

Thes Breda

1 mei 2018

Projectnr.: 17021a
Datum: 1 mei 2018

**Rothuizen Architecten
Stedenbouwkundigen b.v.**

I. rothuizen.eu
E. rdh@rdh.eu

Breda

Ceresstraat 15e 4811 CA
Postbus 2128 4800 CC
T. 076 -53 17 444

Middelburg

Kleverskerkseweg 49 4338 PB
Postbus 29 4330 AA
T. 0118 - 65 37 37

KVK 20141277
BTW NL819471021 B01

Voorwoord

Thes Nederland N.V. is voornemens naast de OV-terminal te Breda een multifunctioneel gebouw te realiseren, bestaande uit appartementen, een supermarkt en bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplan opgesteld.

De locatie maakt onderdeel uit van een groter geheel, Via Breda. In dit gebied, ten noorden van het spoor, dient de buitenruimte te worden vormgeven door middel van een coulissenlandschap. Voorliggend document bevat het voorlopig ontwerp van dit coulissenlandschap voor de Thes-locatie. Het aanleggen van dit landschap wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Dit document wordt als bijlage aan de toelichting en regels gekoppeld.

*Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen
Breda, mei 2018*

Inhoudsopgave

Inleiding

Hoofdstuk 1: Locatie en randvoorwaarden..... 10

1.1 Randvoorwaarden gemeente 10

1.2 Randvoorwaarden opdrachtgever 11

Hoofdstuk 2: Concept coulissenlandschap..... 12

Hoofdstuk 3: Inrichtingsplan..... 14

Hoofdstuk 4: Materialisering 16

Hoofdstuk 5: Beplantingsvoorstel 20

5.1 Beplanting 20

5.2 Bomen..... 26

Hoofdstuk 6: Detaildoorsnede 28

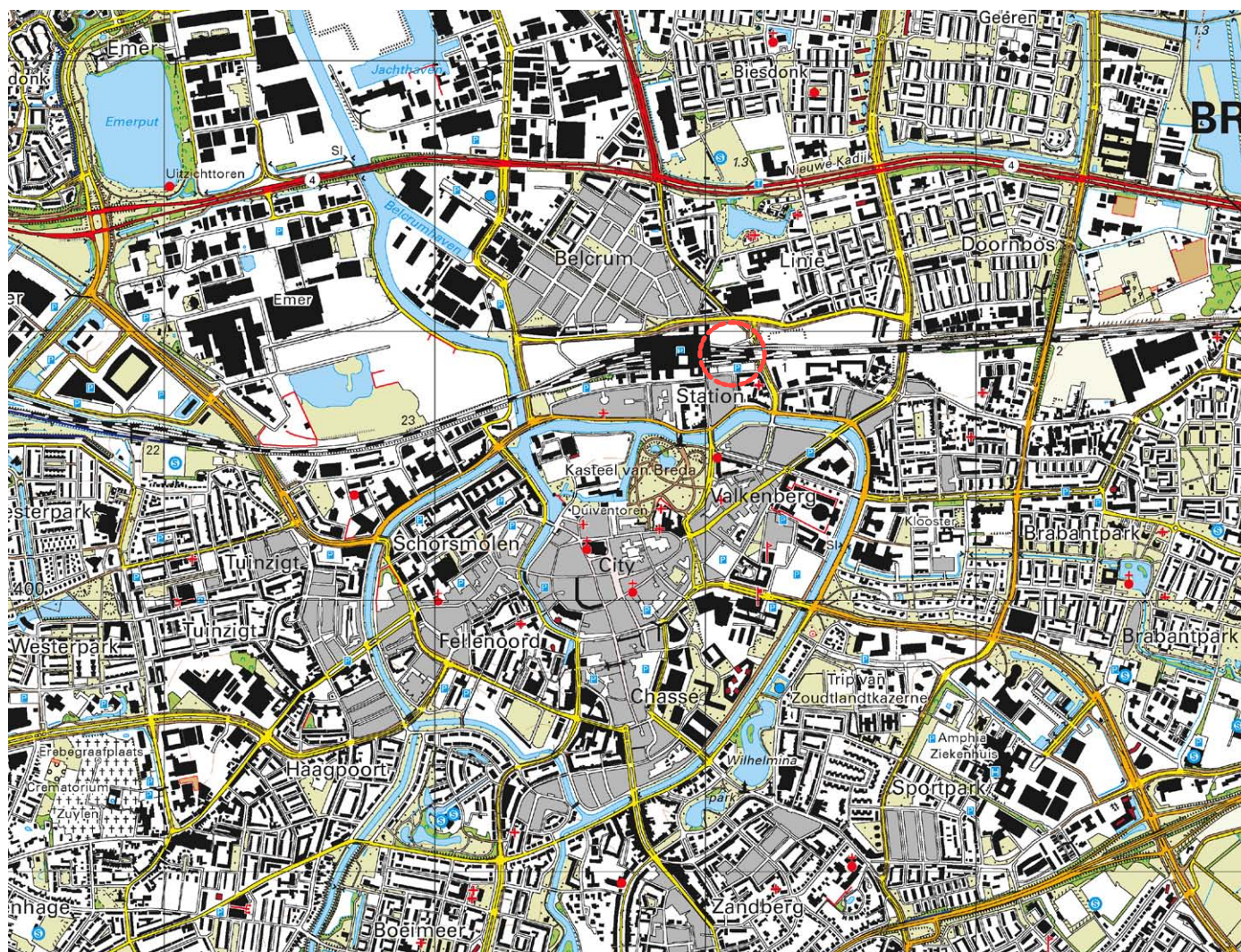
Inleiding

De Thes locatie maakt onderdeel uit van Via Breda, een gebied rondom de nieuwe OV-terminal wat aan een grootschalige stedelijke transformatie onderhevig is. Voor dit gebied zijn diverse stedenbouwkundige plannen, masterplannen en beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Het spoor wordt hierin gezien als een belangrijke entree van de stad en verdient een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Een zogenaamd spoorlandschap moet de interactie tussen stad en spoor vormgeven. Aan de noordzijde van het spoor is dit spoorlandschap verder uitgewerkt in een coulissenlandschap: een kunstmatig landschap, dat diepte en perspectief in het gebied brengt. Het coulissenlandschap begint bij het nieuwe gerechtsgebouw op de hoek Stationslaan-Belcrumweg en loopt door tot de hoek Stationslaan-Doornboslaan. Het gebied is een optelsom van diverse gebruikers en eigenaren. Samenhang tussen de diverse deelgebieden is van belang om de eenheid in het coulissenlandschap te bewerkstelligen.

De landschappelijke invulling van de Thes-locatie staat dan ook niet op zichzelf, maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van dit coulissenlandschap. De richtlijnen die van toepassing zijn op het gehele coulissenlandschap zijn doorvertaald naar deze specifieke plek met zijn gebruikers.



