

# BACKER

WWW.BACKERENRUEB.NL

Ontwikkelingsvisie

+ RUEB

**BACKER+RUEB**

NIEUW STEDELIJK LEVEN IN HET CREATIVE DISTRICT VAN BREDA







# Backer + Rueb

Het zijn de creatieve geesten die innoveren. Zij zijn het, die vanuit hun vrije blik kansen zien en nieuwe wegen verkennen. Het is deze lenigheid van geest die Backer+Rueb kenmerkt.

Amvest kocht in 2017 de terreinen van de oude Backer en Rueb fabrieken en zag hier de kans om een nieuwe buurt te laten ontstaan. De aanwezigheid van het industriële erfgoed en de creatieve bedrijvigheid rond het terrein geven Backer+Rueb nog altijd een bijzonder karakter. Hier ligt een ruwe diamant die, door hem soms te polijsten en soms juist ruw te laten, zich zal ontwikkelen tot een nieuw en beeldbepalend gebied in Breda.

Je woont, werkt en ontspant hier straks in het 'Creative District'. Een gebied dat prikkelt, aantrekt en ruimte maakt voor invloeden van vele kanten. Want dat is wat deze buurt uniek maakt voor bewoners, mensen die hier werken en bezoekers: hier is ruimte voor experiment, voor creativiteit, hier is het anders dan anders. Het nieuwe 'Backer+Rueb'.

Wij presenteren hier de 'Ontwikkelingsvisie' voor dit bijzondere stukje Breda. Een document dat de synthese vormt van de inzichten van velen. Zo stond de Gemeente Breda aan de basis en speelde een belangrijke rol bij het blijven prikkelen en uitdagen van de partijen om tot de beste plannen te komen. Deze plannen, die elk op zichzelf staan, vormen de brondocumenten bij de voorliggende visie: het stedenbouwkundig plan van Rijnboutt, de visie op de openbare ruimte van Karres en Brands, technische uitwerking door Royal HaskoningDHV en mobiliteit door Goudappel Coffeng. Dit alles vormt de solide basis van de Ontwikkelingsvisie voor Backer+Rueb die wij hier met enige trots presenteren.

Wij wensen u veel leesplezier en vooral heel veel inspiratie toe!

Het Backer+Rueb Team



# Inhoud

## LEESWIJZER 8

### 01. OPGAVE + KADERS 10

Plangebied 14  
Historisch perspectief 16  
Erfgoed 20

### 02. VISIE + AMBITIE 24

Wat vooraf ging 26  
Een kleurrijke en levendige buurt met gedeelde voorzieningen 28  
Het Creatieve District van Breda 34  
Een passend programma voor de stedelijke doelgroep 42  
Een geliefde buurt met een duurzame basis 50  
Autoluw, met slimme mobiliteit én goed bereikbaar 60

### 03. STEDENBOUW + BEELDKWALITEIT 64

Stedenbouwkundig plan 68  
Beeldkwaliteit en architectuur 90

### 04. OPENBARE RUIMTE + GROEN 98

Ruimtelijke hoofdstructuur 100  
Interne structuur 102  
Uitwerkingsprincipes 112

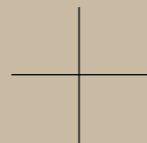
### 05. PROCES + ORGANISATIE 122

Ontwikkeling samen met de omgeving 124  
Creative District 126  
Exploitatie tijdens de ontwikkeling 129  
Gefaseerde groei van Backer+Rueb 130

## BRONDOCUMENTEN + VERANTWOORDING 136



# Leeswijzer



Deze Ontwikkelingsvisie bundelt het gedachtengoed van Backer+Rueb ten aanzien van programma, stedenbouw, openbare ruimte, groen, mobiliteit, duurzaamheid en techniek. Waar de genoemde vakgebieden elk hun eigen studie hebben opgeleverd als brondocumenten bij deze Ontwikkelingsvisie, gaat het voorliggende document bij uitstek in op de integratie ervan. Al deze thema's hebben tenslotte hun weerslag in de concrete planvorming. Dit maakt dat, alhoewel de Ontwikkelingsvisie een integraal geheel vormt, in de tekst van de verschillende hoofdstukken de kern van het concept - van Creative District tot collectiviteit en duurzaamheid - telkens even herhaald wordt. Zo zijn de hoofdstukken ook los van elkaar makkelijker te lezen. Want de kracht zit in de samenhang van de verschillende thema's en hoe die uitgewerkt zijn. Zo ontstaat een solide en inspirerende basis voor de ontwikkeling van Backer+Rueb tot een stevige, nieuwe, Bredase buurt.

## Opgave + Kaders

Hierin wordt de opgave toegelicht. Wat is de geschiedenis van de plek? Wat is de context en hoe verhoudt de plek zich tot de andere gebieden in de omgeving?

## Visie + Ambitie

Dit hoofdstuk schetst de ambitie en geeft aan wat de visie is: het verband tussen alle thema's die van belang zijn in de gebiedsontwikkeling Backer+Rueb. Het licht niet alleen de algemene visie op Backer+Rueb als 'fijne buurt' toe, maar geeft ook aan hoe bijvoorbeeld het 'Creative District' vertaald is naar doelgroepen, programma, architectuur en landschap. Ook worden de (technische) ambities toegelicht: hoe wordt omgegaan met duurzaamheid? Op welke wijze is mobiliteit onderdeel van de gebiedsontwikkeling?

## Stedenbouw + Beeldkwaliteit

Dit betreft een toelichting op het stedenbouwkundig plan en de basis voor de beeldkwaliteit. Hiermee is een stevig kader gevormd voor de verdere uitwerking door architecten, landschappers en andere ontwerpers.

## Openbare Ruimte + Groen

Dit hoofdstuk schetst met een raamwerk de kaders voor inrichting en gebruik van de openbare ruimte. Vervolgens gaat het met een 'toolbox' in op de wijze waarop binnen die kaders omgegaan wordt met zaken zoals materialisatie en meubilair.

## Fasering + Organisatie

Backer+Rueb zal in de komende jaren uitgroeien tot een volwaardige buurt. Dit hoofdstuk gaat in op de globale fasering en schetst hoe omgegaan wordt met de periode tijdens realisatie tot de laatste oplevering. Daarnaast schetst dit hoofdstuk de hoofdlijnen ten aanzien van de participatie en de organisatie van het Creative District.

## Brondocumenten

Tot slot is in dit hoofdstuk een overzicht opgenomen van de brondocumenten die ten grondslag liggen aan deze visie.





# Opgave + Kaders

## + 01

---

 IN DIT HOOFDSTUK

---

 Plangebied

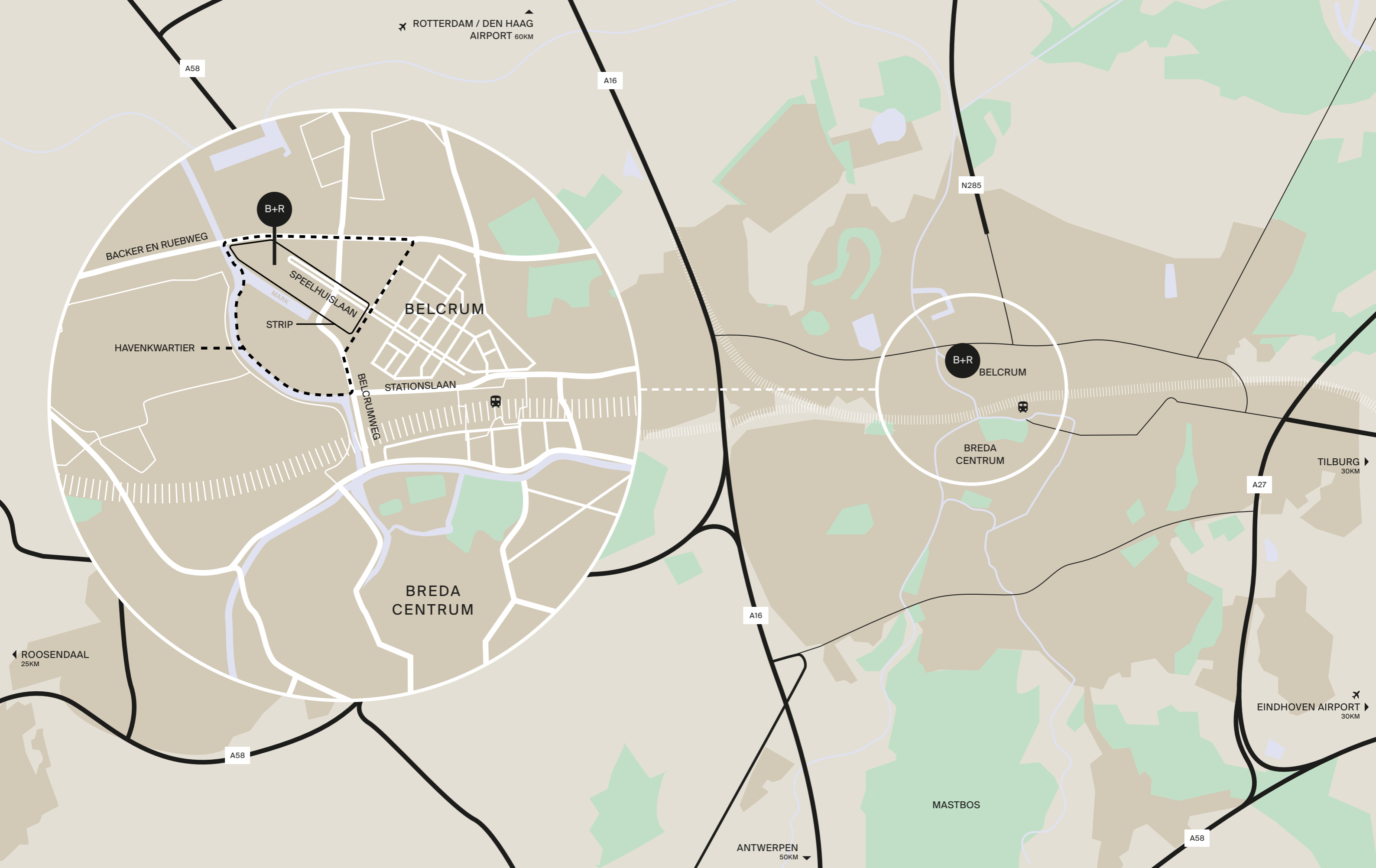
---

 Erfgoed

### VAN SPEELHUIS EN INDUSTRIE NAAR EEN NIEUWE BREDASE PLEK

Het Havenkwartier aan de noordzijde van Breda wordt de komende jaren getransformeerd tot een aantrekkelijk stedelijk woongebied. Als eerste wordt de Strip aangepakt, een langgerekte zone die bestaat uit de deelgebieden Backer+Rueb en Klavers Jansen. In de toekomst zal ook het zogenoemde Schiereiland ten zuiden van de Strip veranderen van industriegebied in een hoogwaardig woongebied. Samen zullen deze gebieden een belangrijke nieuwe buurt gaan vormen nabij het centrum van Breda. Met het decor van water en erfgoed, de aanwezige creatieve bedrijvigheid en de nabijheid van de binnenstad en het station ontstaat in het Havenkwartier een ontwikkeling van formaat die het profiel van Breda zal kleuren.





✈ ROTTERDAM / DEN HAAG  
AIRPORT 60KM

A58

A16

N285

B+R

BACKER EN RUEBWEG

MARK

SPEELHUISLAAN

BELCRUM

STRIP

HAVENKWARTIER

BELCRUMWEG

STATIONSLAAN

B+R

BELCRUM

BREDA  
CENTRUM

TILBURG  
30KM

A27

BREDA  
CENTRUM

A16

◀ ROOSENDAAL  
25KM

A58

✈ EINDHOVEN AIRPORT  
30KM

MASTBOS

A58

ANTWERPEN  
50KM





Amvest heeft Backer+Rueb aangekocht om hier een levendig en gemengd woonwerkgebied toe te kunnen voegen aan Breda. Samen met de naastgelegen locatie Klavers Jansen is dit een gebied waar veel creativiteit aanwezig is. Het is deze kiem van kleurrijke bedrijvigheid die Amvest wil laten uitgroeien. Hier ligt de kans om het Havenkwartier, samen met creatieve ondernemers uit de omgeving, te ontwikkelen tot een 'Creative District'. Een plek waar creativiteit en kunst verweven is in alle lagen van het gebied.

Backer+Rueb is onderdeel van de Strip, een samenhangend gebied tussen de Speelhuuslaan en het havenbekken als onderdeel van het Havenkwartier. Het ligt op 1,5 km van de Grote Markt in de binnenstad en het is 10 minuten lopen naar het station. De voorliggende Ontwikkelingsvisie heeft betrekking op het eigendom van Amvest (de zone tussen de Speelhuuslaan en de Mark, tot en met de Lamonthal aan de noordwestzijde en tot aan Electron en de Belcrumhaven aan de zuidoostzijde). De Groene Punt, gelegen tussen de Lamonthal en de Backer en Ruebweg is tevens onderdeel van de opgave. Voor het Electron gebouw wordt in deze ontwikkelingsvisie een voorstel gedaan voor de uitwerking. De gemeente Breda zal de plannen hiervoor zelf verder ontwikkelen.

De gemeente Breda heeft een Gebiedsperspectief opgesteld voor het Havenkwartier. Het Havenkwartier maakt deel uit van Crossmark en ligt ten westen van de Stationslaan en de wijk Belcrum. Dit gebied heeft de potentie om binnen Crossmark en de stad als totaal uit te groeien tot een uniek gemengd stedelijk gebied, complementair aan de binnenstad: het is de plek met attractiviteit en ruimte voor moderne stedelijkheid, creatief ondernemen en cultuur. Daarnaast geeft de ontwikkeling van het gebied inhoud aan twee wezenlijke documenten binnen de gemeentelijke kaders: het Coalitieakkoord Lef en Liefde en de Beleidsvisie kunst en cultuur: 'In verband met cultuur'.

Het laatstgenoemde document prikkelt de verbeelding voor dit gebied vanwege zijn duidelijke sturing op de integratie van cultuur met andere sectoren, de wens tot beleving van kunst en cultuur in de openbare ruimte en de (internationale) ambities. Ook wordt extra aandacht gegeven aan het ontwikkelen van het Havenkwartier als culturele hotspot. Deze aandacht en de belangrijke bijdrage die de ontwikkeling van Backer+Rueb daarnaast kan leveren aan de ambities om, 'met lef en liefde', meer werk en meer woningen te realiseren, vormen inspirerende kaders voor de uitwerking van dit gebied.



# Historisch perspectief

Waar vroeger het Speelhuis de omgeving als een rustige toeschouwer domineerde was het in de jaren '60 van de vorige eeuw een levendige situatie in het fabriekscomplex van Backer en Rueb. Meer dan 1400 werknemers maakten er stoommachines, roltrappen en paternosterliften, ketels en allerhande andere machines. Het moet wel één van de grootste bedrijven van Breda zijn geweest. Van het destijds imposante bedrijfscomplex resteren nog enkele kenmerkende delen. Het kantoor huisvest nu een interessante combinatie van creatieve bedrijven en dienstverleners. De nog resterende hallen leven zo nu en dan op bij een tijdelijke programmering als evenementenplek. De sluimerende kwaliteiten zullen met de herbestemming van het terrein tot bloei worden gebracht.

In de afgelopen jaren maakt de wijk Belcrum, waar het terrein onderdeel van vormt, een indrukwekkende renaissance door. Van een wat vergeten buurt achter het station naar de meest creatieve en aan vernieuwing werkende buurt van Breda. Ook het gebied rond de oude fabriekshallen kent een lange geschiedenis van innovatie, vernieuwing en creativiteit. Nog een decennium verder, en de wijk heeft zich genesteld in de 'mental map' van elke inwoner van Breda. Daar speelt de vernieuwing van Backer+Rueb een grote rol in.

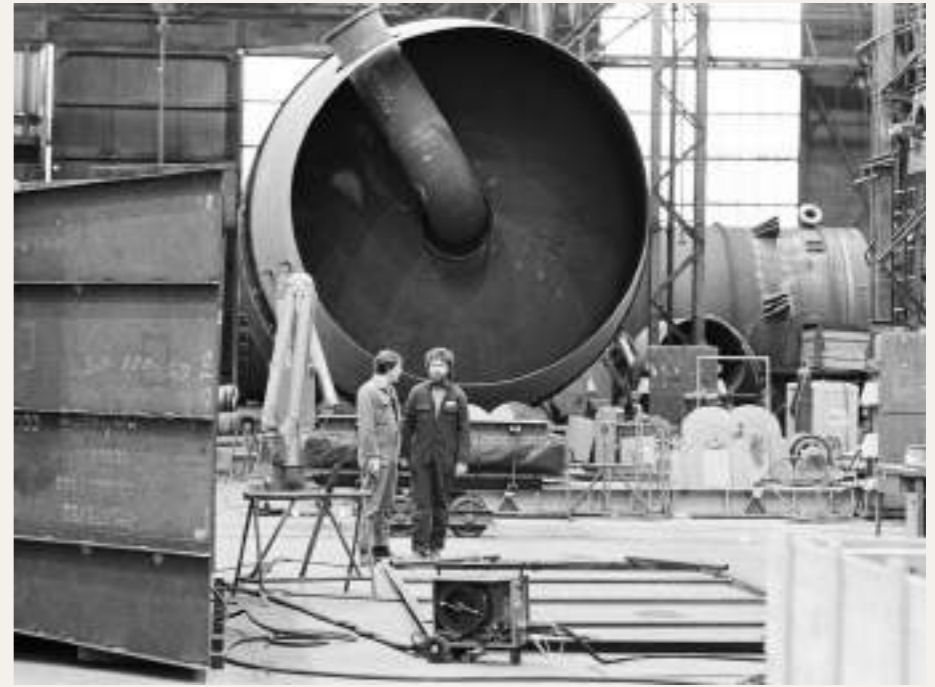


1935 - Integraal plan voor wonen en industrie

Tijdelijk gebruik - Backer en Ruebhal tijdens BredaPhoto FOTO ROB LIPSIUS



Productie van ketels - COLLECTIE STADSARCHIEF BREDA







1869 - Speelhuis met radiale structuur



1988 - Deel haven gedempt, Belcrumweg verlegd, Mark deels gekanaliseerd



1732 - Speelhuis

**1618-1930****Buitenstedelijke ligging van een geïdealiseerd grondplan**

De locatie van Backer+Rueb was ooit een alzijdig omzoomd jachtgebied in het Belcrumse Bos ten noordwesten van de vestingstad Breda. In 1618 verrijst hier een compositie met acht radialen, die de landschappelijke onderlegger volledig negeert. In het centrum ligt het achthoekige jachtslot (Speelhuis) dat met één radiaal (Speelhuislaan met dubbele bomenrij) verbonden is met de stad (Bossche Poort). In 1866 wordt een spoorlijn aangelegd op het voormalige vestingwerk van de stad, met het nieuwe station ter plaatse van de voormalige Bossche Poort. In 1924 wordt het Speelhuis gesloopt; de Speelhuislaan blijft behouden als richtinggevende as.

**1935-1970****Belcrum, orthogonale stadsuitleg van woningen en fabrieksgebouwen**

Vanaf 1930 is er sprake van een stedelijke uitbreiding met gemengde functies inclusief een haven in het door de stad geannexeerde gebied. Met zijn positie aan weerszijden van de Speelhuislaan leest het 'Belcrum woning- en industrieterrein' als een orthogonale compositie. De combinatie van de historische Speelhuislaan-as en de nieuwe orthogonale uitleg, in weerwil van het polderlandschap als onderlegger, is kenmerkend voor het gebied. De Speelhuislaan vormt zo nog altijd een belangrijke verbindingsweg tussen het stationsgebied (centrum) en Breda-Noord voor goederen en personeel uit de Belcrum dat werkzaam was in de industrie. Want: het is deze plek, het latere 'Backer en Rueb terrein', waar stapsgewijs vanaf 1929 verschillende hallen verrijzen, die later onderdeel uit zullen gaan maken van deze Ontwikkelingsvisie. Aan de noordzijde wordt de wijk begrensd door de Backer en Ruebweg (1966).

**1970-2017****Verandering van stedenbouwkundige structuur en ligging ten opzichte van de binnenstad**

In de recente geschiedenis krijgt het gebied een structureel ander karakter. Met de opwaardering en omlegging van de Belcrumweg (1988) als belangrijkste Noord-Zuidverbinding, de gedeeltelijke demping van de haven en van de sloop fabrieksgebouwen Backer en Rueb (vanaf 1977) verandert niet alleen de omgeving maar ook de het gebied zelf. De structuur verrommelt en de Speelhuislaan verliest aan belang. Ondertussen wordt ook het openbaar slachthuis gesloopt en ontstaat in de beginnende leegstand van de fabrieksgebouwen (tijdelijk) hergebruik. Zachtjes aan begint de excentrische ligging van het gebied te veranderen naar één die structureel onderdeel uitmaakt van de stad. Het oostelijk deel van de Speelhuislaan wordt in 2014-2015 heringericht tot een gebied met verblijfskwaliteit.

**Vanaf 2017****Tijdelijk gebruik en de opmaat naar de creatieve toekomst met nieuwe eigenaar Amvest**

In 2017 verwerft Amvest het Backer+Rueb terrein. Planvorming voor de toekomst wordt opgestart met de ambitie voor hernieuwde omlegging van de Belcrumweg en knip ter hoogte van het stationsgebied: geen doorgaande verbinding meer voor autoverkeer met het centrumgebied. Tijdelijk gebruik door creatieve gebruikers komt tot bloei. De Mark als indentiteitsdrager van de wijk in relatie tot de stad als geheel krijgt een centrale plek in de ontwikkeling. De nieuwe wijk aan het water.



