

DE MOLS BREDA

'wonen in een dorpse stedelijkheid'



ROBBY SMITH

De Mols Breda

'wonen in een dorpse stedelijkheid'

ROBBY SMITH

INLEIDING/OPGAVE

In Nederland zijn veel middelgrote steden waar diverse locaties vrijkomen waar voorheen Retail was. Door het online shoppen komen veel panden leeg te staan en sommige daarvan zullen worden gesloopt.

In Breda bevindt zich ook zo een groot gebied wat eerder kleinschalige industrie is geweest tot aan de jaren '80. Vanaf toen is het gebied braak komen te liggen en is er een parkeerplaats van gemaakt met de planning om hier woningbouw te gaan maken. Tot op heden is dit nog steeds een parkeerplaats terwijl er in Breda een enorme vraag is naar wonen in de binnenstad.

Tijdens mijn afstuderen vroeg ik mij af of dit een mogelijkheid zou bieden om hier kleinschalig, informeel en contextueel zou kunnen wonen in een andere woonvorm dan we in de grote steden gewend zijn.

Afstudeercommissie:

Mentor:	Klaas van der Molen (Goldsmith)
Externe criticus:	Like Bijlsma (PBL)
Toegevoegde criticus:	Mark de Bokx(De Nijl Architecten)
Voorzitter:	Margit Schuster



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING/OPGAVE	5
BRABANTSE IDENTITEIT	8
LOCATIE	10
Breda	
Historische context	
Analyse huidige context	
STEDENBOUW	20
Stedenbouwkundige uitgangspunten	
Stedenbouwkundig plan	
Overzicht buurt-collectief-privé	
Typologie buurtvoorzieningen	
Straatprofiel	
Typologie Publiek groen	
ARCHITECTUUR	48
Plattegronden	
Plan Domino	
Typologieën	
Architectonische detaillering	
Architectonisch type 1	
Architectonisch type 2	
Architectonisch type 3	
Architectonisch type urban villa	
SLOTWOORD	68

BRABANTSE IDENTITEIT

WAT MAAKT BRABANT BRABANT

Brabant is een provincie die samen met Limburg een overgangsgebied van cultuur en identiteit is tussen België en Nederland.

TYPE VAN WONEN

In België zit het in de cultuur en identiteit om vooral veel op zichzelf of in een beperkte sociale groep te zijn. Maar vooral om veelal activiteiten alleen te doen. Zo is het in België vrij normaal om je eigen huis te bouwen. Hetgeen dat in het midden en noorden van Nederland helemaal niet vanzelfsprekend is.

Doordat iedereen voor zichzelf bouwt, kenmerkt dit zich ook in het straatbeeld. De kleine korrel is hierdoor in België en Noord Brabant vrij normaal. Daarentegen is het ten noorden van de rivieren heel normaal om van oudsher in collectieve of seriematige woonblokken te wonen.

GELOOF

Geloof speelt hierin ook een rol. Door de Katholieke achtergrond van Brabant. Hierdoor zit de sociale interactie en het collectief omgaan met elkaar in de cultuur van Brabant.

Als je deze kenmerken van Brabant met zich meeneemt, geeft dit ook in de Brabantse steden een soort van dorpse stedelijkheid. Dit komt mede dus door die dorpse mentaliteit, de informele omgang met elkaar. De kleinschaligheid waaruit de dorpen en steden zijn opgebouwd en de sociale collectiviteit.



LOCATIE

Mijn opgave gaat over het ontwikkelen van een woningbouwproject in hartje Breda aan een van de middeleeuwse linten die vanuit de kerk lopen. De huidige functie is een parkeerplaats genaamd de Molsparking. De gemeente wil deze locatie al een aantal jaren ontwikkelen. Er zijn al diverse plannen voor gemaakt waarbij de plannen vaak een hoogbouw met een commerciële plint gemaakt wordt. Dit leidt tot veel opstand van de mensen die al in het centrum wonen. Zeker nu ook hier de winkels in de binnenstad leeg staan is het niet vanzelfsprekend om hier retail te plannen. Ook horeca aan dit lint is niet vanzelfsprekend omdat dit zich voornamelijk in het centrum bevindt.

Momenteel is de Mols Parking dus een stuk asfalt in het midden van Breda met voornamelijk achterzijde van winkels met hoge wanden. De bevoorrading van deze winkels gaat via de voorzijden van de winkels.









HISTORISCHE CONTEXT

De locatie heeft sinds het ontstaan van Breda al diverse functies gehad. In hoofdzaak zijn er 3 periodes waarbij de plek van functie veranderde. Dit is rondom 1650, 1900 en nu.

BREDA 1653

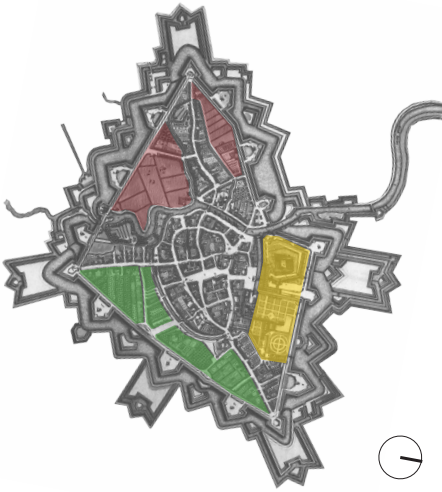
Nadat Breda in 1125 is gesticht, kreeg het in 1252 stadsrechten en om de stad te kunnen verdedigen wordt Breda in de 14de eeuw ommuurd. Rondom 1653 wordt Breda uitgebreid door drie linten waaraan geleefd wordt. Aan de westzijde bevond zich naast het wonen voornamelijk de veeteelt. Aan de Oostzijde was er veel akkerbouw. Aan de noordzijde lag het kasteel met een grote formele tuin. De locatie ligt aan de zijde waar in het verleden akkerbouw was. Er was hier een boomgaard waar men fruit teelde. Het was een onderdeel van de voedselvoorziening van Breda. Deze boomgaard werd begrensd door woningbouw aan de westzijde en aan de oostzijde bevonden zich de Lange Stallen. Dit zijn Kazernestallen voor de Calvarie van Breda.

BREDA 1910

Doordat er geen oorlog meer was, is intussen de vesting ontmanteld. De voedselvoorziening werd verplaatst naar buiten de stad waardoor er ruimte ontstaat voor woningbouw en kleine industrie. De rondvaart die rondom Breda lag werd gebruikt voor de industrie. Toen in 1855 het station werd geopend, had men een goede verbinding tussen Breda en Roosendaal. Op onze locatie zie je zo kleinschalige industrie ontstaan op de plek waar eerst de boomgaard stond.