Station Breda

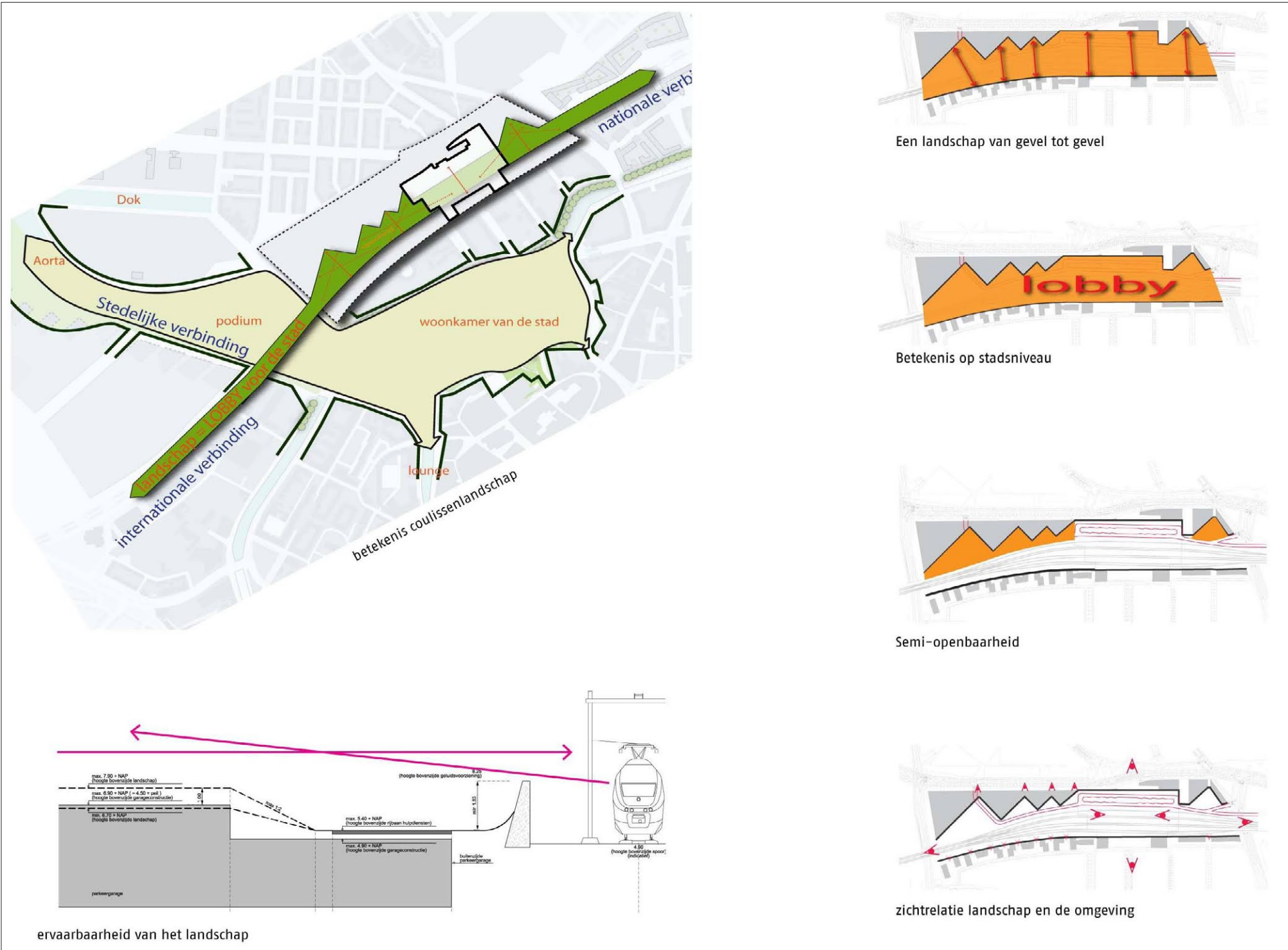


Topografische kaart, schaal 1:25.000 - bron: PDOK



Luchtfoto

Hoofdstuk 1: Locatie en randvoorwaarden



bron: Masterplan coulissenlandschap 02-2013, Gemeente Breda

1.1 Randvoorwaarden gemeente

Masterplan Coulissenlandschap

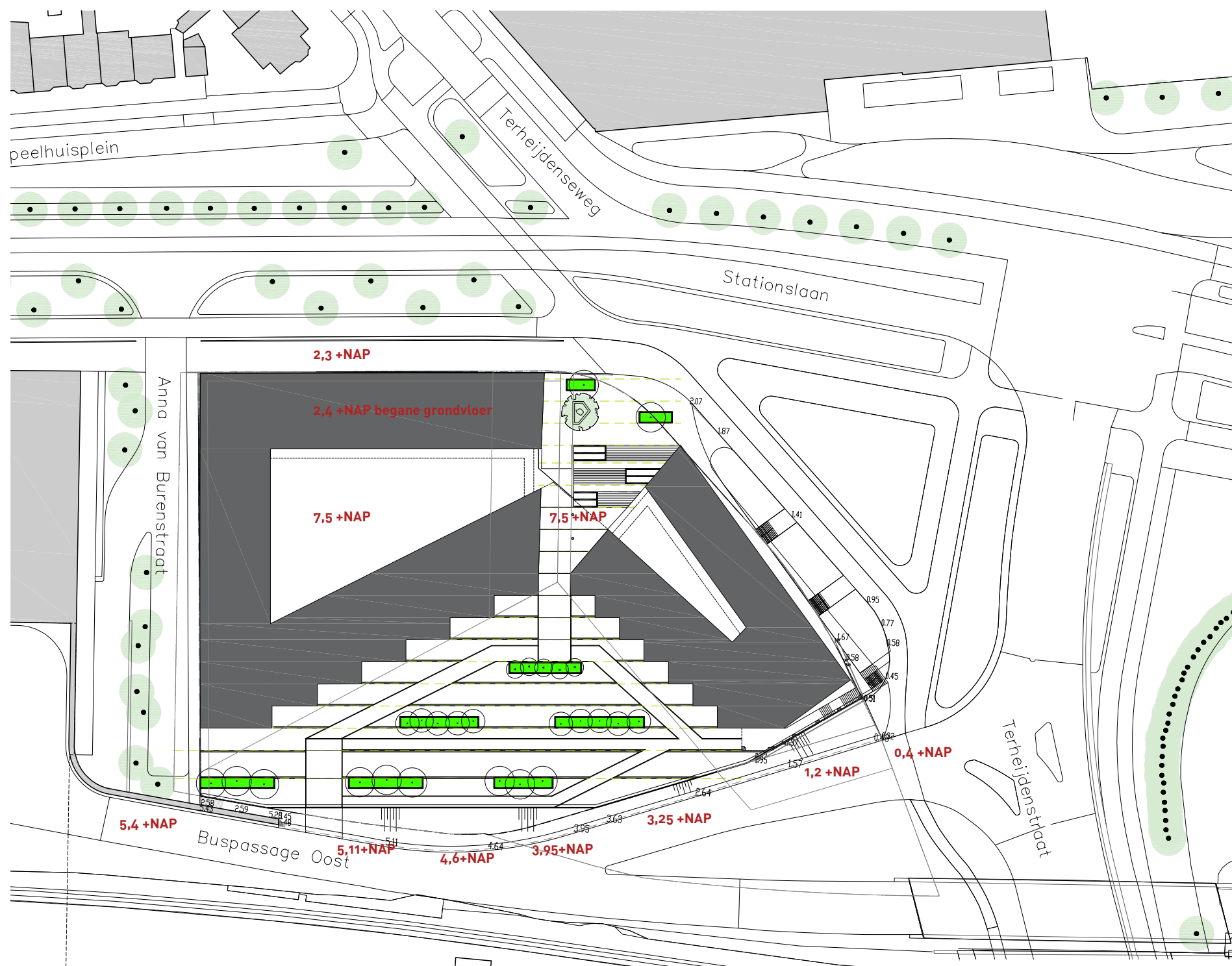
Het coulissenlandschap heeft als doel één geheel ervaarbaar en doorlopend landschap te creëren zodat de entree van Breda per spoor door middel van een kwalitatief hoogwaardige ruimte geschiedt. Het coulissenlandschap wordt door meerdere belanghebbende partijen tot stand gebracht. Om tot een eenduidig landschap te komen is het Masterplan Coulissenlandschap door de gemeente opgesteld. In de afbeelding hiernaast staat het concept uitgelegd.