# Erfgoed

De Machinefabriek Breda, voorheen Backer en Rueb, werd in 1861 opgericht. Het bedrijf was gevestigd op een eiland in de Mark en vanaf 1929 op de locatie van Backer+Rueb. De belangrijkste onderdelen waren de ketelmakerij en de afdelingen waar men onderdelen vervaardigde voor ketels, machines en viaducten, bruggen en sluizen. De fabriek lag gunstig aan spoor- en waterweg. In 1956 verzezen bedrijfshallen, kantoorruimten en zelfs een bedrijfsschool. Vanaf 1971 vonden fusies plaats waarna rechtsopvolgers tevergeefs probeerden de fabriek nieuw leven in te blazen. In 1993 werd Backer en Rueb failliet verklaard. De rol die het gebouw heeft vervuld als machinefabriek is bijzonder. Onder de naam Backer en Rueb heeft de fabriek nationale bekendheid verworven met het maken van onder andere stoomlocomotieven.

De hallen op het terrein hebben weliswaar geen formele monumentenstatus, maar zijn van belang voor de beleving van het gebied als belichaming van het industriële verleden. Waar mogelijk zullen de hallen dus behouden worden. In het stedenbouwkundig plan is daarom uitgegaan van het behoud van het kantoorgebouw Backer en Rueb, de hallen achter het gebouw Backer en Rueb en de Lamonthal. Hierbij is gezocht naar goede programmering en prikkelende combinaties met eigentijdse architectuur, waarbij voor elk gebouw specifieke ideeën bestaan over de waarde van het erfgoed.

## Het Backer + Rueb kantoor

Het voormalige kantoor van de Backer en Rueb fabriek heeft vooral ensemblewaarde met de hallen. Het gaat daarin met name om het volume, waarbij ook de gevelindeling van belang is. De waarde van het kantoor is op zichzelf beperkt. Het is denkbaar dat het volume wordt aangepast en/of toevoegingen worden gedaan.

## De voormalige machinefabriek: 'De grote en kleine Backer en Rueb-hallen'

Centraal in het gebied staan de hallen van de Backer en Rueb fabriek. Ze bestaan uit: de Grootte Draaierij en Montagewerkplaats (thans bekend als 'de grote hal') en de expeditie en het magazijn (thans bekend als 'de kleine hal'). Bij deze hallen ligt het accent op het behoud van het volume. Hierbij is het behoud van de staalconstructie en het dak met lichtstraten het uitgangspunt. De omgang met de gevelvlakken is afhankelijk van de uiteindelijke functie. Waar mogelijk is behoud van het historisch metselwerk in de zuid- en westgevel uitgangspunt. Voor de westgevel zijn de deuren en de visuele verbinding met de haven van belang om mee te nemen in de herontwikkeling. In de noordgevel ligt meer vrijheid. Dit geldt ook voor de aanwezige installaties. Het is geen doel op zich om die te behouden maar het zou wel bij kunnen dragen aan de beleving om deze van nut te maken.

## De voormalige ketelmakerij: 'De Lamonthal'

In dit meest westelijk gelegen deel van de fabriek, gebouwd in 1928/'29, was de voormalige Ketelfabriek gehuisvest. Na het faillissement van Backer en Rueb in 1993 stonden deze hallen leeg totdat ze in 1997 door de papiergroothandel Van Puijfelik als opslagplaats in gebruik werden genomen. Voor de ketelmakerij ligt het accent op het behoud van de staalconstructie en het sheddak met de lichtstraten, waarbij eventuele aanpassingen en/of toevoegingen niet ondenkbaar zijn. Waar mogelijk is behoud van het historisch metselwerk in de noord- en westgevel uitgangspunt.

Bron: Erfgoedweb Breda

Het Backer+Rueb kantoor COLLECTIE STADSARCHIEF BREDA



Grote Hal COLLECTIE STADSARCHIEF BREDA







De bedrijfslocatie Backer en Ruub in 1955. COLLECTIE STADSARCHIEF BREDA



# Visie + Ambitie

## + 02

### IN DIT HOOFDSTUK

Wat vooraf ging

Een kleurrijke en levendige buurt met gedeelde voorzieningen

Het Creative District van Breda

Een passend programma voor de stedelijke doelgroep

Een geliefde buurt met een duurzame basis

Autoluw, met slimme mobiliteit én goed bereikbaar

### DE CREATIEVE THUISHAVEN BIJ HET CENTRUM VAN BREDA

Met de blik ver vooruit heeft Amvest het terrein van de oude Backer en Rueb fabriek gekocht. In het proces dat uiteindelijk heeft geleid tot deze Ontwikkelingsvisie ging een aantal belangrijke stappen vooraf. Zo zijn met de gemeente '11 beloften' gedeeld die de achtergrond vormen bij deze visie en is met de buurt en geïnteresseerden gekeken naar de kernkwaliteiten, die geleid hebben tot een eerste 'identiteitskaart'. Ondertussen begon het terrein steeds meer te leven. Brack streek neer, Bredase Bomen maakt er meubels, heeft de planvorming een vlucht genomen en zijn de ideeën met de buurt gedeeld in live webinars. Zelfs de naam is al gekozen. Vanaf nu krijgt de deze nieuwe parel vlakbij de binnenstad van Breda de stoere en historisch gewortelde naam: 'Backer+Rueb'.

Het profiel van Breda krijgt hiermee een nieuw accent, een nieuwe kleur in zijn palet. Het Creative District vormt een nieuw kloppend hart. Een sterke Bredase buurt waarin het goed wonen, werken, verblijven en (be-) leven is. Een plek waar duurzaamheid, collectiviteit en leefgenot centraal staat en waar creativiteit het leidend thema is voor de vormgeving, de exploitatie en uiteindelijke programmering samen met alle actieve partners in het Havenkwartier. 'Backer+Rueb' wordt, met respect voor het erfgoed, getransformeerd tot een duurzame en toonaangevende gebiedsontwikkeling in Breda met allure en aantrekkingskracht.

# Wat vooraf ging

De voorliggende Ontwikkelingsvisie geeft, na vele gesprekken, onderzoek, visievorming en uitwerking van de ideeën, inhoud aan de ambities om van Backer+Rueb een bijzondere toevoeging aan Breda te maken. Een toevoeging die past bij de ambities uit het bestuursakkoord en het Gebiedsperspectief Havenkwartier. In het proces om hier te komen is een aantal beloften geformuleerd. Deze vormden een inhoudelijke leidraad voor de uitwerking van de plannen met de betrokken adviseurs en de gemeente.

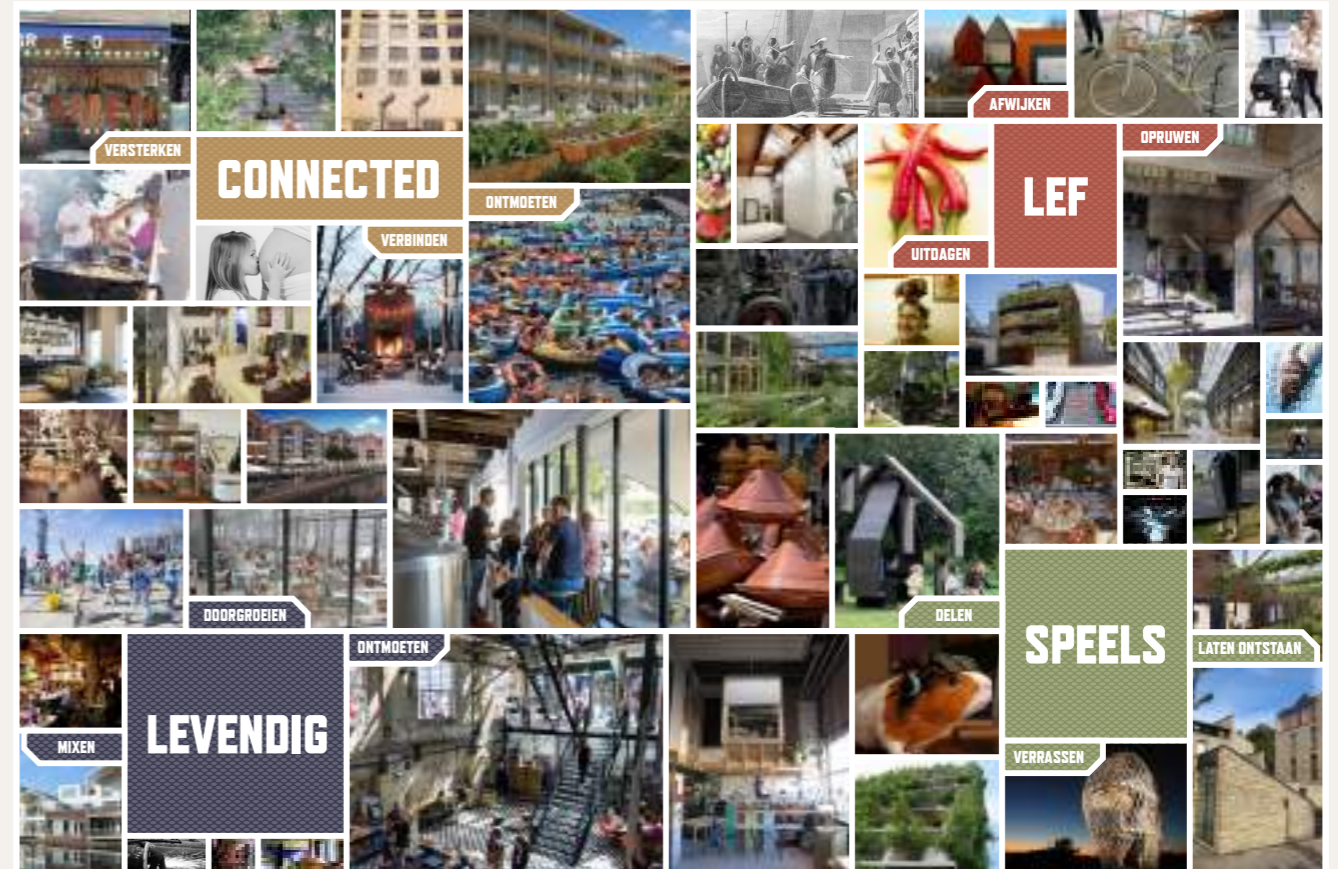
In de tweede helft van 2017 is door Amvest gestart met een aantal sessies

met bewoners en ondernemers uit de wijk Belcrum, toekomstige doelgroepen en tal van belanghebbenden om te onderzoeken wat een, voor Breda, unieke identiteit van het gebied zou zijn en welk programma daarbij hoort.

Het resultaat hiervan is vastgelegd in een 'identiteitskaart' die staat op de volgende pagina. Deze kaart verbeeldt en verwoordt de gewenste identiteit van Backer+Rueb. Hiermee is een belangrijk eerste begin gemaakt met het definiëren van de kwaliteiten, waarden en perspectieven voor de wijk. Woorden als 'leef', 'speels', 'levendig' en 'connected' staan hierin centraal.

De beloften die Amvest maakte zijn als volgt samengevat:

01. Een nieuw leven voor cultuurhistorisch erfgoed
02. Een divers woningaanbod voor iedereen
03. Een plek waar wordt gelééfd
04. Langs historische lijnen naar een fijn en stoer gebied
05. Slimme mobiliteit
06. Klaar voor klimaatverandering
07. Aandacht voor biodiversiteit
08. Hergebruik en nieuwe energie voor duurzaam samenleven
09. Een (inter-) actief openbaar gebied
10. Een uitvoerbaar plan met kansen voor nog meer woningen
11. Een financieel haalbare opzet om echt iets toe te voegen aan de stad



De voorliggende Ontwikkelingsvisie geeft inhoud aan zowel de genoemde beloften alsook de waarden uit de identiteitskaart.

Zo gaat de thematiek van het Creative District in op de wens tot een actief openbaar gebied waar ook echt gelééfd wordt en waar speelsheid, levendigheid en lef kernkwaliteiten zijn. Duurzaamheid geeft juist weer antwoord op de ambities ten aanzien van energie, een gezonde leefomgeving, biodiversiteit, klimaatadaptiviteit en mobiliteit. En het stedenbouwkundig plan en de aanpak van de openbare ruimte geven samen inhoud aan de

zorgvuldige inpassing van het erfgoed en aan de ontwikkeling van een breed woningaanbod voor het huisvesten van een brede doelgroep.

Zo is met de bijdragen en inzichten vanuit vele perspectieven deze Ontwikkelingsvisie tot stand gekomen: een document dat de gedeelde belangen en wensen verwoordt en een leidraad zal vormen voor de ontwikkeling van Backer+Rueb tot een nieuwe, levendige en stedelijke wijk in Breda.



## Een kleurrijke en levendige buurt met gedeelde voorzieningen

Al wandelend vanuit het centrum kruist de bezoeker in de toekomst de vernieuwde Speelhuislaan. Op deze historische as zal de plek van het oude Speelhuis weer herkenbaar zijn. Met een kunstwerk of verbijzondering in het profiel zal de plek waar de laan zijn naam aan dankt gemarkeerd worden. Als een echo van het verleden.

Veel concretere referenties aan het verleden ontwaart de bezoeker in het industriële decor. In deze nieuwe Bredase buurt ademen de oude fabriekshallen de vroegere industrie.

Tegelijk geven de imposante volumes ruimte aan nieuwe ontmoetingen en nieuwe bedrijvigheid.

Hier verrijst een nieuwe stedelijke wijk met een gemengd programma waar het goed wonen, werken en ontspannen is. Een buurt met een eigen karakter en een eigen dynamiek op een steenworp afstand van de binnenstad van Breda.

De hiernavolgende principes vormen de kern van de uitwerking van deze ambitie voor Backer+Rueb.





① Een aangenaam en autoluw stedelijk klimaat door een overvloed aan water en groen

Het is de inzet om hier wonen en werken in een mooie, veilige en groene omgeving te realiseren op vele manieren. Zo wordt de auto waar mogelijk geweerd en worden gezonde vormen van mobiliteit gestimuleerd. Ook is er veel aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte als plek van ontmoeting maar ook van rust. Het collectieve gedachtegoed en delen van voorzieningen teneinde meer voorzieningen tot ieders beschikking te hebben, draagt bij aan de community-vorming binnen de wijk. Hiermee ontstaat een (inter-)actief, leefbaar en aantrekkelijk gebied waarin veel verschillende mensen zich prettig voelen.

② Intiem door een zachte groene binnenwereld en stedelijk door de stevige buitenranden

De heldere buitenranden van het plangebied in de vorm van de kades, het erfgoed en de Speelhuislaan versterken de stedelijke structuur. De 'binnenwereld' tussen die stevige randen is groen en zacht en nodigt uit om te ontdekken. De buitenranden zijn harder van karakter. Stedelijk en gemaakt van steenachtige materialen, met rafelrandjes en ruimte voor experiment. Waar in de intieme binnengebieden plekken zijn om je terug te trekken, biedt de kade juist ruimte voor ontmoetingen met een meer publiek karakter. Hier is ook horeca aanwezig en kunnen evenementen in de buitenlucht plaatsvinden.

③ Een stuk stad met een brede mix van doelgroepen

Backer+Rueb is een thuis om te wonen en om te ontspannen voor grote groepen mensen. Hier kunnen mensen uit de binnenstad in het park liggen en zal de bewoner kunnen genieten van de gezamenlijke binnentuin. Backer+Rueb biedt hier de mogelijkheid om anders te wonen. Wonen met gezamenlijke voorzieningen, wonen met een bedrijf aan huis of wonen met een studerend kind nabij. Verschillende vormen, soms letterlijk verbonden met het oude erfgoed zullen hier verschillende doelgroepen aantrekken. Van senioren die hier genieten van de nabijheid van voorzieningen tot jonge stellen die de reuring van de horeca en de stad onder handbereik willen hebben. Van hippe kleine softwarebedrijffjes tot gevestigde ondernemers die in het industriële decor en de goede bereikbaarheid hun ideale vestigingsplaats zien.

④ Fabriekshallen als de identiteitsdragers van Backer+Rueb

De verkavelingsrichting van de industriële periode is inspiratie voor de stedenbouwkundige opbouw van het gebied. De grote hal van het centrale Backer en Ruebcomplex vormt letterlijk de verbinding tussen de Speelhuislaan en de kade. Hier ontstaat een overdekte passage waar horeca te vinden is, bedrijven aan de slag zijn en zo nu en dan evenementen plaatsvinden. Een plek die telkens anders is en zo altijd de moeite waard om te bezoeken.



Nordhavn, Kopenhagen FOTO SYLVIA KARRER



02. VISIE + AMBITIE



⑤ Een van de brandpunten in het 'Creative District'

Op de locatie Backer+Rueb wordt niet alleen gewoond. Hier zijn ook ondernemingen uit een breed netwerk van creatievelingen, passend bij de broedplaatsen en podia in de andere delen van het Havenkwartier, gevestigd. Deze bedrijvigheid zorgt ervoor dat er altijd iets te doen is. Lopend door Backer+Rueb merk je dat het Havenkwartier naast de broedplaatsen nog veel meer creatieve ondernemers herbergt.



Brack FOTO ROB LIPSUIS

⑥ Grote herkenbaarheid

Backer+Rueb in oude en nieuwe toevoegingen. Niet alleen de oude hallen, maar ook in de nieuwbouw die hier tegenaan en omheen gerealiseerd wordt, zal ruimte zijn voor experiment, voor nieuwe invalshoeken. Bijzondere opbouwen op het oude erfgoed zullen de wijk kleuren, evenals de opvallende woningtypen. Hierdoor zal Backer+Rueb zijn stempel drukken op Breda: niet alleen de programmering maar ook de stedenbouw, architectuur en het ontwerp van de openbare ruimte voeden de herkenbaarheid en dragen bij aan het profiel van de stad.



Bijzondere toevoegingen - Shoreham Street Sheffield door Project Orange



# Het Creative District van Breda



Blind Walls Breda FOTO ROSA MEINIGER, ARTWORK HEDOF

Backer+Rueb was altijd al een plek van makers, ontdekkers en uitvinders. Hier werd vroeger al gebouwd, gewerkt en gecreëerd. Dat zal ook in de toekomst zo zijn. Het is de ambitie om hier een prikkelende en vitale leefomgeving te maken, die doordeesemd is met creativiteit en innovatie: of dat nu de 'creative offices' zijn van partijen in de culturele en commerciële creatieve sector of juist bedrijven gericht op de presentatie daarvan. En of dat nu horeca is waar ook kunst tentoongesteld wordt of juist horeca die vernieuwend is en vanuit die hoedanigheid een verbinding maakt met de doelgroep. De kern is creatief, vernieuwend en innovatief ondernemerschap (van toegepaste kunst tot product development en marketing/ontwerpers) met een mix van traditionele en nieuwe vormen van werken.

Makers, bedenkers, organisatoren en handelaars, met als grote gemene deler de creatieve industrie, vormen hier het fundament onder een bijzonder ecosysteem: het Creative District van Breda.



Het Havenkwartier heeft niet een enkel instituut maar beschikt al over een verzameling ondernemers en partijen in de creatieve sector. Van ateliers en een reeks van ondernemers tot podia en plekken van expositie. Het is onze intentie om dit waardevolle culturele erfgoed te behouden en te verankeren in het gebied opdat het nóg meer als leidend thema in het Havenkwartier herkenbaar wordt. Herkenbaar in zijn programmering, maar net zo goed in de creatieve sfeer en de rafelrandjes die de openbare ruimte kenmerken. Hier voelt deze doelgroep zich thuis.

Een belangrijk uitgangspunt voor het ontwikkelen van het Creative District is het behoud van flexibiliteit tijdens de ontwikkeling en daarna. Er moet ruimte zijn om in te spelen op de actualiteit en zo het gebied blijvend aantrekkelijk en vitaal te houden. De Ontwikkelingsvisie is dus geen vastomlijnd kader. Het hiernavolgende schetst een aantal

leidende principes voor de uitwerking en vervolgens worden concrete mogelijkheden gegeven. Hierbij geldt telkens weer dat het niet de gedachte is om hiervoor een blauwdruk af te geven, maar wel dat het de inzet is om concreet te zijn in hoe het Creative District zich manifesteert in het Havenkwartier.

Het doel is een hoogwaardige, prettige leefomgeving voor bewoners en bedrijven te maken met een creatieve en innovatieve basis. Hiermee willen we Backer+Rueb zowel voor de stad Breda als voor de bezoeker op de kaart zetten als nieuwe, stedelijke bron van levendigheid en, in het bijzonder, creativiteit. Wij sturen daarom aan op het clusteren van voorzieningen en het maken van plekken waar ontmoeting en creativiteit samen komen. Ook sturen we waar mogelijk op gebruikers die hier affiniteit en raakvlak mee hebben.



City Thread door SPORTS FOTO GARY GOMEZ



Tijdelijk gebruik - Backer en Ruebhal tijdens BredaPhoto  
FOTO LEON KRUIJEN



Het Creative District staat niet op zichzelf. Het is integraal verweven in alle aspecten van de Ontwikkelingsvisie. Of het nu de doelgroep is of de inrichting van het park – het Creative District zit overal in. Het is de creatieve sector, het zijn de ondernemers, de gebruikers en bewoners die de echte invulling geven en zo het Creative District maken. Amvest faciliteert partijen, koestert het erfgoed en biedt ruimte aan die creativiteit.

