dit document te realiseren en daar waar verbeteringen mogelijk zijn in de geest van het BKP om deze bij te stellen binnen de vastgestelde kaders.



	DAT architecten ca. 178 woningen
	Diederendirix ca. 166 woningen
	CPO 10 woningen



Hoofdstuk 3

THEMA'S



THEMA 1: INSPIRATIES VANUIT HET VERLEDEN

De referentiefoto's van de industriële architectuur zijn gemerkt met groene aanduidingen. Zij representeren de karakteristieke elementen die ingezet zouden kunnen worden om de identiteit van de wijk, ontworpen op industrieel historische grond, op bijzondere plekken te markeren. De herinnering aan haar verleden, in combinatie met een hedendaagse uitstraling, in de context van een toekomstgerichte sociaal en vitaal duurzame wijk, dat bepaald haar Beeldkwaliteit.



Plasticiteit door asymmetrie in volume opbouw



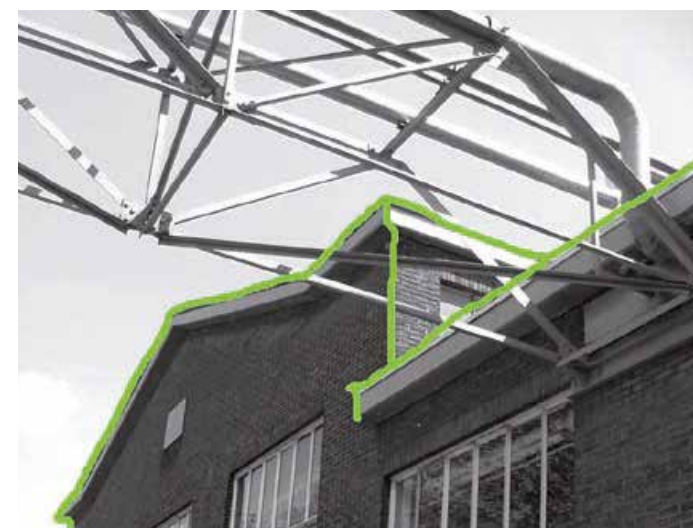
Ritme in gevelopbouw



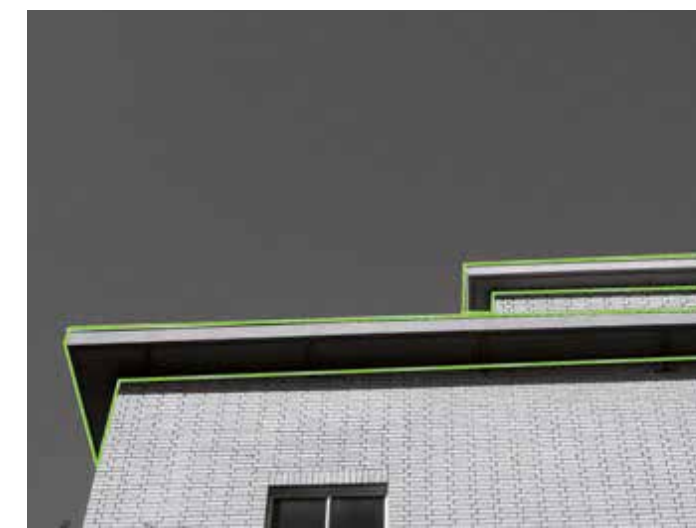
Heldere ordening met krachtige belijning en ritmiek



Verspringende volumes



Ritme in daklijnen



Uitstekende dakranden



Bijzonder metselwerkverband



Continue belijning van bijzondere dakvorm



Ritme van grote openingen



Doorgaande vensters en dakranden



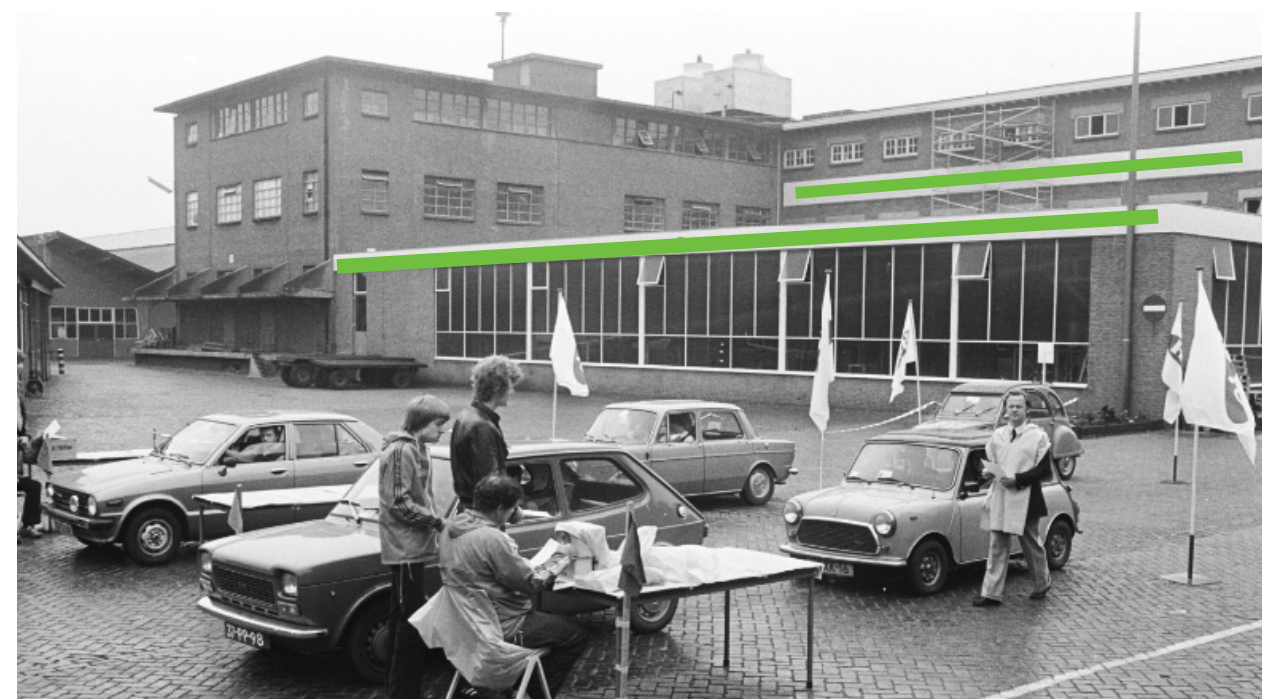
Witte banden van doorgaande vensters



Horizontaal gevelbeeld met aangesloten en losse elementen



Kapvormen markeren de architectonische herhaling



Lange lijnen

THEMA 2: EEN ARCHITECTUUR VAN EENVOUDIGE GEBOUWEEENHEDEN

De gebouweenheden kennen een eenvoudige basisvorm. Een gebouweenheid is een rijtje woningen, een woningcluster, of een appartementsgebouw.

Het dominante gebruikte gevelmateriaal is metselwerk. Het palet van kleuren dient planbreed afgestemd te zijn zodat er een harmonieus beeld ontstaat in bij elkaar passende kleuren zonder sterke contrasten, in zachte beige, lichte bruine, lichte grijze en witte tinten. Binnen een gebouweenheid is er geen onderscheid in kleur en hoofdmateriaal. Architectonische verbijzonderingen en accenten kunnen zich wel in meer of mindere mate met een eigen materialisatie of door kleur onderscheiden. Daklijnen en goothoogtes binnen een gebouweenheid zijn doorlopend en benadrukken de gebouweenheid en niet de individuele woning.



Materialen in ton sur ton, eenheid blijft gewaarborgd



Balkons afgestemd op de massageding



Rustige vorm en raamritmiek



Rijte als hoofdvorm, herkenbaarheid individuele woning ondergeschikt



Evenwichtige verdeling gevelopeningen en gevelvlak



Geen onderscheid tussen gevelopeningen met en zonder balkon, versterkt de gebouweenheid

THEMA 3: EEN ARCHITECTUUR VAN DE BEGANE GROND

Interactie tussen het wonen en de omgeving staat centraal bij de uitwerking van de woningen. Met veranda's, erkers, vensters, uitkragende balkons, loggia's, terrassen, en daktuinen, wordt 'buiten' bij 'binnen' betrokken. Daarbij is de vormgeving van de begane grond van woningen en appartementsgebouw cruciaal. De begane grond is levendig vormgegeven. Om de relatie met de omgeving en om de menselijke schaal in het profiel te brengen wordt de begane grond benadrukt met ontworpen architectonische motieven en transparantie, dat kan bijvoorbeeld met gevelbanden, veranda's, in- en uitspringen van de gevel, bijzondere metselverbanden en materialen. De woningentree is verfijnd met mee ontworpen verlichting, huisnummer en brievenbus. In Hero is deze relatie een architectuurthema welke bijdraagt aan de realisatie van een gezonde en sociale wijk.



Diepe entree-nis als bankje, verfijnde detaillering



Ramen tot vloer, breed zicht op openbaar gebied



Begane grond als doorgaand architectonisch thema, straat als ontmoeting



Krachtige open relatie wonen-straat



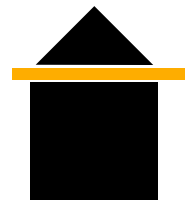
Tuindeuren stimuleren gebruik van openbaar gebied



Overgang werkt als semi privé domein bij de woning

THEMA 4: EEN ARCHITECTUUR VAN DE DAKLIJN

De eigenheid van de verschillende gebouwen, rijwoningen en clusters borgen een rijke verscheidenheid aan architectonische beleving in schaal, maat en expressie. Ook de variatie aan gebruik, ruimtelijkheid en sfeer van de openbare ruimte versterkt de ervaring van een levendige groene wijk met sterk eigen identiteit. Enkele specifieke thema's zijn geïntroduceerd om die identiteit afleesbaar te maken. Zo helpen de inspiraties vanuit het verleden de aanwezigheid van haar industrieel verleden meer zichtbaar te maken en is het vormgeven aan de interactieve relatie van begane grond met de openbare ruimte een thema om een levendig gebruik van de straten pleinen en plantsoenen te stimuleren. Het derde thema is de architectuur van de daklijn. Daklijnen worden in alle plandelen herkenbaar gearticuleerd, doorgaand, en in meer of minder mate vooruitstekend uit het gevelvlak.



Dakoverstek en krachtige luifel kenmerkend voor Hero



Drie voorbeelden van daklijn als markering van eenvoudige hoofdvorm



Zadeldak met uitkragende dakgoot, geen verholten goten



Daklijn maakt geen onderscheid tussen plat en hellend maar is continue



Gootlijn beëindigd en volgt gevelvlak met verschillende hoogten

THEMA 5: EEN ARCHITECTUUR INDUSTRIËLE DETAILS

Het laatste thema zoekt de versterking van de wijk als geheel in het op een inventieve wijze omgaan met metselwerk details en verbanden. Ook daarbij kan inspiratie gezocht worden in industrieel erfgoed, maar ook de tektoniek van hedendaagse industriële productie methoden kunnen een bijdrage leveren in de expressie van de architectuur op detailniveau. Aandacht voor het gevelmetselwerk verbeeldt een liefdevol vakmanschap maar draagt ook bij aan een vriendelijke en meer fijnschalige ervaring van de wijk. De gevelarchitectuur wordt in hoge mate bepaald door de detaillering van ramen en vensters. De ordening en ritmiek van de gevelopeningen, de raamverdelingen, kaders en negge-dieptes benadrukken een zorgvuldige en afgewogen architectuur. De inspiratie van industrieel erfgoed architectuur kan daar ook een ingang voor zijn.

Een additionele optie is de industriële detaillering van woningen in houtbouw. Als er aanleidingen zijn vanuit vooral de economische haalbaarheid, is onderzoek naar alternatieve gevelsystemen een interessante optie. Deze gevelsystemen doen recht aan nieuwe industriële uitvoeringsmethoden en passen in de ambitie van een familie van architectuur van baksteen. (Bijvoorbeeld minerale-steenstrips bij de appartementengebouwen)



Houtbouw als hedendaagse productiemethode



Plasticiteit in metselwerk



Subtiel en consequente toepassing van betonbelijning



Pui-indeling en kleurstelling verwijzen naar historisch verleden van Strijp S



Monochroom gebruik van materialen in rijke detaillering



Schakering van metselverbanden verlevendigen gevelbeeld





Hoofdstuk 4

WOONMILIEUS

4.1 WOONMILIEUS

Vanuit de randvoorwaarden en uitgangspunten van de locatie is een groen raamwerk gemaakt voor de wijk. De stedenbouwkundige grondvorm is hiervoor de basis en het raamwerk sluit aan op de bestaande structuren. Vanuit de gewenste maat voor de openbare ruimte in straten zijn verschillende bouwvelden ontstaan.

