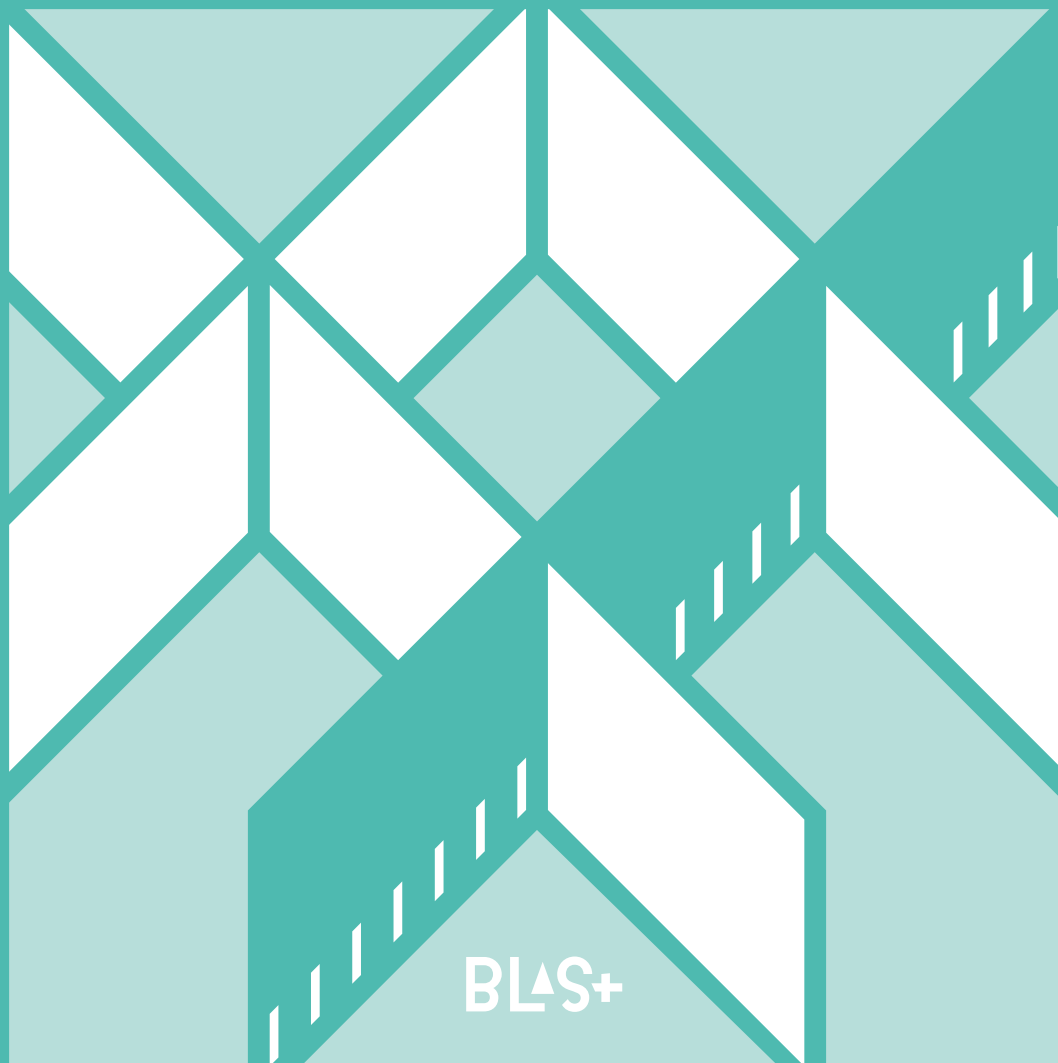


juryrapport

BLAStprijs 2022

de 100 dagen -aanpak



gebiedsontwikkeling

Intro

De BLASprijs is een initiatief van het lokale platform BLAS (Breda, Landschap, Architectuur, Stedenbouw). Dit jaar wordt de prijs voor de zevende maal uitgereikt. Doel van de jaarlijkse prijs is om de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in Breda te stimuleren. In 2021 is de prijs uitgereikt in de categorie Beste studentenhuysvesting. Winnaar was Studentencolplex SHV Brinker! aan de Goesseelsstraat 2 in Breda, ontworpen door Rienks Architecten.

Dit jaar is gekozen voor de categorie Gebiedsontwikkeling, de 100 dagen-aanpak.

Gebiedsontwikkeling, de 100 dagen-aanpak

De BLASprijs staat in 2022 in het teken van gebiedsontwikkeling. Het Bredase college heeft zich het realiseren van 6.000 woningen ten doel gesteld om de wooncrisis te lijf te gaan. Een doel dat mede dankzij de versnellingsopgave, ook wel de 100 dagen-aanpak genoemd, gerealiseerd moet worden.

