



BEELDKWALITEITSPLAN

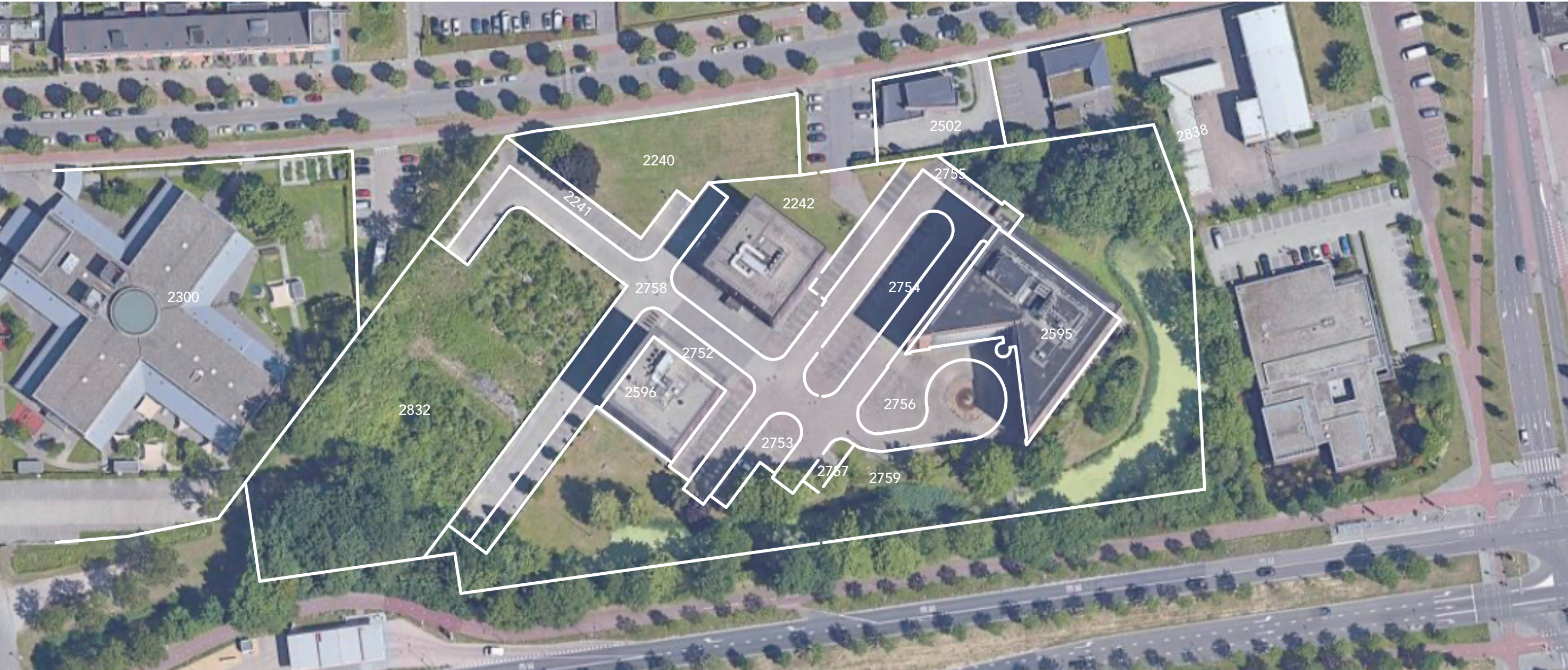
COSUNPARK BREDA

07.06.2021

INHOUD

1. Plangebied
2. Terreininrichting
3. Herontwikkeling cosun 1
4. Nieuwbouw cosun 2 t/m 6

1. PLANGEBIED



plankaart cosunpark: bestaande situatie met kadastrale verdeling

BESTAANDE SITUATIE

Cosunpark is een bedrijventerrein gelegen langs de Ettensebaan, een van de toegangswegen naar het centrum van Breda. Thans functioneert Cosunpark als een bedrijventerrein. De afgelopen jaren is de leegstand echter toegenomen en daardoor treedt er verpaupering op. Cosunpark kenmerkt zich door de parkachtige omgeving en centrale ligging. Vanuit die kwaliteiten van het terrein is de (her)ontwikkeling van Cosunpark naar woningbouw onderzocht. In samenspraak met de Gemeente Breda zijn daartoe diverse studies uitgevoerd, hetgeen ertoe geleid heeft dat de herontwikkeling van Cosunpark thans onderdeel uitmaakt van de versnellingopgave voor transformatie naar woningbouw van de Gemeente Breda.