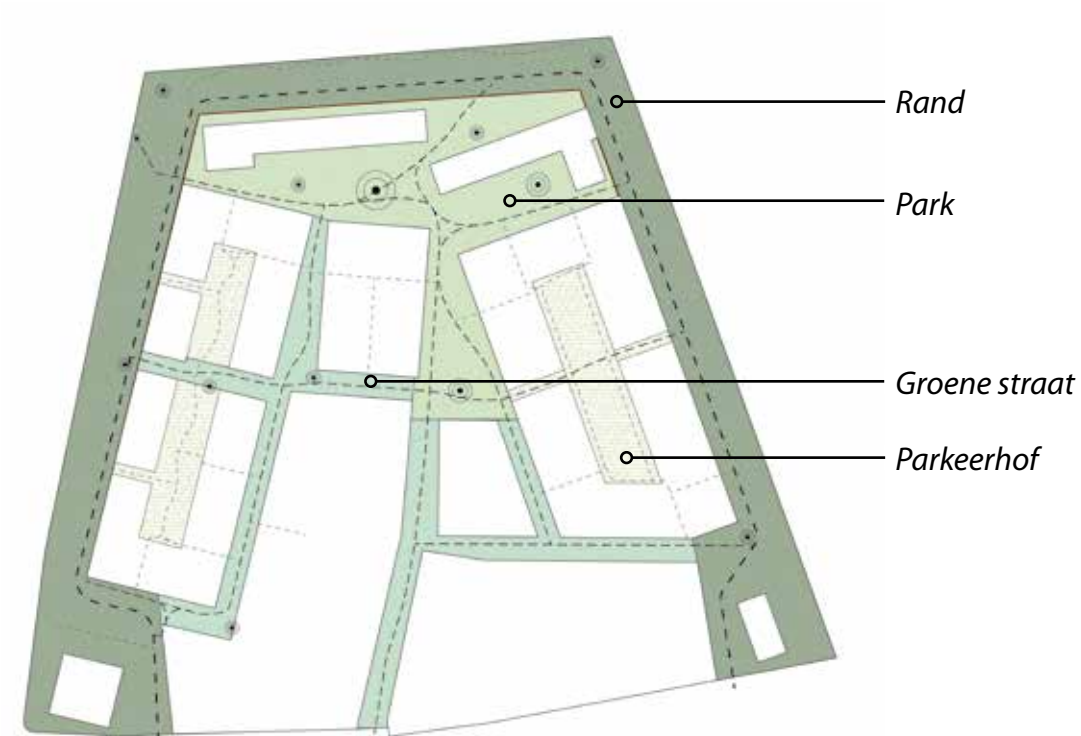
Globaal zijn er vier types openbare ruimte te onderscheiden in het plan. De rand bestaat uit robuuste, stevige groene buffer tussen het gebied en de Kapittelweg, het spoor en de fabriek van Konings Drinks. In deze buffer zitten tal van functies in het groen verwerkt.

Centraal in het plan is een grote parkachtige ruimte, die zowel tussen de grondgebonden woningen en de appartementen te vinden is. Hier is ruimte voor ontspanning, sport en spel. Tussen de bouwblokken liggen groene woonstraten, een autovrij milieu met heesters en onderbeplanting.

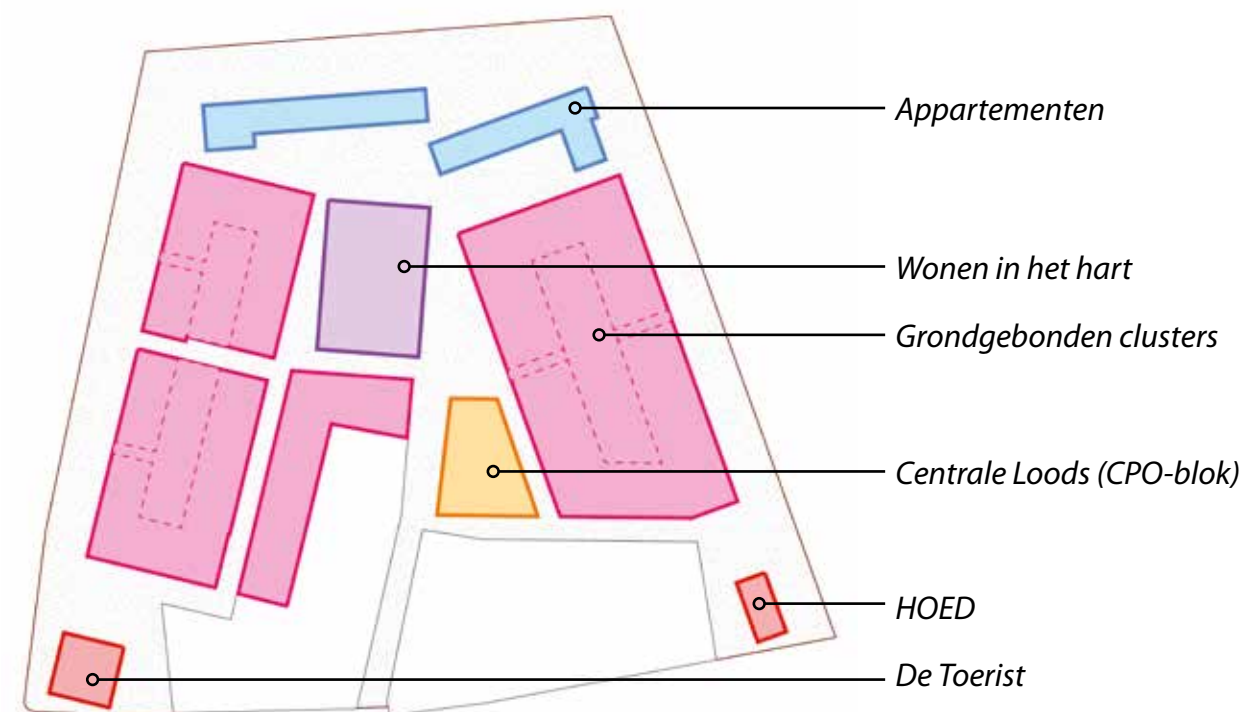
De parkeerhoven bevatten veel bloesembomen zodat ook hier een aangename en biodiverse plek ontstaat.

De verschillende typen openbare ruimte hebben elk hun eigen accent en sfeer. De invulling hiervan biedt kansen om de historie van het Hero terrein een plek te geven.

Sferen openbare ruimte



Woonmilieus



PALET BAKSTEENKLEUR

Baksteen is het dominant te gebruiken materiaal voor de grondgebonden woningen en de appartementen. Een baksteen architectuur geeft de mogelijkheid vanzelfsprekend aan te sluiten op de context (Teteringsedijk) en zich goed te verhouden tot het historisch verleden van de plek.

Hero van Breda, is een wijk met relatief smalle straten, die autovrij zijn en maximaal gericht op de voetganger, voor verblijf en ontmoeting. Die compacte ruimte beleving verlangt in onze ogen een baksteenkleur die levendig, fris en zeker niet te donker oogt.

Een monochrome kleurstelling van de wijk wordt niet nagestreefd. Voorgesteld wordt een mogelijke kleurgradiënt van zand- en kleikleurige baksteen tot een wat meer rosé-rode kleur.

Per blok (cluster) blijft de kleur constant. Voor alle plandelen betreft het genuanceerde steen van dezelfde soort. De plandelen Het Hart en het CPO-blok kunnen zoals eerder gesteld is ander materiaal, bij voorkeur hout, worden uitgevoerd.



4.2 GRONDGEBONDEN CLUSTERS

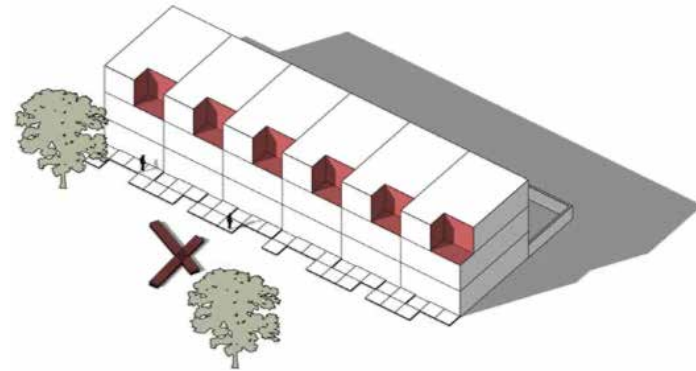
Hero is een bijzondere en groene woonwijk met vriendelijke architectuur in genuanceerde lichte baksteen met staal en hout als additionele materialen. Specifieke plandelen verbeelden het industrieel verleden van de locatie. De aangedragen referenties en beeld-ingrediënten vormen hiervoor de inspiratie. Oriëntatie van de woningen is alzijdig dat betekent nergens blinde kopgevels naar het openbaar gebied.

Hoofdkarakter

Bouwvelden met rijwoningen 2 lagen met kap. Noord- en zuidzijde 2/3 lagen met plat dak. Minimale verspruingen in rooilijn. Erfgrenzen naar openbaar gebied met tuilmuren om omsloten karakter te benadrukken. Doorgangen/ verbindingen oost-west in architectuur accentueren. Eenheid in bouwveld door eenduidig gebruik van kleur en materiaal.

Uitgangspunten

- Iedere rij vormt één architectonische eenheid.
- Grondgebonden woningen hebben een duidelijke massa;
- Gevels hebben een zichtbare repetitie;
- Afzonderlijke woningen zijn afleesbaar in de gevel;
- De begane grond gevel onderscheidt zich van de gevels van de verdiepingen;
- Beeldbepalende erf en tuin -afscheidings zijn onderdeel van de architectuur en in de basis hetzelfde materiaal als de gevel;
- Zonnepanelen dienen nauwkeurig in het dakvlak te worden opgenomen.



Een architectonische eenheid met zichtbare repetitie



Alzijdige oriëntatie, geen blinde kopgevels grenzend aan openbaar gebied



Grondgebonden clusters



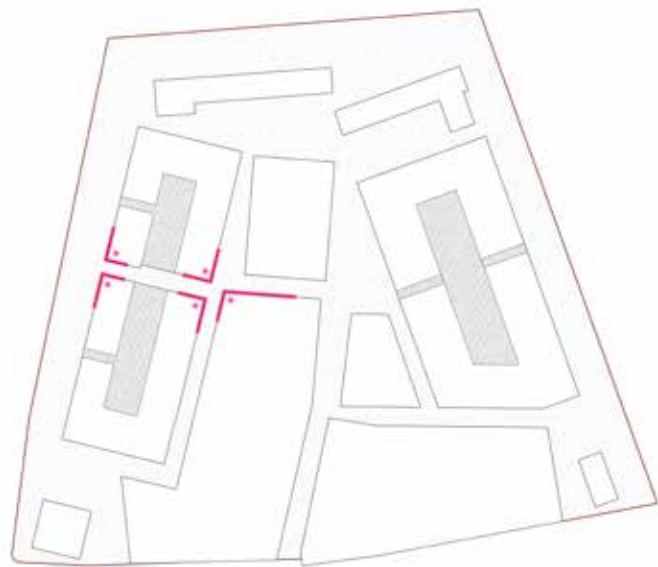
Erfafscheidings zijn deel van de architectuur en van het zelfde gevelmateriaal



De begane grond gevel onderscheidt zich van de gevel van de verdiepingen

Hoeken

Op de aangegeven plaatsen markeren sculpturaal vormgegeven hoekwoningen (of eenheden van 2 - max 3 woningen) de oost- west route. Entrees van de woningen dienen bij voorkeur overhoeks, dat wil zeggen ook aan de oost west verbinding, te worden gesitueerd.



Hoeken



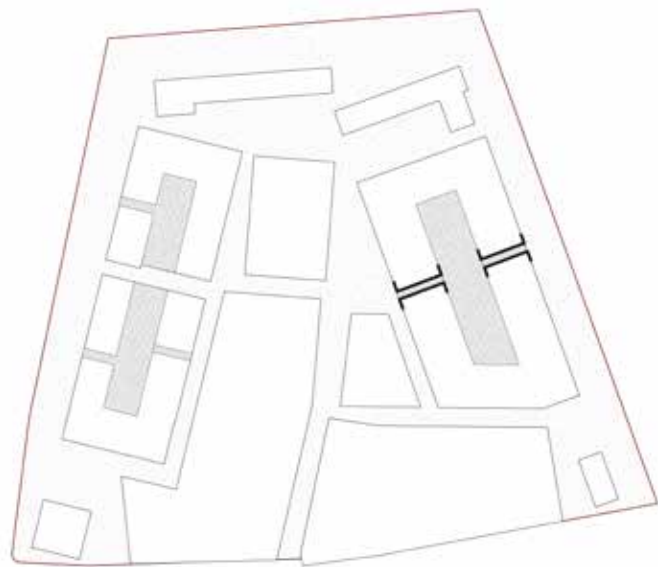
De hoek vorm ook een eindmotief van de rij



Een sculpturale beëindiging van de hoek introduceert de oost-west route

Poorten

In het bouwveld Wonen aan de rand - oost is het wenselijk de gevels te continueren en de oostwest-route met poorten te introduceren. De poorten zijn overbouwd, niet gemonumentaliseerd, maar wel goed herkenbaar in de doorgaande gevelwand.