BREDA 2020

Vanaf 1978 krijgt de locatie zijn huidige functie. Dhr. Mols krijgt de opdracht tot de sloop van de gebouwen die er staan en gaat daarna tijdelijk exploiteren als een parkeerplaats. Maar door besluiteloosheid van de gemeente en de economische crisis is het nooit gekomen tot een degelijk plan. De gemeente heeft nog als ambitie om hier alsnog woningen op te bouwen.



BREDA 1653

Onderdeel van de vesting en
voedselvoorziening

- Akkerbouw
- Veeteelt
- Formele tuin



BREDA 1910

komt station en rondvaart met daarbij
behorende industrie



BREDA 2020

parkeerplaats huidige functie

ANALYSE

De Molsparking ligt midden in het centrum van Breda. Het is een omsloten gebied dat veel kansen biedt. De gemeente heeft plannen om deze locatie te ontwikkelen. Op dit moment is de Houtmarkt (rechts op de afbeelding) ontwikkeld en zijn er plannen voor het ontwikkelen van woningbouw in het voormalig KPN gebouw.





BREDA 2020

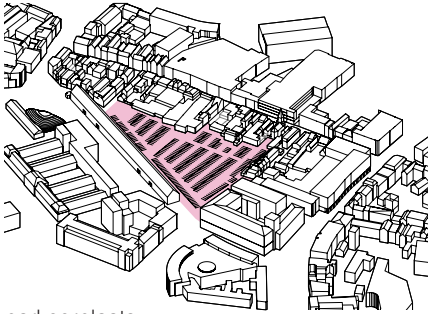
De Molsparking is momenteel een leeg stuk asfalt in het centrum van Breda. De huidige parkeerplaats bevat 395 parkeerplaatsen.

Aan de Westzijde van de parkeerplaats bevindt zich de monumentale historische lintbebouwing aan de Ginnekenstraat welke nu een winkelstraat is.

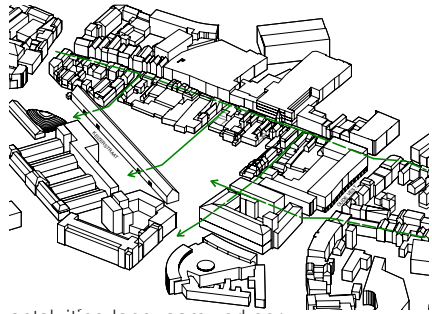
Aan de Oostzijde bevinden zich de Lange Stallen. Deze behoren tot Historisch erfgoed van Breda. Het is een monument.

De parkeerplaats wordt met de auto ontsloten door een weg aan de oostzijde bij de lange stallen. Vanuit de parkeerplaats verplaatst men zich te voet of richting de Ginnekenstraat, de winkelstraat of naar het Chassé terrein.

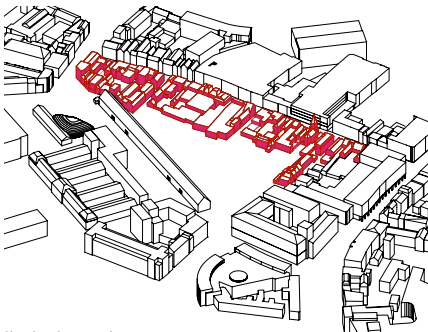
De parkeerplaats is een achterzijde aan alle zijde. Alle panden rondom deze parkeerplaats zijn naar de andere zijde georiënteerd.



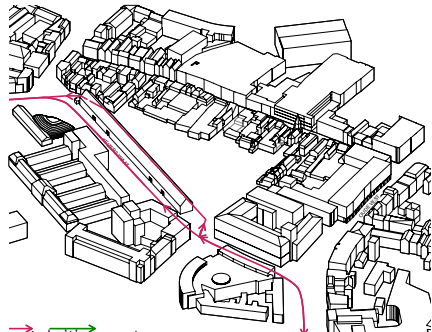
parkeerplaats



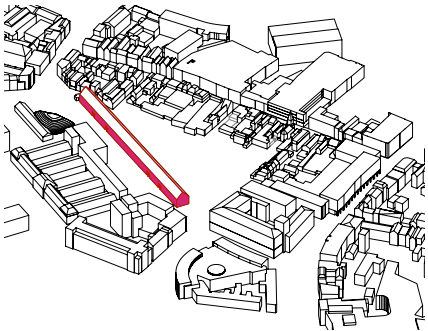
ontsluiting langzaam verkeer



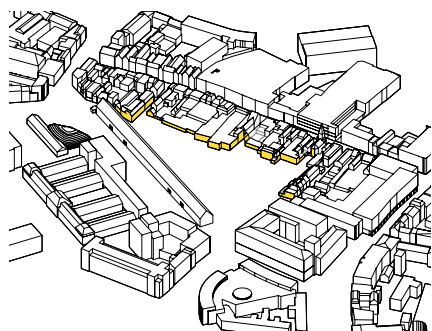
lintbebouwing



ontsluiting auto



de lange stallen



wanden

STEDENBOUW





STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Brabantse identiteit

COLLECTIEVE TUIN - GRONDGEBONDEN

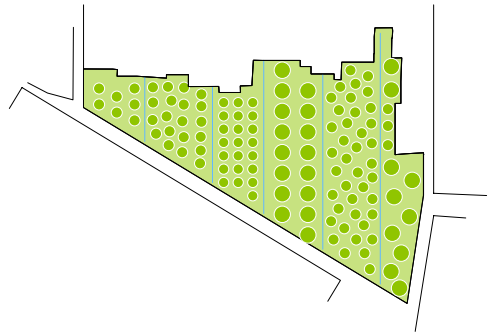
De locatie werd in de periode rondom de 17e eeuw gebruikt als voedselvoorziening welke je kunt vertalen naar een groen gebied welke grondgebonden is vanwege zijn gebruik.

KLEINSCHALIG - INFORMEEL - DORPS

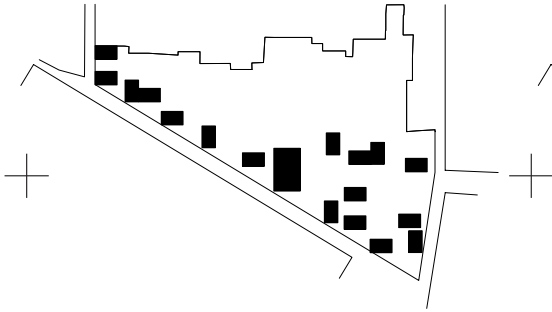
Tijdens de industriële revolutie bevindt zich kleinschalige industrie welke zich informeel verspreidt over de plek. De overgebleven ruimte worden achtertuinen van de woningen aan het historische lint. Hierdoor krijgt het gebied een dorps karakter.