1. PLANGEBIED



bestaande situatie cosunpark gezien vanuit de lucht

TOEKOMSTVISIE

Cosunpark is een locatie met de potentie om een duurzaam en hedendaags woongebied te worden midden in de stad. Kenmerkend zijn een groene omgeving, de goede bereikbaarheid en het markante historische pand Cosun 1. Met de aansluiting op de omliggende goed functionerende woonwijken, is het mogelijk om hoogwaardige woningen toe te voegen en tegelijk van het gebied een groen, duurzaam en prettig woonmilieu te maken. Het doel is om een woongebied van nu te ontwikkelen. Een gebied waarbij de natuur weer een grote rol speelt en waar voor iedereen een plek is om te wonen en te verblijven.

2. TERREINRICHTING



plankaart cosunpark: terreinrichting

TERREININRICHTING

De plankaart op deze pagina geeft een beeld van het Voorlopig Ontwerp voor de terreinrichting van het Cosunpark: een serie woonblokken in een groene setting, waar glooiende grasvelden, plantvakken en verspreid staande bomen het beeld bepalen. Langs de waterpartij wordt een aantal speciale plekken gecreëerd zoals een vissteiger. Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden en veel nieuw groen wordt aangeplant. Meanderende paden hechten het terrein aan haar omgeving.

- Ontsluiting autoverkeer
- Ontsluiting langzaam verkeer
- Inrit parkeergarage

- Ondergrondse afvalcontainers
- Speelweide
- Prive buitenruimtes en hagen

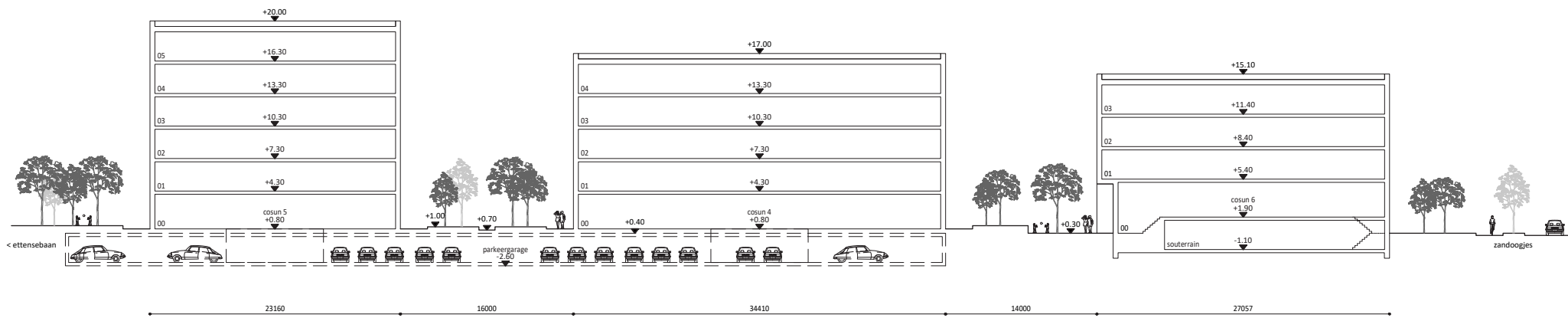
- Plantvak, sierbeplanting
- Informele zitplek
- Bank in plantvak

- Plek aan het water
- Speelplek
- Parkeren op maaiveld

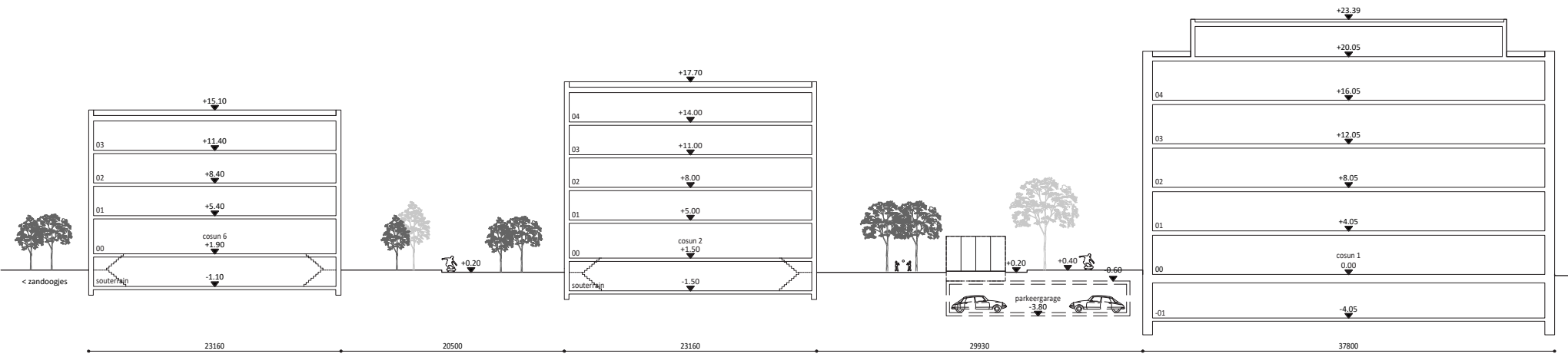
- Dichte bossages
- Verharding, klinkers