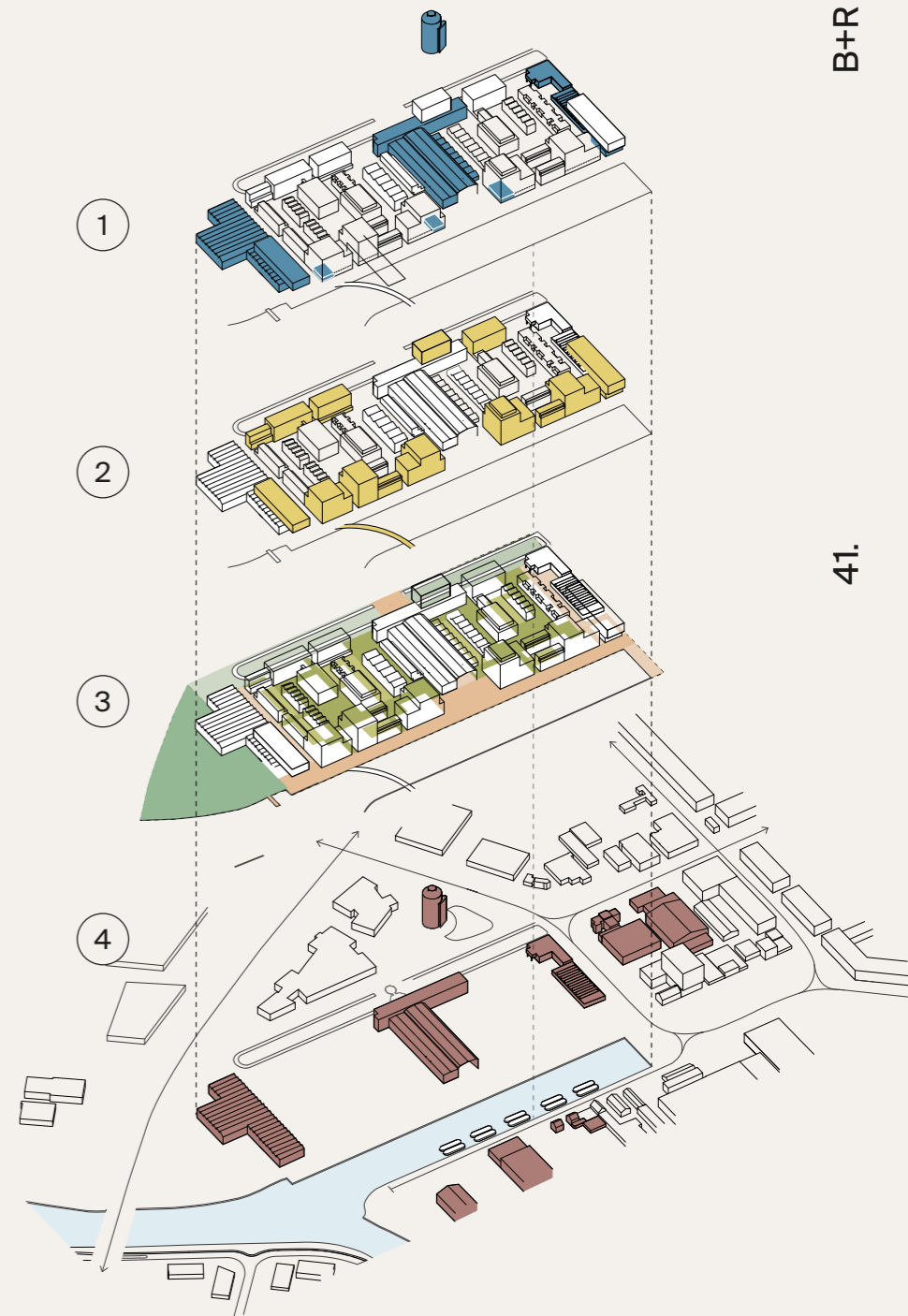
Het hiernavolgende schetst de wijze waarop de Ontwikkelingsvisie ruimte geeft aan het Creative District en zijn gebruikers. Het benoemt de principes voor de uitwerking om te zorgen voor een goede integratie van het Creative District in de ontwikkeling van Backer+Rueb.

① **Erfgoed: behoud van de zichtbaarheid van het industriële verleden en de ‘rafelrandjes’ van de recente geschiedenis**  
Hier ervaar je, in een decor van het industriële verleden, de creatieve en innovatieve makers van de toekomst. Het zoeken van het contrast met de bestaande hallen op het moment dat daar een toevoeging aan gedaan wordt, vergroot deze herkenbaarheid. Het hergebruik van materialen in de openbare ruimte is een tastbare herinnering aan het verleden. Maar de zichtbaarheid kan ook zitten in kleine industriële details van de gebouwen en het behoud van ‘rafelrandjes’: plekken net buiten het gezichtsveld waar plaats is voor experiment, waar speelsheid en natuur iets meer kans krijgen. Dit kunnen plekken zijn uit het verleden als echo van de creatieve makers uit de recente geschiedenis, maar mogen net zozeer nieuwe plekken zijn waar ruimte is voor nieuwe expressie.

② **Programmering en bijzondere elementen: prikkelen van de fantasie en de speelsheid**  
Het Creative District wil op alle niveaus blijven prikkelen en sturen op fantasie, speelsheid, vrijheid. Kortom: op creativiteit. Plekken zoals een ‘blind wall’ die uitnodigt tot beschildering en wisselende evenementen zijn hier een voorbeeld van. Daarnaast is er ruimte voor experiment, voor de expressie. Dit zit hem bijvoorbeeld in de gebouwen: de wijze waarop de relatie tussen nieuwe toevoegingen en de bestaande hallen vormgegeven worden, maar net zo goed in de wijze waarop het woningprogramma gerealiseerd wordt. In dit gebied zullen bijzondere woningtypen te vinden zijn waarin de scheidslijn tussen wonen en werken vervaagt en met de tijd kan verschuiven. Zo ontstaat bij Backer+Rueb een klimaat voor een bijzonder programma en een bijzondere doelgroep: een nieuwe laag van creatieve, innovatieve bedrijven en bewoners die zal bijdragen aan een toekomstbestendige invulling van het Creative District. Het maken van soms onverwachte combinaties tussen functies (zoals fietsen repareren en koffie, horeca met een galerie of een pakjesbalie met werkplekken voor de buurt) en sturen op tijdelijke invullingen is een belangrijk instrument om dit te realiseren.

③ **Openbare ruimte: herkenbaarheid vergroten en ruimte voor experiment behouden**  
Het Creative District herken je meteen. Dat kan zitten in de materialisatie van de openbare ruimte of de architectuur, maar ook in bijzondere elementen zoals straatmeubilair en infrastructurele ingrepen. Zo zou de brug een bijzonder ontwerp kunnen zijn en kan een speeltoestel in het park een interactief kunstwerk zijn. Hierbij is het de inzet om de combinatie van functies te realiseren: straatmeubilair waar je op kan zitten, maar dat periodiek ook dienst doet als een sokkel voor de jaarlijkse beeldenroute, een trap in het park die niveaus verbindt en een tribune vormt bij een straatoptreden. En niet alleen in de materialisatie: ook de verlichting leent zich hier goed voor. Wat overdag een ‘gewoon gebouw’ is kan 's avonds een kunstwerk zijn. Zo zal het Creative District niet alleen vandaag en morgen, maar ook in de verre toekomst blijven prikkelen en uitnodigen. Een stevige toevoeging aan het kleurrijke Breda.

④ **De ‘creatieve humuslaag’: het koesteren van de bestaande creatieve bedrijvigheid als fundament onder het Creative District**  
De creativiteit die in de afgelopen decennia is ontstaan in het Havenkwartier was de bron van het Creative District. Het zijn deze initiatieven bij Backer+Rueb en in de omgeving die na een lange industriële periode het Havenkwartier hebben gekleurd. Het blijven herkennen en koesteren van deze laag, de ‘creatieve humuslaag’, in de ontwikkeling van het gebied speelt een belangrijke rol in het verder uitwerken van het Creative District naar de toekomst toe.







- ① Brug als bijzondere ontwerpogave
- ② Speel- en sporttoestellen als interactieve kunstwerken in het park
- ③ Bijzondere opbouw op het erfgoed in contrast met het verleden
- ④ Straatmeubilair als tijdelijke sokkel onder een kunstwerk
- ⑤ Vroegere locatie Speelhuis herkenbaar in bijzondere bestrating en verlichting
- ⑥ Talud als natuurlijke tribune
- ⑦ Ruimte voor programmering met creatieve makers bij de gebouwen
- ⑧ Grote hal huisvest afwisselende evenementen als een overdekt plein
- ⑨ Watersculptuur met uitzicht over de rivier Mark en de haven



## Een passend programma voor de stedelijke doelgroep

Bij Backer+Rueb kun je tentoonstellingen zien, hier kunnen evenementen en kleine festivals worden georganiseerd. Maar tegelijk wordt hier ook gewoond en hard gewerkt. Het is deze combinatie die het fundament vormt onder de groei en ontwikkeling van dit gebied.

De programmering van Backer+Rueb vindt zijn gemene deler in de creatieve industrie en de kunsten. Deze gemene deler is met opzet breed: van de vrije kunsten tot industrieel ontwerp, van ateliers voor productie tot galeries met expositie. Van ambacht tot business. Hierbij is het van belang om ook in de toekomst het spectrum breed te houden omdat daarmee ontwikkelingen in de maatschappij en in deze sector een plaats kunnen blijven vinden in het concept.

De flexibiliteit in programmering is ook nodig in aantallen. De ontwikkeling moet de tand des tijds kunnen doorstaan en moet dus kunnen meebewegen met de ontwikkelingen in de maatschappij. Dit betekent dat er rekening gehouden is met verschillende scenario's waarin de verhoudingen tussen de programmaonderdelen moet kunnen blijven veranderen. Sommige woningen kunnen ook werkruimte worden, sommige werkruimten zijn ook een prima woonplek. Zo ontstaat een duurzaam plan dat de toekomst aankan.

Backer+Rueb wil een terrein zijn voor een brede afspiegeling van de maatschappij. Een gemengd gebied waar voor velen iets te vinden is. Toch is het ook duidelijk dat dit gebied door zijn karakter, ligging en type bebouwing en programmering voor een aantal doelgroepen bij uitstek interessant is. De doelgroepen voor Backer+Rueb kenmerken zich door lef, zijn eigenzinnig, houden van anders dan anders, zijn ondernemend, creatief, hebben veel interesse in cultuur en kunst. Zij zijn ook geïnteresseerd in wat collectiviteit, de gemeenschap en het delen van voorzieningen, te bieden heeft. Zij wonen ook graag op een plek waar veel gebeurt. Het zijn de stadsmensen die zich hier thuis voelen en genieten van de veelzijdigheid, levendigheid en bewegingsvrijheid die een stad te bieden heeft. Mensen die de balans zoeken tussen een beetje commercie aan de ene kant, maar de betekenis erachter nog steeds van belang vinden.

In het hiernavolgende is een toelichting gegeven van het programma en voor wie dat programma bij uitstek geschikt is.

Bezoekers FOTO KRUIJEN



Ondernemers FOTO ROB LIPSJUS





Backer+Rueb wordt ontwikkeld tot een stedelijke buurt voor mensen met een hart voor de stad. Een karakteristieke buurt die bijdraagt aan de eigen identiteit van haar bewoners. Voor mensen die hier niet alleen wonen maar in veel gevallen ook een werkplek in huis hebben. Woningen voor de creatieve zzp'er die kantoor aan huis heeft, maar ook voor de ondernemer die zich terugtrekt van zijn drukke kantoor om thuis rustig te kunnen werken terwijl kinderen in de binnentuin verstopperje spelen.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere woonconcepten, passend bij de creatieve omgeving en het decor van industrieel erfgoed. Ook is gezocht naar de mogelijkheden om de flexibiliteit tussen wonen en werken open te houden: een (deel van een) woning kan met een kleine ingreep ook een werkruimte worden en vice versa.

Dit brede scala aan woningtypen is gericht op een evenzo breed scala aan bewoners. Van doelgroepen op zoek naar vrije sector penthouses tot het sociale segment. Voor alle groepen is er binnen het gebied aanbod. Hierbij is de gemene deler gevonden in de leefstijl van de bewoners. Backer+Rueb zal zich kenmerken door bewoners die houden van de levendigheid van de stad. Van het collectieve aspect dat het mogelijk maakt meer voorzieningen te hebben en van het grootstedelijke imago. Ze genieten van de gedeelde tuinen en binnenhoven en de collectieve voorzieningen. Tegelijk zijn ook deze bewoners soms op zoek naar de rust. Hiervoor worden de intieme groene, zachte en autoluwe binnengebieden gemaakt. Plekken met een meer introvert karakter die contrasteren met de reuring langs de kade en de Speelhuislaan en een levendig en stedelijk gebied met woningen die aansluiten op een dynamisch leven waarin wonen, werken en ontmoeten nauw op elkaar aansluiten.



Nordhavn, Kopenhagen FOTO SYLVIA KARRÉS



Le Clercq Associés, Bassins à flots, Bordeaux





## Werken met de creatieve industrie als basis

Het Havenkwartier bekleedt in Breda de positie van een wat meer publieke plek voor de creatieve industrie. Veel ondernemers in dit gebied zijn communicatief, naar buiten gericht, en nodigen periodiek hun publiek uit met evenementen en tentoonstellingen. Het is deze kwaliteit die zo prikkelend is aan het Creative District. Hier horen bedrijven die passen bij het thema en die werken met een actieve en open communicatie. Want creativiteit is niet beperkt tot een sector, het laat zich kenmerken door het vermogen om te vernieuwen, om tot oorspronkelijke oplossingen te komen. En dat is precies waar Backer+Rueb voor staat: een plek waar ruimte is voor experiment en vernieuwing, een plek waar ondernemen gestimuleerd wordt.

Bij Backer+Rueb zal een groep neerstrijken waarvan een groot deel een eigen onderneming heeft en actief is in de creatieve sector. Deze groep zal profiteren van de synergie tussen de verschillende ondernemers en voorzieningen. Het doel met het realiseren van een commercieel programma in Backer+Rueb is het versterken van de levendigheid en de beleving van het Creative District. Raakvlakken en affiniteit met de creatieve industrie zijn van belang. Of dat nu om de jurist merkenrecht gaat of om de ondernemer die het marketing en branding bureau runt. Vanzelfsprekend is de formele kunstsector zeer welkom in de vorm van galeries en een kunstuitleen of een atelier. Maar wij willen tegelijk sturen op de bedrijvigheid en zien dit als onlosmakelijk en vitaal onderdeel van de creatieve sector. Het gaat derhalve niet enkel om de 'klassieke kunsten' of maatschappelijke functies zoals museale functies of een bibliotheek. De synergie zit hem juist in de breedte en onverwachte kanten van de creatieve industrie. Hier hoort net zozeer een ondernemer in de softwareontwikkeling/ gamedesign alsook de meubelindustrie,

modegerelateerde bedrijven of juist architectuur/stedenbouw/landschap thuis.

Een tweede doel met het commerciële programma is het versterken van de verblijfskwaliteit en zo het vormgeven aan de ontmoeting, de verbinding en de community. Reeds in de tijdelijke situatie wordt daarom gestuurd op het vestigen van horeca op het terrein. Zo vormt het gebied straks niet alleen voor bewoners een goede ontmoetingsplek maar nestelt Backer+Rueb zich ook in de 'mental map' van alle inwoners van Breda.

Tot slot is het doel om met het commerciële programma inhoud te geven aan voorzieningen voor bewoners en bedrijven op het terrein in zijn algemeenheid. Detailhandel 'pur sang' is niet bedoeld om in Backer+Rueb te vestigen. Het gaat hier wel bijvoorbeeld om diensten en om kleine makers en producenten zoals een bakker bij een restaurant of een meubelmaker die zijn producten ter plekke verkoopt omdat hij hiermee bijdraagt aan het thema, de levendigheid en de verblijfskwaliteit.



Ontmoeten,  
verblijven  
en beleven  
in een decor  
van industrieel  
erfgoed

Backer+Rueb richt zich op een stedelijke doelgroep die niet per se avontuurlijk is 'om het avontuur' maar die wel geïnteresseerd is in de culturele voorhoede. Een groep die nieuwsgierig is naar plekken waar cultuur, creativiteit en ondernemerschap floreert. Een groep die ook geïnspireerd wordt door goed georganiseerde plekken met een ruw randje. Deze groep zoekt kleurrijke plekken om elkaar te ontmoeten en om te beleven. De programmering als Creative District is hierin een bepalende factor en maakt dat ook de horeca en evenementen een duidelijk eigen karakter zullen hebben.

Evenementen vormen een belangrijk onderdeel van de 'placemaking' op de korte termijn en zijn zo ook een basis voor duurzame invulling. Het is de missie om het Creative District zo te laten functioneren dat hier altijd iets te doen is, opdat het altijd de moeite waard is om 'even langs te gaan' of hier af te spreken. Dit vormt de onderlegger voor de levendigheid, de ontmoeting op het terrein.

Het Backer+Rueb terrein zal horeca op verschillende plekken huisvesten. Hierbij is het altijd de intentie om ruimte te geven aan flexibiliteit en onverwachte combinaties met bijvoorbeeld werkplekken, expositie als galerie of evenementenlocatie.

De ontmoeting heeft op elke plek in het gebied een ander decor en dus een ander karakter. Het park, de kade en de overige openbare ruimte biedt gelegenheid tot spontaan contact; de gebouwen tot meer georganiseerde ontmoetingen. Van horeca in de Lamonthal tot evenementen in de grote Backer en Rueb hal en kleinere tentoonstellingen in Electron. De doelgroep is zowel zakelijk, vakinhoudelijk geïnteresseerden, als ook privé: mensen die tentoonstellingen en andere publieksgerichte evenementen bezoeken. Zo is het de intentie hier een hotspot te maken voor niet alleen de werknemer op Backer+Rueb of de inwoner van Breda maar willen wij ook de bezoeker uit de regio en van ver daarbuiten aantrekken.



PAKT Antwerpen FOTO SYLVIA KARRES

FOTO LEON KRUIJEN



Halle Pajol Parijs





## Een geliefde buurt met een duurzame basis

Backer+Rueb wordt vóór alles een levendige, inspirerende en fijne plek om te wonen, werken en te ontspannen. Met het maken van zo'n plek ontstaat uiteindelijk een wijk die geliefd is. Op het moment dat dat zo is, zal men ook gaan zorgen voor zijn omgeving, voor die plek. Dat, in de kern, is de achterliggende gedachte bij het maken van deze nieuwe, duurzame en creatieve wijk in Breda. Amvest legt met de ontwikkeling van Backer+Rueb het fundament voor de duurzaamheid door de wijze waarop het gebied is opgezet en kan functioneren. Vervolgens zijn het de bewoners en gebruikers voor wie de duurzame basis gelegd wordt en het zijn deze mensen die het zelf toekomst kunnen geven.

De duurzaamheid voor Backer+Rueb is verankerd in een aantal belangrijke thema's die elkaar raken en versterken.

Deze thema's komen terug in de uitwerking van dit plan. Dit is op het niveau van stedenbouw en architectuur en evenzeer op het niveau van landschap en de wijze waarop installaties, energie en mobiliteit zijn georganiseerd. In het hiernavolgende worden de verschillende thema's nader toegelicht.

De concrete toepassing van de thema's is vervolgens verweven in de ontwikkelingsvisie en zal de lezer herkennen in bijvoorbeeld de materialisatie van de openbare ruimte, de omgang met regenwater, groenvullingen en de organisatie van het programma en gedeelde voorzieningen. Alle thema's dragen bij aan de kerngedachte: een gezonde en leefbare wijk. Een wijk waar, omdat hij geliefd is, duurzaamheid een onlosmakelijk onderdeel is van hun leven.



Ontwerp en foto LANDLAB, studio voor landschapsarchitectuur



Ontwerp en foto LANDLAB, studio voor landschapsarchitectuur



In het Gebiedsperspectief Havenkwartier worden duurzaamheid en gezondheid in één adem genoemd. Het Bestuursakkoord benoemt gezondheid als volgt: "Sporten en bewegen is belangrijk om inwoners gezond en vitaal te houden."

En: "Samen met de wijken werken we toe naar vitale leefbare wijken met gezonde, weerbare bewoners." Deze lijn wordt in de voorliggende Ontwikkelingsvisie voortgezet door te werken met drie primaire doelen:

Veel groen en alleen verharding waar nodig

Multifunctionele ruimte met beweging en ontmoeting

Veilige en autoluwe inrichting op straatniveau

Backer+Rueb wordt als terrein zo groen mogelijk ingericht, met de ambitie dat iedere woning uitkijkt op een groenblauwe omgeving. Verharding komt alleen daar waar dit noodzakelijk is. Het groen en water zorgen voor een gezonde leefomgeving en leveren een

bijdrage aan klimaatadaptatie.

Er komen diverse speel- en sportelementen in het gebied die uitnodigen tot beweging en ontmoeting. De elementen passen in het landschap en sluiten aan op de behoeften van haar bewoners. Bovendien worden plekken voor de (toevallige) ontmoeting geïntegreerd in het ontwerp om zo het contact in de wijk te stimuleren en het gevoel van veiligheid en sociale cohesie te vergroten. Backer+Rueb wordt autoluw. Auto's krijgen voldoende ruimte in de ondergrondse parkeergarages en fietsen in de veilige, inpandige stallingen met laadpunten voor elektrische fietsen. Zo worden bewoners gestimuleerd om, ook voor langere afstanden, de fiets te pakken en de auto te laten staan. De afwezigheid van auto's op straatniveau zorgt niet alleen voor extra veiligheid, maar ook voor minder negatieve invloeden als fijnstof en geluid.

## Klaar voor klimaatverandering

Backer+Rueb wordt voorbereid op het klimaat van de toekomst. Amvest omarmt de stelling van de gemeente Breda dat 'water en groen voor een aangenaam stedelijk klimaat zorgen waar het goed toeven is' en zet in op de toekomstbestendigheid van de wijk met een drietal doelen:

Vergroten van "sponswerking" ter voorkoming van wateroverlast

Water zoveel mogelijk vasthouden als buffer van droge periodes

Hittestress reduceren met schaduw en wind

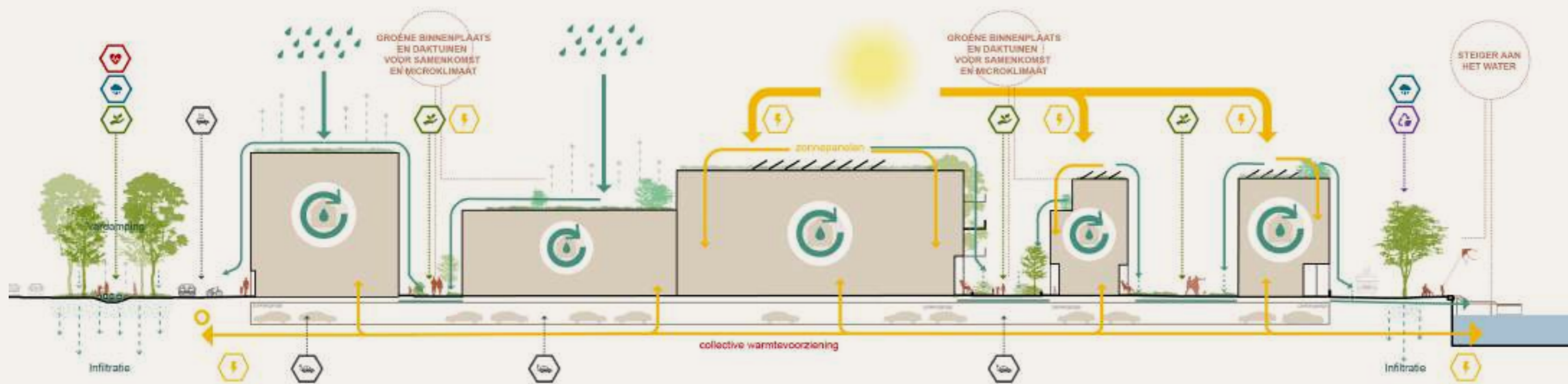
De doelstelling is om water niet te lozen op de Mark, maar in het gebied vast te houden zonder dat daarbij overlast voor de omgeving ontstaat. Dit wordt bereikt door de "sponswerking" van het gebied te verhogen. Het water dat in het gebied valt wordt in eerste instantie (tijdelijk) vastgehouden op het groene dak of in groene ruimte.