DOORWAADBAAR - PARKEREN OP MAAIVELD

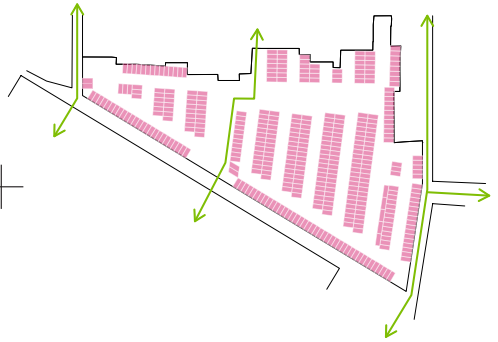
Het parkeren op maaiveld is zeer kenmerkend voor deze locatie. Maar ook de doorwaadbaarheid van het gebied door het gebruik van de plek.



collectieve tuin - grondgebonden



kleinschalig - informeel - dorps



doorwaadbaar - parkeren op maaiveld

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

HET PLOT

Het huidige plot beslaat een oppervlak van 11.000m². Om 60 wo/ha te halen dienen er op de locatie 66 woningen gemaakt te worden.

PRIVATE KAVELS

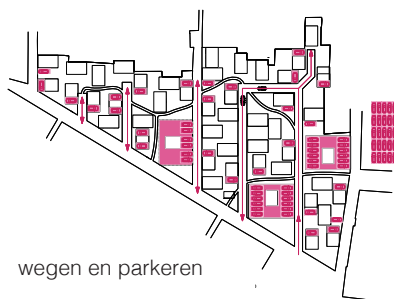
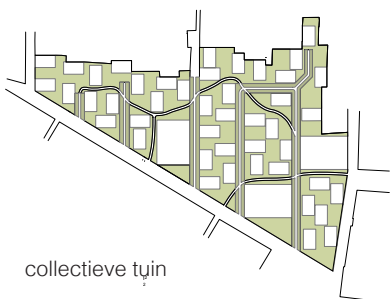
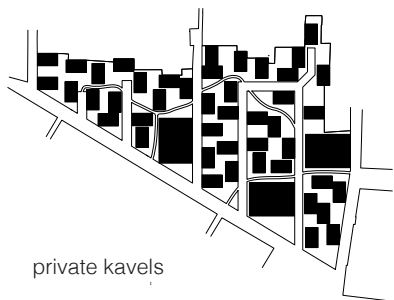
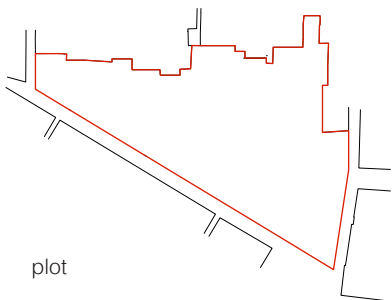
Om de kleine korrel in het plan te houden zijn er overal vrijstaande grondgebonden woningen gemaakt met een 3-tal Urban Villas. In totaal zijn er 45 grondgebonden woningen en 36 appartementen in de 3 Urban Villas.

COLLECTIEVE TUIN

Deze woningen staan allemaal in het groen. Alle woningen hebben rondom groen.

WEGEN EN PARKEREN

De woningen worden ontsloten door straten waarbij de auto te gast is. De wegen liggen op de plekken waar tijdens de boomgaard in 1653 sloten lagen voor het bewateren van de boomgaard. Vanuit deze wegen worden de wegen ontsloten. Het parkeren bevindt zich op het maaiveld. Niet elke woning heeft een parkeerplaats. Zij kunnen parkeren in de naastgelegen parkeergarage.



BUURTVOORZIENINGEN

Door het gebied lopen voetpaden waardoor bewoners en buurtgenoten zich verplaatsen. Aan de randen van het gebied zijn buurtvoorzieningen in de vorm van speel- en sportgelegenheden. In het hart van het gebied is er een grote voorziening waar buurtbewoners kunnen samenkomen.

COLLECTIEVE EN PRIVATE TERRASSEN

Een aantal woningen vormen een enclave met aan de binnenzijde een collectief terras. Aan deze terrassen hebben de woningen allen een prive ruimte op maaiveld.

ENTREE'S

Aan de private terrassen bevinden zich grote vouwpuien waaraan zich een woonkeuken bevindt. In Brabant komt men bij bekende altijd via de achterdeur waardoor deze achterdeur belangrijk wordt. De achterzijde wordt een levendige informele ruimte. Natuurlijk hebben alle woningen een formele voordeur.