Aansluiting Buspassage

Belangrijke randvoorwaarde voor het coulissenlandschap op de THES - locatie is de aansluiting met de gerealiseerde buspassage. Over deze buspassage komen in hoge snelheid bussen aan- en afgereden tussen de Terheijdenstraat, de OV-terminal en de oostelijke HOV-baan. Er is een groot verloop tussen de hoogte van de buspassage en het 0-niveau van de woningen (op +1 laag t.o.v de Stationslaan). Het coulissenlandschap dient deze hoogteverschillen op een geleidelijke en vanzelfsprekende manier op te lossen zonder hoge keerwanden en hekwerken, zodat het landschap tot áán het spoor doorloopt.



Coulissenlandschap gerechtsgebouw, ontwerp Karres & Brands



1.2 Randvoorwaarden opdrachtgever

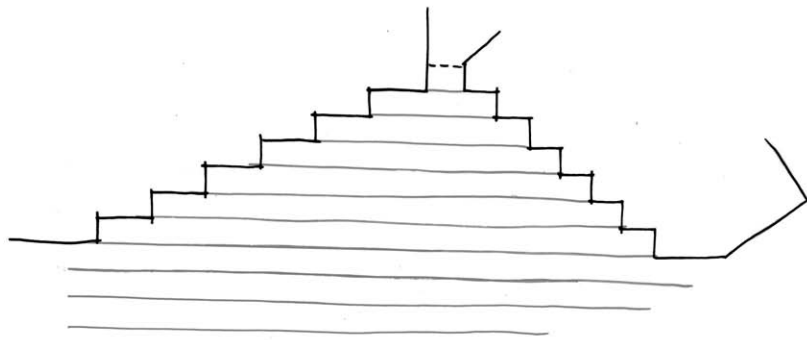
Afsluitbaarheid

Het coulissenlandschap is semi-openbaar; buiten kantooruren is het ontoegankelijk. Indien er zich onveilige situaties voordoen, kan het coulissenlandschap afgesloten worden. Dit waarborgt een goede beheersbaarheid.

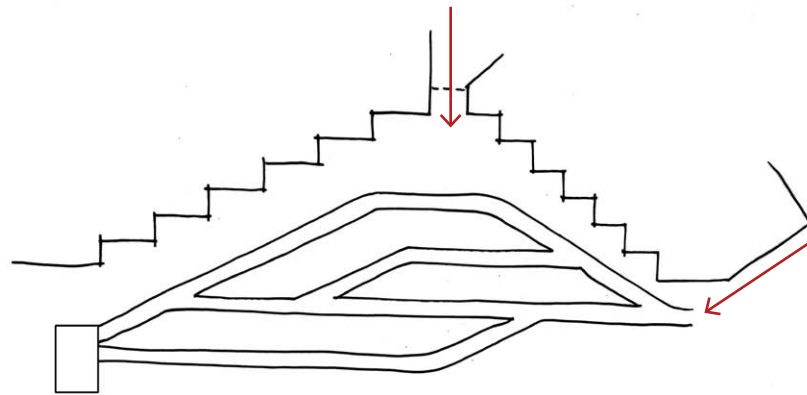
De wijze van afsluiting wordt in de ontwerpoppave zodanig opgelost dat het doel van het Coulisselandschap, het creëren van één landschap van het spoortracé tot aan de gevels van de gebouwen gewaarborgd blijft.



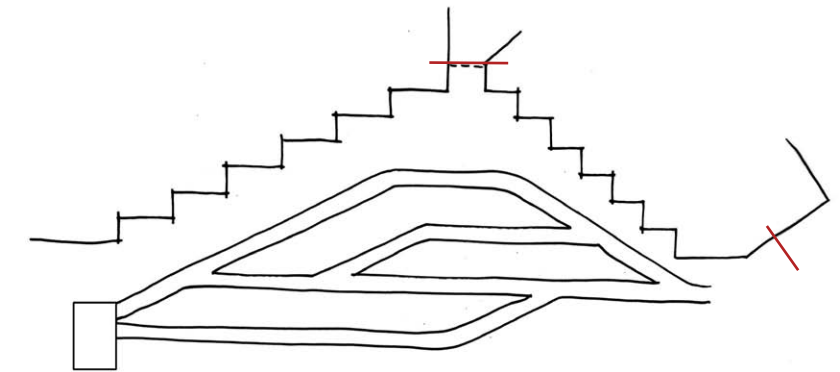
Hoofdstuk 2: Concept coulissenlandschap



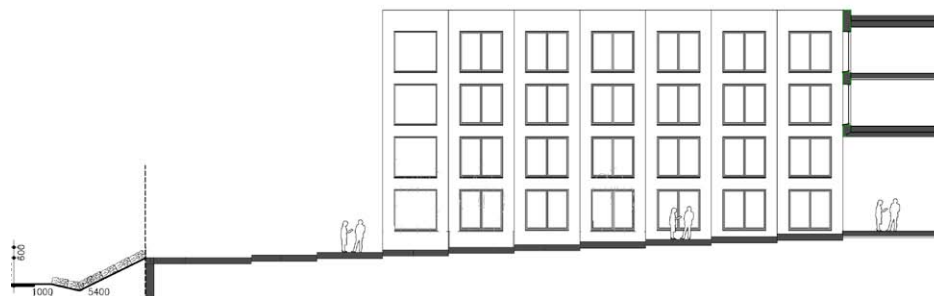
Stroken in samenhang met de verstaffelde gevels. De stroken als getrapte structuur naar beneden maken de overgang naar de HOV-baan zachter.

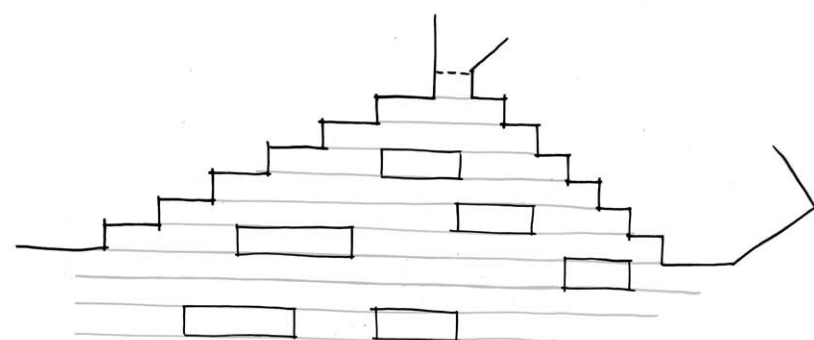


Padenstructuur als spoorlandschap en evenwijdig aan gebouwen. Het coulissenlandschap is vanaf twee zijden te bereiken.