De groene daken, de hoven en het dak van de parkeergarages zorgen bovendien voor een buffer tijdens

droge periodes. Wanneer deze plekken verzadigd zijn stroomt het water pas naar een berging. De mogelijkheden van een berging worden nader verkend met bijvoorbeeld een krattenfilter onder het maaiveld, of een wadisysteem. Op deze manier zal alleen bij piekbelasting het hemelwater overlopen naar de Mark. Om dit te realiseren is er zo min mogelijk verharding in het gebied.

Bij een hoge mate van verharding treedt het hitte-eiland effect makkelijk op tijdens warme zomers. De doelstelling is om dit effect te mitigeren met voldoende schaduw en windwerking door de introductie van koelteplekken voor bewoners aan het water, in groene zones, de tuinen of buiten het plangebied. Daarnaast moeten de woningen volgens de BENG-norm voldoen aan een norm die oververhitting beperkt tot een maximaal aantal uren per maand. Om hieraan te voldoen worden de woningen slim ontworpen en worden de materialen zo gekozen dat zij oververhitting beperken. Zo wordt absorptie van zonlicht en de daaropvolgende uitstraling van warmte naar de omgeving voorkomen.

Principe doorsnede visie duurzaamheid Backer+Rueb





De stad kent een grote diversiteit aan flora en fauna, groter dan buitengebieden. Het bestuursakkoord stelt als doel dat Breda de eerste Europese stad in een park wordt. Een nieuwe ontwikkeling als het Havenkwartier is dé kans om groen toe te voegen en in te zetten op lokale flora en fauna. Voor Backer+Rueb wordt daarom gestuurd op een drietal doelen:

---

Zo veel mogelijk hoogwaardig groen

---

Lokale doelsoorten worden versterkt in de wijk

---

Sturen op een goede groenvoorziening die ook in de tijdelijke situatie reeds kwaliteit geeft

---

Hoogwaardig groen betekent een grote diversiteit aan lokale soorten, toekomstbestendige inrichting en ruimte voor ontspanning. Er komt een afwisselende en inheemse beplanting die wordt ingepast in het stedenbouwkundig plan, waarbij beheer en onderhoud meegenomen wordt.

De doelsoorten bij Backer+Rueb passen bij een kleinschalig stadslandschap. Voorbeelden zijn de

huismus, gierzwaluw, vleermuizen en bijen. Om hen te huisvesten worden de juiste omstandigheden gecreëerd in het groen, de gebouwen en kunstwerken in de openbare ruimte (bruggen, wanden etc.) door natuurinclusief te bouwen. Bewoners worden gestimuleerd om natuurlijke tuinen aan te leggen, en geïnformeerd over de mogelijkheden en waarde voor de biodiversiteit door bijvoorbeeld het vermijden van schuttingen en stimuleren van hagen, en het stimuleren van water en groen in plaats van volledige bestrating. Natuur en groen worden ingezet bij de ontwikkeling van het gebied en de betrokkenheid van bewoners (eigenaarschap).

De doelstelling is dat iedere bewoner vanuit de woning uitkijkt op groen of water omdat dit positieve effecten heeft op zowel de productiviteit als de gezondheid. Er wordt nagegaan welke extra functies er verbonden kunnen worden aan het groen. Voorbeelden zijn een gezamenlijke daktuin, een collectieve moestuin, een plukbos of gezamenlijk onderhoud van de openbare ruimte om ontmoeting en verbondenheid binnen Backer+Rueb te vergroten.



Project BIGyard Zanderroth Architecten

## (Nieuwe) energie

Breda heeft in het bestuursakkoord "Lef en Liefde" de ambitie gesteld om in 2044 een CO<sub>2</sub>-neutrale stad te zijn. Duurzame energievoorziening is daar een essentieel onderdeel van. In het Gebiedsperspectief Havenkwartier wordt de ambitie gesteld dat energie duurzaam en collectief wordt geleverd. Amvest onderschrijft deze noodzaak en doet dat door een drietal doelen te stellen:

---

Reduceren energieverbruik met de BENG-norm

---

Realiseren van hernieuwbare warmtevoorziening met WKO en TEO

---

Toepassing van zonnepanelen in combinatie met groene daken

---

De woningen worden ontworpen volgens de BENG-norm die vanaf 1 januari 2021 is ingegaan. Deze staat naar verwachting gelijk aan een EPC van 0,2, een verbetering van 50% ten opzichte van de huidige Bouwbesluit-norm. De woningen worden slim ontworpen ten opzichte

van zoninstraling en voorzien van een goede isolatie en een laag-temperatuur-verwarmingsinstallatie. Zo wordt energieverlies in de winter en overmatige opwarming in de zomer voorkomen. Het gebied wordt voorzien van een collectief hernieuwbaar warmtesysteem, waarvoor gebruik wordt gemaakt van warmte koudeopslag, thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) en het winnen van warmte vanuit de Mark, die wordt opgeslagen in de bodem (WKO). Vanuit deze bron worden de woningen jaarrond van warmte en koude voorzien, zodat het comfort voor de bewoners in de winter én de zomer gegarandeerd is. De daken van de gebouwen worden waar mogelijk ingezet voor duurzame opwekking met zon-PV. De slimme inzet van panelen, groen en waterberging maakt dat het gebruik van zowel hoge als lage daken optimaal is waar het gaat om energieopwekking, waterbuffering, koeling en biodiversiteit. Door op deze manier de verschillende invalshoeken te verbinden ontstaat een gebied waarin de vraag naar energie beperkt wordt en tegelijk het gebruik ervan geminimaliseerd.





Het Havenkwartier heeft een rijke historie van industrie en bedrijvigheid. Het resterende erfgoed heeft een sterke aantrekkingskracht en er is veel materiaal aanwezig. Zoals ook in het Gebiedsperspectief gesteld wordt, zal Amvest bij Backer+Rueb haar milieu impact minimaliseren door waar mogelijk circulair te werken. De belangrijkste doelen hierbij zijn:

---

Behoud van culturele erfgoed

---

Hergebruik van materialen vanuit het gebied

---

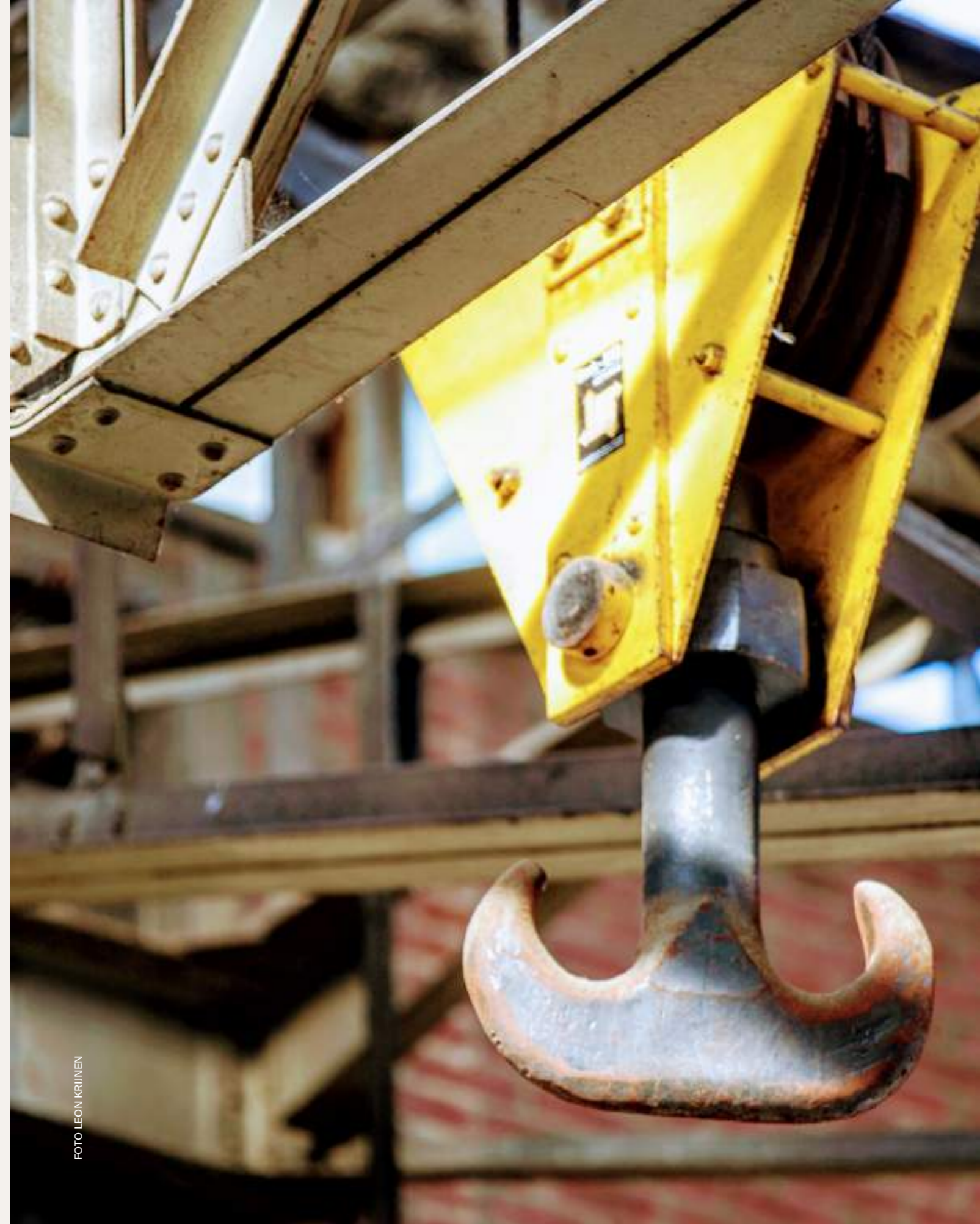
Toepassing van circulaire ontwerpprincipes

---

De gebouwen die reeds op het terrein aanwezig zijn, zijn karakteristiek voor het gebied. Zij laten zien wat de oorspronkelijke functie van het gebied was en worden daarom waar mogelijk en haalbaar behouden. Maar naast de gebouwen is er meer materiaal in het gebied aanwezig. Er liggen diverse verhardingen en ook oorspronkelijke elementen zoals de treinrails in het

wegdek. Het is de intentie om deze materialen waar mogelijk hoogwaardig te hergebruiken. Dit vermindert het primaire grondstofgebruik en versterkt het karakter van het gebied.

Voor de nieuwbouw wordt nagegaan in welke mate circulaire ontwerpprincipes kunnen worden toegepast om de milieu impact van Backer+Rueb te beperken. Er wordt onderzocht in welke mate de gebouwen “losmaakbaar” en remontabel kunnen worden opgebouwd, waarbij het zwaartepunt ligt bij componenten met hoge impact. Zo behoudt het gebouw na einde levensduur nog steeds een deel van zijn waarde. Ook wordt verkend of er gebouwen in hout uitgevoerd kunnen worden en/of biobased materialen kunnen worden toegepast in bijvoorbeeld de gevelbekleding. Dit, gecombineerd met het toepassen van duurzaam (FSC) hout en onderhoudsarme, milieuvriendelijke materialen zorgt ervoor dat Backer+Rueb optimaal opgezet is om ook in de toekomst duurzaam te blijven functioneren.







-  Behoud van huidig cultureel erfgoed
-  Hergebruik van materialen
-  Circulaire ontwerpprincipes voor nieuwe bebouwing
-  Nieuwe bebouwing (volgens BENG norm)
-  Collectieve warmtevoorziening
-  Groene daken en zonnepanelen
- Hemelwater vasthouden om wateroverlast te voorkomen dmv:
  -  Groene daken
  -  Waterdoorlatende verharding
  -  Wadi's Speelhuislaan en enkele tussenstraten
  -  Reduceren hittestress door voldoende schaduw en windwerking bij grote verharde oppervlakten
  -  Autoluwe woonstraten, focus op langzaam verkeeroutes
  -  Ingang parkeergarage
  -  (Gebouwde) fietsenstallingen op maaiveld
  -  Elektrisch rijden stimuleren
  -  Veel groen / enkel noodzakelijke verharding
  -  Ruimte voor beweging
  -  Ruimte voor ontmoeting
  -  Zo veel mogelijk hoogwaardig groen
  -  Lokale doelsoorten worden versterkt
  -  Natuur en groen worden (tijdelijk) ingezet voor placemaking



# Autoluw, met slimme mobiliteit én goed bereikbaar

Een belangrijk uitgangspunt voor Backer+Rueb is het maken van een levendige wijk waar het goed wonen, werken en ontmoeten is. Maar ook een wijk die gezond en leefbaar is. Deze ambities komen samen in de aanpak van de mobiliteit. Backer+Rueb wordt een autoluwe wijk waar je gestimuleerd wordt om op de fiets naar werk en de binnenstad te gaan of om het OV te nemen. In de Ontwikkelingsvisie is dus gestuurd op het beperken van het aantal parkeerplaatsen en het verminderen van vervoersbewegingen ten gunste van andere, vernieuwende mobiliteitsconcepten. Hiermee ontstaat een stedelijke wijk waar het tot in de verre toekomst goed toeven is.

Het gebied moet vanzelfsprekend goed en veilig functioneren. Voor bewoners, bezoekers en mensen die werken in het gebied realiseren wij twee grote ondergrondse parkeergarages, vanwaar je naar de woning of werkruimte kan lopen.

De bereikbaarheid voor hulp- en nooddiensten is vanzelfsprekend gegarandeerd. Zij kunnen wel rond het gebied rijden, maar voor auto's is dit enkel mogelijk onder bijzondere omstandigheden.

Om het gebruik van Backer+Rueb goed te borgen wordt de logistiek gebundeld. Langs de Speelhuislaan komt een logistieke zone met een paar parkeerplaatsen waar pakketdiensten kort kunnen parkeren. Hiermee blijft het gebied autoluw en wordt het functioneren niet beperkt.

Bewoners kunnen incidenteel voor bijvoorbeeld verhuizingen dicht bij hun woning komen met de auto. Voor het gebied zal daarnaast worden gezocht naar creatieve vormen om grote goederen te kunnen overladen. Een voorbeeld is een 'Backer+Rueb bolderkar' voor transport van grote goederen naar de woning. Voor het laden en lossen van ondernemers in

het gebied is er binnen venstertijden een mogelijkheid om door het gebied te rijden. Het wordt gestimuleerd om zo veel mogelijk gebruik te maken van andere vervoersmiddelen dan de auto. Zo zijn fietsenstallingen inpandig op maaiveld ingepast, makkelijk bereikbaar, en bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van deelauto's en elektrische deelfietsen.

Om dit mogelijk te maken is er beheer en management nodig. Het gaat hierbij om het samenbrengen van uitdagingen op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid, kansen op het gebied van identiteit en het op een natuurlijke manier verbinden van bewoners en commerciële exploitanten met elkaar en de buurt. We onderzoeken de haalbaarheid van een centrale hub waar bewoners gebruik kunnen maken van diverse services zoals deelauto's, deelfietsen, maar ook bijvoorbeeld een boodschappendienst of honden uitlaatservice. Hier kunnen pakketdiensten pakketjes afleveren, waarna bewoners deze kunnen ophalen.

Voor de verdere uitwerking van het parkeren (waaronder normering) en inpassing van het parkeerprogramma verwijzen wij naar het Stedenbouwkundig plan en het onderzoek van Goudappel Coffeng naar mobiliteit, beide brondocumenten voor deze Ontwikkelingsvisie.

Autovrije wijk, voorbeeld Nieuw Leyden



Oplaadplekken voor elektrisch rijden









# Steden

# bouw +

# Beeld

# kwaliteit

# + 03

---

 IN DIT HOOFDSTUK

Stedenbouwkundig plan

 Beeldkwaliteit en architectuur
 

---

## EEN NIEUW STUK STAD MET EEN EIGEN SIGNATUUR

Backer+Rueb wordt het Creative District van Breda met zijn kenmerkende zachte, groene binnengebieden en stevige, meer publieke randen. Een nieuwe stedelijke buurt met een mix van stadswoningen en appartementen, van werkplekken en publieke voorzieningen. Horeca met terrassen, sport- en speelplekken, ateliers en ruimte voor ambachten. Een van de bedrijfshallen wordt een podium voor de cultuur van Breda door programmering, inrichting en veranderbare invulling. Samen met het naastgelegen Klavers Jansen vormt Backer+Rueb een omvangrijk geheel voor de samenwerkende podiumkunsten en creatieve industrie in de volle breedte. Zo ontstaat een nieuwe buurt, ingebed in zijn omgeving en verbonden met de stad, die gebaseerd is op het karakteristieke verleden en de nieuwe invloeden van het heden.







# Steden- bouwkundig plan

Op verschillende locaties wordt uiting gegeven aan de artistieke aspiraties van de creatieve klasse van Breda. Kunstenaars en vormgevers kleuren de wijk. Dat wordt zichtbaar in de nieuwbouw: een veelzijdige buurt van circa 500 woningen waarvan de bestaande bebouwing de basis vormt. De loodsen vormen onderdeel van de publieke ruimte, de kantoren worden opgewaardeerd tot creatieve uitwisselingsplekken door toevoegingen, doorsnijdingen en veranderingen.

De nieuwbouw draagt kenmerken van de industriële bebouwing van Belcrum en omgeving, met bijzondere dakvormen, gebouwcomposities met stapeling van elementen, overstekken en forse maten. Maar ook een eigen kleurstelling en materialisering waarin de samenhang met de groene ruimte aan de haven goed tot zijn recht komt.

Backer+Rueb wordt autoluw; de auto's bevinden zich ondergronds. Het openbaar gebied is compact, intiem, verrassend en groen. Waar het niet nodig is, is geen verharding. Langs de gevels bevinden zich overgangszones die soms ook privé zijn. In de openbare ruimte zijn sporen uit het verleden te vinden, in materiaal en in objecten.

De kade aan de haven is een slentergebied met terras- en ontmoetingsruimte, met een groene identiteit en een sterke relatie met het water.

Ook op de kop van de haven wordt de relatie met het water versterkt. De kade krijgt samen met grote groene boomvakken, mogelijke toepassing van kunst en bijzonder straatmeubilair een stoere inrichting.

Over de haven heen wordt een beeldbepalende brug gemaakt die de beide oevers met elkaar verbindt. De route vervolgt zijn weg langs de rivier, waarin de groene ruimte naast de Lamonthal kan worden ingezet als park met ruimte voor kunst, evenementen en cultuur. Waar natuur en cultuur samengaan.

Het wonen bestaat uit gemengde blokken met verschillende bouwhoogten, met stadswoningen schouder aan schouder met appartementen en werkgebouwen. In de plint wordt meervoudig gebruik mogelijk gemaakt. Zo wordt op meerdere plekken in het plan rekening gehouden bijvoorbeeld met werken aan huis.

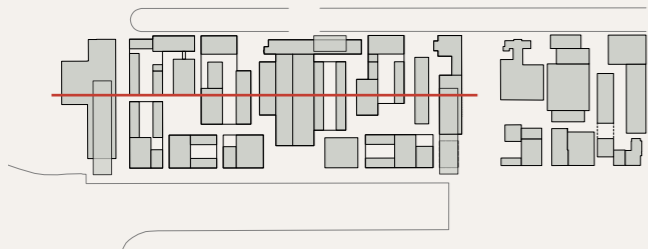
Daktuinen en dakterrassen, poorten en steegjes, verrassende doorkijkjes en kleine pleintjes. Dit groene

zwerfgebied verbindt de zonovergoten kade aan de haven met de verlengde Speelhuuslaan waaraan woonfuncties en het kantoorgebouw Backer en Rueb het beeld bepalen. Vanaf de Speelhuuslaan zijn enkele doorzichten naar de haven mogelijk, doorzichten die mensen verleiden het gebied te voet te doorkruisen en de rijk vormgegeven woonomgeving te ontdekken.

Backer+Rueb, met pakweg 1.000 inwoners, is samen met de honderden werkplekken en levendige horeca een herkenbare gemeenschap. De buurt richt zich niet op één doelgroep, maar jong en oud, van verschillende inkomensgroepen, vinden er hun plek. De stedelijke opzet, het groene karakter en de verwevenheid met de culturele uitingen lokt de bijbehorende bewoners.