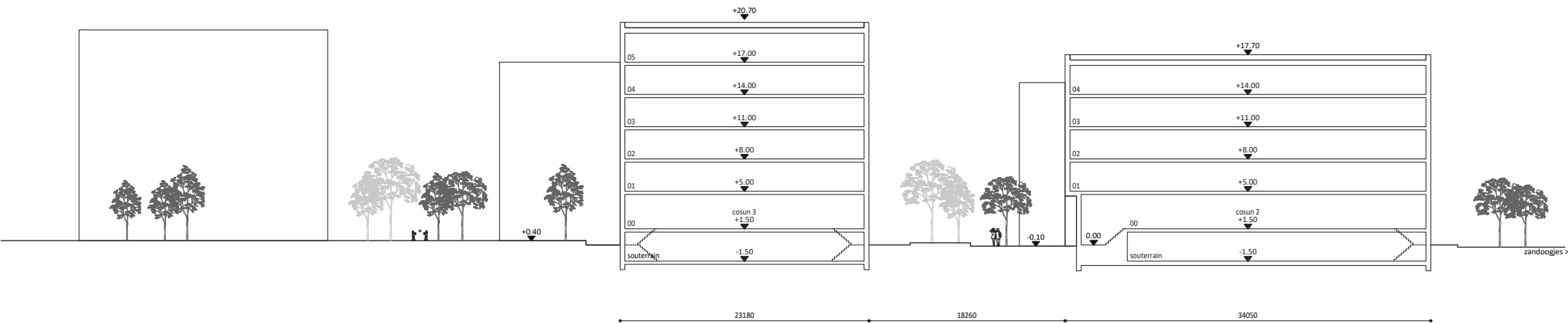
2. TERREINRICHTING



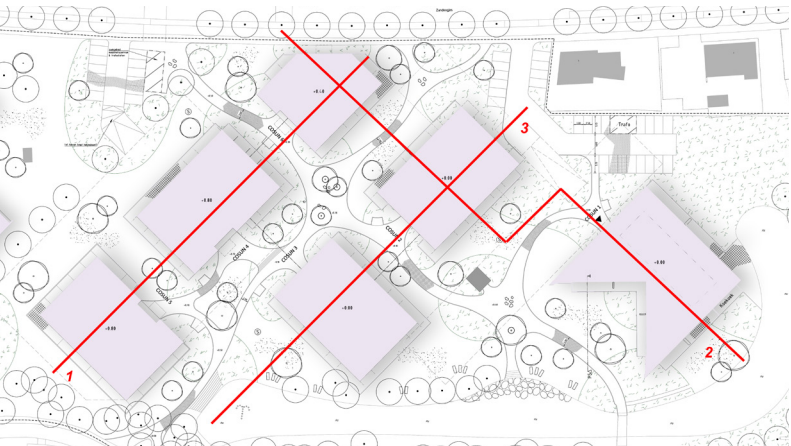
profiel 1



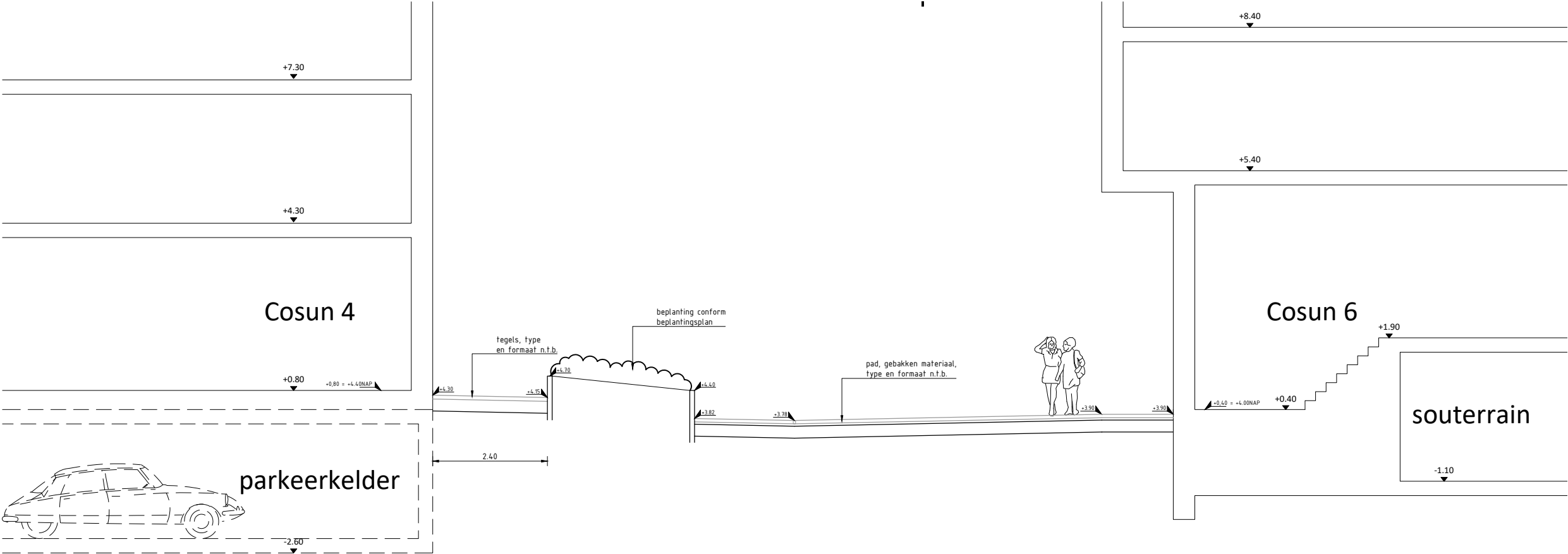