buurtvoorzieningen



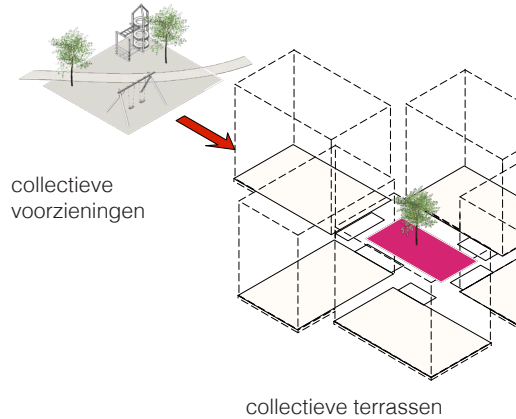
collectieve en private
terrassen



entree's

OVERZICHT BUURT-COLLECTIEF-PRIVÉ

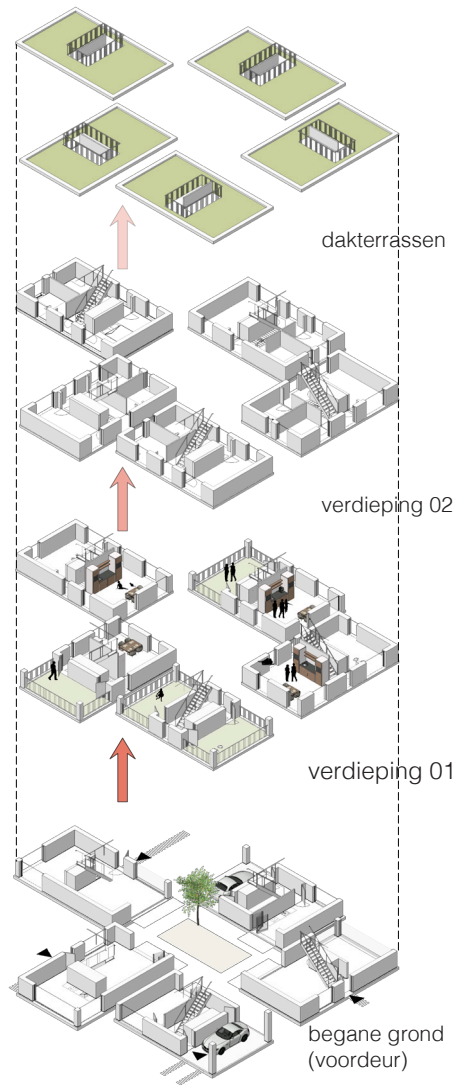
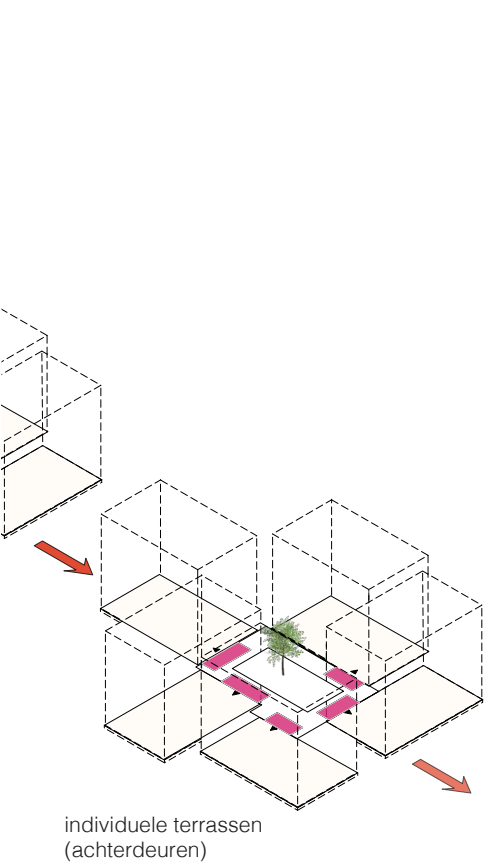
In het plan is er een transitie van een collectieve ruimte waar de buurt samenkomt naar collectieve terras van de enclave. Rondom deze collectieve terrassen zijn private, kleine terrassen die toegang geven tot een woonkeuken. Naarmate je in de woning naar boven begeeft hoe meer privé het wordt. Met het individuele dakterras als meest private ruimte.



openbaar

privé

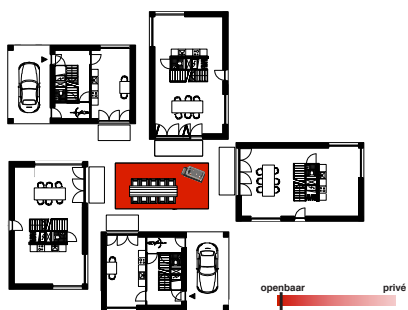






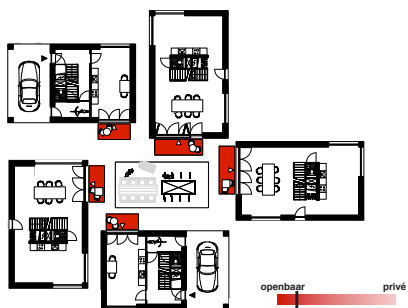


OVERZICHT BUURT-COLLECTIEF-PRIVÉ



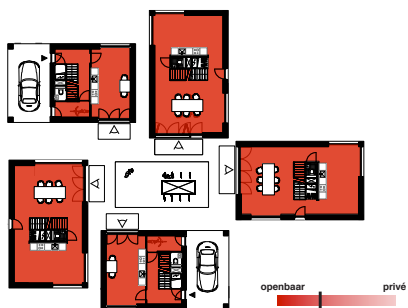
COLLECTIEVE TERRASSEN PER ENCLAVE

Samenkomen van bewoners rondom deze ruimte. Het is een besloten ruimte waar men kan barbecueën of een drankje met je buurman kunt drinken.



PRIVE RUIMTEN

Privé terrassen met de informele achterdeur.

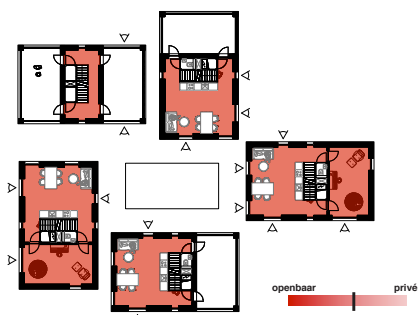


BEGANE GROND

Aan deze private terrassen grenst een woonkeuken die door middel van grote vouwwallen een relatie aangaat met het collectief terras. In deze woonkeuken is er ook de mogelijkheid om bijvoorbeeld aan deze grote tafel te werken.

VERDIEPING 01

Op de verdieping bevindt zich een woonkamer en een studie of een buitenruimte. Deze ruimte is alzijdig georiënteerd. Dus zowel richting de collectief terras als richting de straatzijde.



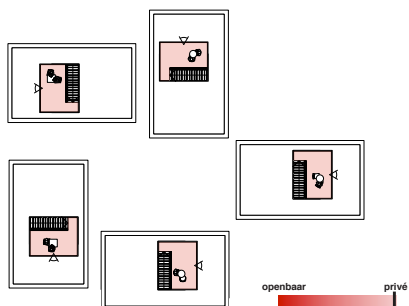
VERDIEPING 02

Op de bovenste verdieping zijn de private ruimte zoals de slaapkamer en de badkamer. Deze zijn naar de buitenzijde georiënteerd vanwege privacy.



DAKTERRAS

Op het dak is een klein dakterras die je betreedt via een trap en een luik die je omhoog klappt. Het luik geeft privacy richting de omliggende woningen. Hierachter kun je je terugtrekken.



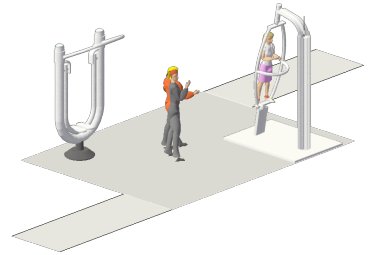




TYOLOGIE BUURTVOORZIENINGEN

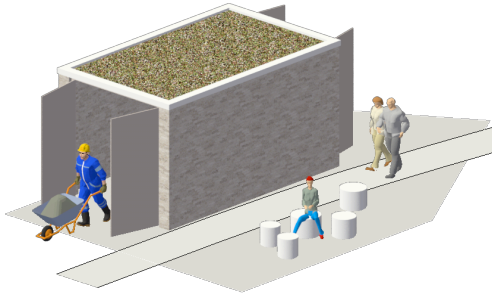


BBQ en speelplaats buurt

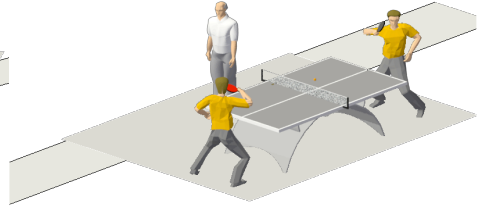


sporten





werken/schuur met spullen
voor de buurt



spelen

Elke entree van de buurt heeft een voorziening of entree waar zich programma bevindt.