Illustratieve langdoorsnede ter plekke van de Backer en Ruebhal



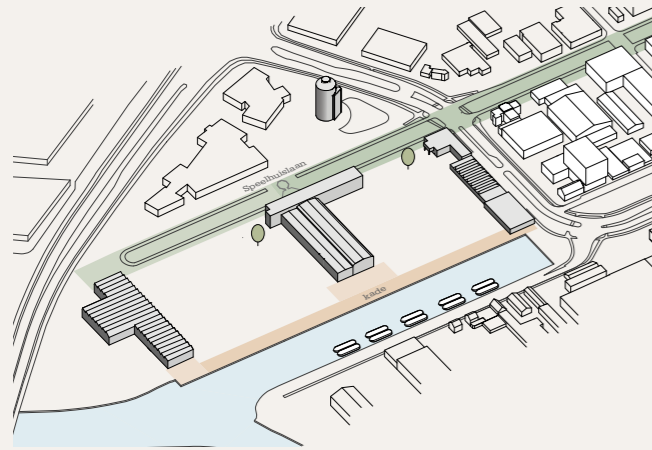




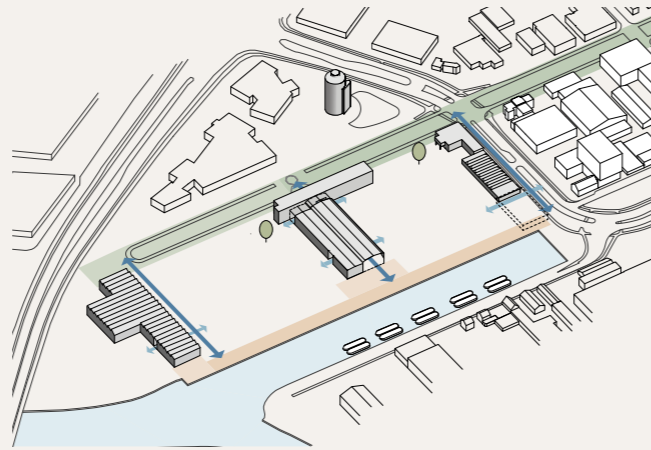
Illustratieve dwarsdoorsnede ter plekke van de Backer en Ruebhal



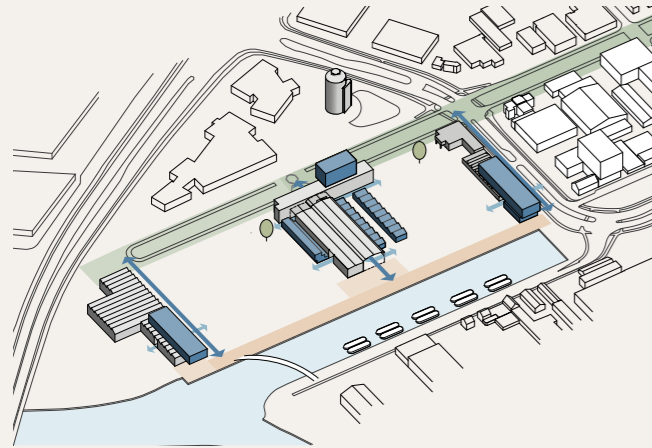




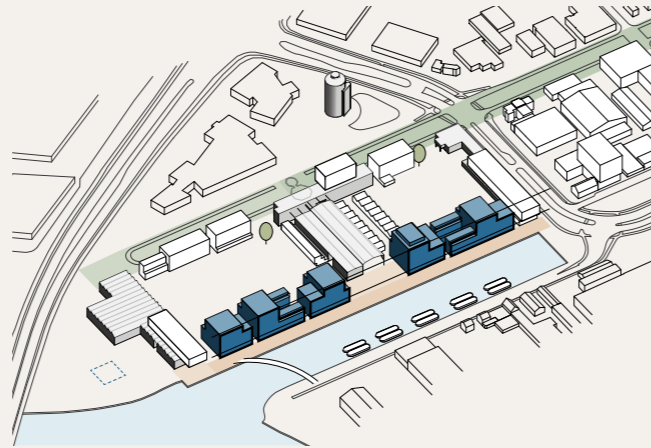
Bestaande omgeving



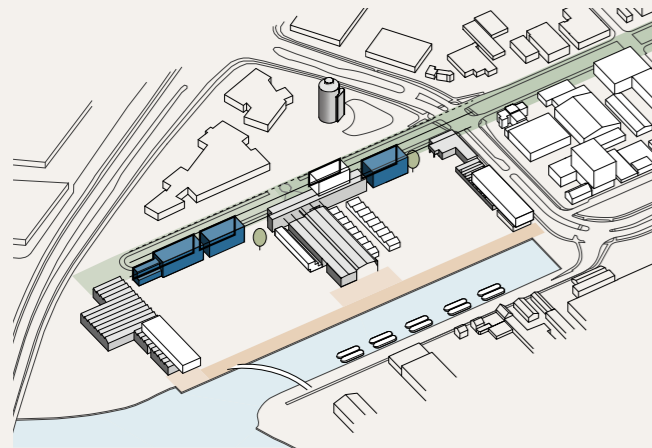
Transformatie



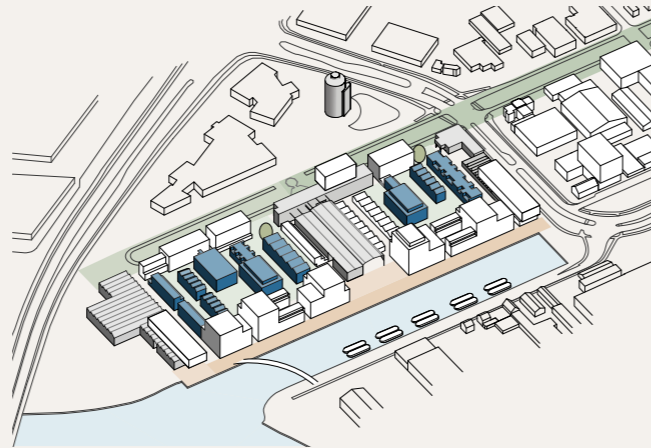
Specials en cluster



Levendige kade



Begeleiding Speelhuislaan



Stroken en plekken

## Ontwerpprincipes

Met de ontwerpprincipes worden de kaders geformuleerd voor de uiteindelijke bouwregels in Backer+Rueb. De bouwregels vormen de rode draad bij de uitwerking van de deelopgaven in het gebied. Deze zijn terug te vinden in het brondocument 'Stedenbouwkundig plan' van deze Ontwikkelingsvisie.

### Bestaande omgeving

Backer+Rueb is opgespannen tussen de Speelhuislaan en de kade van de Belcrumhaven. Centraal ligt het Backer en Ruebkantoor met daaraan verbonden twee fabriekshallen. Vlak bij de rondweg ligt de Lamonthal met het kenmerkende zaagtanddak. Aan de andere zijde is Electron te vinden.

### Transformatie

De bestaande gebouwen worden waar mogelijk behouden als identiteitsdragers van het gebied. Routes langs en door de hallen versterken de verbinding tussen Speelhuislaan en kade. Eén van de Backer en Ruebhallen wordt een publieke ruimte. Ook in de dwarsrichting worden verbindingen gelegd.

### Specials en cluster

Aan de bestaande bebouwing wordt extra betekenis gegeven door het toevoegen van contrasterende opbouwen. Tegen het Backer en Ruebcluster worden volumes geplaatst. Een verwijzing naar de oude fabriekshallen die daar eerder stonden.

### Historische verkavelingsrichting

Naast de routes langs en door de hallen zijn er meerdere routes die een relatie leggen met de Speelhuislaan of kade en het interieur van het gebied. De richting haaks op het water is geïnspireerd op de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van het gebied met grote hallen.

### Begeleiding van de Speelhuislaan

De Speelhuislaan wordt begeleid door bebouwing met een eenduidige hoogte van 5 bouwlagen met een hogere plint. Ruimtes rondom de bestaande bomen geven toegang tot het gebied daarachter. Het volume naast de Lamonthal ligt terug voor een goed zicht op de hal.

### Levendige kade

Aan de kade komt bebouwing tot 8 bouwlagen hoog met een hoge plint en middenbouw tot 5 bouwlagen. De in hoogte variërende daklijn contrasteert met de Speelhuislaanzijde en benadrukt het levendige karakter van de kade.

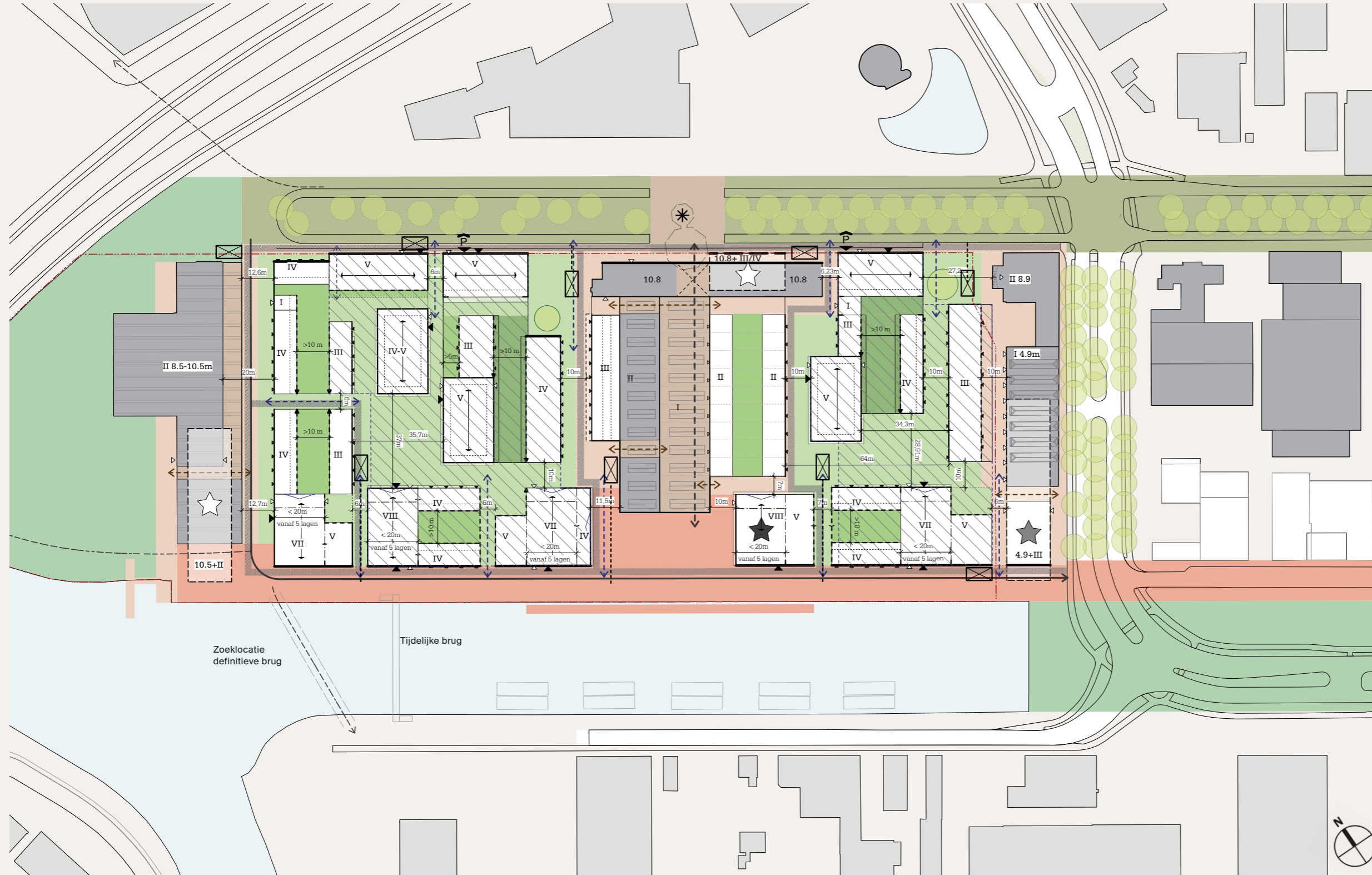
### Groene middengebieden

De middengebieden krijgen een groen en kleinschalig karakter om door te dwalen. Het staat in contrast met de grote stedelijke ruimtes buiten Backer+Rueb. De gebouwen in het middengebied staan haaks op het water. Door de compositie van de stroken ontstaan er intieme plekken: pleinen, straten en binnentuinen.









- Speelhuyslaan
- Middengebied
- Ruimte rondom bestaande gebouwen
- Kade
- Water
- Groene punt/park
- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Special ruimtelijk
- Special ruimtelijk / programmatisch
- Special in hoogte/beëindiging
- Privétuin
- Semi private binnentuin (collectief)
- Kabels en leidingszone
- Parkeergarage
- Verkeersontsluitingsroute
- Fiets en voetgangersverbinding
- Doorgangen
- Representatieve zijde
- Geveelijn flexibel
- Geveelijn flexibel en in relatie qua rooilijn met aangrenzende massa
- Hoofdrichting massa
- Hoogtescheidingslijnen
- Hoogtescheidingslijnen (indicatief)
- Setback
- Bouwhoogte (in lagen)
- Bestaande boom
- Plangebiedgrens
- Hoofdingang appartementengebouw
- Hoofdingang grondgebonden
- Ingang secundair / fietsenberging
- Ingang parkeergarage
- Opstelplaats brandweer



Het Backer+Ruebterrein wordt een gemengd gebied met wonen, werken en horeca. In het hiernavolgende is per programmaonderdeel aangegeven hoe dit ingepast is in het stedenbouwkundig plan.

#### Wonen

Het woonprogramma is gedifferentieerd. Er komen appartementen en ook grondgebonden woningen in diverse categorieën. Het totale woningbouwprogramma bestaat uit ca. 500 woningen. Van het totale woningbouwprogramma wordt 20% sociale huurappartementen en 15% middeldure huurappartementen. De grondgebonden woningen variëren tussen de 3 en 4 bouwlagen. Er zit ook een aantal speciale types tussen zoals rug-aan-rug woningen, smalle diepe woningen en stadswoningen met een hoge begane grond. De woningen rondom de Backer en Ruebhallen zijn bijzonder met getrapte terrassen of verwijzen met een specifieke kap naar de fabriekshallen die daar eerder waren.

#### Werken en horeca

In het plangebied is ruimte voor circa 12.000 m<sup>2</sup> commercieel programma (excl. Electron). De Lamonthal en de Backer en Ruebhal worden gebouwd met horeca, werkplekken en ateliers. Rondom de pleinen aan de kade is een concentratie van horeca en voorzieningen voorzien. De opbouw op de Lamonthal kan

een werk- of woonfunctie krijgen. Het Backer en Ruebkantoor is een gebouw met gecombineerde functies: bedrijfsverzamelgebouw en wonen. Op de begane grond wordt gedacht aan een hub voor mobiliteit en services. Een aantal gebouw(del)en met woonfuncties zou(den) getransformeerd kunnen worden naar werk- of horecafuncties of andere voorzieningen. Op de tekening is dit aangegeven met een arcering.

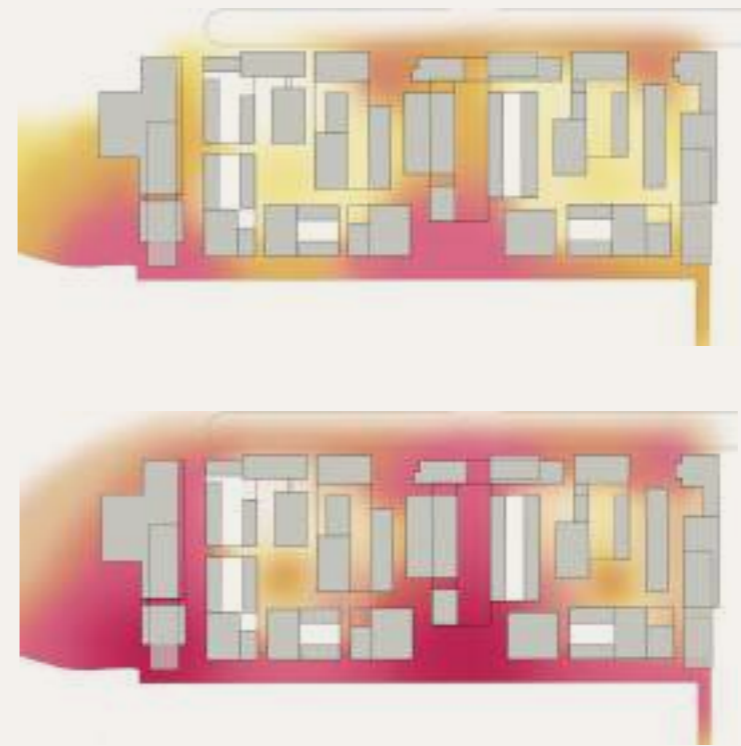
#### Parkeren

De twee volledig ondergrondse garages hebben een totale capaciteit van maximaal 550 parkeerplaatsen. De parkeervraag is beschreven in de rapportage van Goudappel Coffeng (zie: brondocumenten). In een facilitaire zone aan de Speelhuislaan is ook ruimte voor laad-en losplekken en afvalinzameling. Hulp-, vuilnis- en bevoorradingsdiensten hebben toegang via een eenrichtingsroute over de kade. De fietsparkeerplekken voor alle bewoners van de grondgebonden woningen en appartementen en gebruikers van de bedrijfsverzamelgebouwen bevinden zich inpandig in collectieve fietsenstallingen in de buurt van de entrees van appartementengebouwen of bedrijfsverzamelgebouwen. Het bezoekersaandeel van de woningen en alle parkeervraag van de horeca bevindt zich in de openbare ruimte.

PROGRAMMA	AANTAL	M <sup>2</sup> BVO
Sociale huurwoningen	98	
Middel dure huurwoningen	74	
Vrije sector huurwoningen	52	
Grondgebonden koopwoning	134	
Appartementen koopwoningen	132	
Maatschappelijk, cultuur e.d.		1.500
Kantoor- en werkruimten (huur/koop)		8.820
Horeca		1.740
<b>TOTAAL</b>	<b>490</b>	<b>12.060</b>

#### Programmatabel

In de tabel hiernaast zijn de indicatieve aantallen opgenomen ten aanzien van het programma. Bij de verdere uitwerking van het plan zal het exacte programma vast komen te liggen. Hierbij zullen de volumes, zoals in deze Ontwikkelingsvisie geschetst, leidend zijn en zullen binnen deze volumes de exacte aantallen worden bepaald.



#### Rust, ruis en reuring in het Creative District

Backer+Rueb is onderdeel van het Creative District. Het is een dynamisch gebied met een stedelijk karakter. Aan de kade rondom de horecafunctie is meer reuring (rood/oranje). In de achtergelegen woongebieden zijn plekken waar de rust overheerst (geel).

Gedurende evenementen wordt het gebied intensiever gebruikt. De hallen en de kade zijn concentratieplekken van activiteit. De brug over de Belcrumhaven verbindt het gebied met het Schiereiland. Daardoor is het mogelijk een rondje te lopen. Wonen in een Creative District uit zich ook in kunstuitingen op straat, maar ook in of aan gebouwen en functies als ateliers en creatieve bedrijvigheid en ambachten.



#### Voorzieningen

- Horeca / overig
- Kantoren / bedrijfsverzamelgebouw / ateliers
- Fietsbergingen
- Woonfuncties
- Woonfuncties, mogelijk te transformeren naar kantoren / bedrijfsverzamelgebouw / ateliers of horeca





Impressie kade en Belorumahaven, zicht richting Backer en Ruebweg



Voor het stedenbouwkundig plan is een zestal facetten van belang. Deze worden in het hiernavolgende toegelicht.





#### Ontsluiting

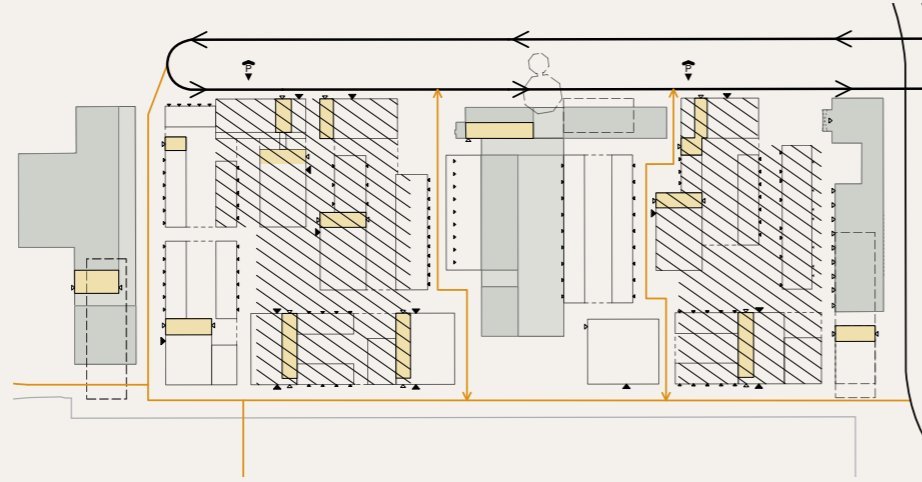
Backer+Rueb wordt een autoluwe wijk waarbij het fiets- en voetgangersverkeer wordt gestimuleerd. Het gebied is voor autoverkeer alleen toegankelijk via de Speelhuislaan. Vanaf de Speelhuislaan zijn twee ondergrondse parkeergarages voor bewoners, bezoekers en werknemers bereikbaar. Hierdoor ontstaat een autoluwe gebied.

Appartementengebouwen hebben een verbinding met de garage. Er zijn ook twee publieke entrees in de blokken aan de kade.

Vuilnisauto's en verhuisauto's kunnen op venstertijden met een eenrichtingsroute over de kade rijden. Het overige transport vindt met kleinere (steek)wagens plaats. Fietsparkeren voor bewoners en werkfuncties gebeurt in inpanidige (elektrische-) fietsparkeervoorzieningen. Voor bezoekers is er mogelijkheid voor het stallen van fietsen op maaiveld.