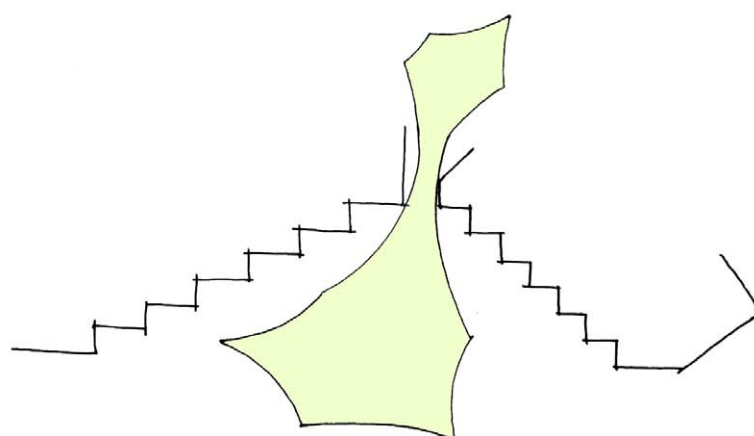


Beide toegangen worden afgesloten met een hek, dat in de avonden afgesloten wordt.

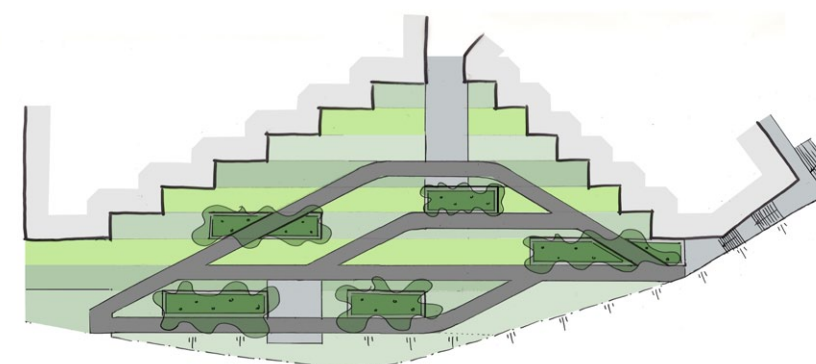




De boombakken vormen coulissen tussen de woningen en het spoor. De boombakken behouden dezelfde hoogte waardoor bomen verder van het gebouw meer grond en dus groter kunnen zijn.



Het coulissenlandschap wordt op subtiële wijze vanaf het openbaar gebied (de Stationslaan) geïntroduceerd.



Totaal concept met paden en differentiatie van beplanting die de stroken en verstaffeling van de gevel volgt. De bakken met bomen vormen de coulissen tussen spoor en gebouw. De stroken worden beplant met verschillende soorten.



Hoofdstuk 3: Inrichtingsplan

Het belangrijkste ordeningsprincipe van het coulissenlandschap van de Thes-locatie wordt gevormd door de stroken, opgespannen tussen de verstaffelingen in de gevels. De stroken lopen getrapt af richting de buspassage en het spoor en worden van elkaar gescheiden door brede betonbanden. Iedere strook heeft – door de toepassing van verschillende beplantingsmengsels – een eigen karakter.

Een padenstructuur die refereert aan het verloop van het spoor, baant zich een weg door het landschap. Deze paden bestaan uit een betonnen verharding

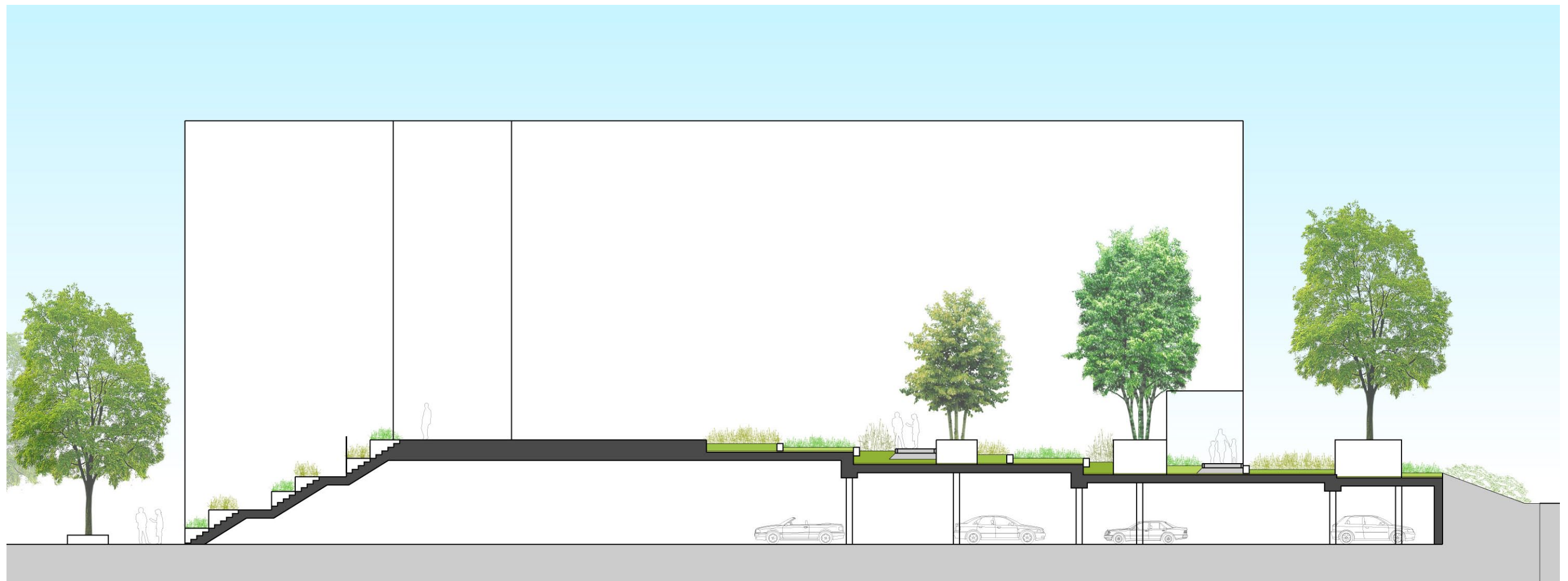
(elementverharding, in het werk gestort beton of prefab elementen), omrand door cortenstaal.

De coulissenwerking wordt gevormd door op een aantal plaatsen bakken met bomen toe te voegen aan de stroken. Deze lijnvormige elementen geven het landschap gelaagdheid en diepte en zorgt voor een steeds wisselend, gefilterd zicht, zowel van het spoor naar het gebouw als andersom. De boombakken zijn gemaakt van beton en worden zowel in breedte als hoogte groter richting het spoor.

Op twee plaatsen is extra verharde verblijfsruimte voorzien: aan het einde van de padenstructuur met zicht op het spoor en in de oksel van het gebouw. Deze verblijfsruimten worden eveneens in beton uitgevoerd, maar afwijkend van de paden. Het ritme van de stroken wordt gevisualiseerd in de verblijfsruimten, bijvoorbeeld door het toepassen van een afwijkend materiaal, een afwijkende kleur of een specifieke oppervlaktebehandeling.

Het coulissenlandschap richt zich met name op het gebied tussen het gebouw en de HOV-baan. Echter,

op de plek van de snede in het gebouw wordt het coulissenlandschap door het gebouw getrokken richting de Stationslaan. Dit komt tot uiting in de plantenbakken en trappartij. Hierdoor wordt het coulissenlandschap als het ware 'aangekondigd' aan de Stationslaan en worden beide kanten van het gebouw met elkaar verbonden.