In het plan zijn dus een aantal openbare voorzieningen. Een al eerder genoemde centrale BBQ en speelplaats voor de buurt, een werkschuur en sport- en speelvoorzieningen.

In het midden van de buurt. Hier kunnen de buurtbewoners samenkomen en kunnen de kinderen spelen.

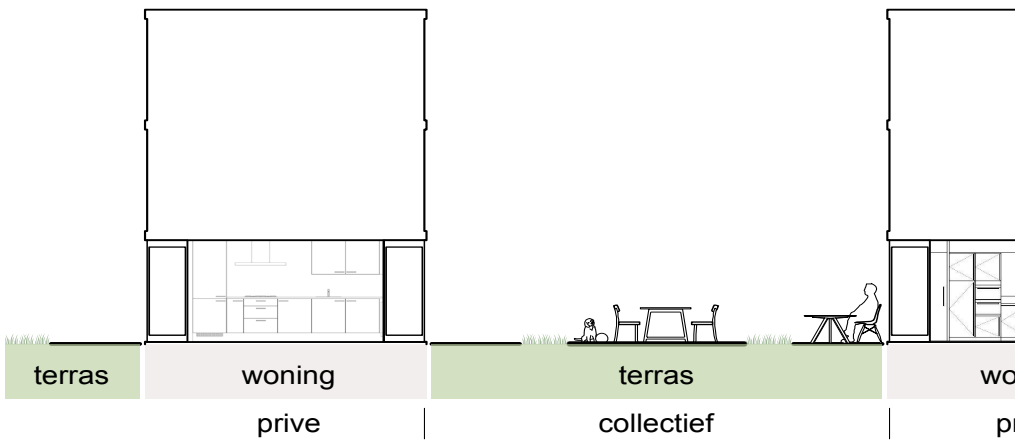
In het plan is een werkschuur voorzien. De bewoners van de buurt kunnen deze gebruiken om spullen voor het groen te kunnen stallen om vervolgens gezamenlijk te kunnen tuinieren. Aan beide zijde van het plan zijn sportvoorzieningen waar iedereen gebruik van kan maken. Deze twee plekken zijn verbonden door het voetpad.

Op een plek voor een van de urban villa's is een kleinere speelplek waar je bijvoorbeeld een tafeltennistafel kan zetten.



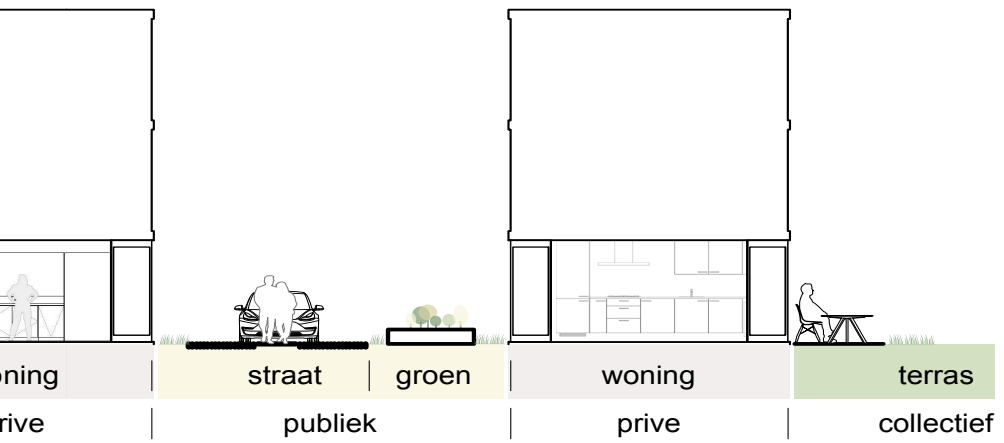


STRAATPROFIEL



STRAATPROFIEL

Vanaf een publieke straat is er een groenvoorziening waardoor er een overgang ontstaat tussen het publieke- en private domein. Tussen deze private domeinen ontstaan er tussen de woningen een collectief terras waarvan de bewoners gebruik kunnen maken.



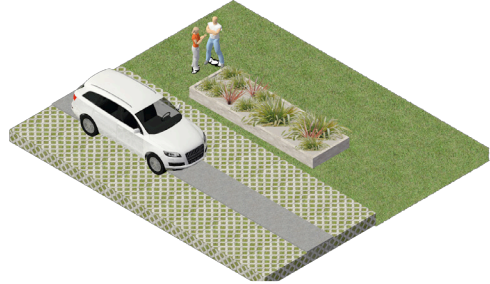




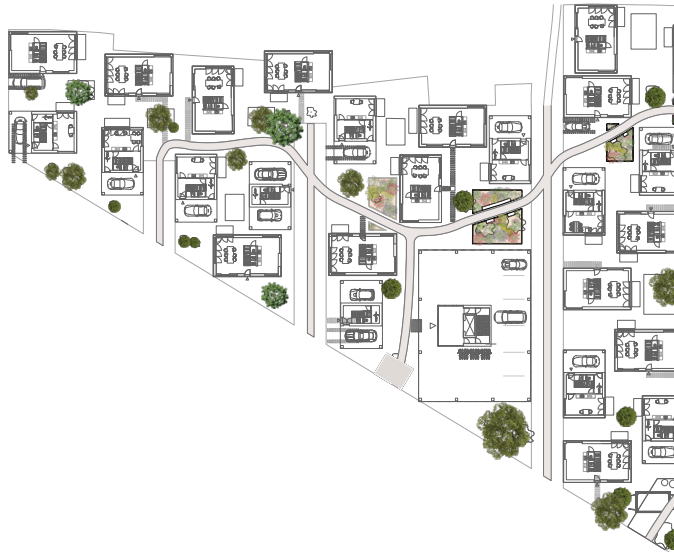
TYOLOGIE PUBLIEK GROEN



Als begeleiding van het voetpad



Als transitie van openbaar naar privé





bomen als begrenzing van een ruimte



Door het gehele gebied meandert een openbaar voetpad tussen de woongebieden. Om een overgang te creëren tussen het openbaar gebied en de private woningen. In het plan worden hiervoor een drietal methoden gebruikt.

Een verhoogde bloemenperk met een zitje waarbij de perken ervoor zorgen dat er een overgang geboden wordt. Ook ter plaatse van de weg wordt er afstand gecreëert.