#### Ontsluiting

-  Hoofdroute Auto
-  Fietsroute
-  Ondergrondse parkeergarage
-  Fietsstallingen




Inpanidig fietsparkeren

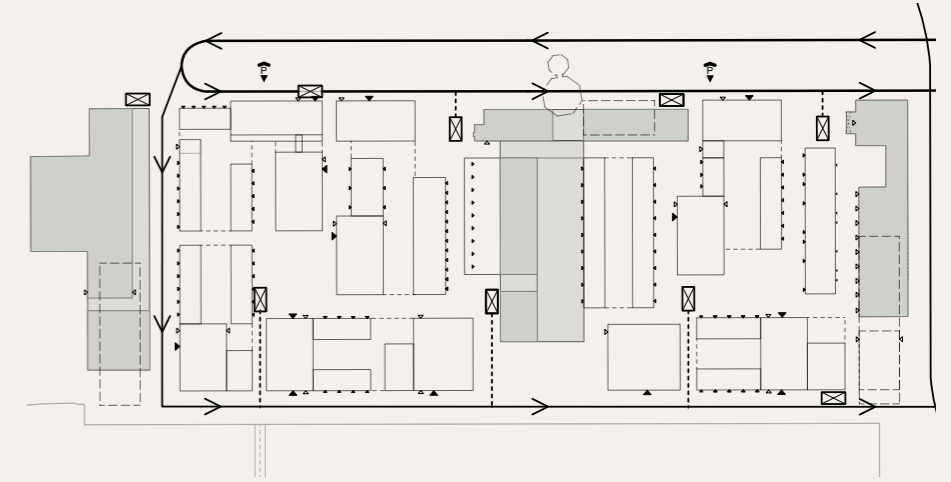
#### Hulpdiensten, afvalinzameling en bevoorrading

Voor hulpdiensten, afvalinzameling en bevoorrading is er een eenrichtingsroute over de kade. Er is een aantal inprikkers met opstelplaatsen voor de brandweer.

In Breda wordt het huisvuil van de woningen gescheiden opgehaald. Het voorstel is een hybride systeem toe te passen met een combinatie van ondergrondse afvalcontainers voor restafval langs de Speelhuislaan en inpanidige voorzieningen langs de hoofdontsluiting van de wijk

#### Hulpdiensten, afvalinzameling en bevoorrading

-  Opstelplaats brandweer
-  Hoofdroute hulpdiensten



Slimme en duurzame vormen van bevoorrading en bezorging



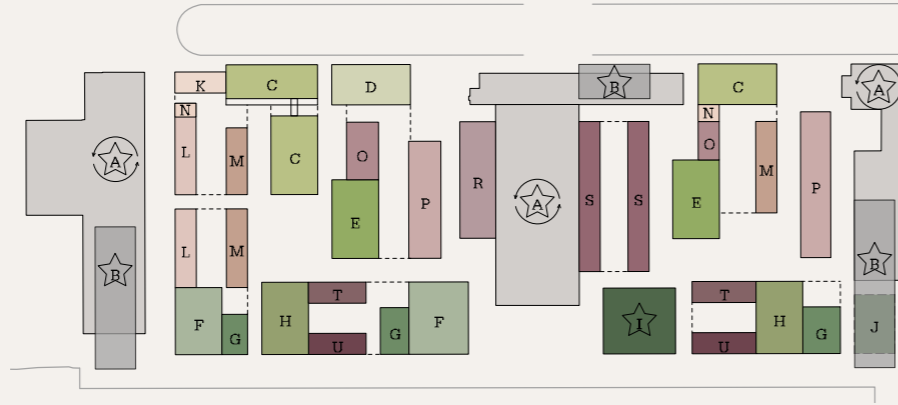
**Bebouwingseenheden**

De stroken met grondgebonden woningen (paars) en appartementen-gebouwen (groen) zijn steeds een bebouwingseenheid met een eenduidige stedenbouwkundige massa en kapvorm en een eigen architectuurbeeld. Samen vormen ze een evenwichtig en bij elkaar passende verzameling van gebouwen die in toon en kleur op elkaar zijn afgestemd. Ze vormen de rustige basis die de bestaande gebouwen met spectaculaire opbouwen laat schitteren.

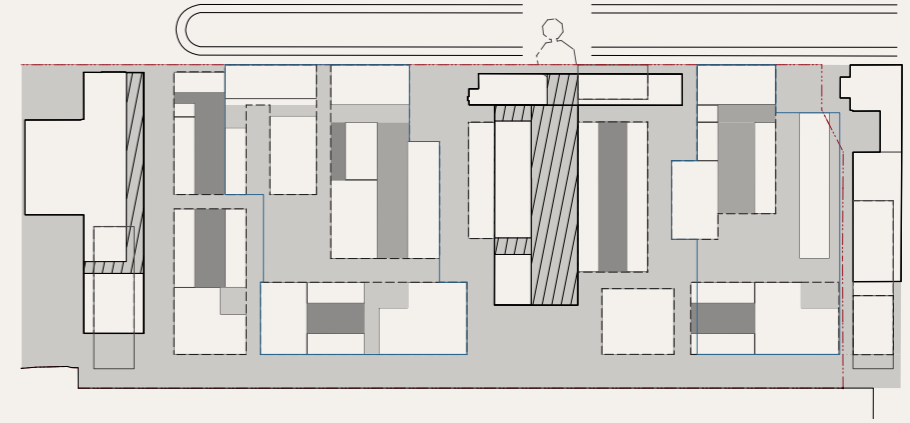
Stroken in elkaars verlengde zijn qua stedenbouwkundige massa en kapvorm aan elkaar gelijk en qua architectuurbeeld tenminste aan elkaar verwant. Herhaling van architectuurbeeld is mogelijk mits in een ander bouwveld of zone. De stroken oostelijk van de Backer en Ruebhallen zijn één ontwerpogave met een specifieke architectuur die qua massa refereert aan de fabriekshallen die daar eerder stonden.

**Bebouwingseenheden**

- ☆ Speciaal
- Bestaande hallen getransformeerd met nieuwe opbouw
- Appartementen
- Grondgebonden

**Openbaar - privé**

- Semi-openbare ruimte
- Semi-openbare ruimte afsluitbaar
- Privé tuin
- Semi-private tuin
- Uitgeefbaar terrein
- Contour parkeergarage

**Openbaar - privé**

Binnen de uitgeefbare gebieden zijn twee typen ruimtes te onderscheiden. De private ruimtes met privétuinen en de semi-private ruimtes met collectieve tuinen die mogelijk ook toegankelijk zijn voor derden. De ruimtes tussen de uitgeefbare gebieden zijn openbaar.

Delen van de Lamonthal en de Backer en Ruebhallen zijn openbaar toegankelijk maar mogelijk wel afsluitbaar, afhankelijk van zaken zoals programmering, eigendom etc.



Strook bebouwing met eenduidige stedenbouwkundige massa en kapvorm en een eigen architectuurbeeld









Gradiënt in overgang tussen private en openbare ruimte

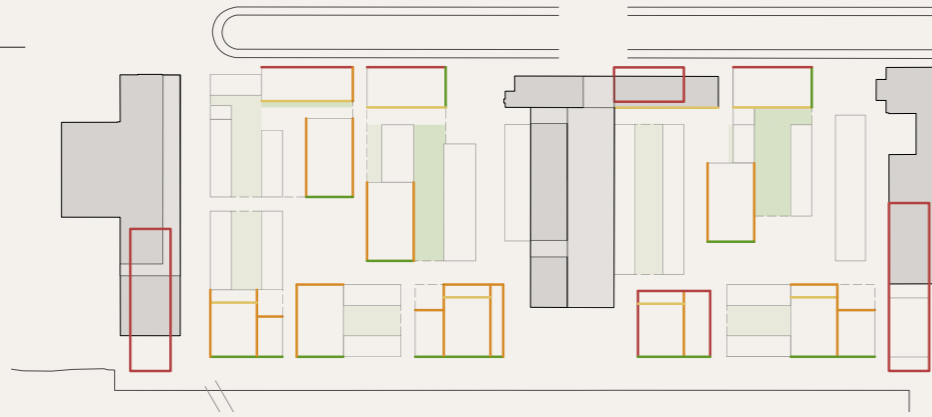




**Buitenruimtes op de verdieping**  
 Balkons versterken de richting van de gebouwen haaks op het water door zorgvuldige positionering en verschillen in mate van uitkraging.

Buitenruimtes op de verdieping






-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwe bebouwing
-  Inpandige loggia
-  Zone balkons max 1 m
-  Zone balkons max 1,5 m
-  Zone balkons max 2,5 m
-  Privé achtertuin
-  Semi-private ruimte / collectieve tuin

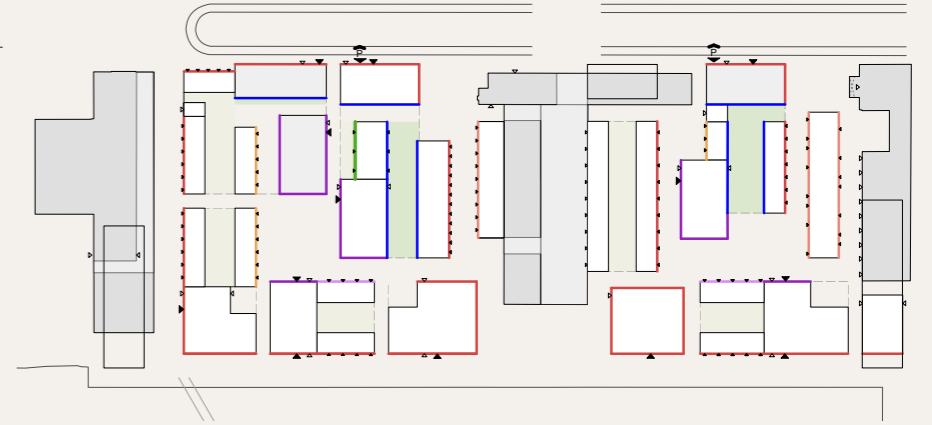


Entreegebied bij appartementen complex met verblijfskwaliteit  
 - Inpandige balkons

**Overgangen gebouw - openbare ruimte**  
 Overgangen tussen openbaar en privé worden met aandacht ontworpen. De uitwerking verschilt afhankelijk van het karakter van de plek. Dat geldt zowel voor entrees en toegangen, als voor buitenruimtes van appartementen of grondgebonden woningen zonder eigen tuin.

Overgangen gebouw - openbare ruimte

-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwe bebouwing
-  Privé voortuin (>5 m)
-  Verharde strook (1 m)
-  Half inpandig met verharde strook (1m)
-  Half inpandig en halfuitpandig (1m)
-  Inpandig
-  Terugliggend >1m
-  Terras in collectieve tuin 2m diep
-  Privé achtertuin
-  Semi-private ruimte / collectieve tuin



Vloeiende overgang tussen private en openbare ruimte



# Beeld- kwaliteit en architectuur

Het decor van het industriële erfgoed en de architectuur van de nieuwbouw versterken elkaar bij Backer+Rueb. Dit, gecombineerd met het Creative District, het water en de groene binnengebieden maakt dat op deze plek een bijzonder en nieuw stukje stad verrijst dat zijn vergelijk niet kent. Backer+Rueb levert zo een eigen bijdrage aan het profiel van Breda.

Het hiernavolgende geeft een overzicht van de visie en principes ten aanzien van beeldkwaliteit en architectuur. Voor de exacte uitwerking en het volledige achterliggende gedachtengoed verwijzen wij naar het Beeldkwaliteitplan, één van de brondocumenten bij deze Ontwikkelingsvisie.

## Relatie tot de omgeving

Backer+Rueb grenst aan de woonwijk Belcrum. Altijd is er sprake geweest van een duidelijk onderscheid tussen de traditionele woonbuurt en de industriewijk aan de haven.

Backer+Rueb is geen traditioneel stedelijk gebied. De geschiedenis, het erfgoed en de sfeer nodigen uit tot vernieuwing, tot innovaties van gebruik van bouwtypen, bouwmaterialen en schakeling van gebouwen. Het industriële verleden met de maten en eigenschappen krijgen op een moderne manier een weerklank in de nieuwe gebouwen (en/of toe te voegen bouwdelen). Er is contrast tussen

oud en nieuw waarbij het nieuw toe te voegen verfijnd en ondergeschikt is aan de iconische kwaliteiten van de herbestemde hallen. Dit betreft primair de toevoegingen aan en op de bestaande gebouwen, maar ook de relatie tussen de hallen en de nieuwe buurten ertussenin.

De watertoren is een beeldbepalend gebouw in het gebied. Destijds is de watertoren ook ontworpen als deel van het stedenbouwkundig plan voor Belcrum. De Speelhuislaan vormt zowel stedenbouwkundig als architectonisch en cultuurhistorisch een waardevol element in de wijk.

Speelhuislaan, Belcrum



Watertoren







Groene straatjes



Verblijfskwaliteit



Herbestemming en nieuw gebruik



Industrieel karakter



Gevel en straat verbonden



Collectief gebruik

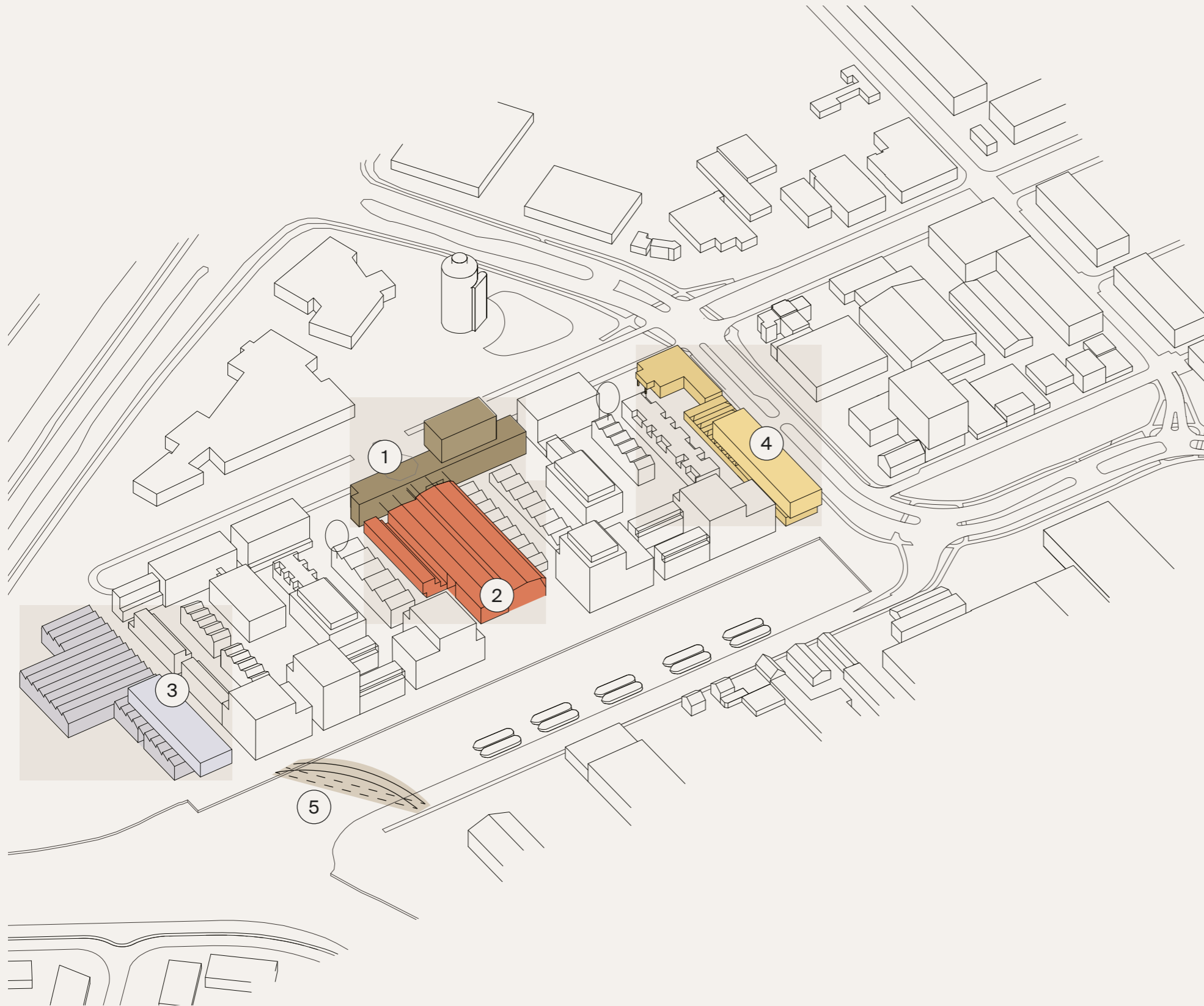
## Beeldkwaliteitsregels

De beeldkwaliteitsregels voor Backer+Rueb hebben tot doel dat alle ontwikkelingen, met inbegrip van aanpassingen en uitbreidingen van bestaande gebouwen (en gebouwde infrastructuur), van een hoog ontwerpniveau zijn en een bijdrage leveren aan het stadsbeeld en het openbare domein. Ze dienen een hoge

standaard van ontwerp van duurzame gebouwen, straten en ruimtes te bevorderen, rekening houdend met hun omgeving en het lokale karakter, en het creëren van een aantrekkelijke omgeving. De Bouwregels worden in het brondocument 'Beeldkwaliteitplan' nader toegelicht en kenmerken zich door de volgende aspecten:

01. Samenhang in maaiveld en inrichting met een doorlopende vloer in een eenduidige materialisering en detaillering.
02. Hoge verblijfskwaliteit door in de positionering ruimte te bieden voor toetreding van zonlicht op het maaiveld of de lager gelegen toegankelijke daken.
03. Gemengd programma met een stedelijke mix van functies, waar men kan denken aan wonen, werken, sportfaciliteiten en horeca.
04. De architectuur van de nieuwbouw is passend in relatie tot hun omgeving en houdt rekening met de algemene schaal, hoogte, rooilijnen, karakter, historisch belang en betekenis, korrelgrootte en materialen van de plek.
05. Plinten bepalen de kwaliteit op straatniveau en zijn uitnodigend. Entrees zijn goed zichtbaar en utilitaire gevels zijn geïntegreerd in het ontwerp.
06. De overgang openbaar-privé is stedelijk van aard. De bebouwing begrenst de ruimte met semi-openbare binnenhoven.
07. De architectuur van het erfgoed laat het industriële verleden zien en toevoegingen zijn eigentijds met een zichtbare gelaagdheid.
08. De materialisering en kleur van nieuwe elementen en voorzieningen wordt op een eigentijdse en duurzame manier vormgegeven, passend binnen de context en het karakter van de verschillende locaties.
09. De daken zijn visueel geïntegreerd in het algehele ontwerp van het gebouw, zowel gezien vanuit straatniveau als vanuit de hogere niveaus, waarbij de dakvorm refereert aan het industriële verleden
10. Het experiment wordt aangemoedigd zoals past bij een Creative District. Hierbij dienen de regels ter inspiratie en ter ondersteuning van de keuzes voor openbare ruimte en architectuur.
11. Naam aanduiding, verlichting, signing en reclame aanduidingen zijn in Backer+Rueb in of met de architectuur geïntegreerd, en nergens aangehangen.
12. Kunsttoepassing: Backer+Rueb is de kern van het Creative District van Breda. Hier is ruimte voor grafische en visuele kunsten. In het ontwerp van gebouwen en openbare ruimten is de integratie van uitingen van beeldende kunst gewenst.





In het hele gebied zijn enkele opgaven specifiek in hun uitwerking. Dit betreft met name de vernieuwing van de bestaande gebouwen. Als onderdeel van de architectuuropdracht dient er een waardestelling van het bestaande complex te worden gemaakt, om de transformatieruimte vandaaruit te beargumenteren.

① **Voormalig kantoor Backer en Rueb**  
Het bestaande kantoor heeft weinig architectonische waarde, maar heeft veel potentie als bedrijfsverzamelgebouw voor startende en creatieve bedrijvigheid. Om die functie te versterken zijn een sterkere relatie met de bedrijfshal (opgave 2) en de omgeving nodig. Een poort door het gebouw, een versterking van de relatie van de plint met de openbare ruimte en een opbouw gaan een bijzondere relatie aan met het bestaande rationale kantoor, om het tot een attractieve ontmoetingsplek voor het gebied te maken. De spanning tussen bestaand en nieuw, tussen basis en toevoeging, maakt de opgave tot een exemplarisch deel van Backer en Rueb.

② **Restauratie hallen Backer en Rueb**  
De meest iconische hal van het gebied wordt een overdekt plein, geschikt voor evenementen en ontmoeting. Deze hal wordt terughoudend gerestaureerd, waarbij sporen uit het hele bedrijfsverleden zoveel mogelijk worden behouden. De restauratie is toekomstbestendig, en bevat middelen voor een veelzijdige programmering. De Kleine Hal wordt ingedeeld met werkruimtes; de indeling laat de structuur van de hal intact en zichtbaar. Toevoegingen, zoals stijpunten, poorten, puien en hekwerken, vormen een extra ontwerplaag in de opzet van de hallen.

③ **Opbouw Lamonthal**  
De Lamonthal behoudt zijn bedrijfsmatige karakter, en wordt ook op die manier gerenoveerd. De kenmerkende sheddaken blijven als zodanig zichtbaar. De invulling van de hal volgt de structuur van het gebouw. Boven het dak kan een toevoeging worden gerealiseerd die een spannend contrast met het dak van de hal oplevert. De toevoeging is in subtiel contrast, bij voorkeur abstract vormgegeven. Door een overkraging aan de haven is de opbouw een iconische toevoeging in het gebied.

④ **Hoekbebouwing Belcrumweg-haven**  
De eerste kennismaking vanuit de binnenstad verbindt de haven met Belcrum, het plangebied met de grotere structuur van de stad. Het gebouw, aansluitend op de te behouden Elektron-loods, heeft drie voorzijden, en markeert de hoek met de bestemming en de architectuur. Deze is tenminste tweeledig: op het niveau van het plangebied en van het havengebied als geheel.

⑤ **Brug over de haven**  
Ter hoogte van de Lamonthal legt een voet-fietsbrug de verbinding naar de overzijde van de haven. Naast een civieltechnische verbinding, is de brug een iconisch object in de haven. Technische eisen (waaronder doorvaarthoogte, veiligheid en toegankelijkheid) worden gekoppeld aan een hoge beeldkwaliteit.