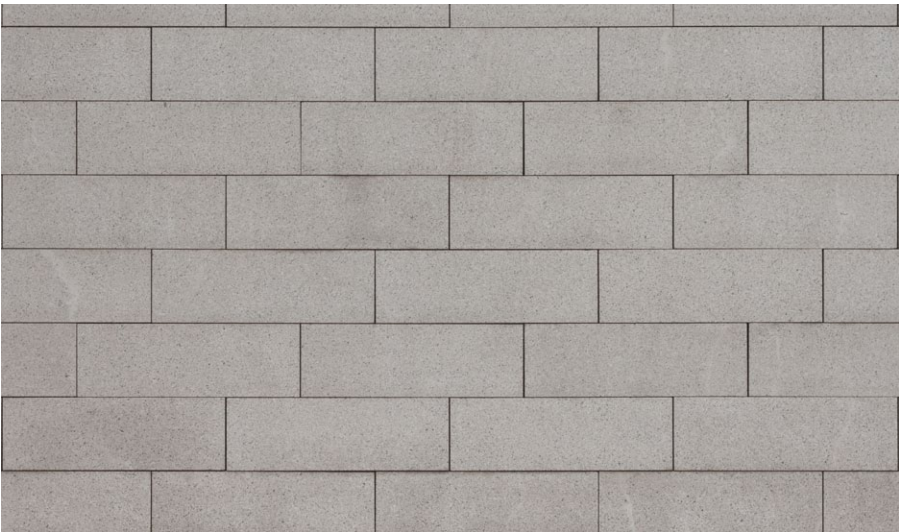
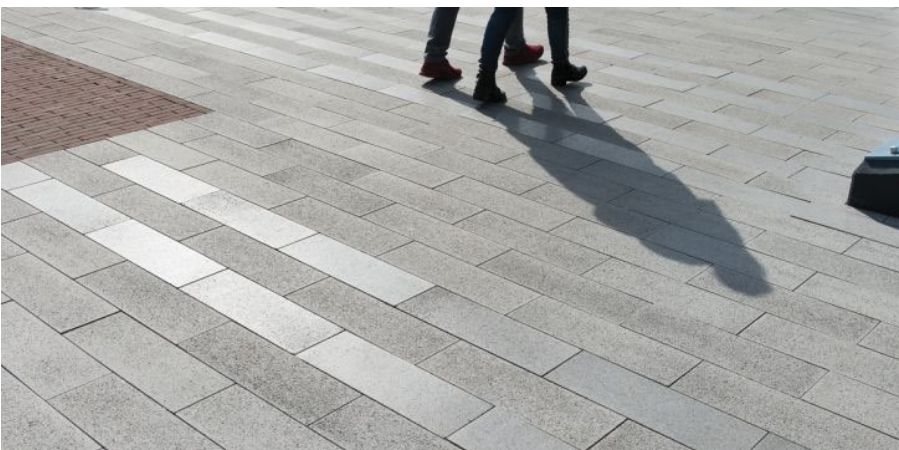
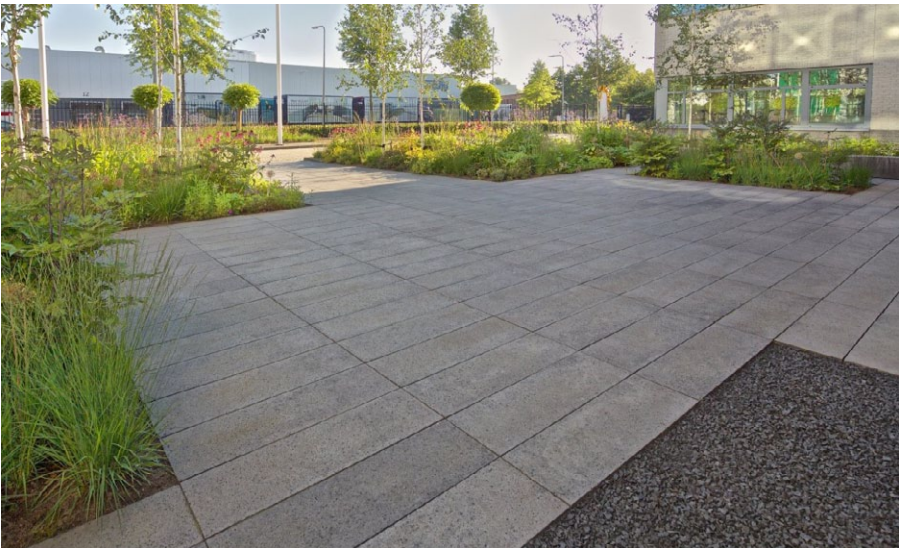
Doorsnede inrichtingsplan



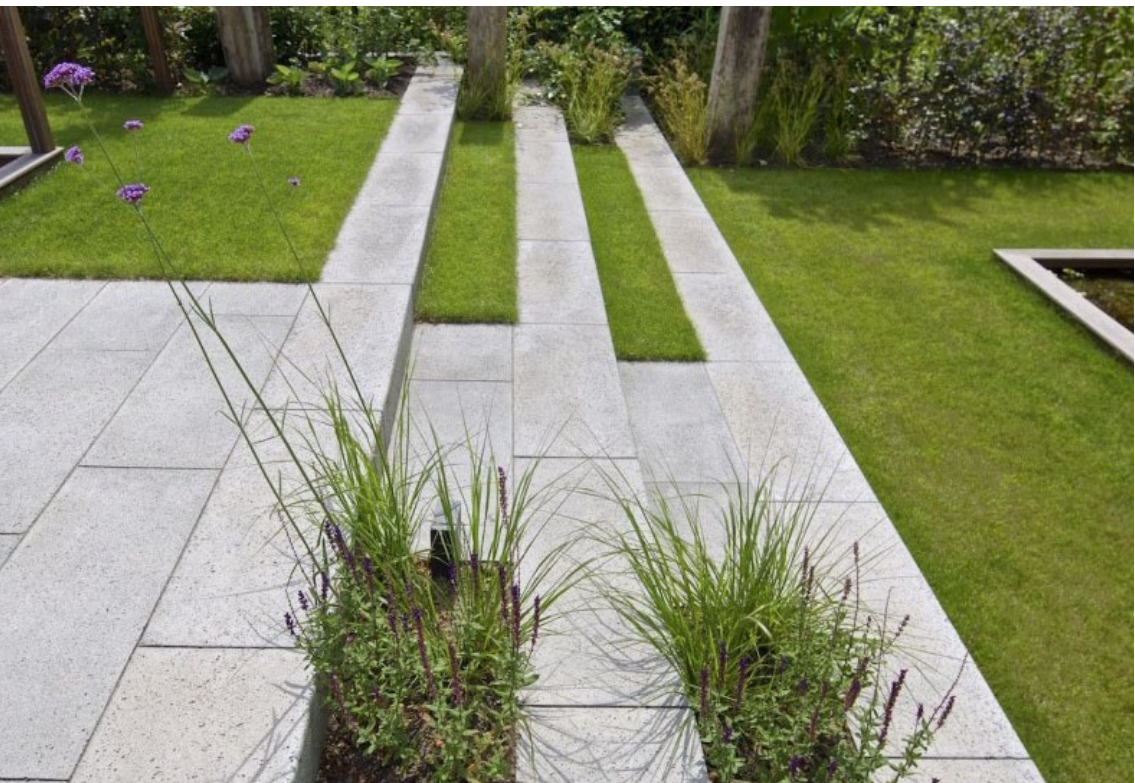
Inrichtingsplan

Hoofdstuk 4: Materialisering

Paden van beton: elementen, prefab of in het werk gestort. Pad wordt begeleid door een rand van corten staal.