En een aantal bomen die geplaatst worden die hierdoor een plek gecreëerd.





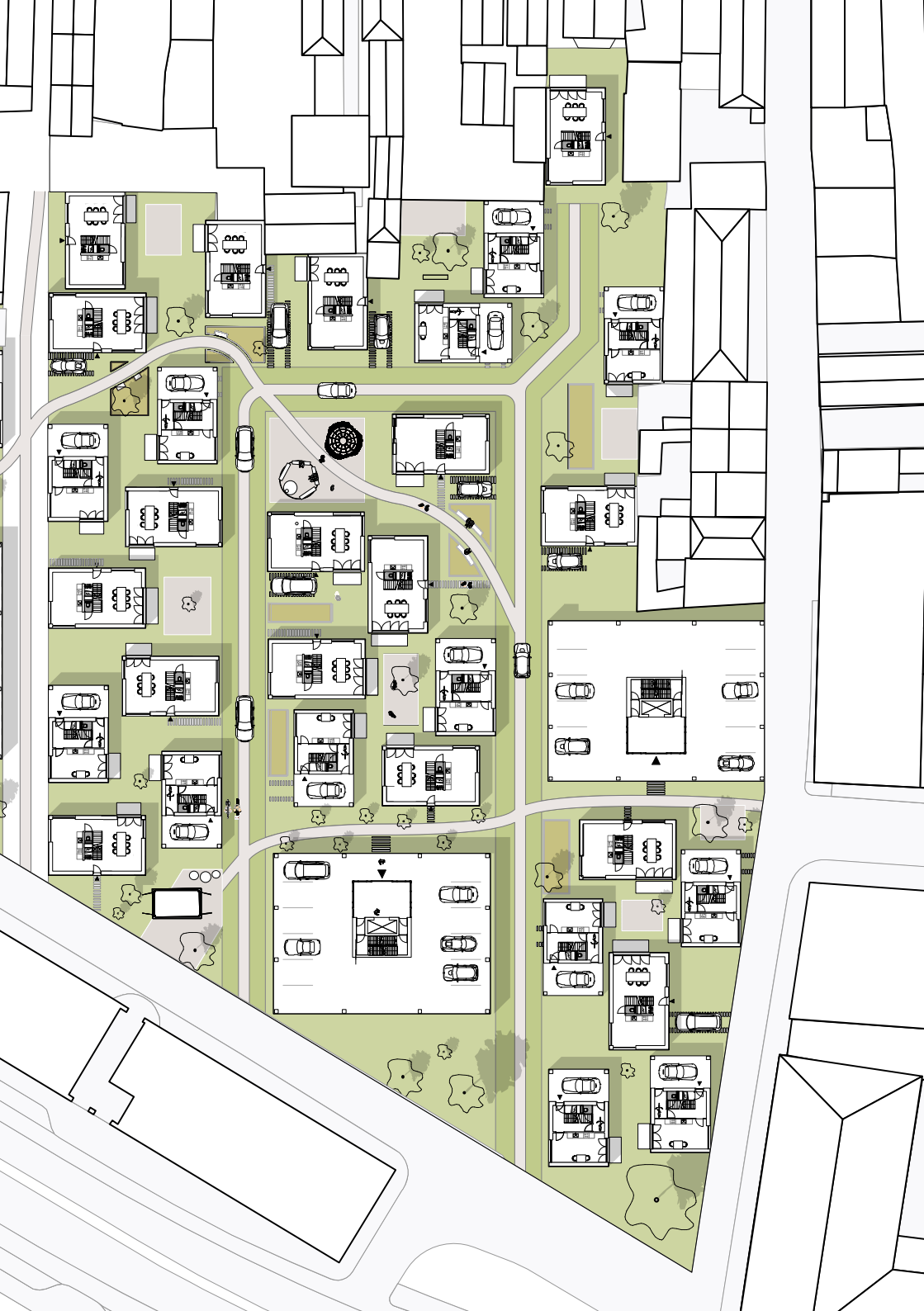




PLATTEGRONDEN



Begane grond



PLATTEGRONDEN



Verdieping 01



PLATTEGRONDEN



Verdieping 02



PLATTEGRONDEN



Verdieping 03



PLATTEGRONDEN



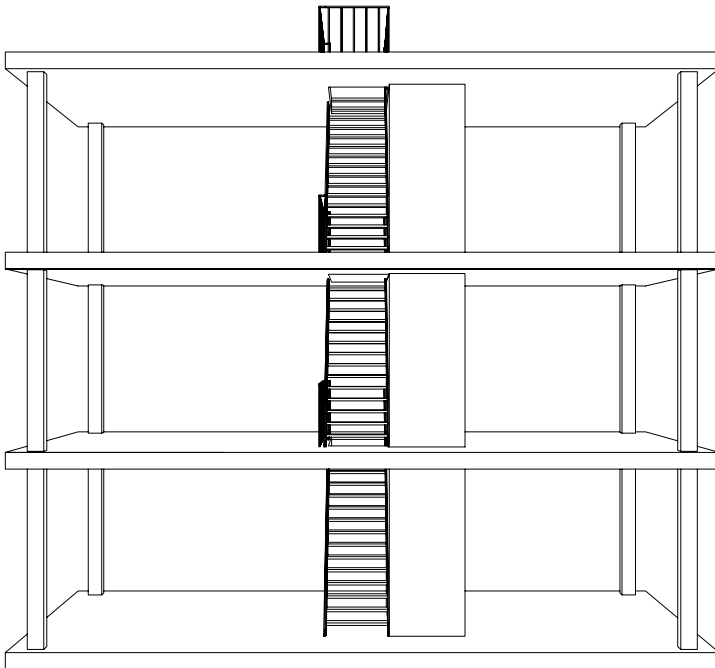
Verdieping 04



PLAN DOMINO - LE CORBUSIER

Alle woningen zijn gebaseerd op plan domino van Le Corbusier met een trap in het midden van de woning. Hierdoor zijn de gevels en de plattegronden vrij indeelbaar waardoor

de ramen geconfigureerd kunnen worden zoals het in dat specifieke geval nodig is in verband met privacy of waar juist de visuele interactie wordt gestimuleerd.