Poorten

Beeldkwaliteitsplan Hero Breda

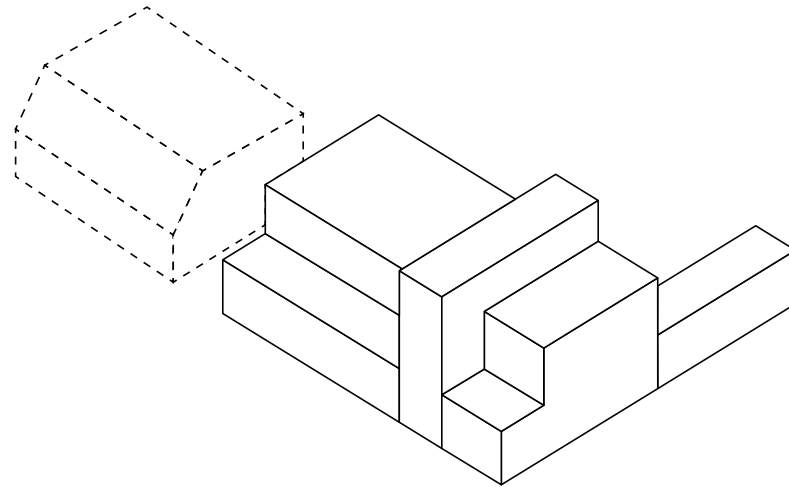


Voorbeelden van poorten die op een rustige manier opgenomen zijn in het gevelvlak, 2 lagen hoog is gewenst

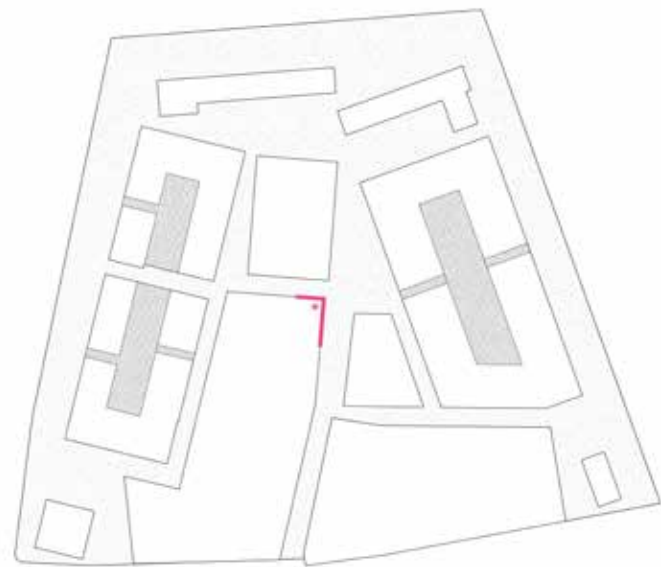


Aansluiting woningen Kwekerijstraat

De aansluiting op de bestaande woningen aan de Kwekerijstraat wordt gevormd door een rijtje woningen waarvan de eerste 3 de schaal en maat overnemen van de bestaande woningen: Eén laags in de rooilijn met de tweede laag in een setback, gevolgd door een woning die op een vergelijkbare wijze de hoek markeert als het gestelde onder de paragraaf 'Hoeken'.



Ruimtelijk schema massaopbouw



Aansluiting woningen Kwekerijstraat



Massaopbouw van 1- naar 3-laags



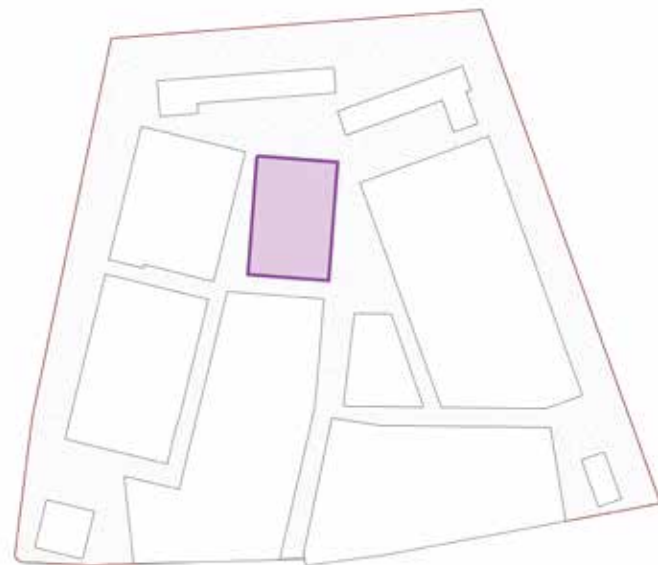
4.3 WONEN IN HET HART

Het bouwveld centraal in de wijk plan neemt een bijzondere positie aan in stedenbouwkundige zin, als hart van de wijk. Deze bijzondere positie wordt weerspiegeld in de hoofdvorm van het blok alsook in bijzondere woontypologiën. Het compacte bouwblok leent zich voor een specifieke interpretatie, een uitdaging om een onderscheidende architectuur te bewerkstelligen.

Het blok is alzijdig en heeft op de 1e en 2e verdieping een sterk terugspringende bouwmassa. Een kloeki robuuste plint houdt het blok bij elkaar en behoudt tevens de basisprofielen die in de wijk aanwezig zijn. De terugspringende verdiepingen zorgen voor lucht en openheid in het hart van het plan en geven doorzichten op bebouwing en aanliggend groen. Eenheid in bouwveld door eenduidig gebruik van kleur en materiaal.

Uitgangspunten

- Nieuwe typologie: patiowoningen op de hoeken en rijwoningen met sterk terugspringende 1e en 2e verdieping;
- Alzijdig en aaneengesloten;
- Ruime doorzichten naar aanliggend groen / verbindende kwaliteit;
- Begane grond is duidelijk gericht op het omringende openbaar gebied;
- Een robuuste architectuur van terugliggende bouwmassa's;
- Straat, parkruimtes en overgang openbaar-privé behouden basis profiel.



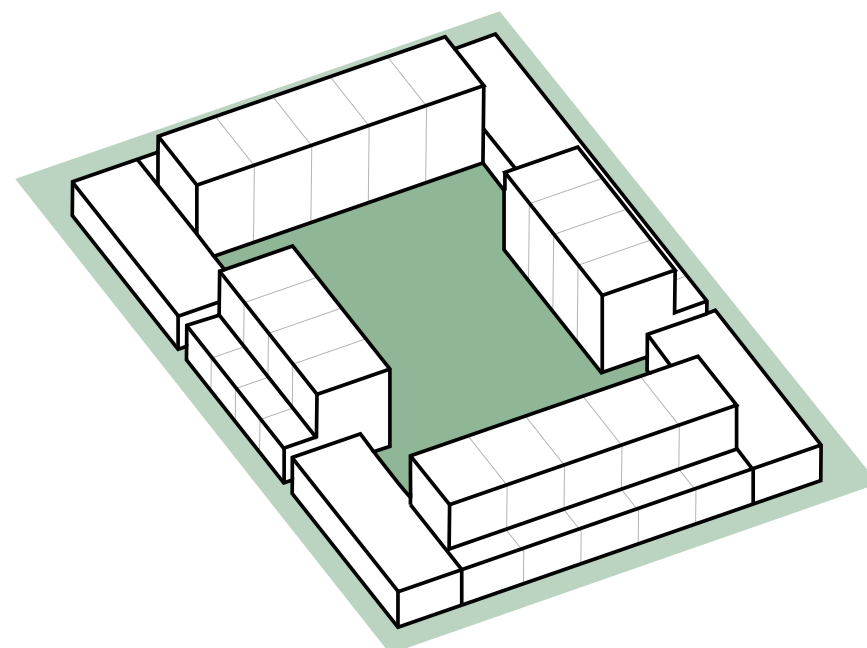
Wonen in het hart



Beeldkwaliteit conform andere clusters



Terugspringende bovenbouw en een doorlopende plint rondom het blok



Hoofdvorm



Terugspringende 1e en 2e verdieping zorgen voor lucht en openheid in het hart van het profiel. Een robuust basement zorgt voor een doorlopende profilering op maaiveld.



Horizontale geleding oostelijk blok oost-west richting



Robuuste architectuur met aaneengesloten begane grond



Horizontale geleding westelijk blok in oost-west richting

4.4 APPARTEMENTEN

Hero is een bijzondere en groene woonwijk met vriendelijke architectuur in genuanceerde baksteentinten met staal en hout als additionele materialen. Specifieke plandelen verbeelden het industrieel verleden van de locatie. De aangedragen referenties en beeld-ingrediënten vormen hiervoor de inspiratie. Oriëntatie van de woningen is alzijdig dat betekent nergens blinde kopgevels naar het openbaar gebied.

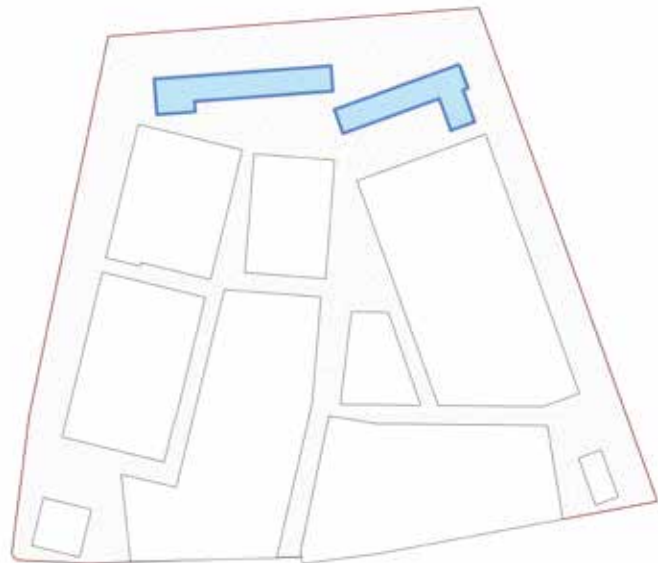
De blokken staan in verschoven positie. Er is sprake van een pandsgewijze schakeling in 2 eenheden, maar nog wezenlijker om de schaal te geleiden is de horizontale opbouw.

De rooilijn is continue met duidelijke verspringing aan de oost- en westzijde om geluid te weren naar groene parkruimtes.

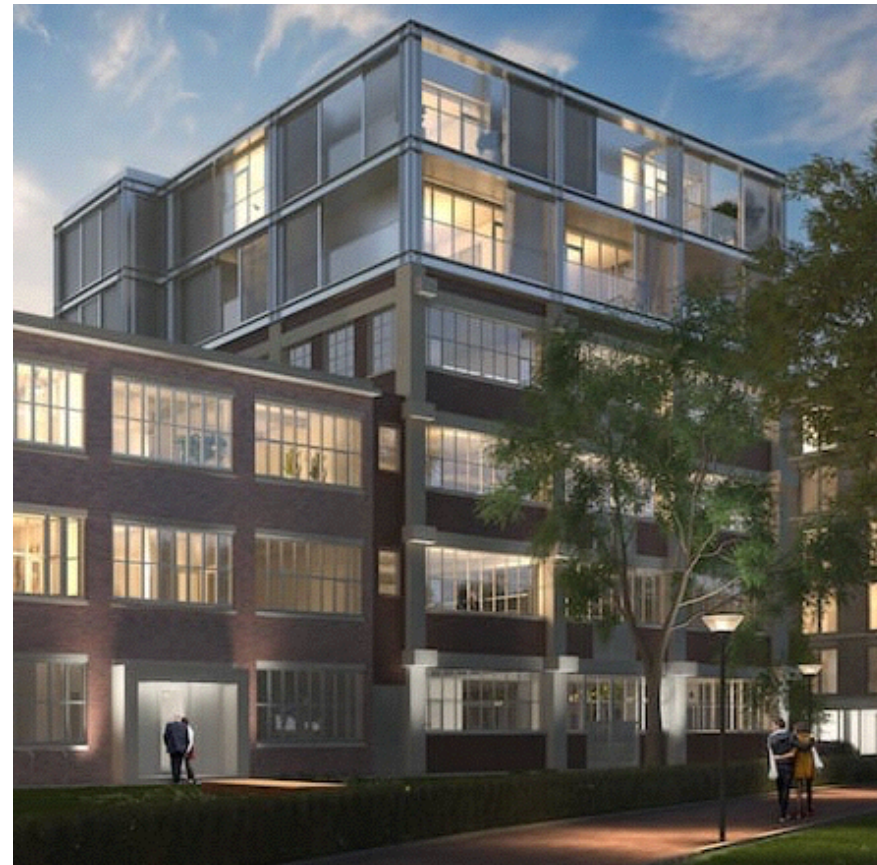
Een opbouw van een basement van 3/4 lagen met opbouw van max 4 lagen is duidelijk afleesbaar. De architectuur mag verschillen maar is in ieder geval lichter / opener van karakter. De baksteen hier in lichte genuanceerde tinten uitvoeren. Het doel van deze herkenbare verandering in de architectonische expressie is het nuanceren van de ervaring van schaal.