Bakken en randen coulissen: beton

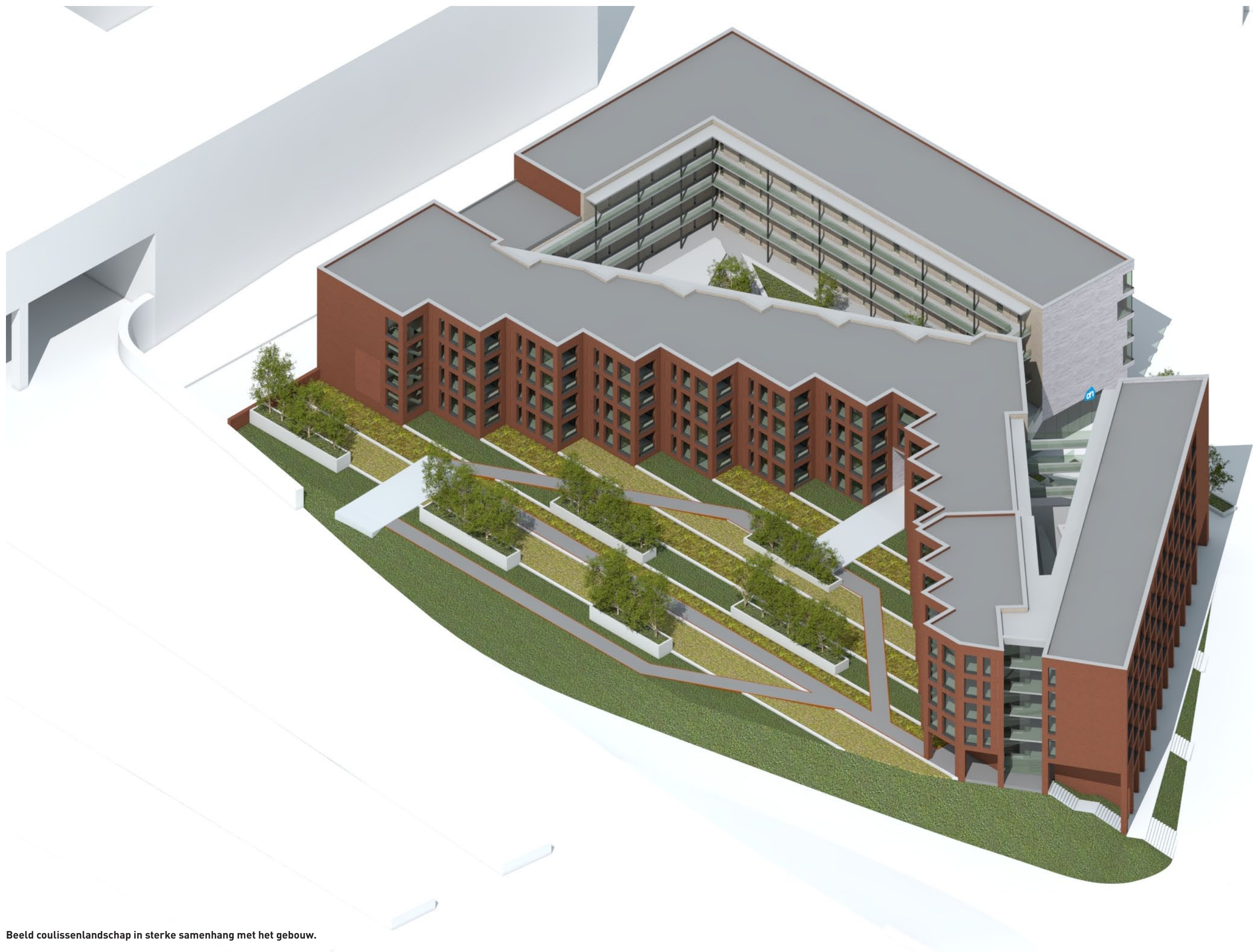


Verblijfsplekken: beton. Door middel van (kiesel)structuren kunnen coulissen-lijnen geaccentueerd worden.



Hekwerk is transparant en speels en maakt onderdeel uit van het gebouwoontwerp t.p.v. de trappen.





Beeld coulissenlandschap in sterke samenhang met het gebouw.



Beeld entree-plein en woningen; het coulissenlandschap wordt aangekondigd.

Hoofdstuk 5: Beplantingsvoorstel

5.1 Beplanting

De strakke indeling van het terrein wordt doorbroken door losse, weelderige beplanting. Iedere strook wordt beplant met een mengsel van grassen (75%) en vaste planten (25%), aangevuld met bollen. De dikte van de leeflaag bepaalt de hoogte van de beplanting: daar waar de leeflaag het dikst is, wordt de hoogste beplanting toegepast. De bloeikleur is overwegend wit, paars en roze. Op een aantal plaatsen wordt een kleuraccent gemaakt, door paars en roze te vervangen door geel.

Talud

Het talud naar de HOV-baan zal landschappelijk worden ingericht. Dat wil zeggen met zo weinig mogelijk constructieve keerelementen en met zoveel mogelijk beplanting. Waar de hellingshoek dit toelaat, wordt een mengsel van sierkweeën aangepast. Deze hebben als voordeel dat ze met hun stevige takdoorns ongenode gasten op afstand houden. Een hekwerk is hier immers niet wenselijk. Waar de helling te steil is, zal klimop worden aangeplant.

Combinatie A (ca. 50 cm)

Eragrostis spectabilis – purper liefdesgras	30%
Pennisetum alopecuroides ‘Cassian’ – lampenpoetsersgras	45%
Gaura lindheimeri ‘White Dove’ – prachtkaars (wit)	10%
Nepeta faassenii ‘Six Hills Giant’ – kattenkruid (paars)	10%
Salvia ‘Pink Friesland’ – veldsalie (roze)	5%
Narcissus triandrus ‘Thalia’ – narcis (wit)	10 / m2





Combinatie B-1 (ca. 75 cm)		
Deschampsia cespitosa 'Bronzeschleier' – ruwe smele	30%	
Panicum virgatum 'Cardinal' – vingergras	45%	
Achillea millefolium 'Schneetaler' – duizendblad (wit)	10%	
Echinacea purpurea 'Augustkönigin' – rode zonnehoed (roze)	5%	
Verbena bonariensis – ijzerhard (paars)	10%	
Allium amplexans 'Graceful Beauty' – sierui (wit)	10 / m2	



Combinatie B-2 (ca. 75 cm)

Deschampsia cespitosa 'Bronzeschleier' – ruwe smele	30%
Panicum virgatum 'Cardinal' – vingergras	45%
Achillea millefolium 'Schneetaler' – duizendblad (wit)	10%
Coreopsis 'Crème Brûlée' – meisjesogen (geel)	10%
Rudbeckia fulgida 'Goldsturm' – zonnehoed (geel)	5%
Narcissus 'Carlton' – narcis (geel)	10 / m2



Combinatie C (ca. 100 cm)		
Miscanthus sinensis 'Kleine Silberspinne' – prachtriet	40%	
Molinia caerulea 'Karl Foerster' – pijpestrootje	40%	
Agastache rugosa 'Alabaster' – dropplant (wit)	10%	
Echinops bannaticus 'Taplow Blue' – kogeldistel (paars)	10%	
Allium 'Purple Sensation' – sierui (paars)	5 /m2	