profiel 2



profiel 3

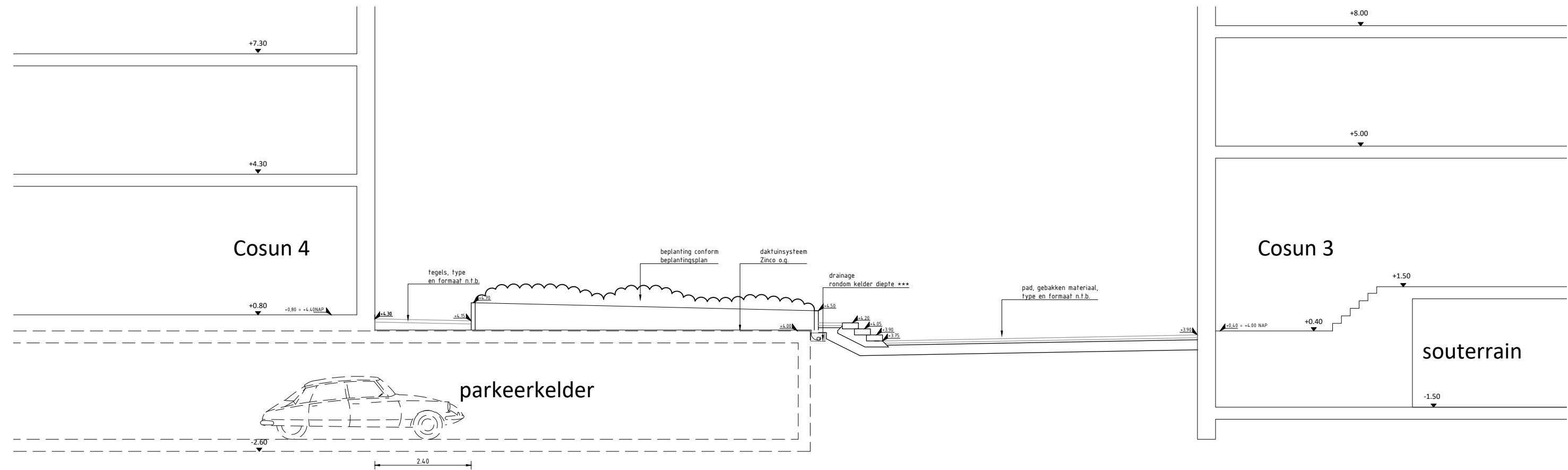


2. TERREINRICHTING

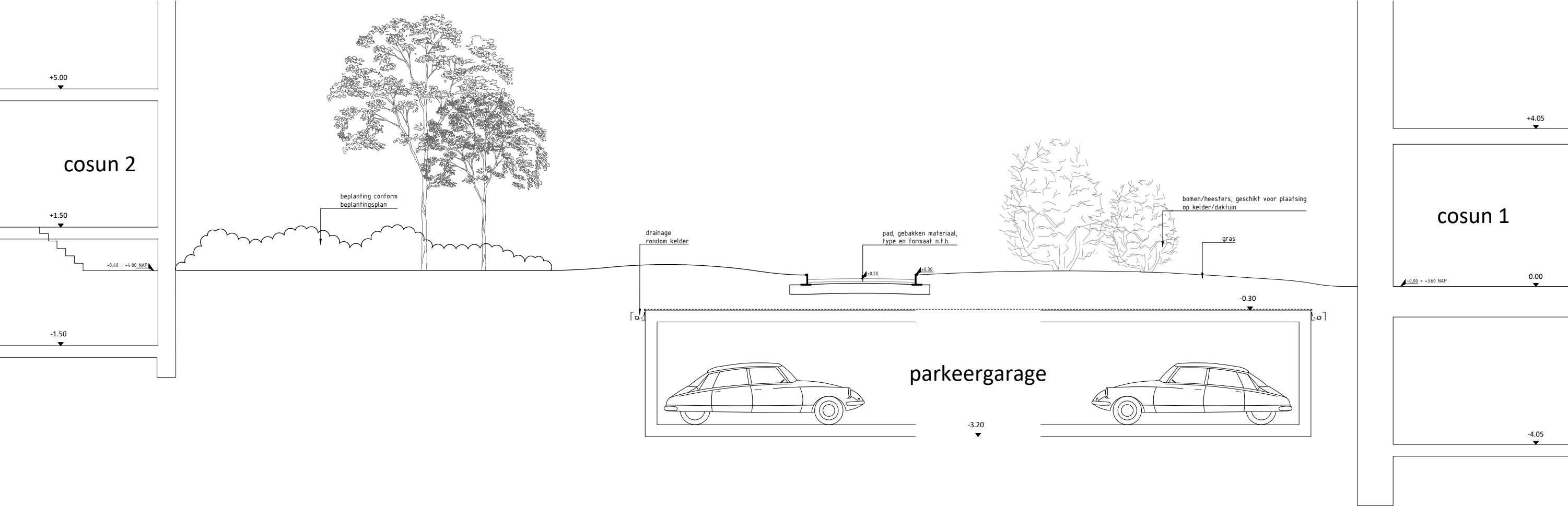