De architectuur van de blokken:

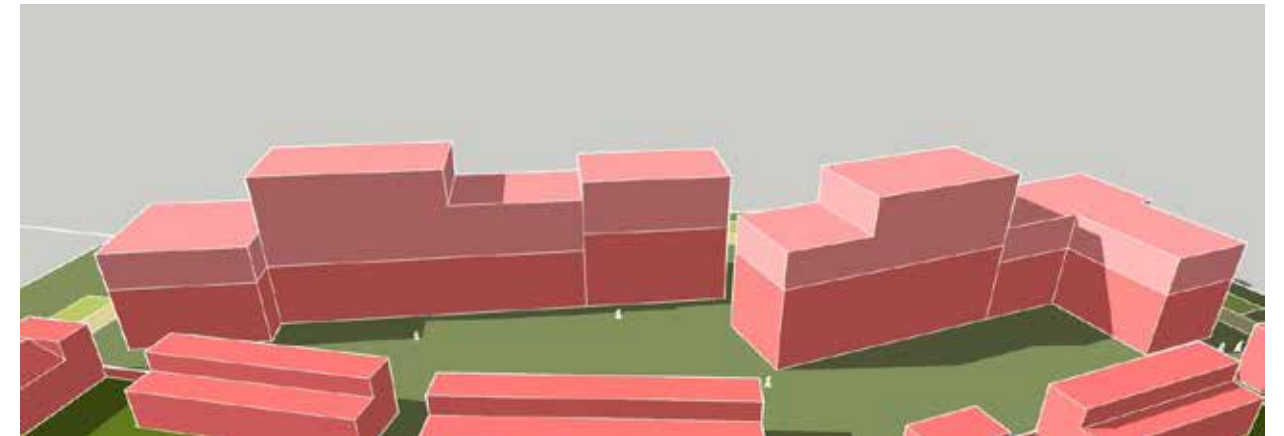
- Zijn kloek en geïnspireerd op het industrieel verleden van de locatie;
- Worden gekenmerkt door een repetitie, aaneenschakeling en stapeling;
- Zijn niet eenduidig maar in schaal en maat gedifferentieerd;
- Betreft geen ordening van contrasten maar een eenheid in herkenbare onderdelen;
- Hebben een onderscheidende identiteit maar in een overeenkomstig idioom;
- Kennen een levendige baksteenarchitectuur die in verticale opbouw lichter / opener wordt.



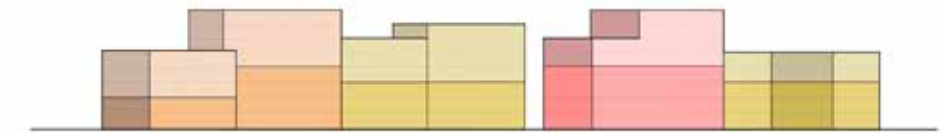
Appartementen



Hoofdvorm



De rooilijn is continue met duidelijke verspringing aan de oost- en westzijde om geluid te weren naar de groene parkruimtes

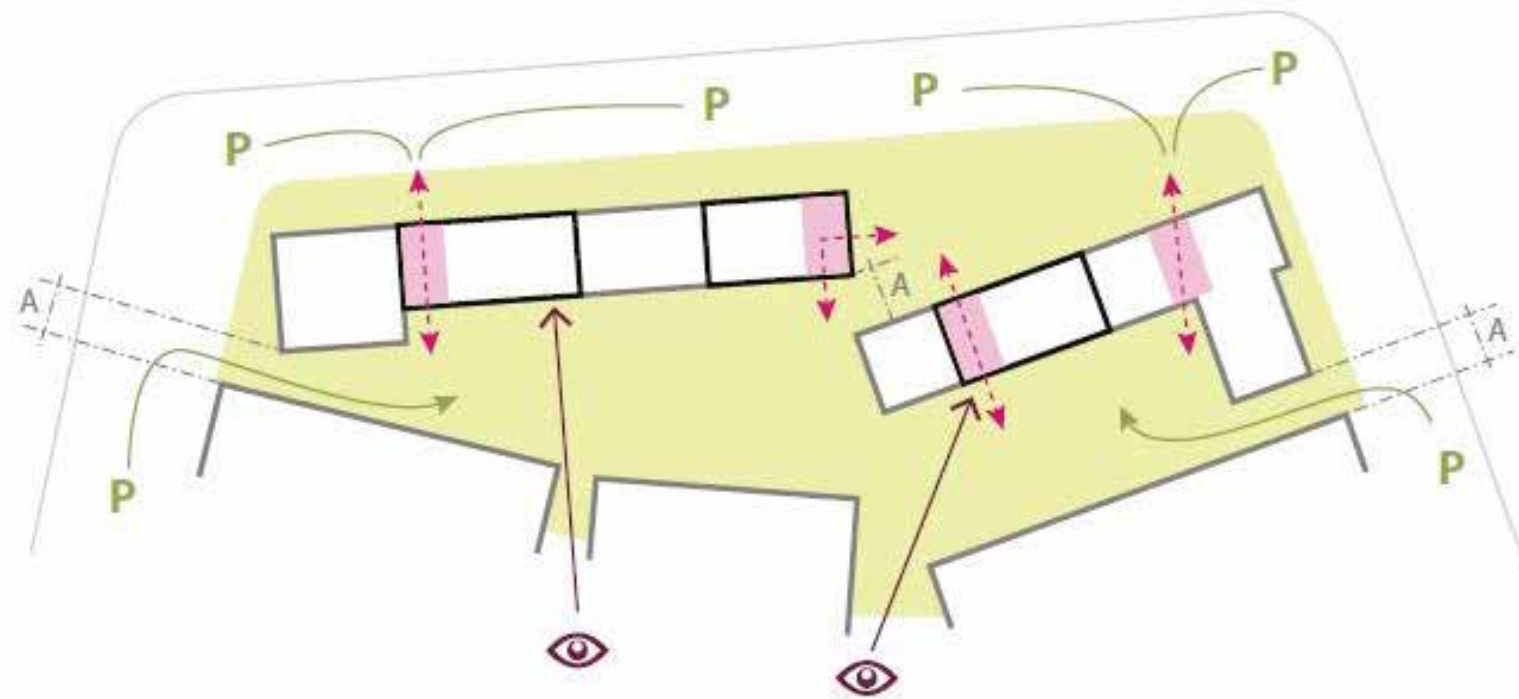


Geleding van schaal in de horizontale opbouw van het appartementenblok

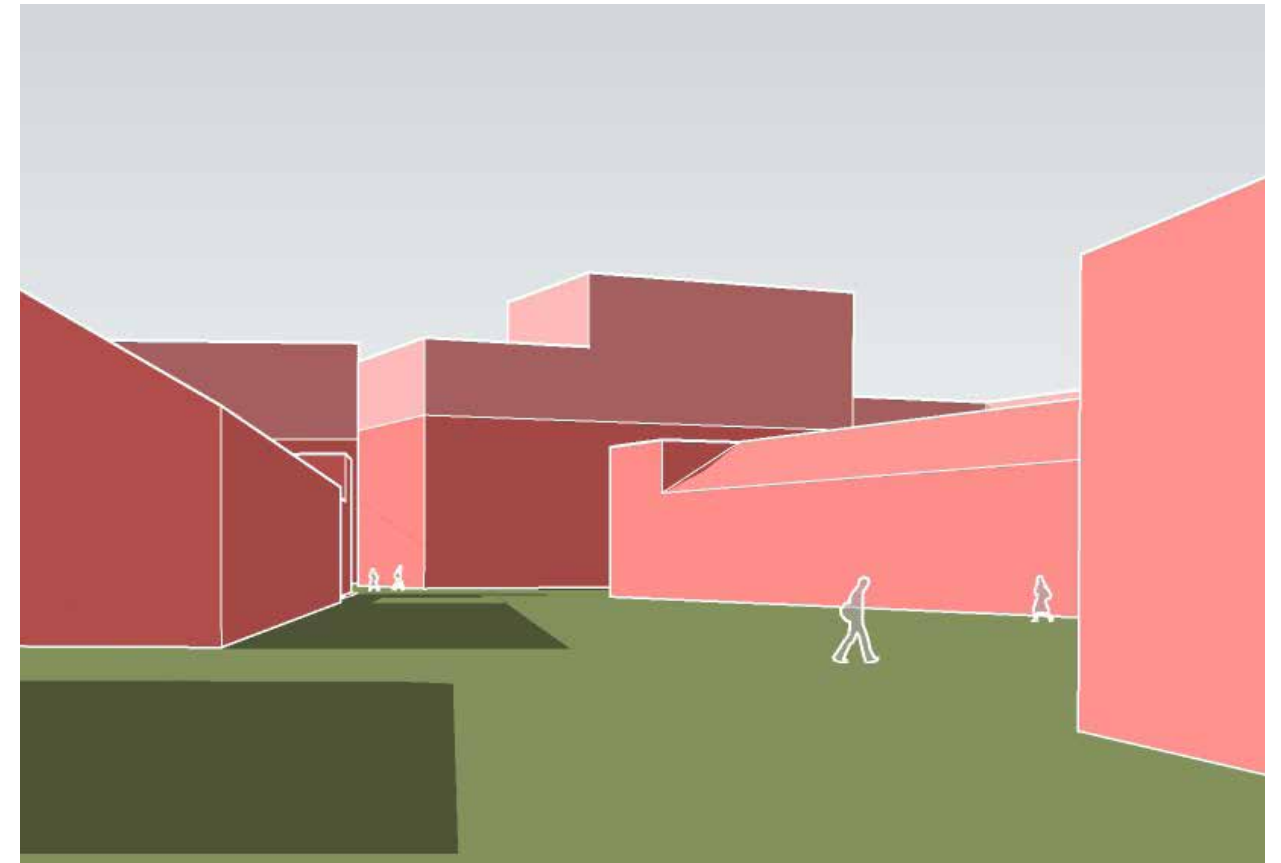


De drie voorbeelden tonen een stapeling waarbij er sprake is van een meer open, lichtere gevelstructuur, niet het architectuurbeeld is hier de referentie maar die idee van transformatie in verticale zin.

Accenten



Zichtlijnen, ingangen en looproutes naar parkeerplaatsen



De positie van de hoogte accenten zijn gebaseerd op zichtlijnen centraal vanuit het plangebied



De drie voorbeelden tonen de werking van een hoogte accent in een langgerekt blok met een rijk palet aan plastische geledingen van balkons, loggia's en metselwerkdetails.

Veranda en galerij

In beide appartementengebouwen zijn aan de lange zijde, gericht op de zuidzijde, woningen op van de begane grond gesitueerd. Deze hebben een directe relatie met het groen. Een veranda als buitenruimte tussen 50 cm en 100 cm boven het maaiveld zorgt voor de gewenste privacy en refereert aan het loading-dock van de voormalige Hero fabriek. De collectieve fietsenstallingen liggen op de noordwest en noordoost van de blokken. Om maximaal gebruikscomfort te borgen zijn deze op de begane grond geplaatst met maximale transparantie.

De galerijen verdienen de nodige vormgevende aandacht. Ze zijn meer dan een noodzakelijke logistieke ontsluiting maar zijn nadrukkelijk deel van de architectonische alzijdige kwaliteit. De alzijdige kwaliteit van het appartementenblok is in de galerijgevel ook afleesbaar in de begrip schakeling en stapeling die ook gelden voor de zuidgevel.



De galerij kent een robuuste voorzet-galerijgevel met bijzondere aandacht voor ritmiek, materiaal en detail.

Overgangen begane grond

Ook bij de appartementen is de interactie tussen het wonen en de omgeving belangrijk. De begane grond is levendig vormgegeven en ligt verhoogd ten opzichte van het maaiveld. De referenties tonen weliswaar geen verhoogde veranda, maar geven wel een goede sfeer van de groene setting. De veranda als verlenging van de woonkamer. De buitenruimtes zijn weliswaar privé maar eventuele afscheidingen zijn vriendelijk en groen.

De collectieve ruimte, of woonkamer op de kop van het oostelijke appartementsgebouw heeft een open architectuur en maakt verbinding met het aanliggende park.



De buitenruimtes grenzen aan de groene setting van de openbare ruimte en dienen als verlenging van de woonkamer.