TYOLOGIEN

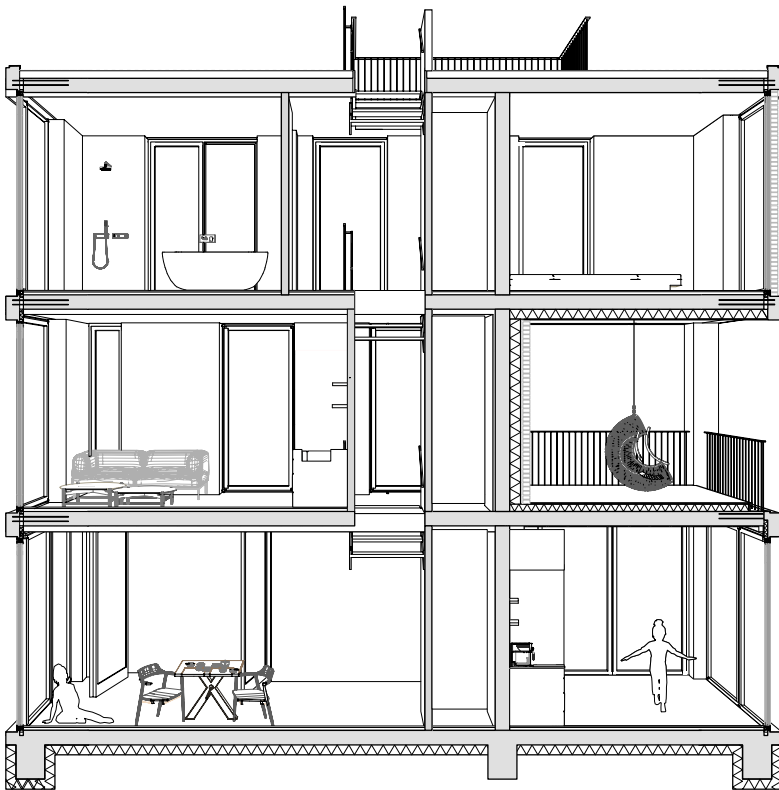
Door deze flexibiliteit zijn er veel typologieën toepasbaar. Hierdoor is het mogelijk om na het bouwen delen aan te bouwen of te verwijderen naar gelang de behoefte van het gezin.



ARCHITECTONISCHE DETAILERING

De woning is gemaakt van een betonnen kolomstructuur waardoor de gevel vrij indeelbaar is. Elke verdieping wordt geaccentueerd door een horizontale betonnen baan. Na gelang de functie en de locatie van

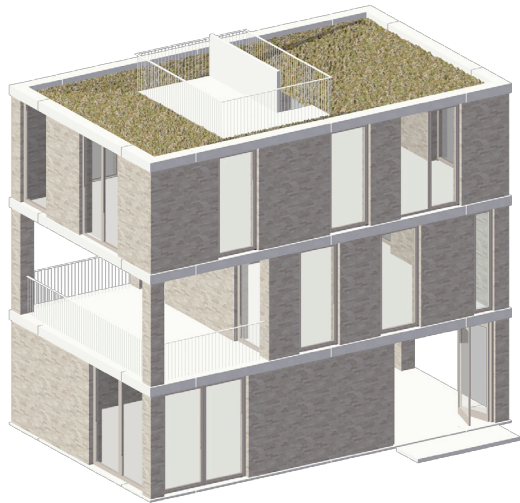
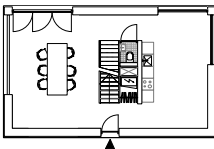
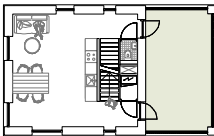
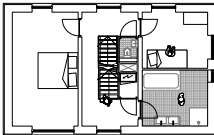
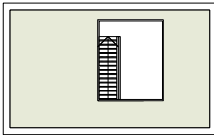
de woning kunnen er ramen in de gevel geplaatst worden. In het huidige ontwerp is er rekening gehouden met privacy. Bij verbouw of aanbouw dient hier rekening gehouden te worden.



ARCHITECTONISCHE TYPE 1

Op de begane grond van alle type woningen bevindt zich een leefruimte die grenst aan het collectief terras. Deze ruimten kunnen gebruikt worden als woonkeuken of als werkruimte.

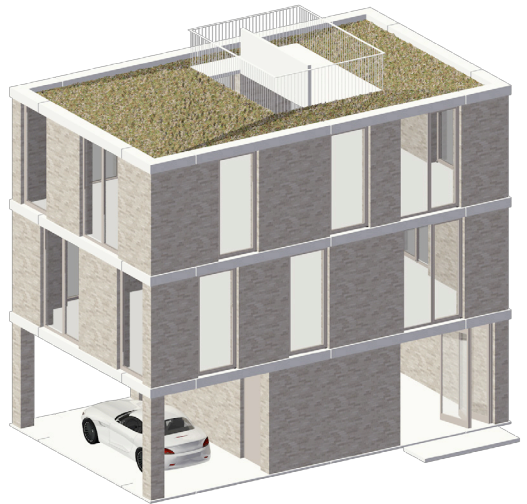
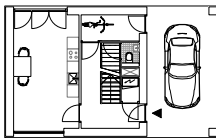
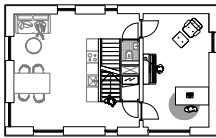
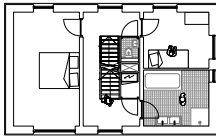
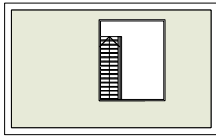
Doordat mensen in de wijk ook aan huis werken zorgt het ervoor dat er levendigheid blijft in buurt. En doordat er mensen werken is er ook gedurende de dag sociale controle.



oppervlakte: 146m²

ARCHITECTONISCHE TYPE 2

Op de verdiepingen zijn er diverse typen. Er is een zitkamer, een studie of een individueel terras welke allen aan naar beide zijde, voor- en achterzijde zijn georiënteerd.

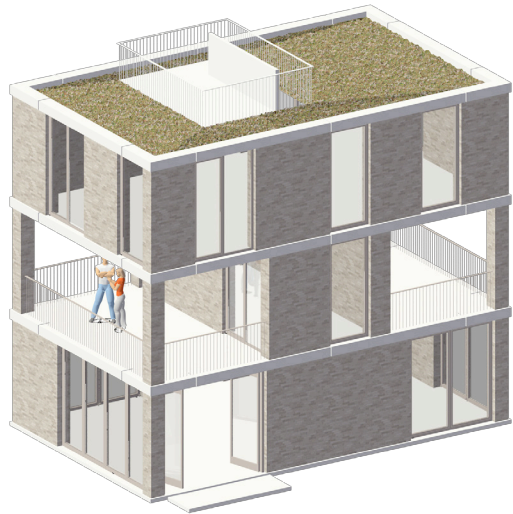
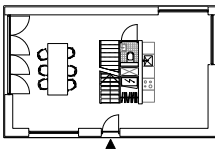
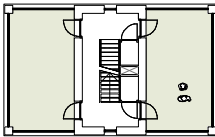
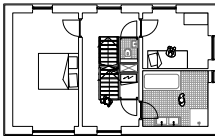
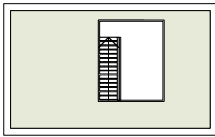


oppervlakte: 146m²

ARCHITECTONISCHE TYPE 3

Op de tweede verdieping zijn de slaapkamers en de badkamer welke voornamelijk naar de straatzijde zijn georiënteerd zodat zij meer privacy krijgen.