Inzet van de BLASprijs 2022 is om de resultaten van de 100 dagen-aanpak kritisch tegen het licht te houden. Wat hebben deze plannen opgeleverd? Zijn de procedures werkelijk sneller verlopen? Is de processnelheid niet ten koste gegaan van de kwaliteit? Wat bieden de plannen, naast woningen, voor meerwaarde aan de stad?

De 100 dagen-aanpak is een initiatief van de gemeente Breda om de woningopgave te versnellen. Bij de ontwikkeling van grootschalige bouwlocaties zoekt de gemeente al bij aanvang actief samenwerking met de marktpartijen. In 100 dagen, die zijn bedoeld als gezamenlijke verkenningsfase, wordt samen een gebiedsperspectief gemaakt dat als uitgangspunt dient en waaraan alle partijen zich conformeren. De gemeente geeft per bouwlocatie pragmatische uitgangspunten mee en werkt met de marktpartijen in diverse workshops aan het gebiedsperspectief. Ook zet de gemeente op eigen kosten ambtelijke begeleiding in. Doel is om op korte termijn tot realisatie over te gaan.

Procedure

Een tiental projecten heeft sinds 2019 van de gemeente het predicaat ‘versnellingsopgave’ gekregen. Vijf projecten daarvan zijn inmiddels zo ver uitgewerkt, dat ze kunnen worden meegenomen als kandidaten voor de BLAStprijs 2022. Zij vormen samen de longlist. Het gaat om de projecten Blossem, Cosunpark, Heiveldhoef, Hero en Woonakker Teteringen. Uit deze longlist nomineert de vakjury in principe drie projecten. Na bezoek aan de genomineerde projecten wijst de jury een winnaar aan.

Bij de beoordeling van de 100 dagen-plannen wordt gekeken wat de beoogde identiteit van het project is, welke specifieke kwaliteit het aan de stad toevoegt en wat de maatschappelijke meerwaarde is – in hoeverre is het plan een cadeau voor de buurt – maar ook welk project de 100 dagen-aanpak zo optimaal mogelijk heeft ingezet.

De ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit laat zien hoe goed het met de stad gaat. Met de keuze van de genomineerden en de winnaar vraagt de jury aandacht voor projecten die er niet alleen uitspringen in termen van architectonische en ruimtelijke kwaliteit, maar die ook een meerwaarde bieden voor de omgeving en daarmee een voorbeeldfunctie vervullen. Ze laten zien wat er in de toekomst mogelijk is.

De BLAStprijs bestaat uit een plaquette met een geabstraheerde afbeelding van de Bredase roede, een historisch bouwkundige lengtemaat die uniek was voor de Baronie van Breda.

Jury

De jury van de BLAStprijs 2022 bestaat uit Christine De Ruijter, architect/partner AWG architecten in Antwerpen; Gerwin de Vries, landschapsarchitect/eigenaar Flux landscape architecture in Utrecht en planoloog Maarten Hoorn, themacoördinator Verstedelijking en transformatie bij kennis- en netwerkorganisatie Platform31.

In de projecten die de jury heeft gezien, werkt de 100 dagen-aanpak. De werkwijze is intensief, maar lijkt wel efficiënt en effectief. De uitgangspunten zijn helder en de aanpak zorgt voor capaciteit en urgentie binnen het ambtelijk apparaat. Door de gezamenlijke uitgangspunten ligt er na 100 dagen een plan waaraan alle partijen zich committeren, waardoor in het proces snel overeenstemming kan worden bereikt. Wel is het resultaat van de aanpak steeds anders. Zo is bij Heiveldhoef het projectgebied vergroot, is bij Woonakker een nieuwe samenwerking ontstaan en zijn bij Blossem de ambities gezamenlijk scherp neergezet.

De 100 dagen-aanpak is geen garantie voor succes, maar de aanpak brengt wel minder risico's met zich mee en levert tijdwinst op. Het helpt het proces om de kwaliteiten naar boven te halen. Voor een succesvolle 100 dagen-aanpak zijn capaciteit binnen de gemeente, een goed ontwerpteam met een integrale benadering en een ambitieuze ontwikkelende partij van belang.

Doordat de neuzen vanaf de eerste dag dezelfde kant op staan, verloopt het proces waarschijnlijk ook na die eerste fase effectiever. Het formuleren van heldere, concrete uitgangspunten voor het vervolg is elementair. Ook na de 100 dagen zijn een ambassadeur van het plan, capaciteit en commitment binnen de gemeente cruciaal om op terug te kunnen vallen.

De 100 dagen-aanpak zou de standaard manier van werken moeten zijn. Maar is dat te organiseren? En zou je als gemeente je organisatie daar meer op in moeten richten?

