



Tekst | Lieke Bousema Beeld | NBU/Maas-Jacobs

BLOSSEM BREDA: WONEN MET DE NATUUR AAN JE VOETEN

De meeste Bredanaren kennen Blossem als de locatie van de oude Nibb-it-fabriek, waar altijd veel bedrijvigheid is geweest. Nu de industriële panden en bosschages grotendeels weg zijn, openbaart zich hier het best bewaarde geheim van Breda. De zes hectare grote locatie tussen de wijk Tuinzigt en het centrum transformeert naar een woongebied met 663 woningen over 19 gebouwen, die allemaal landen in het groen van het buurtpark. “Met deze ontwikkeling geven we een stevige impuls aan de woningbouwopgave in Breda”, vertelt projectontwikkelaar Thijs van Kruijsbergen van Maas-Jacobs Vastgoed. “Bovendien creëren we een klimaatbestendige, parkachtige en autoluwe wijk. Daarmee komt de gezonde leefomgeving optimaal tot uiting én sluiten we aan bij de ambitie van de gemeente Breda om de eerste Europese stad in een park te worden.” Niet voor niets is het plan voor Blossem al in 2022 beloond met de BLAST-prijs, de Bredase prijs voor landschap, architectuur en stedenbouw.

Blossem betreft een ontwikkeling van Maas-Jacobs Vastgoed en Nederlandse Bouw Unie (NBU). Het balletje voor het project kwam in 2019 aan het rollen, toen het voormalige Nibb-it-terrein mede op advies van de ontwikkelcombinatie werd aangewezen als inbreidingslocatie voor woningbouw. “Blossem ligt op een prominente locatie in Breda, aan de rand van de wijk Tuinzigt, dichtbij het stadscentrum en aan een belangrijke verkeersader richting de A16”, vertelt Thijs Voesenek, algemeen directeur van NBU. “Dit maakt het gebied bij uitstek geschikt voor woningbouwontwikkeling. Met Blossem geven we het voormalige Nibb-it-terrein in onze thuisstad nieuwe betekenis. Het plangebied wordt mooi verankerd in de omgeving waar

– dankzij een mix van huur- en koopwoningen in verschillende prijscategorieën – iedereen van kan genieten.”

HOOGSTEDELIJK EN GROEN

Begin 2020 werd MINT Vastgoed als gedelegeerd ontwikkelaar betrokken. “Voorafgaand aan dit moment hadden Maas-Jacobs Vastgoed, NBU en de gemeente Breda het 100 dagen traject doorlopen, waarbij in 100 dagen de haalbaarheid van diverse ontwikkellocaties werd onderzocht”, vertelt Chris Huisman, partner bij MINT Vastgoed. “Blossem was één van de grootste ontwikkelingen. In september 2019 is het gebiedsperspectief voor deze ontwik-



De zes hectare grote locatie tussen de wijk Tuinzigt en het centrum transformeert naar een woongebied met 663 woningen over 19 gebouwen, die allemaal landen in het groen van het buurtpark.

keling opgeleverd, dat destijds nog uitging van een hoogstedelijke opzet met gebouwen aan de rand van een groen buurtpark. Na de ondertekening van de intentieovereenkomst zijn we met de uitwerking hiervan aan de slag gegaan en hebben we twee partijen geselecteerd voor het ontwerp: Studioninedots als adviseur voor de stedenbouw/architectuur en Karres en Brands voor het landschapsonwerp.” Het programma gaat uit van ruim 10% sociale huurwoningen, circa 40% middeldure huur- en koopwoningen en circa 50% vrije sector koopwoningen, vertelt Van Kruijsbergen. “Het aantal woningen is – dankzij de toevoeging van de Fokkema-locatie tussen de plangebieden Blossem en Bred – opgeschaald naar 663 woningen.” Van alle woningen is circa 90% gestapeld, waarbij een aantal grondgebonden woningen voor een mooie overgang naar de wijk Tuinzigt zorgt.

WONEN IN HET PARK

“In minder dan een half jaar is een ontwikkelingsvisie opgesteld en is een uitgebreide omgevingsdialogoog doorlopen”, vertelt Huisman. “Dit heeft geleid tot een andere opzet van het plan, waarbij is voortgeborduurd op het bestaande DNA van het voormalige fabrieksterrein en groen de belangrijkste drager van het plan is geworden. Door de kloeki gebouwen als blokken in het groen te projecteren en het parkeren voornamelijk ondergronds en in een mobiliteitshub aan de rand te clusteren, woont iedereen straks letterlijk met de natuur aan zijn voeten.” Voesenek: “In dit project komen verdichting en vergroening mooi samen. Bewoners wonen

'In dit project komen verdichting en vergroening mooi samen'

straks niet áán het park, maar in het park en moeten altijd een stukje lopen naar hun auto. Mede hierdoor worden toevallige ontmoetingen en interactie gestimuleerd en geven we optimaal invulling aan ontwerpthema's zoals collectiviteit, (natuur-)inclusiviteit en wonen in het groen.”

RESPECT VOOR HISTORIE EN BEELDKWALITEIT

De historie van de voormalige Nibb-it-locatie is op verschillende manieren verweven in het plan. Als voorbeeld noemt Huisman de orthogonale (blokachtige) verkavelingsstructuur, waarbij de gebouwen richting de Ettensebaan een soort zaagtandstructuur vormen. Maar ook de architectuur en beeldkwaliteit van de diverse bouwblokken, waarbij de typologie van de voormalige werven (small), loodsen (medium) en hallen (large) is aangehouden. “Bovendien is het voormalige ketelhuis van de fabriek behouden, opgeknapt en getransformeerd tot Restaurant Blossem.”

In oktober 2023 is met de bouwwerkzaamheden gestart. In het tweede kwartaal van 2026 moet de eerste fase van Blossem worden opgeleverd. “Omdat de markt grote behoefte heeft aan sociale en middeldure huurwoningen, worden deze woningen in de eerste fase gerealiseerd”, vertelt Van Kruijsbergen. “Ditselfde geldt voor de parkeerkelder met WKO-installatie en de mobiliteitshub. Pas daarna komen de vrije sectorwoningen aan bod. Eind 2028 moet het complete plan gereed zijn.” ■

Bouwinfo

Ontwikkelaar

Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs

Architect

Studioninedots (stedenbouw/architectuur) en Karres en Brands (landschapsarchitectuur)



Gekozen is voor een orthogonale (blokachtige) verkavelingsstructuur, waarbij de gebouwen richting de Ettensebaan een soort zaagtandstructuur vormen.