4.5 CPO CLUSTER

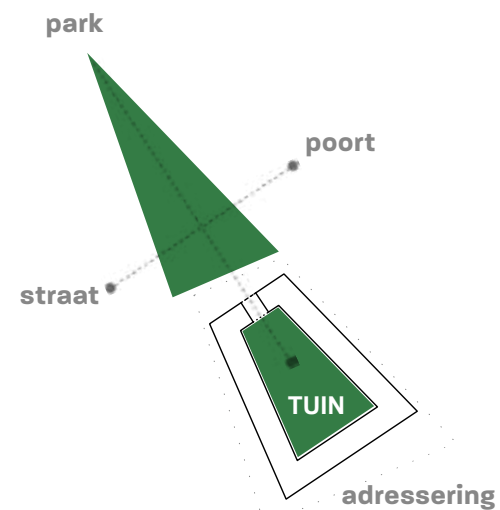
De architectuur van een 10 tal CPO-woningen in aangesloten bouwblokvorm refereert op een subtiële en ontspannen manier aan de kenmerkende loods die hier in het verleden gestaan heeft. Het blok biedt de ruimte voor een bijzondere woonvorm, waarbij individuele CPO woningen binnen de gesloten contour gemaakt kunnen worden. Het heeft een alzijdige uitstraling en presenteert zich aan het aanliggende park met een poort die de verbinding legt naar een collectieve binnentuin.

Hoofdkarakter

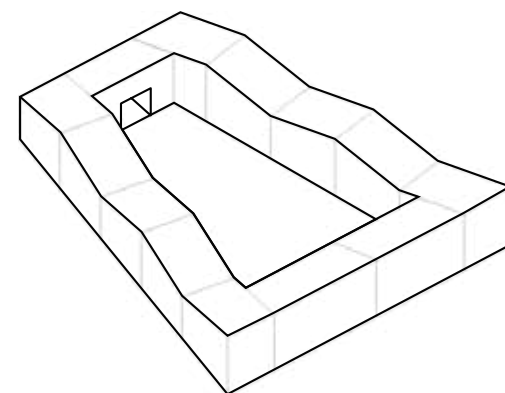
Het CPO-blok is 2 bouwlagen met een lage kap. Het hoofdmateriaal mag afwijken van metselwerk, bijvoorbeeld hout en staal, en een kleurstelling in donkere tint. Wel is als in de rest van de wijk een industriële materialisering en detaillering afleesbaar.

Uitgangspunten

- CPO individualiteit binnen gesloten bouwblokcontour;
- Collectieve binnentuin;
- Bijzondere continue dakvorm refererend aan voormalige loods;
- Adressering met poort aan centraal parkje;
- Industriële materialisering en detaillering afleesbaar.



Hoofdvorm



Gesloten blok met een bijzondere dakvorm refererend aan voormalige loods



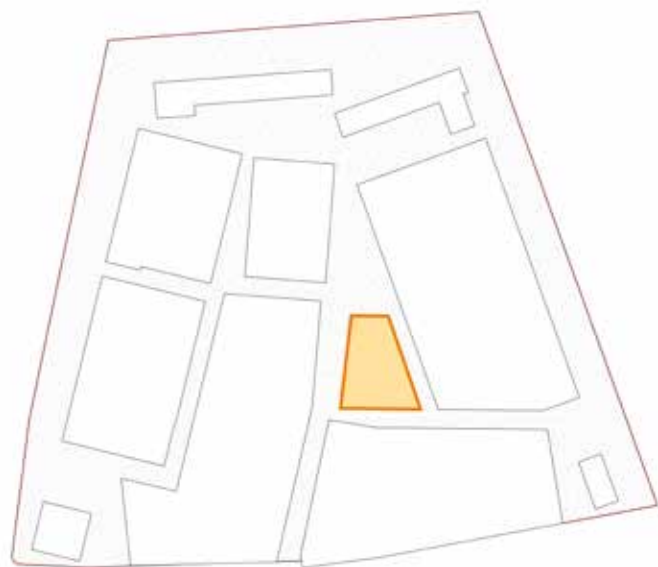
De historische houten loods op deze plek ook als mogelijke materiële referentie



Een aaneengesloten beeld verbeeldt het idee van een CPO blok



Interessant is een representatie in hout



Centrale Loods - CPO cluster



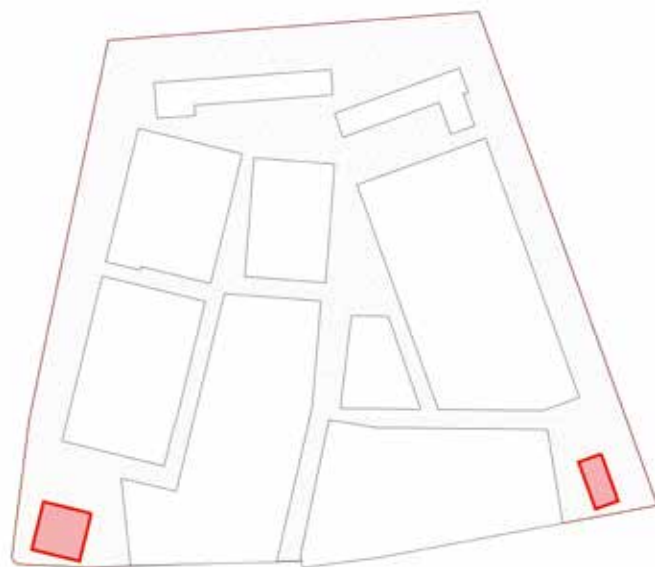
Het CPO-blok is een herkenbaar 'gesloten blok'. De stedenbouwkundige sluitsteen van het plan. Een beeldtaal met een krachtig industrieel karakter is hier uitgangspunt

4.6 DE TOERIST EN DE HOED

Beide gebouwen vormen de hoekstenen van het plan. Ze markeren de entrees van de wijk en vormen de middelgrote schaal in het gebied, met ca. 5 lagen. De gebouwen zijn expressief vormgegeven en vormen een eerste introductie op de architectonische thema's van de nieuwe wijk Hero. Het zijn in basis rechthoekige gebouwen worden die gekenmerkt worden door een lichte, heldere, fijne structuur die integraal onderdeel is van de architectuur van het gebouw. Buitenruimtes, entrees, vensters vormen invullingen binnen de structuur, de structuur is grafisch maar heeft ook een tactiele kwaliteit. In de plint wordt net als in de rest van de wijk gezocht naar een transparantie passend bij de achterliggende functie. Eventuele naamaanduiding van de commerciële ruimtes of de maatschappelijke functies in losse letters op de begane grond gevel, in bescheiden omvang, of als belettering op het glas.



Een grafische structuur als basis voor de gevelarchitectuur



De Toerist (links) en de Hoed (rechts)



In de structuur met tactiele kwaliteit zijn entrees buitenruimtes en venster opgenomen



4.7 BELANGRIJKE BOUWKUNDIGE ONDERDELEN

Dit betreft onder andere dakkapellen, uitbouwen, kozijnen, buitenbergingen ed. en hun materialen en kleuren.

Voor een consistente architectonische kwaliteit van de wijk is een richtlijn voor de beeldkwaliteit van deze kleinere bouwkundige elementen van belang.

In algemene zin, voor zover het onderdelen betreft die generiek in de wijk voorkomen, gelden de volgende richtlijnen:

Dakkapellen en daklichten, voor zover niet integraal onderdeel van de ontwerpplannen, en uitgevoerd als kopers optie of in een latere fase, worden gerealiseerd conform een voorstel van de architecten.

Ditzelfde geldt voor eventuele uitbouwen aan of op de woningen.

Individuele en collectieve energievoorzieningen worden vormgegeven als onderdeel van de architectuur of binnen de hoofdvorm van de berging.

Buitenbergingen indien van hout worden grenzend aan het openbaar gebied achter de erfscheiding geplaatst of integraal mee ontwerpen met de architectuur van de erfscheiding.

De buitenbergingen aan de parkeerhoven worden gesitueerd achter een groene afscheiding van hekwerk met hederas of achter een haag. Daarnaast worden de bergingen voorzien van een groendak.

In ontwerp voor de berging wordt rekening gehouden met ruimte voor afvalcontainers en (bak-)fietsen. Afvalcontainers aan de voorzijde van de woning zijn niet toegestaan.

Natuurinclusieve maatregelen zoals nestkasten worden mee ontworpen in de architectuur en zijn integraal onderdeel van het ontwerp.

De kleur- en materiaalkeuze van de kozijnen en andere additionele toepassingen van materialen is in principe aan de individuele architecten.

Deze dienen het ontwerp te ondersteunen of te versterken. Onderlinge afstemming is daarbij noodzakelijk.

Het ontwerpproces wordt in een intensief in regulier overleg met gemeente, architecten en opdrachtgevers besproken.

Dat maakt dat zowel de ontwerpkeuzes voor de grote lijn als voor de wezenlijke details in gezamenlijk afstemming tot stand komen.

In de randweg worden twee transformatoren ingepast die zo goed als mogelijk uit het zicht worden genomen met beplanting.





Hoofdstuk 5

OPENBARE RUIMTE

5.1 OPENBARE RUIMTE

De ambities van Breda als Stad in het Park en de ligging en kenmerken van het plangebied vormen de basis voor de 'look and feel' van Hero. De identiteit van de nieuwe buurt is het beste te omschrijven als industrieel woonlandschap: een groene stedelijke woonomgeving met een eigen karakter.

Samenkomen, sporten en spelen in een groene en autovrije wijk met een industrieel karakter. De schaal en specifieke context van het voormalige Hero fabrieksterrein biedt ruimte om een groenstedelijk woonmilieu te creëren waar de voetganger de baas is. Verschillende historische lagen, zoals het oude lint van de Kwekerijstraat, de industriële kenmerken van de fabrieksbebouwing en het Hero-fruit, vormen de basis van het ontwerp en zorgen ervoor dat de wijk op een natuurlijke wijze aansluit op de omgeving.

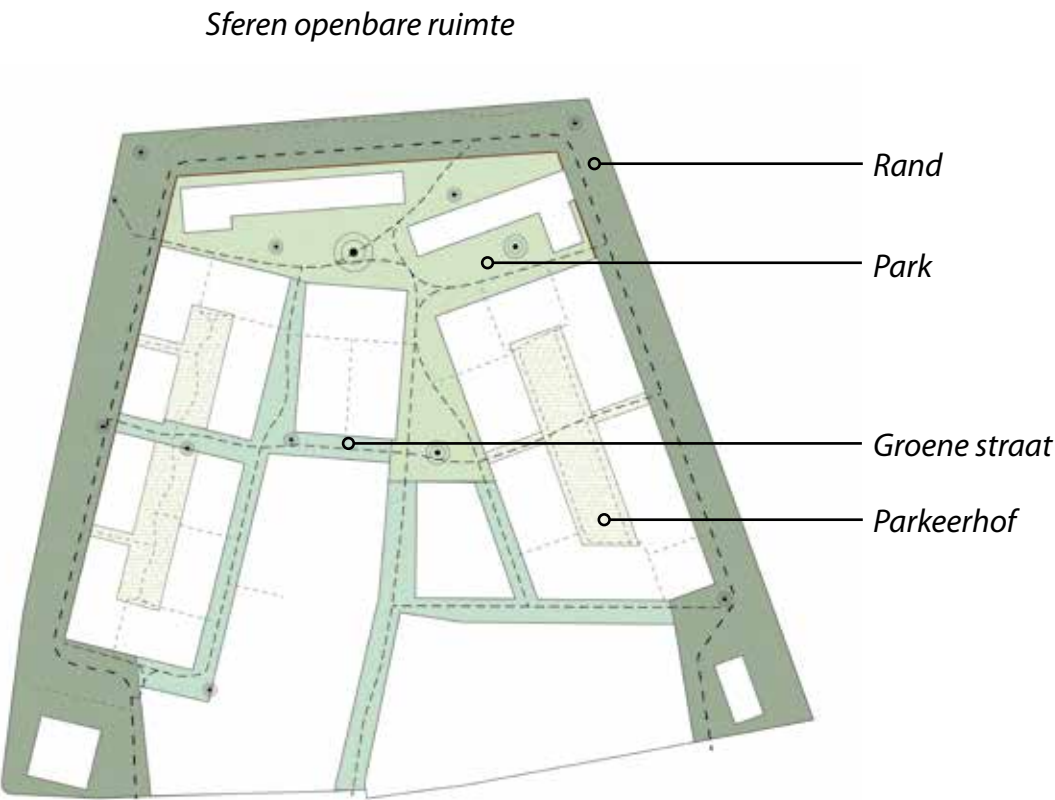
Er wordt aan de plek een nieuwe laag toegevoegd door een extreem groene woonomgeving te introduceren, passend bij de ruimtelijke ambitie van Breda als Stad in het Park. In groene woonstraten van de wijk zijn de voetganger en de fietser de hoofdgebruikers, waarbij de openbare ruimte gebruikt wordt om te spelen, te sporten, te ontmoeten en te verblijven.

Hiermee sluit de sfeer van de openbare ruimte naadloos aan bij de architectuur. Het industriële Hero karakter zal overal voelbaar zijn. Vanuit de randvoorwaarden en uitgangspunten van de locatie is een groen raamwerk gemaakt voor de wijk. De stedenbouwkundige grondvorm is hiervoor de basis en het raamwerk sluit aan op de bestaande structuren. Vanuit de gewenste maat voor de openbare ruimte in straten zijn verschillende bouwvelden ontstaan.