De jury zet wel vraagtekens bij de selectie van de projecten; oorspronkelijk waren veertien projecten voor de aanpak geselecteerd. Het lijkt of de gemeente voor snel resultaat is gegaan, terwijl er ook meer aandacht zou mogen zijn voor de meerwaarde die een project voor de stad biedt. Niet elk project heeft per se de 100 dagen-aanpak nodig om tot hetzelfde resultaat te komen.

Nominaties Gebiedsontwikkeling, de 100 dagen-aanpak

Blossem (Ettensebaan) door Studioninedots in samenwerking met Karres en Brands

Het plan voor dit voormalige fabrieksterrein is aantrekkelijk en gelaagd en speelt goed in op het bestaande karakter. Het plan vertelt een samenhangend verhaal en is zorgvuldig, zoals in de aansluiting op de buurt. Door de rijkdom van het plan en de ruimtelijke afwisseling ontstaan spannende ruimtes; die diversiteit is aantrekkelijk. Ondanks de hogere dichtheid heeft het een bijna parkachtige kwaliteit. Door de gedegen 100 dagen-aanpak stonden de neuzen van de twee grondeigenaren al in een vroeg stadium dezelfde kant op en dat is de kwaliteit ten goede gekomen. Wel kan het een uitdaging zijn om de ambitie bij de uitvoering vast te houden.

Heiveldhoef (bij de Tilburgseweg/Nieuwe Kadijk) door CB5

Heiveldhoef is in al zijn eenvoud een zorgvuldig plan, waarin gezocht is naar evenwicht. Het sluit stedenbouwkundig mooi aan op de omgeving en is specifiek op die locatie ontworpen. De weg en het spoor maken het geen eenvoudige locatie. De informele opzet met behoud van de erfgoedstructuur is aantrekkelijk. De profielen die ontstaan zijn fijngevoelig. Ook wordt het bestaande groen, een kwaliteit van de plek, behouden; het is het hart van het plan. Door de 100 dagen-aanpak zijn alle betrokken partijen al in een vroeg stadium samengekomen, waardoor een groter gebied kon worden aangepakt en de kwaliteit van het plan is verbeterd. Die participatie is een pluspunt. De ambitie om door middel van 'foyers' interactie van de bewoners met het openbaar gebied te vergroten moet nog verder blijken, net als de architectonische uitwerking.

Woonakker Teteringen (Hoeveneind/Bolderstraat) door gemeente Breda, team Stedenbouw & Landschap, Stadsingenieurs

Woonakker, een voormalig agrarisch gebied aan de rand van Teteringen, is een boeiend plan, dat een opening naar de omgeving maakt. Het heeft als enige aandacht voor houtbouw en circulariteit. Het ondergronds parkeren bij de appartementen en de clustering van parkeren bij de grondgebonden woningen is een eerste stap om het autogebruik te ontmoedigen. Het kan ook een kwetsbaar plan zijn; de vraag rijst of de profielen, zoals het waterprofiel, stevig genoeg blijven. Maakt het feit dat Woonakker een uitleglocatie is, en daardoor de grondprijs waarschijnlijk lager, het plan makkelijker te ontwikkelen? De jury denkt dat de 100 dagen-aanpak de samenwerking weliswaar heeft versterkt, maar dat het project ook zonder die aanpak prima was verlopen.





Profiel A4: Doorsnede noordelijke blok van noord (tuin) naar zuid (park)



Profiel B8: Doorsnede noordelijke blok van west (twee-akker-een-kapwoning) naar oost (park Nieuwe Kadij)