Op het dak is een klein en intiem dakterras gemaakt met een dakluik dat meteen voor een privacy scherm dient zodra deze openstaat.



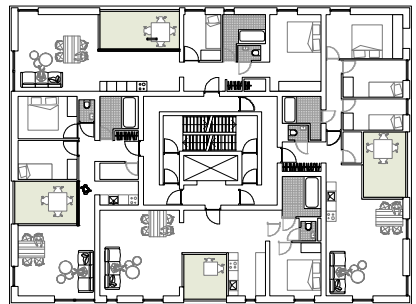
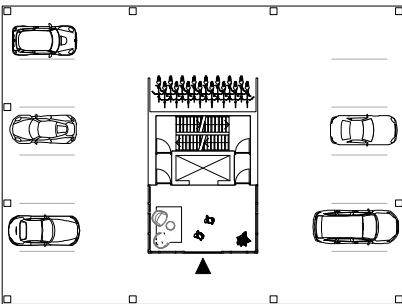
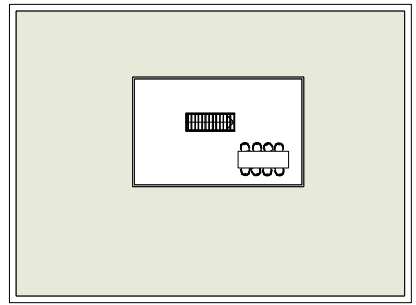
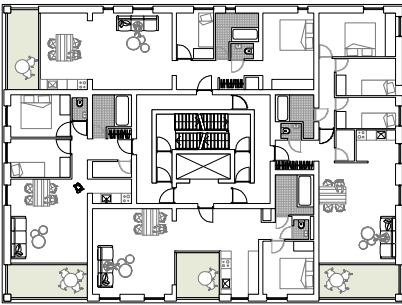
oppervlakte: 126m²

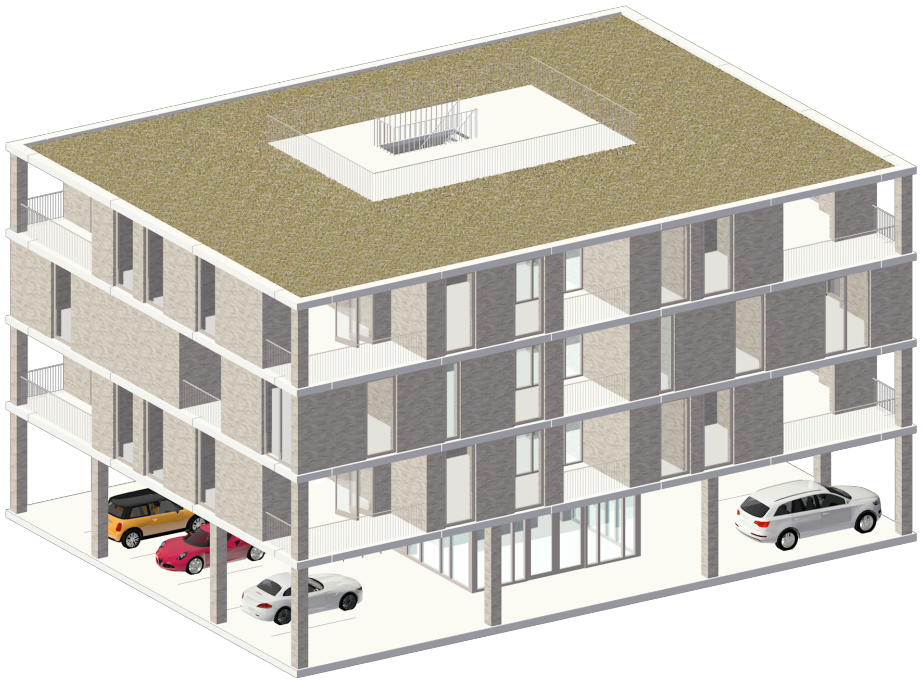
URBAN VILLA

Voor mensen die graag in een gelijkvloerse woning wonen zijn er een drietal grotere korrels opgenomen met ieder 12 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen waarvan de begane grond de entree, stalling en parkeren bevat.

De appartementen hebben 2 tot 4 kamer en hebben allen een individueel terras

Op het dakterras hebben deze appartementen een groot gezamenlijk terras welke ervoor dient dat de gebruikers hier samen kunnen komen.





SLOTWOORD

Het ontwerp De Mols, een woonwereld in het centrum van Breda voor allerlei doelgroepen geeft antwoord op het maatschappelijk vraagstuk hoe wonen in een stad met een lokale identiteit. Het ontwerp is een realistische benadering voor de vraagstukken: kleinschalig, informeel en contextueel.

In mijn opgave ben ik dieper ingegaan op de stad Breda. Maar andere middelgrote steden in Nederland hebben dezelfde soort problematiek. Namelijk winkels verdwijnen. De vraag naar wonen in de binnensteden wordt groter. Mensen trekken steeds meer naar de steden. In de steden is er een diversiteit aan vraag .

De benadering die ik heb gebruikt in mijn afstuderen geeft een extra dimensie aan de architectuur door de diverse schalen. Het is een architectuur die wortelt in zijn omgeving door te kijken naar de context, historie, maar ook naar de identiteit van de plek en de mensen. En met identiteit bedoel ik dat men bouwt voor de mensen die in een bepaald gebied wonen. De mentaliteit en cultuur van een Brabander is bijvoorbeeld anders dan die van een Fries. Hierdoor wordt het extra

belangrijk om door de diverse schalen, stedenbouwkundig tot architectuur en in sommige gevallen zelfs tot aan het interieur een consistent verhaal te maken om ervoor te zorgen dat de toekomstige gebruiker zich kan identificeren met de omgeving waarin hij/zij gaat wonen.

Als architect zijnde vind ik het belangrijk om te bouwen voor mensen en te kijken wat een plek voor aanleiding geeft om een bouwwerk vorm te geven. De toekomstige gebruiker van het nieuwe gebouw is leidend in de vormgeving van het gebouw.

Via deze weg wil ik ook mijn afstudeercommissie bedanken voor het begeleiden van mijn afstuderen.

Robby Smith



Rotterdamse Academie van Bouwkunst
Robby Smith