DWARSPROFIEL 1
schaal 1:50

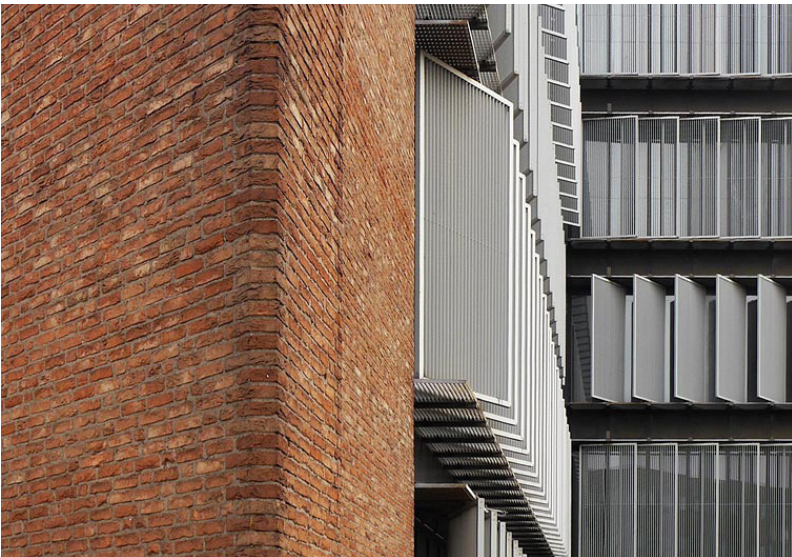
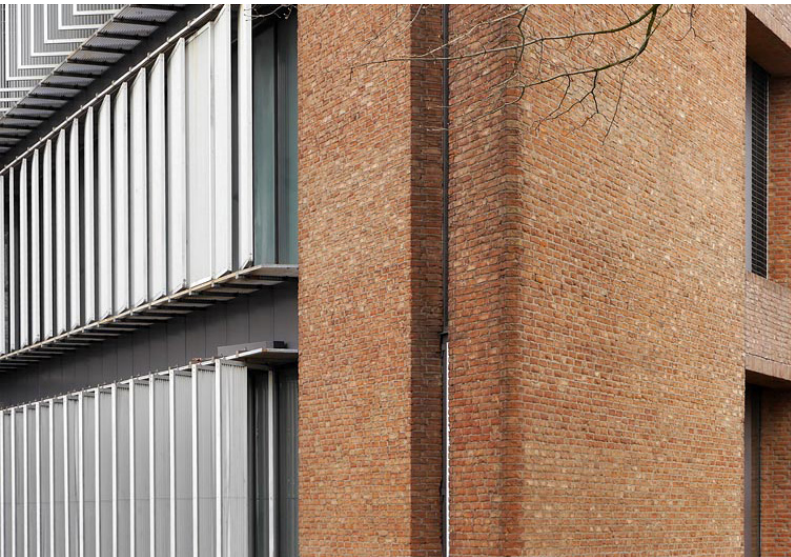
2. TERREINRICHTING