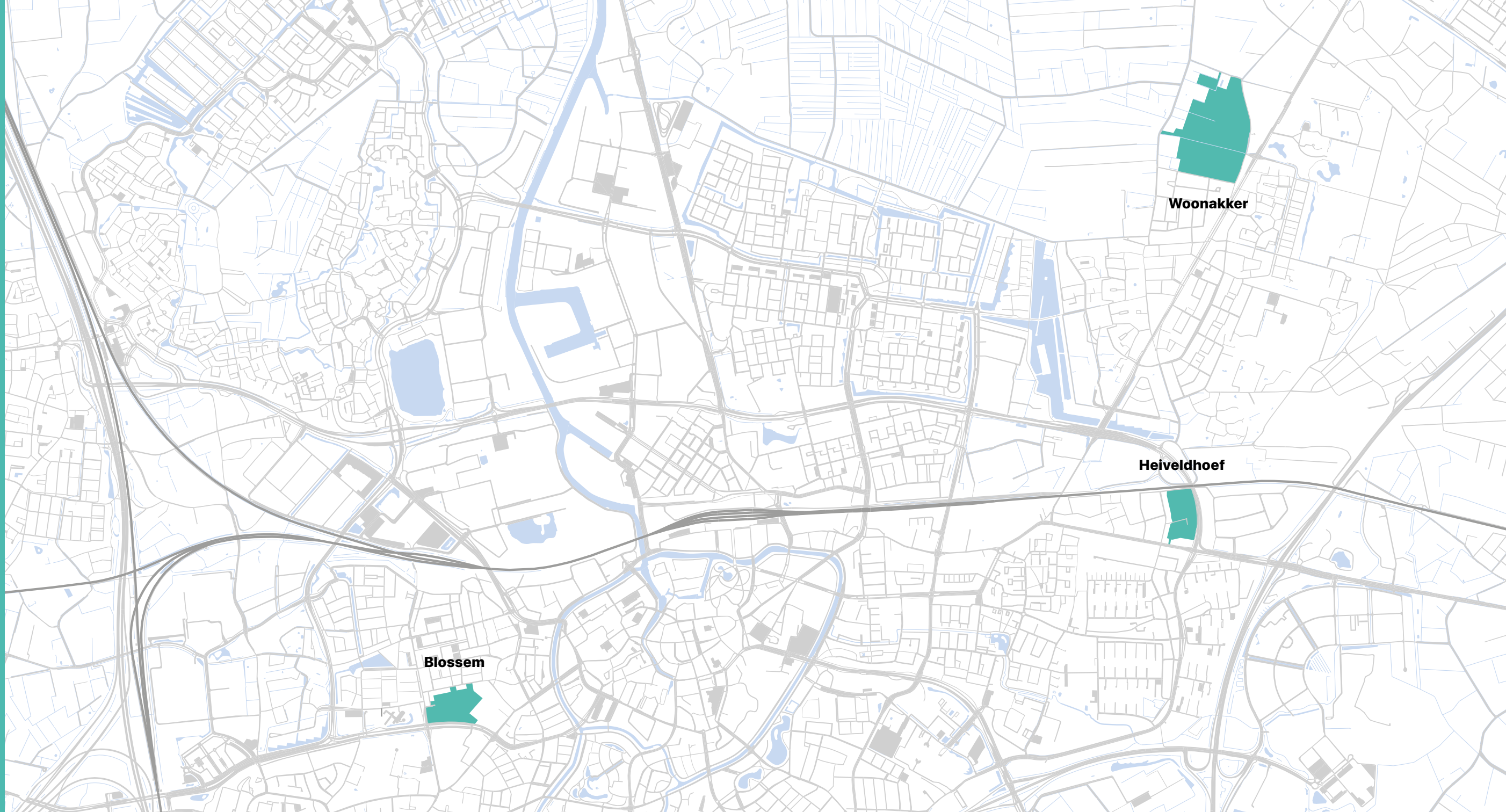
Winnaar Gebiedsontwikkeling, de 100 dagen-aanpak

*Unaniem heeft de jury tot winnaar van de BLAStprijs 2022 gekozen:
Blossem*

Blossem is op alle vlakken een voorbeeldproject. Het oorspronkelijke concept is op een scherpe manier en op alle fronten uitgewerkt, en dat is een compliment; door de gezamenlijk gedragen ambities en grote betrokkenheid van alle partijen lijkt weinig van de oorspronkelijke opzet gesneuveld. Blossem heeft door de 100 dagen-aanpak de grootste kwaliteitswinst geboekt en is een duidelijk voorbeeld van hoe die aanpak zou moeten werken.

Het gevarieerde groen, de aandacht voor overgangen, de mobiliteitsvisie, de hoge dichtheid, de diversiteit aan woningtypes en volumes, de aandacht voor de cultuur van de plek als voormalig fabrieksterrein, de zorgvuldige aansluiting met de buurt; door de integrale aanpak hebben alle aspecten gelijke aandacht gehad en valt alles samen. De kwaliteiten van dit plan zullen ook buiten de plangrenzen een positieve impuls geven. Een cadeau, niet alleen voor de toekomstige bewoners maar ook voor de omwonenden. Dit heeft de stad nodig.





Colofon

Oktober 2022

Organisatie en uitvoering

- Stichting BLAS+

Ontwerp trofee/juryrapport

- Luc Goderie

Met dank aan

- De jury
- Gemeente Breda
- Grosfeld Bekkers Van der Velde Architecten
- Rothuizen Architecten en Adviseurs
- BB architecten
- Cier Architecten
- Synchroon B.V.
- BredaNu

Foto's en afbeeldingen zijn afkomstig van de betrokken ontwerpers.

© Stichting BLAS+

Gehele of gedeeltelijke overname, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend.

BLAS+



HOOFDSUBSIDIËNT



HOOFDPARTNER



HOOFDPARTNER



PARTNER



PARTNER



PARTNER

BLAS+