Globaal zijn er vier types openbare ruimte te onderscheiden in het plan. De rand bestaat uit robuuste, stevige groene buffer tussen het gebied en de Kapittelweg, het spoor en de fabriek van Konings Drinks. In deze buffer zitten tal van functies in het groen verwerkt.

Centraal in het plan is een grote parkachtige ruimte, die zowel tussen de grondgebonden woningen en de appartementen te vinden is. Hier is ruimte voor ontspanning, sport en spel. Tussen de bouwblokken liggen groene woonstraten, een autovrij milieu met heesters en onderbeplanting.

De parkeerhoven bevatten sierkersenbomen zodat ook hier een aangename en biodiverse plek ontstaat. De verschillende typen openbare ruimte hebben elk hun eigen accent en sfeer. De invulling hiervan biedt kansen om de historie van het Hero terrein een plek te geven. In het dit hoofdstuk van het beeldkwaliteitsplan wordt getoond wat voor sfeer de openbare ruimte gaat uitdragen, en met welke ingrediënten dit bereikt wordt. Functies, gebruik, materialisering, inrichtingselementen en beplanting komen aan bod per type openbare ruimte. Speciale aandacht is gegeven aan de overgangen tussen openbaar en privé, evenals de overgangen tussen architectuur en openbare ruimte. Zowel in sfeer als functie lopen deze in elkaar over; geveltuintjes, bankjes en een laaddock als privé buitenruimte.





5.2 INSPIRATIES VANUIT HET VERLEDEN

In het openbaar gebied krijgt de historie van het Hero terrein een plek door in de hele wijk Hero fruit te laten groeien. Onder andere in de vorm van een kersengard of leifruit tegen zijmuren van tuinen. Het DNA van de plek geeft hiermee een uniek karakter mee aan de openbare ruimte. Daarnaast wordt er in de verharding gezocht naar grotere formaten elementen verharding in beton, zowel in de paden met grovere klinkers, als op publieke en collectieve plekken waar betonplaten een herinnering zijn aan de industrie van de plek. Verhalen van de plek als beeldmerken kunnen subtiel worden verwerkt in de openbare ruimte door dit op te nemen in de verharding of meubilair.



Grote formaten betonnen elementenverharding en grote inrichtingselementen op publieke plekken



Hero verwijzingen subtiel verwerken in de openbare ruimte in verharding of meubilair



Fruitbomen en struiken brengen een tastbare herinnering aan de productie van de Herofabrieken

5.3 DE GEZONDE WIJK IN DE BUITENRUIMTE

Binnen de opzet van de wijk zit het thema de Gezonde Wijk verweven in alle facetten, wat dus ook tot uiting komt in de openbare ruimte. Bewegen en ontmoeten staan centraal in de wijk, waarbij de gezondste optie ook altijd de gemakkelijkste is.

De openbare ruimte is door het weghalen van de auto volledig beschikbaar voor de bewoners om activiteiten te ondernemen, te verblijven, te ontmoeten, te sporten en spelen. Er wordt voldoende plek niet geprogrammeerd, om zo eigen initiatieven van bewoners de ruimte te geven. Daarnaast worden er ook verschillende voorzieningen opgenomen die ontmoeten en bewegen stimuleren, waardoor de Gezonde Wijk ook zichtbaar wordt. Door de wijk verspreid worden verschillende publieke sportvoorzieningen opgenomen die samen onderdeel kunnen zijn van een sportronde. Natuurlijke speelelementen in het groen stimuleren buiten spelen. De nadruk van de inrichting ligt op de voetganger en fietser als gebruiker.



Ontmoeting in de openbare ruimte



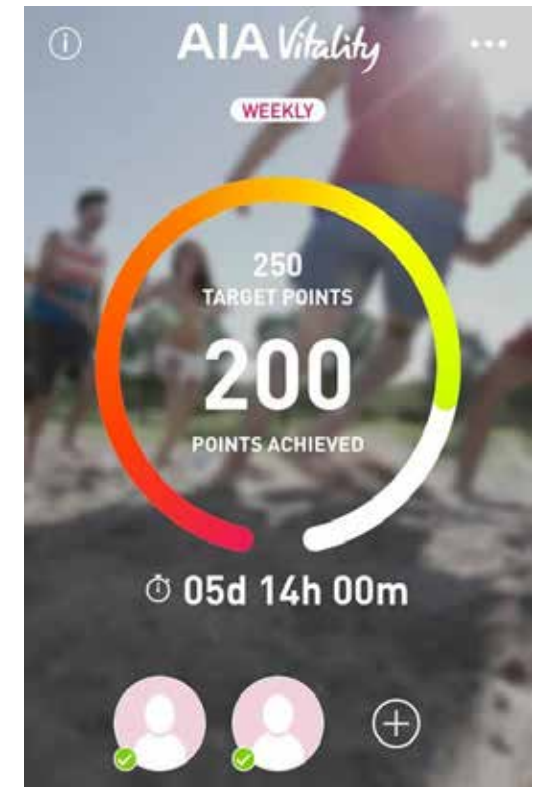
Samen sporten en bewegen



Variatie voor verschillende doelgroepen



Onderhoud van groen door bewoners stimuleert samen komen

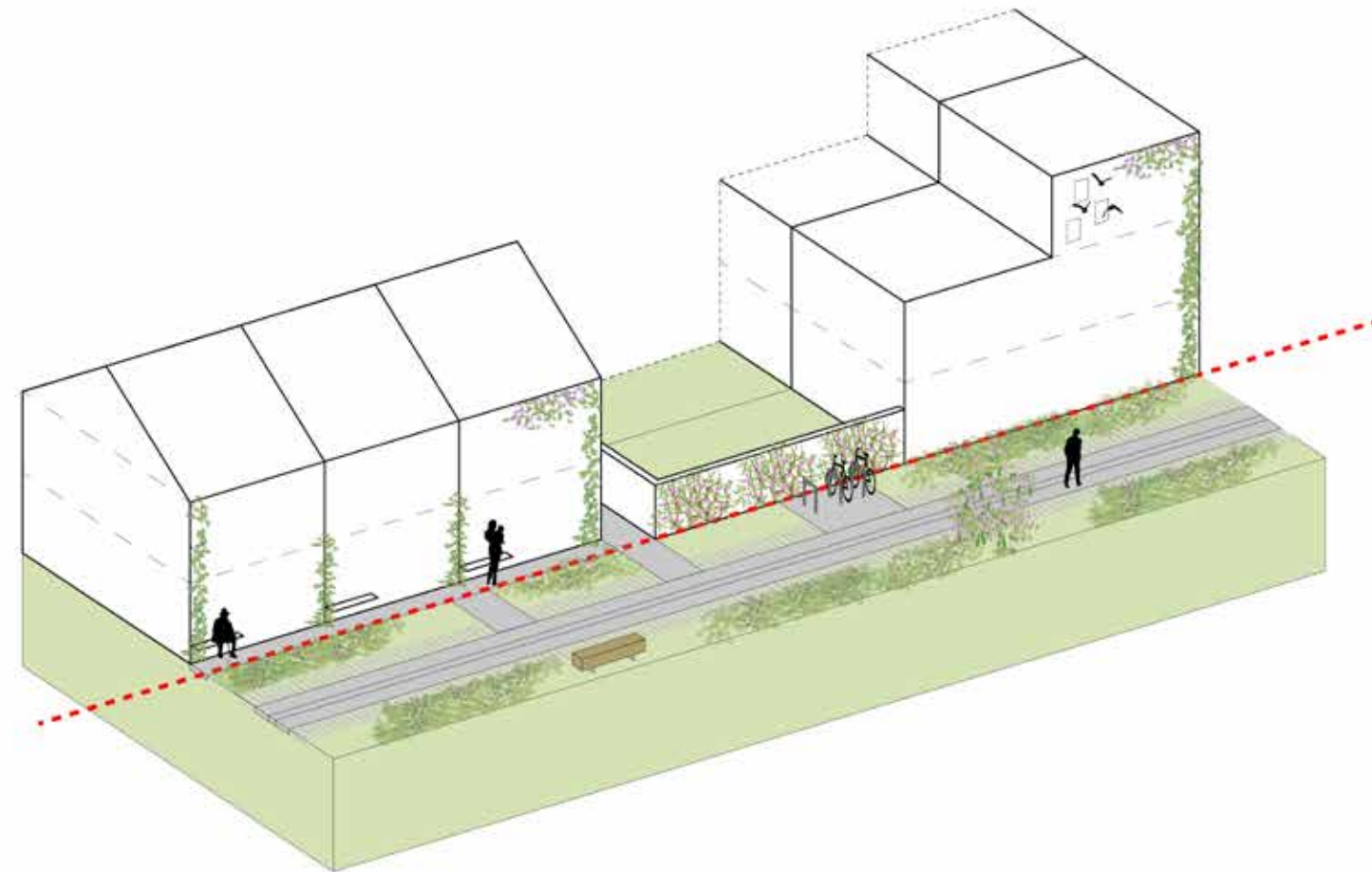


Digitale challenges via slimme masten

5.4 WOONSTRAAT

De groene straatjes vormen een knus en biodivers voetgangersgebied. Verharding wordt minimaal ingezet, en gaat door middel van grasstenen natuurlijk over in de beplanting. Door het autovrije en groene karakter van de straten wordt de gehele binnenwereld een plek om te verblijven, spelen en ontmoeten. Om het leven op straat te stimuleren krijgt de overgang van openbaar naar privé extra aandacht in de architectuur, bijvoorbeeld door het in de gevel opnemen van bankjes en door 'Bredase stoepen' te voorzien. Door kleinere privé buitenruimtes te realiseren, krijgt het collectieve landschap meer ruimte. Hero sluit hiermee perfect aan bij de ambitie van Breda om een 'stad in een groen park' te worden. Collectiviteit is een speerpunt in deze wijk, dus het wonen en verblijven in of aan de openbare ruimte zorgt voor een sociaal sterker gebied. Heesters, vaste planten en klimplanten tegen de gevels zorgen voor een sterk groen beeld.

Voor de woningen in de groene autovrije straatjes ligt een smalle strook die gebruikt wordt om bankjes in te situeren en beplanting toe te passen. De bankjes worden met de bebouwing mee ontworpen. Bewoners kunnen hier zitten en verblijven aan de openbare ruimte, wat de sociale cohesie van de wijk ten goede komt. Tegen de gevels groeien klimplanten, en in het straatje staan heesters en vaste planten. Deze heesters en planten zorgen voor een extra overgang tussen privé en openbaar. Tegen de zijmuur naast de tuin groeit Hero fruit zoals leipere, leiappels, frambozen en bramen. Hiermee krijgt de historie van de Hero overall in het plangebied een plek.



Functie



Woonstraatje, verblijfsgebied, spelen, sporten, ontmoeten

Gebruik



Verblijven, ontmoeten, spelen, ontspannen, intiem, met je burens een kop koffie

Routes/verharding



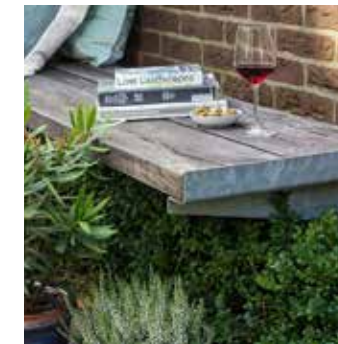
Middenstrook: Hydro lineo gesloten, halfverband, lichtgrijs. Randen: Hydro lineo grasbetonsteen

Verlichting



Slimme masten, Selux Line, tracken hardlooprond, oplaadpunten elektrische fiets, meten gezondste wijk

Meubilair



Gevelbankjes op eigen terrein bewoners

Type buitenruimte



Bredase stoep 1m, geveltuin met klimplanten en bankjes



Impressie groene woonstraat



De straat als publieke ontmoetingsplek



Bloei en kleur in soortenkeuze

Beplanting



Straatje met kersenbomen, heesters in onderbeplanting. Geveltuintje met vaste planten en klimplanten op eigen terrein

Bomen



Prunus avium
Prunus padus
Prunus x yedoensis

Heesters



Amelanchier lamarckii
Buddleja davidii
Corylus avellana
Syringa josikaea
Syringa vulgaris
Viburnum bodnantense 'Dawn'