2. TERREINRICHTING



3. HERONTWIKKELING COSUN 1

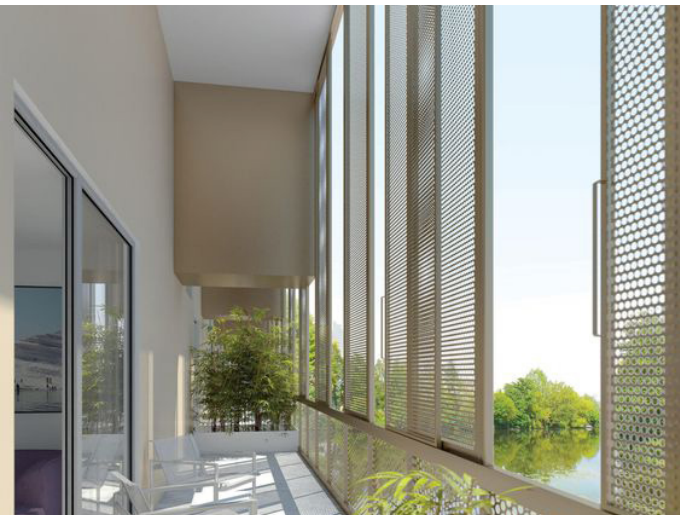
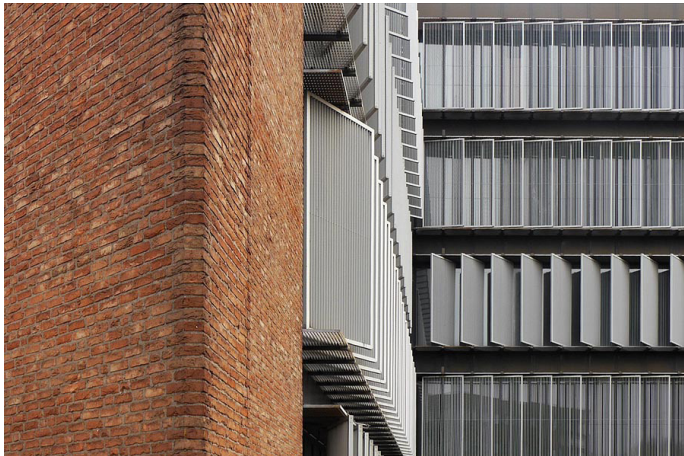


HOOFDKANTOOR VOORMALIGE SUIKERUNIE

Er is er is in opdracht van de gemeente Breda door Buro van Meijel een waardestellende quickscan gemaakt van het bestaande pand kantoor Suikerunie (Cosun 1). Daarin worden de volgende kernkwaliteiten genoemd:

1. De solitaire situering van het gebouw in een park- achtige omgeving.
2. De duidelijke kloeke hoofdvorm met strakke belijning en de oriëntatie van het gebouw op de zon: kubus, uitsnede, hoekverdraaiing.
3. Het rationele gevelbeeld dat tot in het kleinste detail zorgvuldig is uitgewerkt: ogenschijnlijke eenvoud maar zeer knap gemaakt.
4. Het sprekende contrast in materiaal, kleur, vormgeving en uitstraling tussen enerzijds de massieve bakstenen buitenschil en anderzijds de luchtige constructie van de ‘voering’: beide met een eigen stramien, gelaagdheid, dynamiek en expressie.
5. De functionele, vrij indeelbare plattegronden gedacht vanuit het hart van het gebouw omwille van korte looplijnen en ontmoeting.
6. De relatie binnen–buiten die gestalte krijgt in de transparante ingekeepte voorgevel, in de verdiepingshoge ramen van de buitenschil en in het doorlopen van gevel- en schoonmetselwerk.