Combinatie D (onderbeplanting)

Luzula sylvatica – grote veldbies

50%

Pulmonaria 'Majesté' – longkruid

50%

Narcissus triandrus 'Thalia' – narcis (wit)

10 / m2



Beplanting E (taluds)

Chaenomeles superba 'Pink Lady' – sierkwee

50%

Chaenomeles superba 'Jet Trail' – sierkwee

50%



Beplanting F (steile taluds)

Hedera helix – klimop

50%



5.2 Bomen

De coulissen worden gevormd door op diverse plaatsen rijen van bomen te planten. Er worden 3 soorten voorgesteld van verschillende afmetingen: de valse Christusdoorn (1e grootte), de ruwe berk (2e grootte) en het Amerikaans krentenboompje (3e grootte). Ook voor de bomen geldt, hoe groter de doorwortelbare ruimte, hoe groter de boom. Dit betekent dat de grootste bomen aan de zijde van het spoor worden geplant en de kleinste aan de gebouwszijde. Onder de bomen wordt een ingetogen mengsel van vaste planten en grassen voorgesteld.



Bomen

1. *Gleditsia tricanthos* 'Skyline' – valse Christusdoorn (15-20m)
2. *Betula pendula* 'Zwitsers Glorie' – ruwe berk (meerstammig, 10-15m)
3. *Amelanchier lamarckii* – Amerikaans krentenboompje (meerstammig, 10m)



Hoofdstuk 6: Detaildoorsnede

Bodemopbouw

Om beplanting op een duurzame manier op de daktuin te laten leven, moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan. Allereerst is voldoende doorwortelbare ruimte nodig. Voor vaste planten is dit minimaal 10 cm. In voorliggend plan varieert de dikte van de leeflaag met onderliggende constructie. De leeflaag is minimaal 19 cm en maximaal 35 cm dik. De doorgroeihoogte van de beplanting wordt hierop afgestemd.