Onderbeplanting



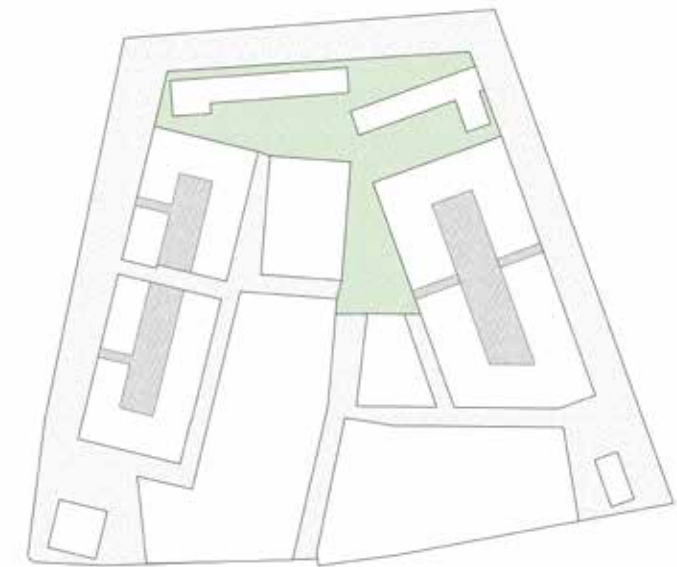
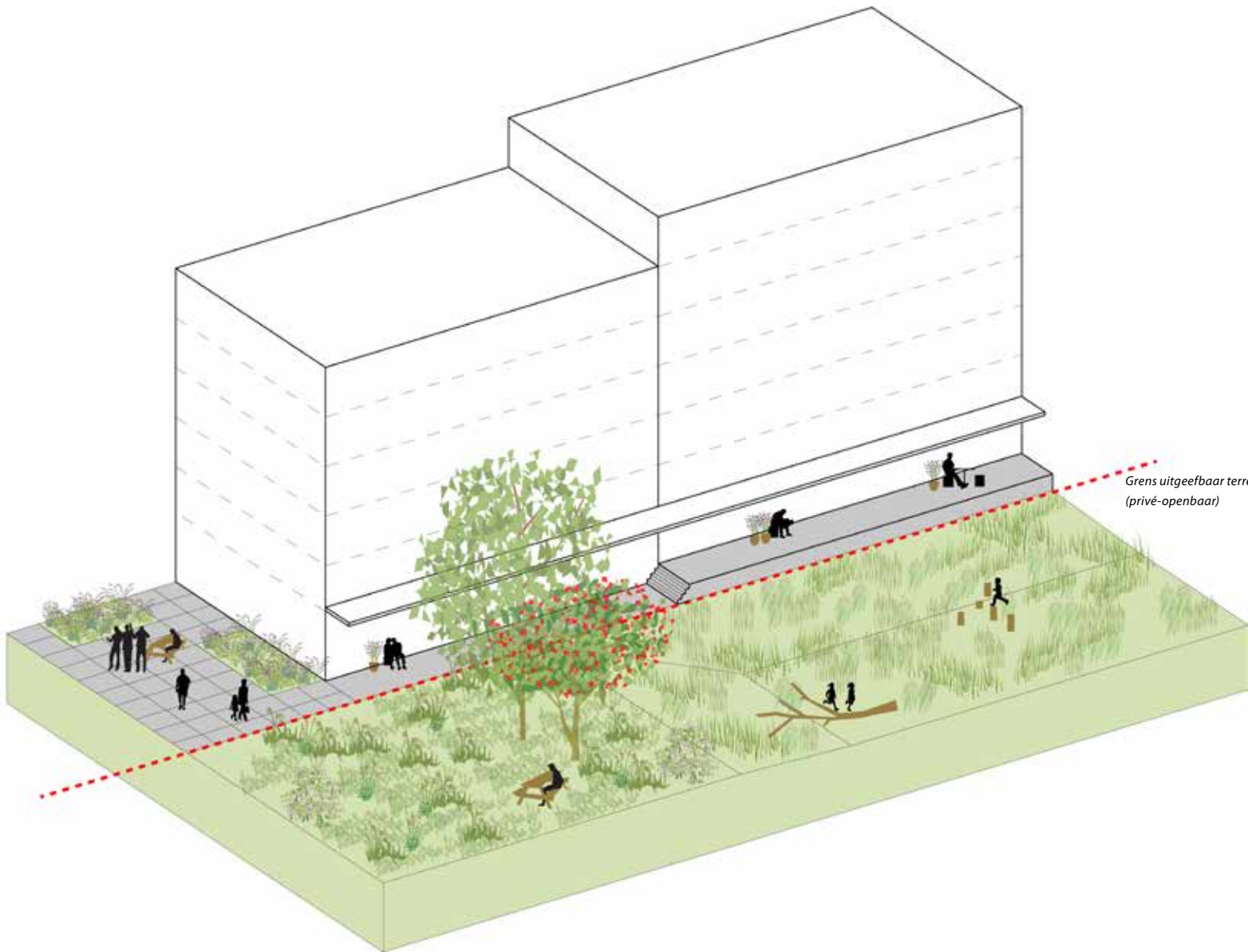
Gemaaid gras
Hedera helix 'Arborecscens'
Vinca minor

5.5 PARK

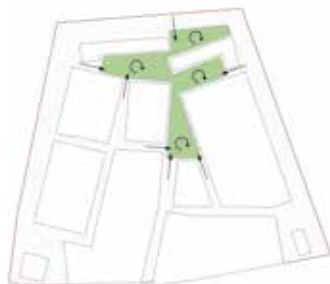
Centraal in het plan ligt een grote groene ruimte die in verschillende lobben wordt verdeeld door de appartementen gebouwen. Het park vormt een relatief open groene ruimte waar gerecreëerd kan worden op een voetbalveldje, op natuurlijke speelelementen als een speelstam of op bankjes. Mensen ontmoeten elkaar bij de vuurplaats of in de boomgaard en komen samen om te barbecueën of een balletje te trappen. De collectieve plekken in de openbare ruimte kunnen in het participatietraject nog verder worden ingevuld samen met de nieuwe bewoners.

In het park wordt ook de wateropgave en klimaatadaptatie zichtbaar en beleefbaar gemaakt. Door de wadi's geschikt te maken voor spelen ontstaat een mooi dubbelgebruik. De flauwe taluds kunnen ook als ligweide worden gebruikt op een zonnige dag. Het park wordt een biodiverse plek, waarin veel fruitbomen en bloesembomen opgenomen zijn.

Het appartementencomplex heeft een brede strook aan de voet van het gebouw slechts bestemd voor de bewoners. Deze strook verwijst naar het laaddock dat aan de fabrieksgebouwen zat van de Hero fabriek. Deze privé buitenruimte kijkt fantastisch uit over het naastliggende park. Het park zelf bevat bomen, heesters, beplanting en een wadi. Er kan gespeeld worden op natuurlijke speelelementen, zoals een boomstam.



Functie



Groene hart van de wijk, park

Gebruik



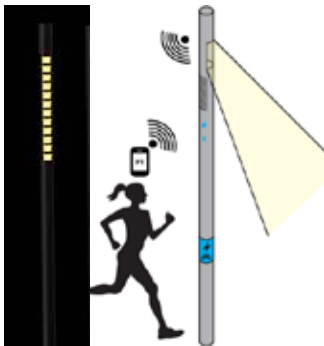
Verblijven, ontmoeten, spelen, sporten, recreëren, waterberging

Plekken / verharding



Grote betonnen elementenverharding

Verlichting



Slimme masten, Selux Line, tracken hardloopronde, oplaadpunten elektrische fiets, meten gezondste wijk, wifi-buitenwerkplek

Meubilair



Picknickbanken, zitbanken, natuurlijke speeltoestellen

Wadi



Wadi met speelelementen



Impressie park, uitgemaaide paden en plekken in kruidenrijk gras



Kersengaard als referentie voor het park



Bruikbare wadi, dubbelgebruik voor sport en spel

Type buitenruimte

Beplanting

Bomen

Heesters

Onderbeplanting



'Laaddock' als privé buitenruimte aan appartementen



Park met kersen-, peren- en appel- en notenbomen als verwijzing naar het Herofruit, samen met heesters en onderbeplanting met voedselwaarde



Juglans regia
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus communis
Robinia pseudoacacia



Amelanchier lamarckii
Buddleja davidii
Corylus avellana
Syringa josikaea
Syringa vulgaris
Vaccinium myrtillus
Viburnum bodnantense 'Dawn'

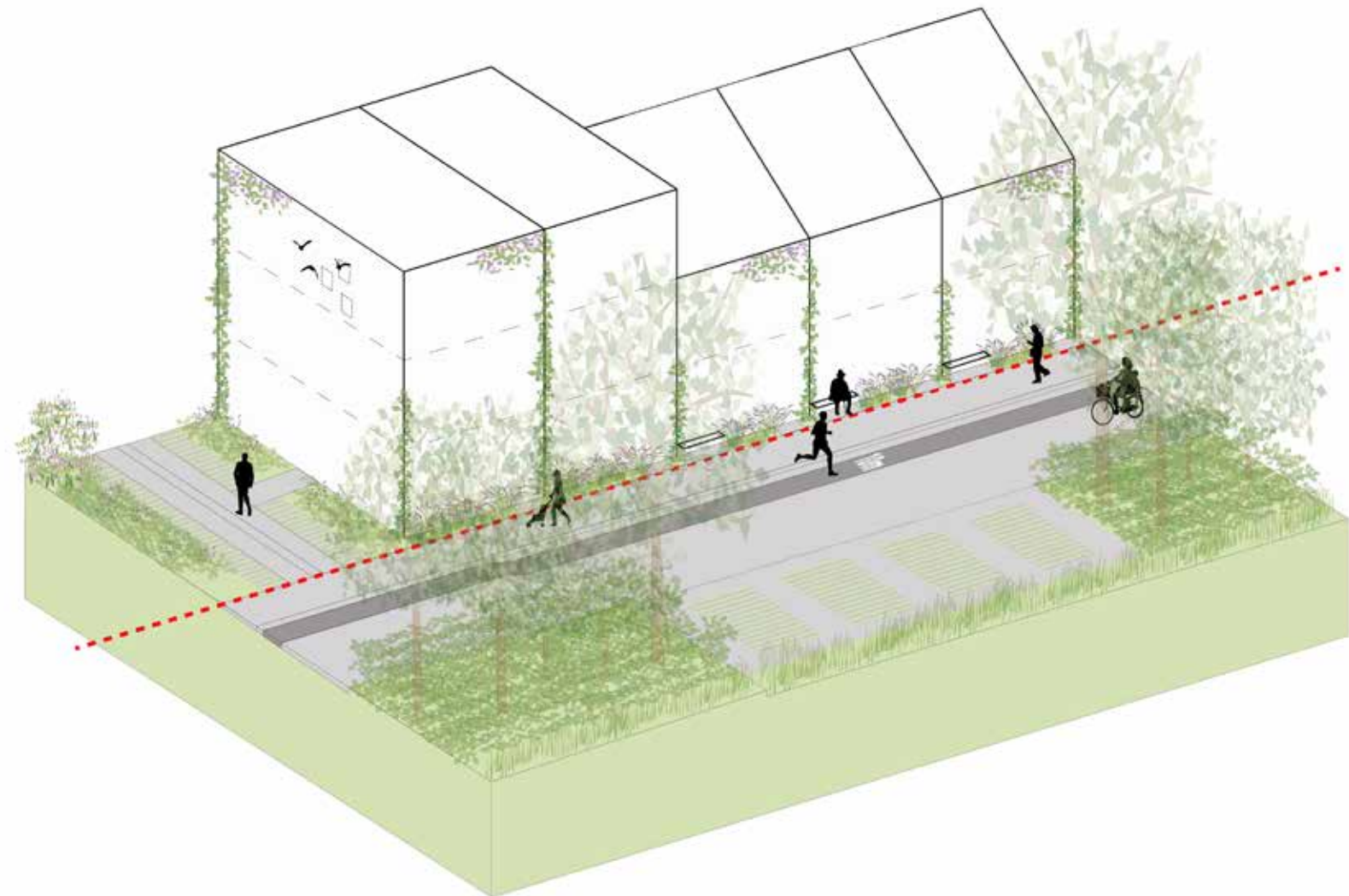


Kruidenrijk gras
Hedera helix 'Arborecscens'
Bloeiende vaste plantenmix

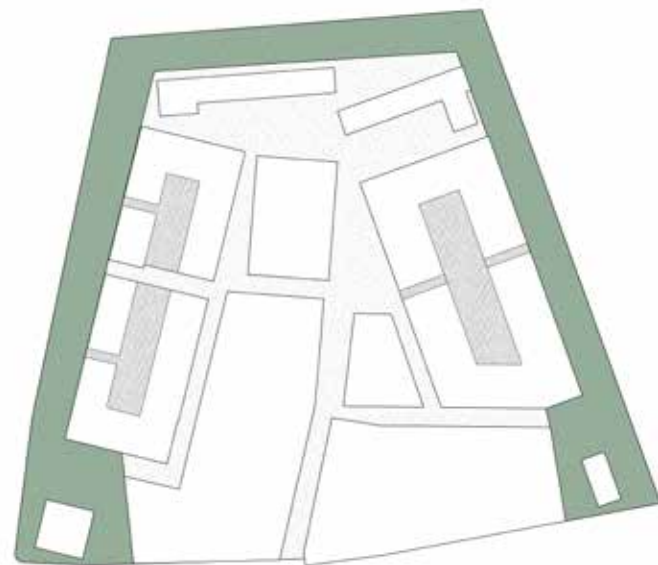
5.6 RAND

De rand vormt een groene buffer tussen bebouwing in de wijk en de Kapittelweg, het spoor en de fabriek van Konings Drinks. Er ontstaat een groene rand waar mooie wandelingen gemaakt kunnen worden langs speel- en sportplekken. De rand wordt ondanks de utilitaire functie aantrekkelijk ingericht en biedt ruimte voor Insectenhôtels en nestkasten om op verschillende plekken biodiversiteit op educatieve wijze zichtbaar te maken. Een gemarkeerde hardlooprouten begeleidt een 'rondje Hero'. Tevens is er plek om verhalen en informatie op te nemen over de geschiedenis van deze markante plek.