# Openbare ruimte

# + Groen

# + 04

---

 IN DIT HOOFDSTUK

---

 Ruimtelijke hoofdstructuur

---

 Interne structuur

---

 Uitwerkingsprincipes
 

---

## MET EEN STEVIGE BASIS VAN COLLECTIVITEIT, DUURZAAMHEID EN CREATIVITEIT

Backer+Rueb is nieuw voor Breda. Het terrein dat sinds jaar en dag in het geheugen van de stad zit, zal als leefgebied nieuw zijn. Een gebied, dat onderdeel vormt van de Strip binnen het nieuwe ontwikkelingsgebied Havenkwartier, is anders. Met de sfeer van de haven, een decor van oude hallen, rafelrandjes, is dit een andere context om in te wonen en werken. En anders in gebruik: hier deel je voorzieningen, hier is de auto op de achtergrond. Hier woon je maar is de creatieve bedrijvigheid onlosmakelijk onderdeel van het leven in de wijk. Hier staat duurzaamheid op een hoger plan. Deze ingrediënten zijn van groot belang bij de materialisatie en inrichting van de openbare ruimte. Hier is ruimte gehouden voor experiment, in een groene en zachte omgeving maar net zozeer aan de stevige kade. Hier leef je aan een gedeelde tuin en heb je collectieve voorzieningen die het gebied geschikt maken voor vele doelgroepen. Backer+Rueb is anders dan anders. Een bijzonder stukje Breda.



# Ruimtelijke hoofdstructuur



Waar in het stedenbouwkundig plan de kaders en principes worden beschreven ten aanzien van de inrichting en het gebruik van de ruimte, wordt in het hiernavolgende beschreven hoe deze ingericht wordt. Hier wordt het 'Raamwerk' van de openbare ruimte binnen Backer+Rueb beschreven. Het schetst de hoofdstructuur van het plangebied en laat de diversiteit in sferen en ruimtes en ontwerpprincipes van de beoogde terreininrichting zien.

In de openbare ruimte binnen Backer+Rueb wordt gestreefd naar een grote mate van ruimtelijke samenhang met de omgeving. De Speelhuislaan vormt een belangrijke navelstreng als verbinding met het station en de binnenstad. Het profiel van de Speelhuislaan wordt doorgezet tot aan de locatie van het voormalige Speelhuis, daarna verkleurt het profiel door een

minder formele bomenstructuur. Rijbanen en trottoir lopen door tot aan het nieuwe park van de wijk. De profielen van haven en kades lopen door langs Klavers Jansen. Het gedempte deel van de haven krijgt na de geplande omlegging van de Belcrumweg, binnen deze structurerende lijnen een nieuwe groene inrichting met recreatieve voorzieningen. De harde kadewand verandert na de Lamonthal in een groenere en meer landschappelijke oever die onder de Backer en Ruebweg doorloopt naar het noorden.

Tussen de Speelhuislaan en de kadelijne heeft de inrichting van de openbare ruimte binnen de Strip als geheel een grote mate van verwantschap waarbij de Belcrumweg een zo gering mogelijke barrière vormt. De verschillen in de inrichting van de openbare ruimte tussen Backer+Rueb en Klavers Jansen zijn beperkt.



# Interne structuur

De hoofdstructuur van Backer+Rueb wordt bepaald door de drie zones met industrieel erfgoed: de Lamonthal, de Backer en Ruebhal en de zone met Electron. Binnen deze zones wordt het industriële karakter door de inrichting van de openbare ruimte versterkt. In de twee tussengebieden krijgt de openbare ruimte een zo groen mogelijk karakter en wordt het informele dwaalmilieu verstrekt.

De Groene Punt wordt een openbaar park met uitloopzones van de Lamonthal. De kade langs de haven krijgt een stoer karakter met robuuste inrichtingselementen afgewisseld met groen. De relatie met het water kan op verschillende manieren vorm krijgen door bijvoorbeeld het plaatsen van lager gelegen steigers.



Historisch erfgoed en groen versterken elkaar

- historische bebouwing als identiteitsdrager
- groene binnenwereld
- Speelhuislaan als ruimtelijke drager
- kade als ruimtelijke drager
- hoofdgroenstructuur
- uitzicht over het rivierlandschap
- historische locatie Speelhuus
- zoeklocatie brug

## Sfeer en karakter

De hoofdrichting van het stedenbouwkundig plan staat haaks op het water en is geïnspireerd op de oorspronkelijke structuur van het gebied met grote hallen haaks op de haven. Het ontwerp voor de openbare ruimte versterkt deze structuur door lange zichtlijnen en lineaire inrichting van de woonstraatjes.

① **Eenheid en verschil: Erfgoed**  
De drie industriële hallen zijn de dragers van het plan en in hoge mate bepalend voor de identiteit van het gebied. Elke hal heeft daarbij zijn eigen karakter, bepaald door architectuur en gebruik. De inrichting van de openbare ruimte sluit daarbij aan en versterkt die identiteit.

② **Elk cluster zijn eigen sfeer**  
De drie industriële clusters zijn onderling verbonden door de Speelhuislaan en de kade. De overeenkomst zit in het stoere en



industriële karakter van de hallen en de inrichting van de openbare ruimte. De verschillen ontstaan door de vormen van gebruik en de vormgeving van de overgangen tussen gebouw en openbare ruimte. Zo heeft de Lamonthal een groene overgangszone naar het park en een overdekte ruimte aan de straatzijde. De Backer en Ruebhal is meer intern georiënteerd waarbij het karakter mede wordt bepaald door de atelierwoningen aan de hal. Electron heeft een informele 'rommelzone' met ruimte voor creatief gebruik aan de interne zijde en een formele straatzijde langs de Belcruweg.

③ **Eenheid en verschil: Openbare ruimte**

De inrichting van het openbaar gebied accentueert het verschil tussen industrieel erfgoed en de binnenterreinen daartussen in sfeer en karakter. De kade en Speelhuislaan zijn de ruimtelijke dragers van het gebied en zijn de verbindende elementen met de omgeving. Het park en de binnenterreinen hebben een uitgesproken groen karakter. De binnenterreinen zijn kleinschalig en omsloten en het park is stoer en robuust.

④ **Lineaire structuur haaks op de haven**

De hoofdrichting van het stedenbouwkundig plan staat haaks op het water en is geïnspireerd op de oorspronkelijke structuur van het gebied met grote hallen haaks op de haven. Het ontwerp voor de openbare ruimte versterkt deze structuur door lange zichtlijnen en lineaire inrichting van de woonstraatjes.







Het gehele gebied van Backer+Rueb is zo veel mogelijk openbaar toegankelijk, waarbij er een gradatie is die zeer openbaar begint op de kades en die zachtjes verkleurt in het hart van de binnengebieden. Hier zijn gemeenschappelijke binnentuinen, met kleine plekjes die door bewoners van de aangrenzende woningen gebruikt zullen worden en tuinen die helemaal privé zijn.

Hiermee ontstaat een hiërarchie in toegankelijkheid en collectiviteit. De collectieve tuinen zijn bij voorkeur semi-openbaar: overdag toegankelijk en 's avonds afsluitbaar indien noodzakelijk.

De Backer en Ruebhal en de overkapping van de Lamonthal zijn overdag toegankelijk. In de verdere uitwerking zal, in overleg met toekomstige eigenaren, huurders en beheerders, worden bekeken of en hoe de hallen 's avonds afgesloten worden. De inrichting van de openbare ruimte wordt ingericht conform de toegankelijkheidseisen voor mindervaliden. Over het beheer van de openbare ruimte vindt nog nadere afstemming plaats met de gemeente, waarbij het de intentie is om te sturen op eenduidigheid en kwaliteit, met in het achterhoofd de uitstraling als Creative District.



## Toegankelijkheid

- Werkgrens
- Openbaar gebied
- Openbaar toegankelijk gebied op dak parkeergarage
- Historische hallen, zo veel mogelijk openbaar toegankelijk, mogelijk afsluitbaar
- Collectieve binnentuinen, semi-openbaar, afsluitbaar
- Privétuinen
- Parkeergarage, openbaar





De inrichting van de openbare ruimte is gericht op het stimuleren van ontmoetingen en interactie. Een informeel karakter van de openbare ruimte en de gebruiksmogelijkheden van het water dragen bij aan de specifieke (woon-)kwaliteiten van Backer+Rueb. Zo zijn er voorzieningen die het dagelijks leven vereenvoudigen: de Speelhuislaan is als logistieke zone voor het hele gebied opgezet. En naast de formele horecaterrassen wordt gedacht aan informele, collectieve voorzieningen voor de bewoners zoals picknickbanken en bijvoorbeeld een kanohelling/-stalling.

Langs de kade vind je plekken gericht op een publieke vorm van collectiviteit. Hier is ruimte voor een openbare steiger, hier kunnen tentoonstellingen plaatsvinden en kan je op een terras of binnen iets eten, drinken of zelfs luisteren naar een optreden. In dit spel van openbaar en privé, van samen en alleen is ook ruimte voor verschillende gebruikersgroepen. Voor makers in atelierwoningen bij Electron en gezinnen met kleine kinderen in de binnentuinen. De kaders zijn niet te strak, er is ruimte voor experiment en

flexibiliteit. Zo zal ook de Backer+Rueb-hal een mate van collectiviteit hebben. Er is ruimte voor interactie, voor initiatief van gebruikers en bewoners.

Tot slot is 'spelen' een belangrijk onderwerp binnen collectiviteit. De speelvoorzieningen in het plangebied worden in het VO verder uitgewerkt. Zij zullen geïntegreerd zijn in het ontwerp voor de buitenruimte. Het streven is daarbij om geen standaardobjecten te gebruiken en eerder spelaanleidingen te ontwerpen dan specifiek speelobjecten. Per gebied zijn daarbij verschillende elementen denkbaar, afhankelijk van locatie en doelgroep. Zo zijn in de binnenterreinen de speelplekken beschut en gericht op kleinere kinderen en zorgen langs de kade stoere objecten voor aanleiding om te spelen. Het park kan verschillende mogelijkheden bieden: kunstobjecten die ook als spelelement kunnen dienen, reuze schommels of lange glijbanen vanaf de taluds, een wadi met stapstenen, waterspeelplek of graffiti muur. Langs de Mark kan een Havensculptuur landen, een multifunctioneel object dat de verbinding maakt tussen water en land.



## Collectiviteit

- Groenstructuur Speelhuislaan
- Kade met pleinen als centrale ontmoetingsruimte
- Pleinruimtes kade met mogelijke terrasfunctie
- Historische hallen
- Omgeving Electron, gemeenschappelijke buitenruimte Atelierwoningen en Electron
- Groene punt met een grote aantrekkingskracht
- Centrale collectieve ruimte binnenterrein
- Collectieve ontmoetingsplekken met buurtfunctie binnenterrein
- Collectieve tuinen
- Privé tuinen, afsluitbaar
- Uitzichtpunt, havensculptuur, indicatief
- Parksculptuur, speelaanleiding, indicatief
- Indicatie historische locatie Speelhuis



Ruimte voor rust



Individuele invulling in de hallen



Waterplein als speelaanleiding



Trekpleister aan het water



Natuur ontdekken



Collectief gebruik

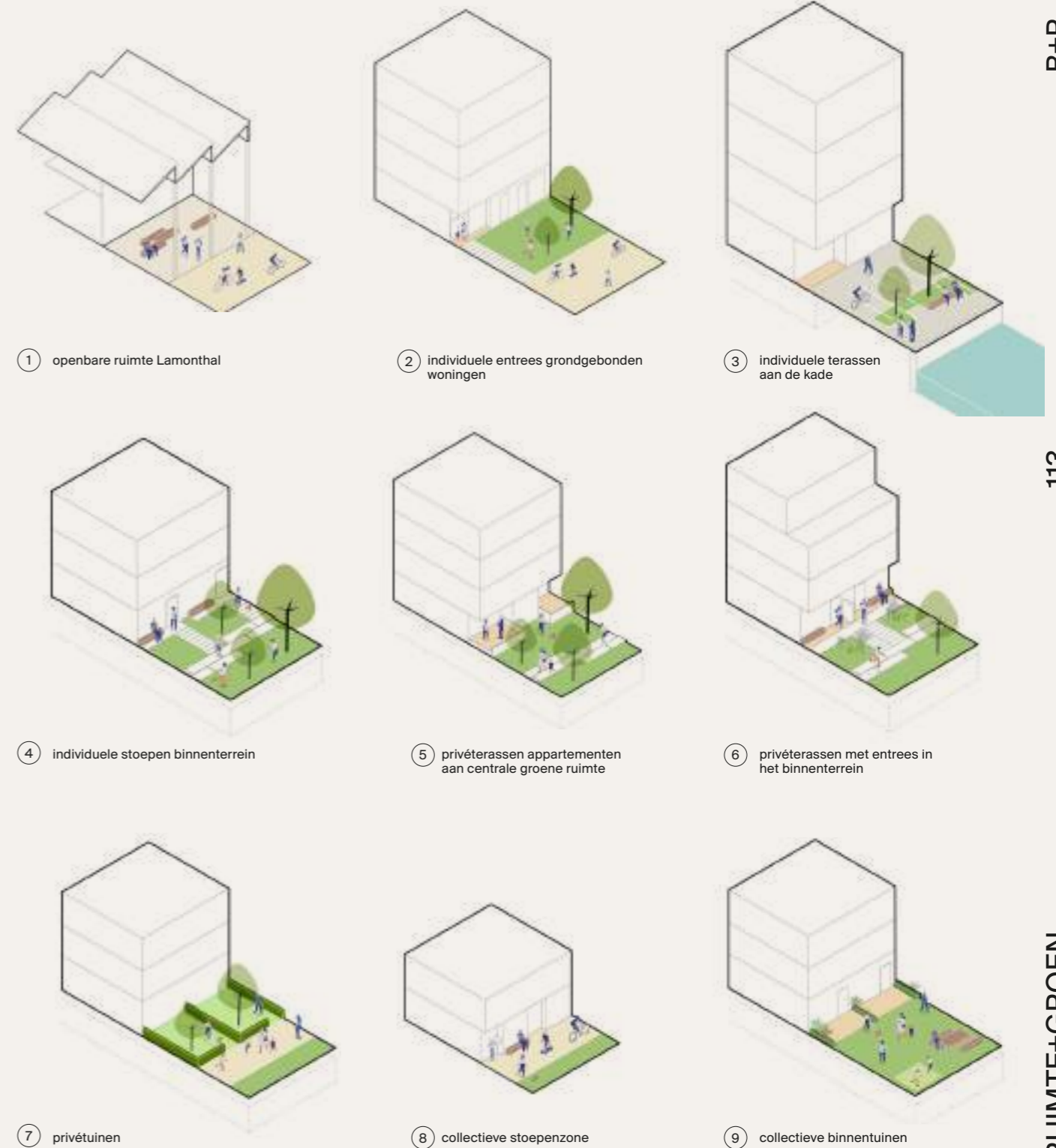


In een dichtbebouwde omgeving met kleine, of geen, privétuinen en een openbaar karakter is het essentieel om veel aandacht te besteden aan de overgang tussen privé buitenruimte en openbaar gebied. Om conflicten te voorkomen is het belangrijk dat bewoners op een aangename wijze buiten kunnen zitten met een redelijke mate van privacy. Het vormgeven van de overgangszone tussen openbaar en privé zal daarom als integrale

ontwerppogave aan de architecten worden meegegeven, waarbij de gradatie op verschillende plekken tot uitdrukking komt. Van privétuin tot gezamenlijke stoepzone en een 'rommelruimte' zoals die bij Electron gedacht is. De verschillende vormen en mate van collectiviteit vormen hierin een rode draad, waarbij gestimuleerd wordt om bij het uiteindelijke ontwerp mogelijkheden tot (toevallige) ontmoeting mee te nemen.



Privéterrassen aan de centrale groene ruimte



Het overzicht laat een aantal voorbeelden zien voor mogelijke uitwerkingen van de verschillende types overgangszones. In het verdere planproces moeten deze verder uitgewerkt worden.



# Uitwerkings principes

Voor een breed scala aan doelgroepen ontstaat hier de levendige stadswijk, gekleurd door creativiteit en bedrijvigheid met duurzaamheid als natuurlijke waarde. De vele ingrediënten uit deze visie – of dat nu het principe van collectiviteit is of de thematiek van het Creative District- vormden de leidraad voor de hiernavolgende uitwerkingsprincipes. Deze bevatten de concrete

handvatten en voorbeelden voor de materialisatie. Voor de precieze uitwerking en detaillering verwijzen wij naar het volledige plan voor de openbare ruimte, één van de brondocumenten bij deze Ontwikkelingsvisie.

De getoonde beelden zijn ter inspiratie en nog geen concreet voorstel. Dit zal in een volgende fase nader worden bepaald.

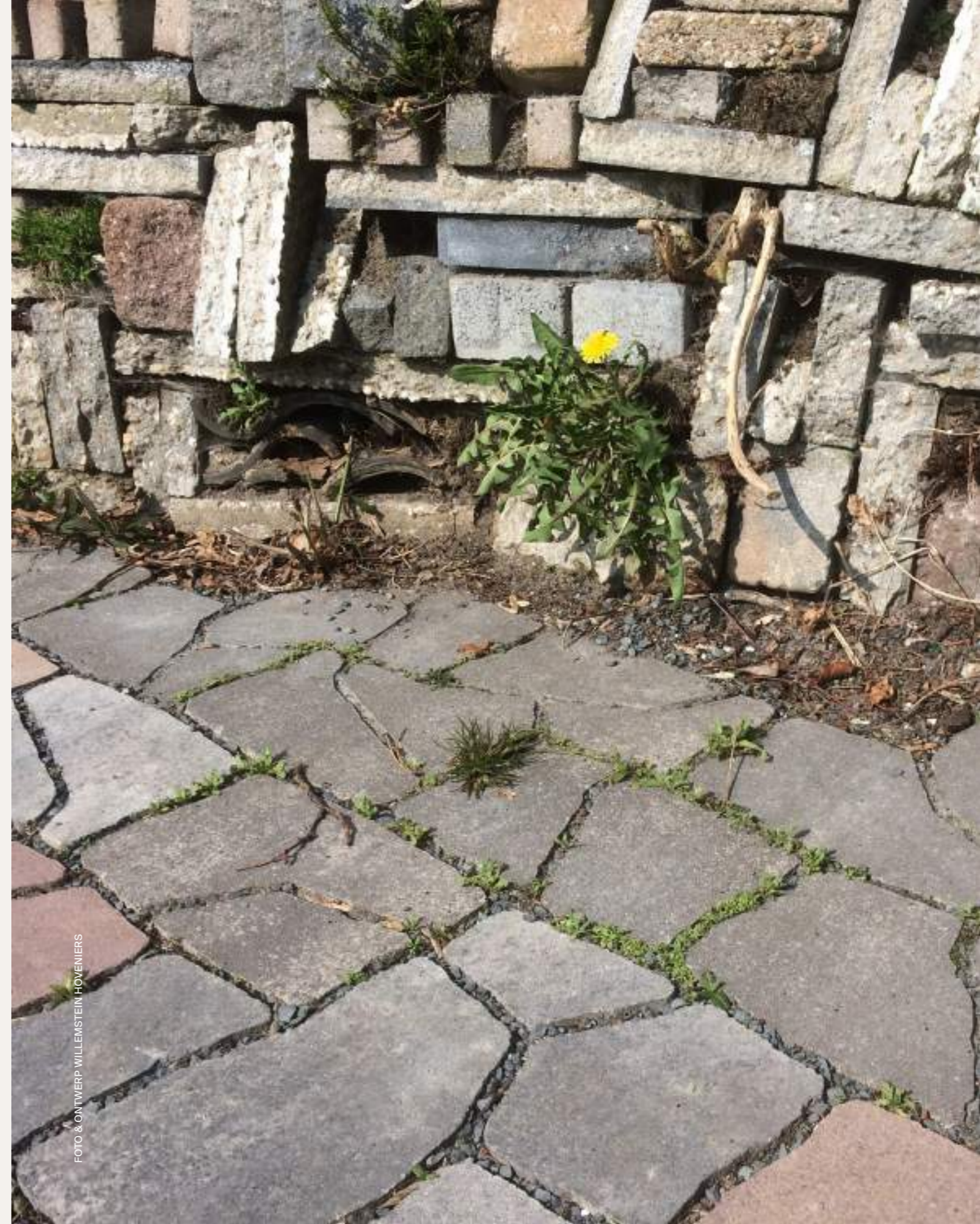
## Verharding

### Sfeer en karakter

De verhardingskeuze is bepalend voor sfeer en karakter van de openbare ruimte. Daarnaast spelen allerlei functionele aspecten een rol bij de verhardingskeuze. Voorgesteld wordt om (waar mogelijk hergebruikte) betonnen plaatmaterialen in verschillende groottes toe te passen, in combinatie met kleiner verhardingsmateriaal om zo het accent te leggen op het stoere, industriële karakter van het gebied. Het kleinere materiaal is óf natuursteen keien óf gebruikte gebakken klinkers in keiformaat in gemêleerde kleuren dat goed aansluit op de bebouwing en zaken zoals meubilair, putdeksels en verlichting. Op specifieke plekken zoals pleinen of entrees van de hallen kan een verbijzondering van de verharding worden toegepast. Bestaande elementen uit het industrieel verleden kunnen hierbij worden hergebruikt of als kunstobject worden vormgegeven, waardoor de geschiedenis zichtbaar wordt gemaakt.

### Eenheid en verscheidenheid

Op basis van de ruimtelijke structuur van Backer+Rueb worden verschillende deelgebieden onderscheiden met ieder een eigen karakter. Dit karakter wordt vertaald in de groenstructuur en het verhardingsvoorstel. Zo is de bestrating op de kade stoer en grootschalig. In het dwaalgebied aan de binnenzijde is de verharding zachter en kleinschaliger en overheerst het groene karakter. De omgeving van de hallen is eveneens stoer en robuust met aandacht voor het cultureel erfgoed. De toegepaste materialen bestaan altijd uit het kleinere materiaal in combinatie met beton. Alleen de toepassing en detaillering verschilt per eenheid. Het bestratingsvoorstel vergroot bovendien de herkenbaarheid van de ontsluitingsroute voor laden en lossen. Dit verhardingsprincipe sluit aan op een groter gebied: de Belcrumweg, Klavers Jansen en de gedempte haven. Nader afstemming daarover zal nog plaatsvinden bij de verdere uitwerking.