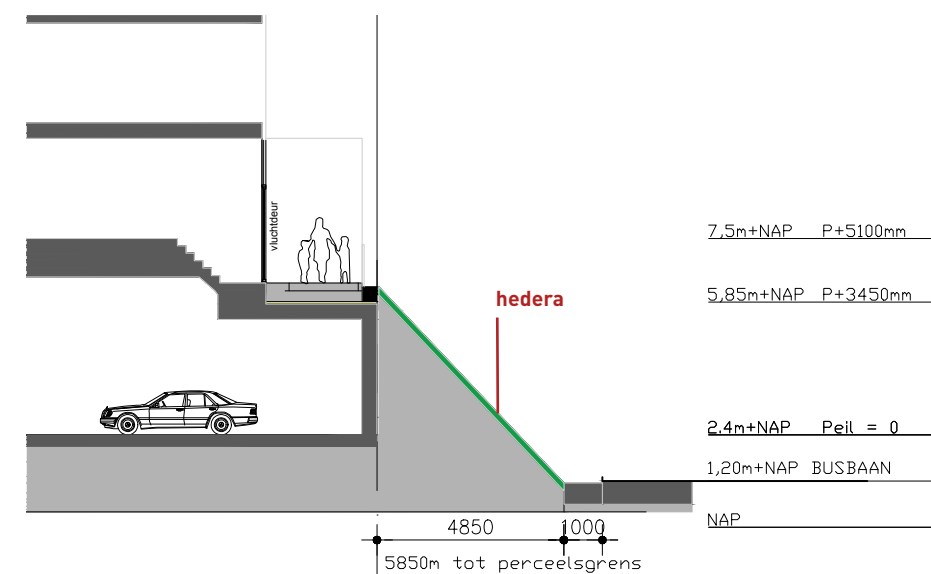
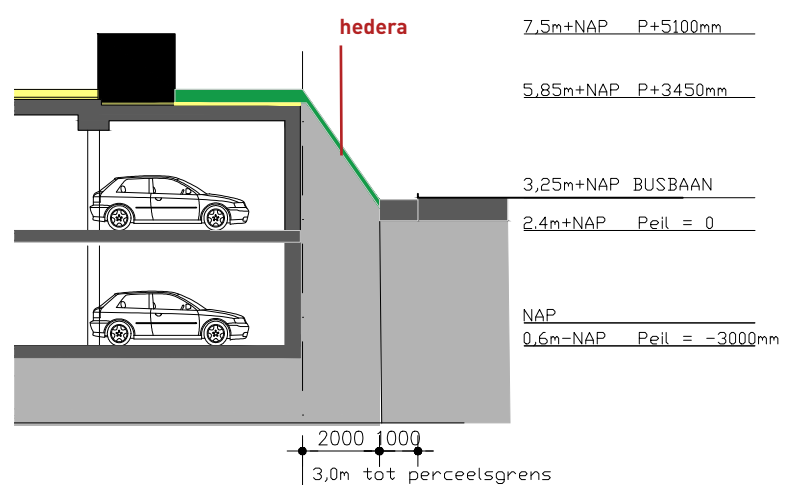
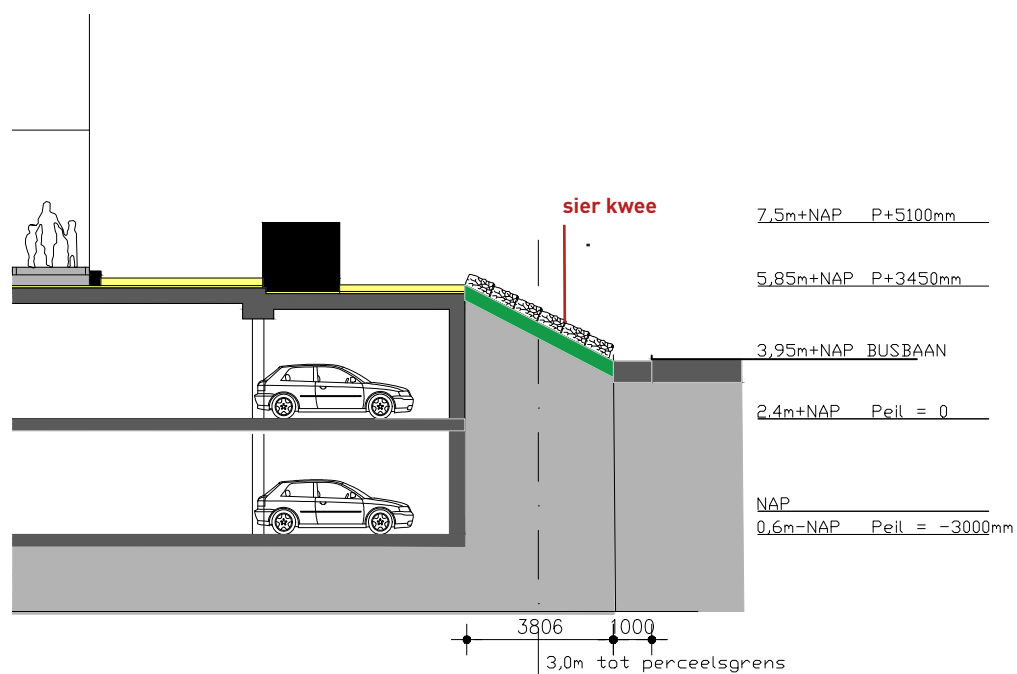
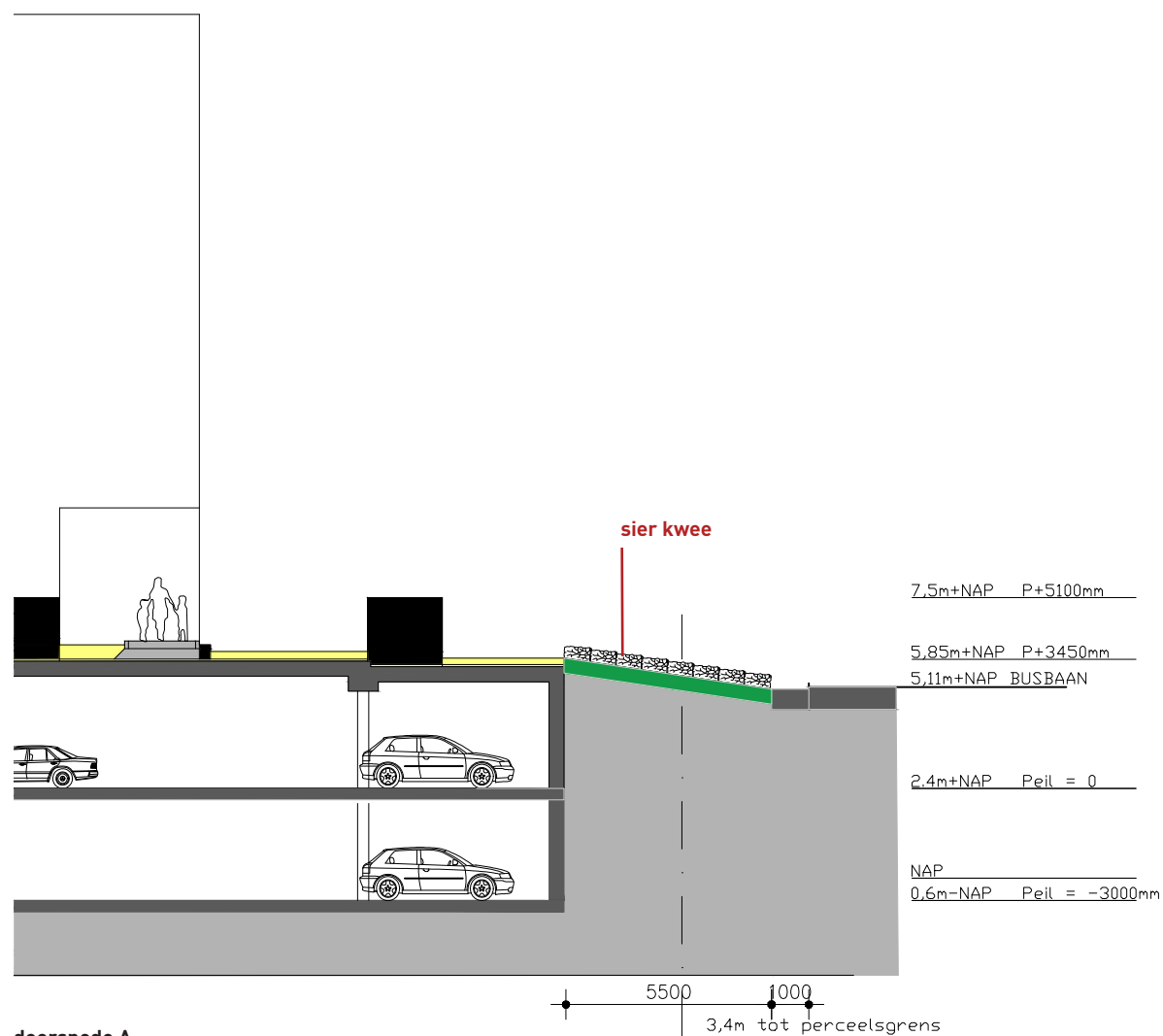
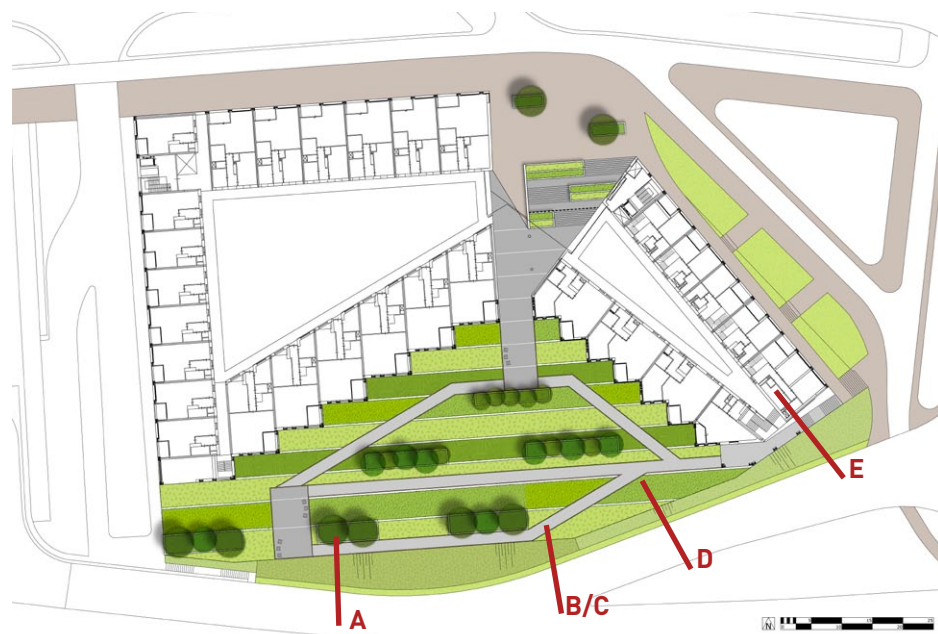
Bomen hebben een minimale pakketdikte nodig van 1 m, in voorliggend plan loopt de pakketdikte (hoogte van de bak) op van 1,14 m tot 1,70 m. Grotere bomen hebben ook in de breedte meer ruimte nodig. De boombakken worden dan ook breder, van 2 m tot ruim 3 m.

Naast voldoende doorwortelbare ruimte is ook een goede waterhuishouding essentieel. Onder de leeflaag is een drainagelaag van 6 cm voorzien. Deze laag kan het hemelwater opvangen, bufferen en afvoeren. Door de capillaire werking kunnen planten gebruik maken van het hier opgeslagen water. Voor de bomen zal een bewateringssysteem worden aangelegd. Of dit ook voor de overige beplanting noodzakelijk is, zal in de verdere uitwerking blijken.

Taluds

Het talud naar de HOV-baan zal landschappelijk worden ingericht. Dat wil zeggen met zo weinig mogelijk zichtbare constructieve keerelementen. Waar de hellingshoek dit toelaat, wordt een natuurlijk talud aangelegd. Waar de hellingshoek te steil is om grond op natuurlijke wijze te laten liggen, zal een gewapende grondconstructie worden toegepast.









RDH Architecten
Stedenbouwkundigen B.V.

Ceresstraat 15e
4811 CA Breda
Postbus 2128
4800 CC Breda
076 – 53 17 444

Kleverskerkseweg 49
4338 PB Middelburg
Postbus 29
4330 AA Middelburg
0118 - 65 37 37

rdh@rdh.eu
rothuizen.eu