De rand is ook de ontsluitingsroute van de wijk waar ook het bezoekerparkeerterrein te vinden is. Het groen wordt gebruikt om de parkeerplaatsen te 'verbergen' tussen coulissen. De parkeerplaatsen worden in grasstenen uitgevoerd met dichte uitstapstroken. Door dit op deze manier te ontwerpen, houden we de woonstraten zelf autovrij en blijft de auto zoveel mogelijk uit het beeld. Het robuuste en stevige groen, bevat landschappelijke soorten die ook een voedselwaarde hebben. Hiermee wordt de groene rand onderdeel van een plukroute door de wijk. Er wordt ingezet op biodiversiteit, waarmee ook vogels en insecten kunnen genieten van deze plek. De woningen aan de randweg krijgen een 'Bredase stoep' van 1m, deze zorgt voor de overgang van privé naar openbaar. Stadse woningen, waarbij veel contact is met de openbare ruimte wordt hier gezien als een pré ten goede van het sociale karakter van de wijk. De gevels kunnen begroeid zijn met groen. Tegenover de stoep en rijbaan ligt een groenstrook waar parkeerplaatsen 'verborgen' in zijn opgesteld.



Grens uitgeefbaar terrein
(privé-openbaar)



Functie



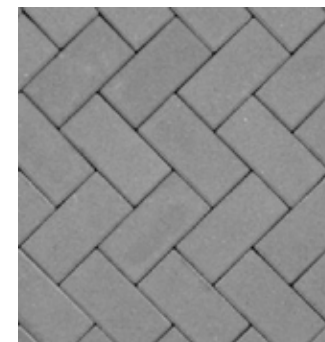
Entree van de wijk,
hoofdontsluiting

Gebruik



Verbinden, hardlooprondte,
sporten

Routes/verharding



Rijbaan: betonklinker,
keiformaat, keper, lichtgrijs;
Hardlooprondte: asfalt met
afstandsmarkeringen;
Trottoir: Hydro lineo gesloten,
halfverband, lichtgrijs

Parkeren



Haaks parkeren aan buitenzijde
profiel voor bezoekers
en bewoners van de
appartementen.
Parkeervakken met
uitstapstrook: Hydro lineo
grasbetonsteen

Verlichting



Slimme masten, Selux Line,
tracken hardlooprondte,
oplaadpunten elektrische
auto's, meten gezondste wijk

Meubilair



Sporttoestellen voor
calisthenics, speelplekken,
boulderwand



Sportplekken in de rand



Rand onderdeel van plukroute



Parkeren ingepast tussen het groen

Type buitenruimte



Bredase stoep 1m, geveltuin met klimplanten

Beplanting



Landschappelijke soorten, beverd, voedselwaarde. De buitenste rand wordt ecologisch beheerd; aan de randweg zelf valt onder cultureel beheer.

Bomen



Betula pendula
Castanea sativa
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia

Heesters



Amelanchier lamarckii
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Sambucus nigra

Onderbeplanting



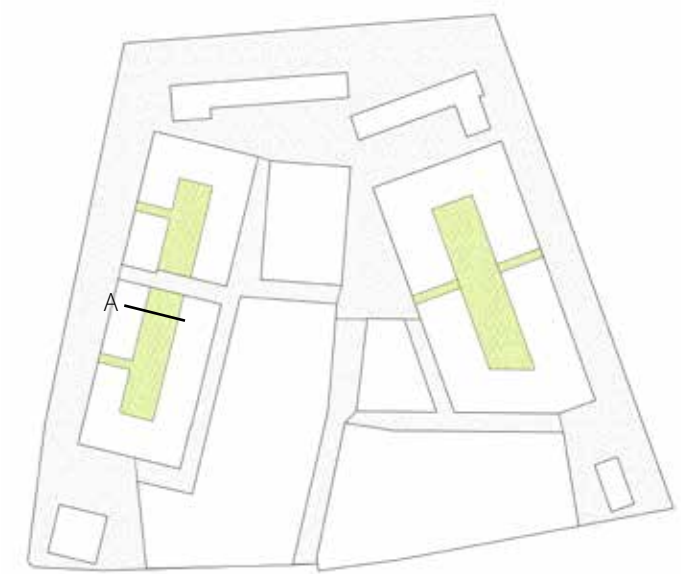
Kruidenrijk gras
Hedera helix 'Arborecscens'

5.7 PARKEERHOF

De parkeerhoven worden ontsloten vanaf de randweg en zorgen ervoor dat de auto uit het zicht is en de wijk autoluw blijft. Hier bevinden zich toegewezen plaatsen voor de grondgebonden woningen. Vanaf de hoven zijn de achtertuinen van de omliggende huizen te bereiken. De hoven worden groen ingericht zodat een aangename en biodiverse plek ontstaat. Een mix van prunussen zorgt voor een bijzondere wereld tussen de huizen. De parkeervakken en de rijbaan worden uitgevoerd in grasstenen, waarbij de rijloper en uitstapstroken in dichte stenen worden uitgevoerd. Verder worden de erfafscheidingen van de tuinen en de achterzijdes van de bergingen verpakt in een haag, zodat het beeld in het parkeerhof zo groen mogelijk wordt.



Profiel A, parkeerhof in het bouwblok



Functie



Parkeerplaats

Gebruik



Parkeren bewoners grondgebonden woningen, toekomst ruimte voor ontmoeting

Routes/verharding



Twee verharde stroken: Hydro lineo gesloten, halfverband, lichtgrijs.
Rest rijbaan: Hydro lineo grasbetonsteen
Trottoir: Hydro lineo gesloten, halfverband, lichtgrijs.

Parkeren



Bewonersparkeren. Parkeervakken met uitstapstrook: Hydro lineo grasbetonsteen.

Verlichting



Simpele masten, Selux Line, eventueel integreren oplaadpunten elektrische auto's

Beplanting



Groenvakken tussen de parkeervakken met sierkersenbomen en onderbeplanting, hagen tegen de erfafscheidingen



Bomen



Prunus x yedoensis
Prunus 'Accolade'
Prunus serrulata 'Fugenzo'
Prunus sargentii

Hagen



Fagus sylvatica

Onderbeplanting



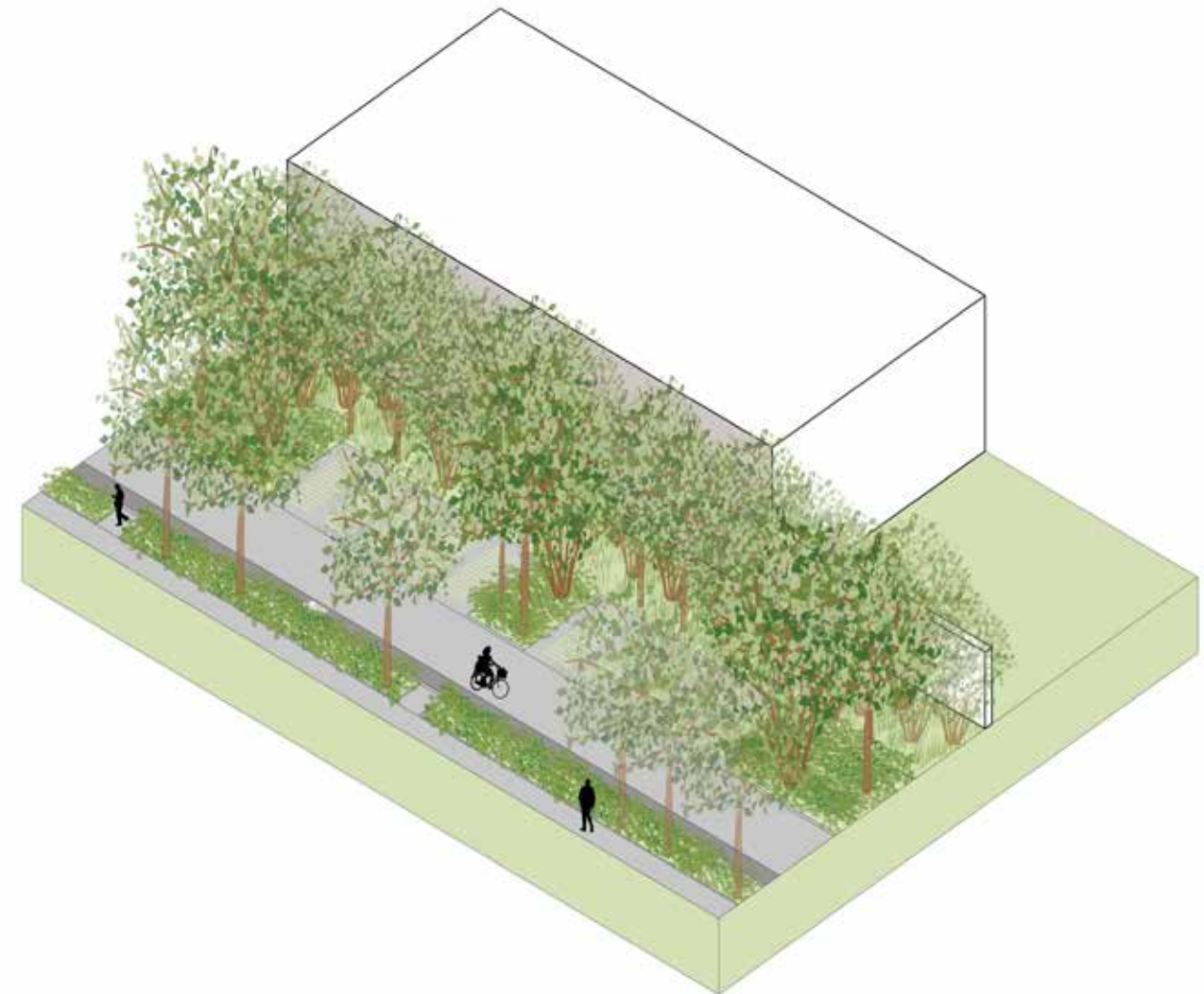
Hedera helix 'Arborescens'
Vinca minor

5.8 OVERGANG KONINGS DRINKS

Aan de oostzijde van het terrein ligt de nog operationele fabriek van Konings Drinks. De gevel van de hoge loods die de grens vormt van het terrein is toe aan onderhoud. Daarnaast worden op het terrein enkele nieuwe delen gepland. Om de ontwikkeling op het Hero terrein mogelijk te maken is een geluidsscherm noodzakelijk, welke samen met bestaande gevel van Konings Drinks vormgegeven kan worden. Het is de ambitie om de schaal van de lange en hoge wand optisch te verkleinen door een subtiële parcellering van de wand in rustige lichte kleuren. De gevel krijgt hierdoor een schematisch een vergelijkbare verdeling als de appartementen. Bestaande ramen en deuren geven de gevel schaal en maat; onderzocht kan worden of met schijnramen de gevel meer tekening te geven. De uitwerking en kleur van deze wand wordt in samenwerking met de gemeente Breda en Konings Drinks nader uitgewerkt.

Direct voor de wand komt een robuuste groenstrook te liggen die het aanzicht van de hal verzacht en zoveel mogelijk uit het zicht neemt. In een grid worden heesters en bomen geplant die beheerd zullen worden als hakhout. Door deze beheersvorm ontstaat een dicht beeld met laag vertakte beplanting die het aanzicht zo groen als mogelijk maakt. Voor deze strook komen grote vakken met bomen, heesters en vaste planten tussen de parkeervakken, die het beeld nog verder vergroenen.

Ten noorden en ten zuiden van de wand zal een nieuwe erfafscheiding worden gemaakt tussen het terrein van Konings Drinks en de nieuwe wijk. Het is de ambitie deze scheidingen met klimplanten uit te voeren.



De wand van de industriehal wordt zoveel als mogelijk uit het zicht gehaald door een robuuste groenstrook. Deze wordt beheerd als hakhout waardoor een dichte vertakking ontstaat die het beeld zo groen mogelijk maakt.



Schema geleding van schaal in de horizontale als verticale opbouw van de gevel



Hero

van Breda **KEI-FIT WONEN**