Bijzondere verlichting bestaande hallen



Masten op de kade



Verlichting aan de gevel

## Verlichting

De verlichting van Backer+Rueb is vanzelfsprekend van belang voor de veiligheid, maar is daarnaast een belangrijk instrument in de versterking van het bijzondere karakter van de buurt. Door de industriële hallen aan te lichten en te spelen met wisselend licht of projecties wordt de sfeer versterkt en kan bijgedragen worden aan de beleving van het Creative District.

De verlichting in de Speelhuislaan is continu over de gehele lengte van de laan. De drie industriële zones krijgen een specifieke verlichting die past bij het stoere, industriële karakter van de hallen. De verlichting langs de kade bestaat uit hogere masten met spots die geschikt zijn om een breder gebied te verlichten. De straatjes loodrecht op de kade zijn vooral functioneel verlicht en de verlichting van de groene tuinen benadrukt het zachte karakter van het gebied.



Waterpasserende stenen



Afwatering zichtbaar maken

## Afwatering en oevers

Het principe van de afwatering van Backer+Rueb gaat uit van het afkoppelen van regenwater en het zo lang mogelijk vasthouden van regenwater in het gebied. Het water wordt gebufferd op de groene daken en in het groene maaiveld en afgevoerd naar het oppervlaktewater van de haven waarbij dit proces van afkoppeling, buffering waar mogelijk zichtbaar is. Te denken valt aan het gebruik van brede voegen, wadi's, waterpleinen, regenpijpen die uitkomen op open molgoten of bassins in de tuinen. Het park kan als overloopgebied worden ingezet.

Er zijn in het plangebied twee typen oevers. Langs de haven ligt een hoge damwand en langs de Mark ligt een zachte, meer natuurlijke oever. Bij de haven is de beleving van het water sterk. Bij het centrale plein en bij de Lamonthal kunnen (drijvende) steigers geplaatst worden die de afstand tot het water verkleinen. Vanaf de Lamonthal, de zone waar ook de (tijdelijke) brug aanlandt, is de oever begroeid met een inheemse oeverbeplanting, waarmee hij aansluit op de grotere ecologische verbindingzone langs de Mark.



Robuust meubilair passend bij de industriële sfeer en haven



Trekpleister aan het water

## Meubilair en objecten

Het meubilair bestaat uit banken, afvalbakken, paaltjes en andere inrichtingselementen. Inzet is een 'familie' van objecten en een duurzaam materiaalgebruik. Omdat deze elementen vooral het gebruik moeten faciliteren hebben zij een sobere en terughoudende vormgeving met onopvallende kleuren. Hierbij is het plangebied leidend: langs de haven is de uitstraling industrieel en robuust

en langs de Markoevers en in het park voegt het zich naar de groene omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met goed toegankelijkheid en voorzieningen voor rolstoelgebruikers.



De groenstructuur bestaat uit inheemse beplanting die de stedenbouwkundige hoofdstructuur en het industriële karakter van de wijk versterkt. Bovendien draagt het groen bij aan een grotere ecologische waarde en biodiversiteit van het gebied. Zo krijgt de kade een groen karakter met bomen die de woningen beschermen tegen de zon. De losse boomstructuur met daaronder informeel groen met inheemse bloemrijke planten. Het binnengebied bestaat juist uit lagere begroeiing met een hoge ecologische- en belevingswaarde. Bijzondere elementen zijn de met kruiden begroeide wadi's die op piekmomenten het water opvangen. Op de meeste gebouwen komen groene daken en op een aantal plaatsen worden voorzieningen aangebracht om de gevels te laten begroeien met klimplanten. Ook het groen in het park bestaat uit inheemse vegetatie met natuurlijk karakter. Ook hier worden kruidenrijke vegetaties toegepast die aantrekkelijk zijn voor bijen en andere insecten.

De boomstructuur versterkt de stedenbouwkundige structuur en draagt bij aan de ecologische waarde van de buurt. Gezien de beperkte ruimte in het binnengebied worden vooral transparante bomen toegepast met een licht en luchtig karakter. Langs de kade benadrukken grote, transparante bomen de havensfeer en in de toegangsstraat langs de Lamonthal zijn juist meerstammige, transparante bomen gedacht. Op strategische plekken in het binnengebied geven enkele grote bomen maat en schaal aan het gebied en zorgen voor verkoeling en seizoensbeleving. Bovendien zijn zij blikvangers door een bijzondere karakteristiek zoals herfstkleur, bloeiwijze of herkenbare vorm. De bomen in het park sluiten aan bij het gewenste inheemse en natuurlijke karakter van het park.



Binnenterrein met gras en bomen



Extensieve grasvelden in het park



Lage beplanting van vaste planten en heesters in de binnenterreinen



Ruige kruidenmengsels



Bomen met transparante uitstraling op de kade



solitaire bomen met bijzondere herfstkleur



Het park op de Groene Punt is een publieke ruimte voor jong en oud. Hier kan men zich verzamelen voor een potje voetbal of Jeu des Boules en kunnen mensen zonder tuin in het gras liggen of picknicken. Het park heeft goede verbindingen met de Speelhuislaan en een aantrekkelijke wandelroute langs de Mark, waar de onderdoorgang van de Stühlemeijerbrug later op aansluit. Via de brug over de haven ontstaat een aantrekkelijke rondwandeling. Het karakter van het park is ruimtelijk en groen met accenten die te maken

hebben met het industriële karakter of kunstuitingen die het imago van het Creative District versterken en kunnen dienen als speelelement, bijvoorbeeld een graffiti muur of grote kunstobjecten.

Hier is aanleiding voor verblijf en activiteit voor zowel bewoners van het hele Havenkwartier als bezoekers van daarbuiten. Nabij het water zou een Havensculptuur kunnen komen, een multifunctionele publiekstrekker met uitzicht over de lengterichting van de Mark.



Informele sfeer en ontmoetingsplekken



Amfitheatertribune tegen het bestaande talud van de Backer en Ruebweg



Robuuste en stoere uitstraling



Relatie tussen hallen en park leggen



Ruimte voor ontmoeting langs de wandelroute



Bijzonder element aan het water met multifunctioneel gebruik







# Proces + + 05 Organisatie

## IN DIT HOOFDSTUK

Ontwikkeling samen met de omgeving

Creative District

Exploitatie tijdens de ontwikkeling

Gefaseerde groei van Backer+Rueb

### GEZAMENLIJK BOUWEN AAN HET NIEUWE BACKER+RUEB

Amvest faciliteert, organiseert en stimuleert, maar kan dit gebied niet alleen tot ontwikkeling brengen. De ruwe diamant die verscholen ligt in het terrein met zijn markante hallen wordt soms gepolijst en soms juist ruw gehouden zodat hij gaat glinsteren op onverwachte momenten. Om dit te bereiken is samenwerken met een breed scala aan mensen en partijen van groot belang. Van de gemeente tot de (creatieve) burens, van instituten tot ondernemers. Want dan ontstaat hier daadwerkelijk het levendige Creative District dat Breda zal kleuren.

De ontwikkeling van het Creative District gaat gelijk op met de ontwikkeling van het terrein als geheel. Er wordt ingezet op het zo snel mogelijk brengen van levendigheid in de vorm van (tijdelijke) gebruikers en evenementen. Hiermee ontstaat nú al de reuring die Backer+Rueb in de toekomst zo uniek zal maken. Dit stadsdeel komt tot leven nog voordat het bewoond is. Welkom bij Backer+Rueb!



# Ontwikkeling samen met de omgeving

Het ontwikkelen van een beeldbepalende wijk zoals Backer+Rueb kan niet zonder een intensief contact met bewoners, ondernemers en belanghebbenden in de omgeving. Hiervoor is in een vroeg stadium ook reeds contact gezocht met de omgeving. Dit heeft destijds geleid tot de ontwikkeling van de 'ID Card'. Deze verbeeldt en verwoordt de gewenste identiteit van Backer+Rueb. Dit vormde het begin van de uitwerking van het programma en de positionering door Amvest. Aan de basis van de ID-Card lagen een wijkbijeenkomst in Belcrum en een workshop met tal van mensen die zich betrokken voelen bij wonen, werken en ontspannen op deze plek. Dit was het eerste begin van een traject dat steeds concreter vorm krijgt.

Met deze kennis en inzichten in het achterhoofd is een uitgebreid participatieplan gemaakt. Dit zal de

leidraad vormen voor de invulling van de ontwikkelingsvisie in samenspraak met de omgeving en belanghebbenden. Hierbij gaat het om bewoners en bedrijven maar ook met andere ontwikkelingen in het Havenkwartier zoals Klavers Jansen. Zowel op stedenbouwkundig niveau alsook op het niveau van de programmering zal hier het contact en de dialoog gevoerd blijven worden.

Om de dialoog met de omgeving zo goed mogelijk te voeren zijn participatiesessies georganiseerd waarin de plannen toegelicht werden en deelnemers vragen konden stellen. Vanwege de corona-problematiek hebben deze sessies digitaal plaatsgevonden in de vorm van live webinars. De wens is om ook bij de verdere uitwerking van het plan de dialoog met de omgeving en de toekomstige bewoners en gebruikers te blijven voeren.



Blindwalis Breda FOTO BUREAU DUIZEND DINGEN, ARTWORK TELMOMMEL



# Creative District

Een Creative District bestaat enerzijds uit datgene wat je ziet in fysieke zin en anderzijds uit datgene wat je beleeft aan het gebruik en de programmering. De fysieke vertaling van het Creative District is verwerkt in de voorliggende Ontwikkelingsvisie. Voor de programmering is het van belang de relatie te leggen met de omgeving en stakeholders in de stad binnen dit thema. Het gaat daarbij in de eerste plaats om de gemeente als kaderstellende partij en als een partij met grote invloed op de cultuursector. In de tweede plaats gaat het om de

(creatieve) burenen. Zij vormen de basis, de 'creatieve humuslaag' waaruit het Creative District verder zal groeien.

Tot slot willen wij graag de contacten versterken met de creatieve sector in zijn algemeenheid. Hierbij gaat het om diverse kunst-gerelateerde instellingen maar ook om organisaties en bedrijven in de stad: van onderwijs tot musea en van creatieve makers tot marketingbureaus. De contacten met deze partijen verstevigen het Creative District als nieuw creatief brandpunt in Breda.

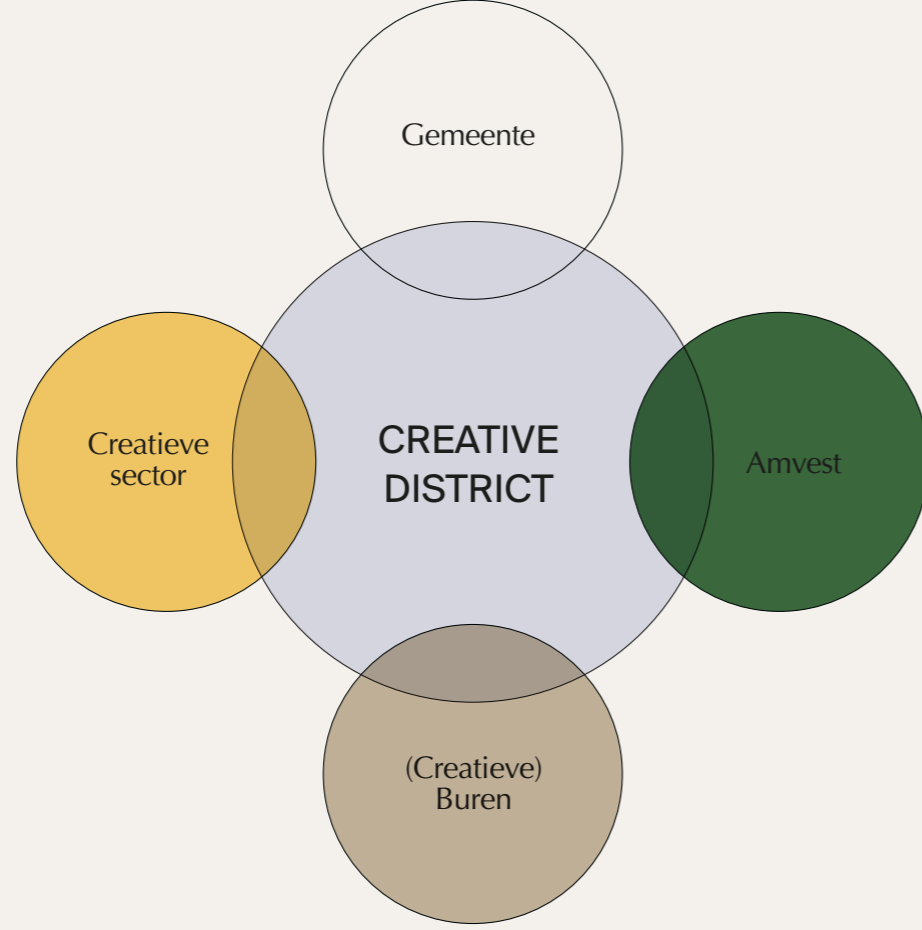


FOTO LEON KRIJNEN



Blindwalls Breda FOTO BUREAU DUIZEND DINGEN







Breda FOTO op het Backer+Rueb terrein FOTO ARTSTUDIO23

## Exploitatie tijdens de ontwikkeling

Om Backer+Rueb en de rol als Creative District van Breda zo snel en zo sterk mogelijk te laten groeien is het van belang een goede start te maken. Dit is de reden dat wij reeds in de tijdelijke situatie, tijdens de planvorming, beginnen.

Het in de tijdelijkheid, vooruitlopend op de uiteindelijke realisatie, tot leven brengen van terreinen zoals Backer+Rueb vatten wij onder de noemer 'placebranding'. Dit is echter een breed begrip en vraagt nadere toelichting. Voor dit gebied maken wij een start met:

### Doen

Experimenteren en verhuren: Het organiseren en aantrekken van (tijdelijke) programmering, passende gebruikers en evenementen binnen het thema Creative District.

### Organiseren

Samenwerken en bouwen van allianties in een organisatie die inhoud geeft aan de programmering en profilering van het Creative District.

### Vertellen

Communiceren en positioneren van het verhaal van het Creative District samen met stakeholders en de omgeving.

Het doel van de tijdelijke programmering is om, vooruitlopend op de uiteindelijke ontwikkeling, het Backer+Rueb-terrein te positioneren als Creative District opdat ook nu al in de hoofden van het publiek Backer+Rueb gaat leven als plek van de kunsten en creatieve bedrijvigheid.

Deze programmering krijgt vorm op verschillende manieren. Zo is Brack al enige tijd op het terrein gehuisvest om de ontmoetingsfunctie te versterken. Ook is het kantoor verhuurd aan een breed scala aan ondernemers om zo de levendigheid gedurende de week te borgen. En tot slot worden verschillende initiatieven voor evenementen, tentoonstellingen en projecten gefaciliteerd om te stimuleren dat het gebied onderdeel uit gaat maken van de creatieve programmering van de stad Breda. Alles met het doel een vruchtbare bodem te leggen voor het Creative District van de toekomst.



Behoud van de raffelranden FOTO SILVIA KARRÉS



In de fasering komt veel samen. Zowel het behouden van de ontstane bedrijvigheid op het terrein, als het oplossen van de parkeerproblematiek en het op de juiste wijze huisvesten van de nieuwe bewoners in een gebied in ontwikkeling zijn gelijktijdige uitdagingen. Dit maakt dat de onderdelen van de fasering wel in beeld zijn maar dat de planning in dit stadium nog niet helemaal vastligt. Het is de verwachting dat de hele ontwikkeling in de komende zeven tot tien jaar zal plaatsvinden, waarbij reeds gestart is met de uitwerking van het meest beeldbepalende deel: het Backer en Rueb complex. Hiermee wordt de toon gezet en zal de levendigheid vanaf het begin gevoed worden. Het hiernavolgende schetst op hoofdlijnen de route om te komen van de bestaande situatie naar het levendige en karakteristieke Backer+Rueb van de toekomst.

Anno 2021 staat Backer+Rueb op het netvlies van velen als een enigszins rafelige plek op een steenworp afstand van de binnenstad in een omgeving waar creativiteit en ondernemerschap de boventoon voeren. Dit beeld wordt op het terrein gevoed door de tijdelijke exploitatie in de Backer en Rueb hal en losse evenementen op het terrein. Het is de inzet om zo veel mogelijk ruimte te bieden aan tijdelijke programmering. Zo wordt de levendigheid van het terrein gedurende de hele ontwikkelperiode behouden en krijgt de 'placebranding', het vermarkten van de plek nog voordat die gereed is, optimaal de ruimte.

De ontwikkeling bestaat vervolgens uit de hierna beschreven onderdelen, die gefaseerd uitgevoerd zullen worden. De volgorde van de verschillende fases is nog onderwerp van nadere studie en zal in een later stadium bepaald worden.



Backer FOTO ROB LIPSIUS





**(A) De Spielhuislaan**

De Gemeente zal de Spielhuislaan herprofilen. Hiermee wordt de verbinding met de rest van het Havenkwartier stevig verankerd en ontstaat de basis voor ontsluiting van Backer+Rueb.

**(B) Het Backer en Rueb complex**

In het Backer en Rueb complex worden creative offices gehuisvest en zal de Grote Hal dienst gaan doen als centrale passage en plek van ontmoeting, verblijf, expositie en evenementen. In aansluiting op de Backer en Ruebhallen zal nieuwbouw gerealiseerd worden in de vorm van woon-/werk woningen. Tot slot zal een nieuw appartementencomplex met horeca in de plint aan het water gerealiseerd worden.

**(C) + (D) De binnengebieden**

Aan weerszijden van het Backer en Ruebcomplex zullen parkeergarages gerealiseerd worden met daarboven woningen en het aan de noord- en zuidzijde gelegen commerciële programma. De volgorde van ontwikkeling van deze bouwvelden is nog niet bepaald maar er is wel een onderlinge relatie. Het principe hierachter is dat eerst het ene bouwveld wordt gerealiseerd. Gelijktijdig kan op het andere bouwveld tijdelijk geparkeerd worden met ruimte voor activiteiten in het kader van de 'placebranding'. Na gereedkoming van de eerste parkeergarage (op het ene bouwveld) kan deze in gebruik genomen worden terwijl het tweede bouwveld bebouwd wordt. Door deze volgtijdelijkheid in te bouwen blijft de ruimte voor parkeren en activiteiten tijdens de ontwikkeling geborgd.

**(E) De openbare ruimte**

De openbare ruimte zal meegroeien met de ontwikkeling van Backer+Rueb, op zodanige wijze dat tijdelijk gebruik en activiteiten in elke fase zo veel mogelijk ingepast kunnen blijven worden.

**(F) De Lamonthal**

De Lamonthal vormt de beeldbepalende kop van het terrein bij het park. Uiteindelijk zal hier in de definitieve situatie primair commercieel programma gehuisvest worden.

**(G) Het park**

Met dit nieuwe openbare park krijgt Backer+Rueb bij uitstek een functie als collectieve plek voor alle bewoners van Breda. Hier kunnen zij elkaar ontmoeten bij het hart van het Creative District onder de bomen, aan het water, met de stad als decor op de achtergrond.







# Bronnen + Verantwoording

De voorliggende Ontwikkelingsvisie vormt een synthese van het gedachtengoed van velen. Van inzichten van omwonenden tot ideeën van de stedenbouwkundigen, alles was waardevolle informatie om te komen tot een gedragen visie. Graag bedanken wij alle partijen en individuen die bijgedragen hebben aan de uitwerking van Backer+Rueb tot waar we nu staan.

In het bijzonder willen wij hierbij de partijen noemen die concrete 'brondocumenten' leverden voor de voorliggende Ontwikkelingsvisie. Hierbij gaat het om:

Rijnboutt | Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan

Karres en Brands | Raamwerk en Toolbox voor de openbare ruimte

Goudappel Coffeng | Rapportage mobiliteit

Royal HaskoningDHV | Rapportage duurzaamheid

Mooilostop! | Marktonderzoek commerciële ruimten

Monte Konigs | Doelgroepenonderzoek

Van der Sande | Marktonderzoek wonen

Iris Advies | Participatieplan

**AMVEST**

**KARRES  
BRANDS**

**Rijnboutt**

[www.backerenrueb.nl](http://www.backerenrueb.nl)

## Colofon

Dank gaat uit naar de samenstellers van dit boek:

Rijnboutt | Desirée Eggink en Richard Koek

Karres en Brands | Uta Krause en Sylvia Karres

Studio BESS | Bess Blomjous

Amvest | Christel van Bekkum, Mark Vijgenboom en Leonore Reijnen

The Phoney Club | Anne Lint en Sanne de Wild

Foto omslag: Leon Krijnen

## Disclaimer

Het gedachtegoed, de uitgangspunten en het concept van de ontwikkeling van Backer+Rueb worden in dit document geborgd. Samen vormen ze het kader voor de Ontwikkelingsvisie. Het getekende buiten het plangebied betreft slechts een indicatieve weergave. Zoals op verschillende plekken aangegeven is, vormt de voorliggende Ontwikkelingsvisie de bundeling van de verschillende disciplines. De relatie tussen de onderdelen wordt hierin gelegd. Voor de exacte uitwerking van de verschillende onderdelen (waaronder: stedenbouw en beeldkwaliteit, landschap en materialisatie alsmede de technische uitwerking van de verschillende onderdelen) wordt verwezen naar de afzonderlijke brondocumenten. De getoonde beelden zijn derhalve enkel bedoeld als impressie of voorbeeld ter inspiratie en als referentie. Ten aanzien van de genoemde aantallen moet vermeld worden dat deze een goede indicatie vormen van het programma, maar dat hier nog (kleine) wijzigingen in kunnen optreden bij de nadere uitwerking. Wij hebben ons uiterste best gedaan de rechten van beelden in dit document optimaal te waarborgen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk menen wij met het tonen van deze beelden geen inbreuk te doen op de rechten van derden. Indien er onverhoopt een (rechts)persoon meent rechten te kunnen doen gelden, gelieve hierover dan contact op te nemen via [www.amvest.nl](http://www.amvest.nl).











WWW.BACKERENRUEB.NL