3. HERONTWIKKELING COSUN 1



COSUN 1 - BUITENGEVEL

Bij de herbestemming van Cosun 1 (Wim Quist, 1973-1976) dient de bestaande, massieve bakstenen gevel zo veel mogelijk gerespecteerd te worden. Hierbij dienen de diepe negge's vrij te worden gehouden van bouwkundige/architectonische elementen. Het vervangen van de puien is mogelijk, mits er wordt gekozen voor ranke kozijnprofilering en een verticale geleding welke geen afbreuk doen aan de plasticiteit van de gevel. Eventuele uitbreidingen/dakopbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

- massief en solide karakter
- grote gevelopeningen met verticale geleding
- diepe negge's
- baksteen
- eventuele uitbreidingen ondergeschikt aan hoofdvolume

COSUN 1 - BINNENGEVEL

Het bestaande contrast tussen de massieve buitengevel en de technische binnengevel moet worden gehandhaafd. Vervanging van de bestaande kozijnen en louvres is mogelijk, mits er hiervoor een passende, technische gevel terug komt. Door het terugbrengen van het parkachtige landschap rond het gebouw is de integratie van groen in de gevel denkbaar.

- technisch karakter
- industrieel karakter
- groen karakter
- glas, staal en begroeiing

3. HERONTWIKKELING COSUN 1



impressie cosun 1 nieuwe buitengevel

3. HERONTWIKKELING COSUN 1



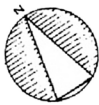
impressie cosun 1 nieuwe binnengevel

Inrichtingsschets Cosun I

Breda
1:200 / A2

Buro Beuk
12 oktober 2020

Dichte heesterbeplantingen/haag om
parkeervoorziening af te schermen



Privétuin tot aan de waterkant

Gras met enkele bomen aan de
waterkant

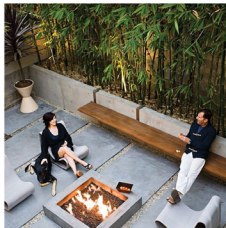
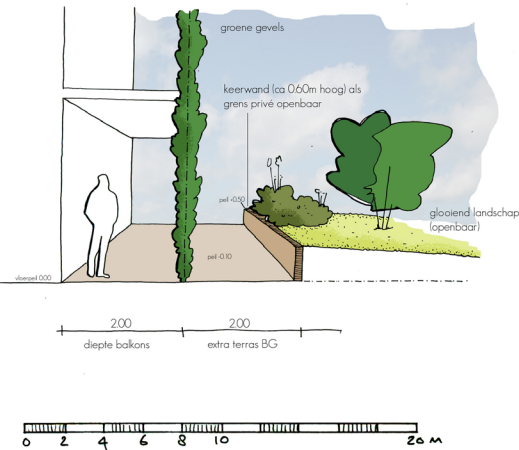
Privéterras, verdiept met fraai
gedetailleerde keerwand (n.t.b.,
zie mogelijke opties op refer-
entiebeelden hieronder: beton,
cortenstaal, hardstenen stapel-
muurtjes - af te stemmen op to-
taalplan CosunPark)

Plantvak, sierheesters, grassen en vaste planten

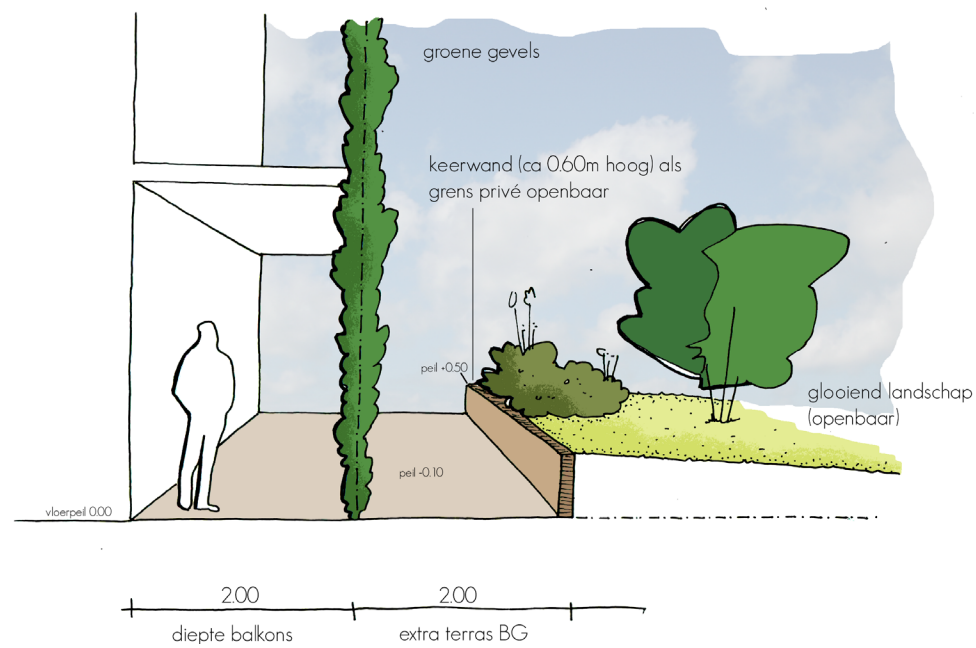
Privégroen tbv privacy en begroeiing
gevel

Glooiend gazon

Plantvak tbv privacy



3. HERONTWIKKELING COSUN 1



ERFAFSCHEIDINGEN

De nieuwe woongebouwen worden op de begane grond voorzien van kleinschalige buitenruimten. Door deze licht verlaagd ten opzichte van het omliggend terrein te plaatsen (ca. 600mm) is de privacy voldoende gewaarborgd en gaan gebouw en landschap een erg vriendelijke relatie aan. De inzet van beplantingen versterkt dit gevoel. De grondkeringen worden uitgevoerd als cortenstalen randen.



cortenstalen randen als overgang van privé naar openbaar



met deze oplossing wordt het plaatsen van schuttingen ontmoedigd en voldoende privacy gegenereerd



er worden trapjes geïntegreerd om toegang tot het openbaar gebied te verkrijgen

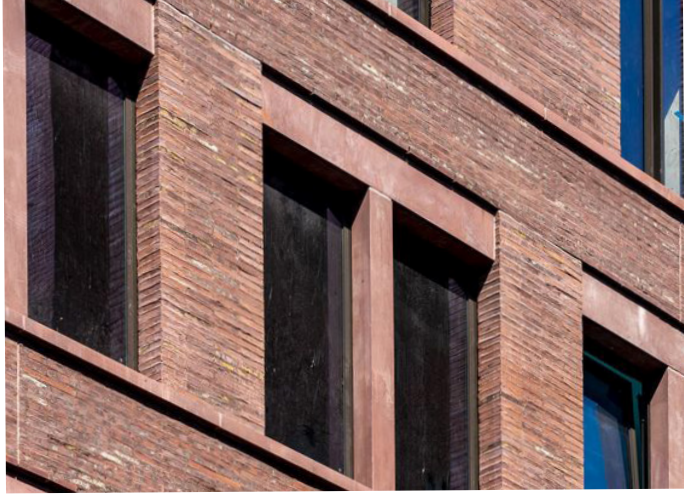
4. NIEUWBOUW COSUN 2 T/M 6



ARCHITECTUUR

De nieuwe gebouwen (Cosun 2, 3, 4, 5 en 6) worden vormgegeven als paviljoengebouwen in een parkachtige omgeving. In de architectuur en materialisatie zijn de gebouwen afgestemd op de reeds bestaande architectuur van Cosun 1 (Wim Quist, 1973-1976) maar onderscheiden zich door een modern en eigentijds karakter. Randvoorwaarden zijn:

- gebouwen als paviljoens in het groen
- modern en eigentijds karakter
- massief en solide karakter
- duidelijk onderscheid in plint, verdiepingen en gevelbeeindiging (kroon)
- diepe negge's
- buitenruimtes als onderdeel van de architectuur
- baksteen als hoofdmateriaal
- rood-bruin tinten passend bij Cosun 1
- accenten en verbijzonderingen in metselwerk
- extra verdiepingshoogte plint
- duidelijke entree's
- aandachtig ontworpen overgang tussen privé en openbaar
- nutsvoorzieningen en trafo's dienen zoveel mogelijk te worden ingepast in de bebouwing
- installaties zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld, worden opgelost in de bouwmassa of worden zorgvuldig en zoveel mogelijk ingepast onder de hoogste dakrand
- daken worden zoveel mogelijk ingezet voor duurzaamheidsmaatregelen, zoals voor groen, waterbuffering en/of voor PV-panelen voor het opwekken van energie



4. NIEUWBOUW COSUN 2 T/M 6



4. NIEUWBOUW COSUN 2 T/M 6



impressie nieuwbouw cosun 2 t/m 6

4. NIEUWBOUW COSUN 2 T/M 6



impressie herontwikkeling cosun 1 en nieuwbouw cosun 2 t/m 6

4. NIEUWBOUW COSUN 2 T/M 6



impressie herontwikkeling cosun 1 en nieuwbouw cosun 2 t/m 6



BEELDKWALITEITSPLAN

COSUNPARK BREDA

07.06.2021