

HERONTWIKKELING
DELPRATSINGEL 22-23 BREDA





Oomen Architecten

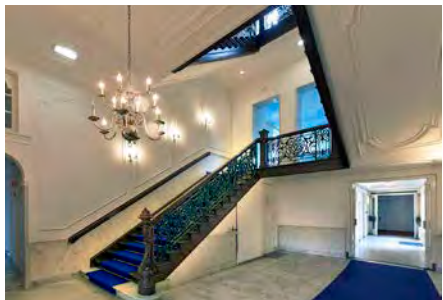
Ulvenhoutselaan 79
Postbus 4916 - 4803EX BREDA

Telefoon +31(0)76 560 22 55
Fax +31(0)76 560 22 88

info@oomenarchitecten.nl
www.oomenarchitecten.nl



HERONTWIKKELING DELPRATSINGEL 22-23 BREDA



Inleiding



Locatie



Historie



Concept



I N L E I D I N G

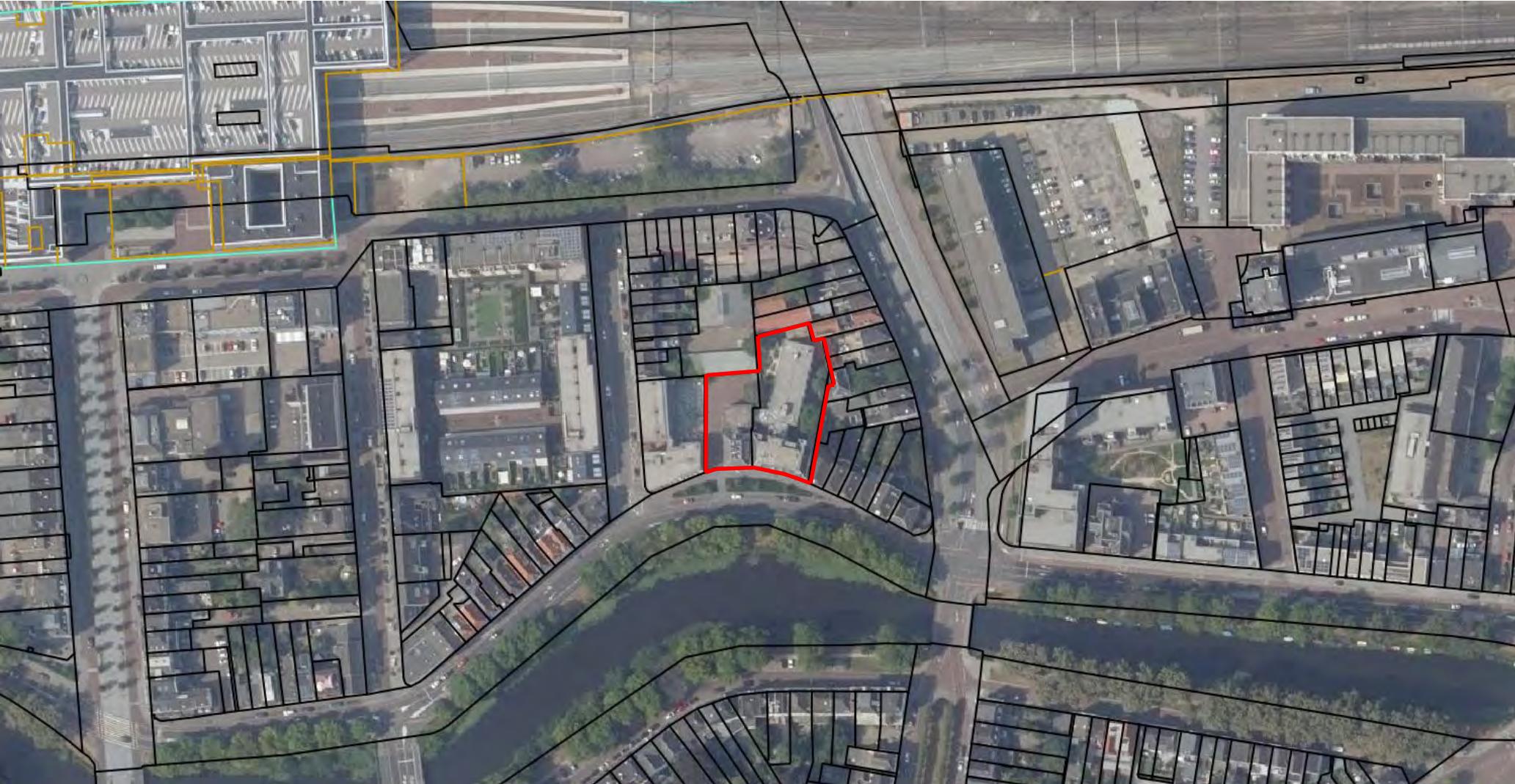
Via een openbare inschrijving zijn door de ontwikkelende partijen de panden Delpratsingel 22 – 23 aangekocht. De panden waren in gebruik als kantoor van de Belastingdienst en bestaan uit twee monumentale panden met haaks een kantoorvleugel aan de achterzijde. Om tot een duurzame bestemming te komen zijn verschillende scenario's onderzocht voor herontwikkeling van de locatie. Hieruit is in overleg met de gemeente Breda de beste variant gekozen. In het voorstel gaan wij uit van deels een voortzetting van de kantoorfunctie en transformatie tot 5 appartementen van Delpratsingel 23, een voortzetting van de kantoorfunctie van Delpratsingel 22 en transformatie tot 12 woonstudio's van de kantoorvleugel op het binnenterrein. De panden Delpratsingel 22 en 23 zijn beide aangewezen als gemeentelijke monument.

In dit boekje gaan we aan de hand van de locatiekenmerken en gebouwhistorie verder in op de herontwikkelingsplannen. Het doel is op duurzame wijze nieuw leven te blazen in het monumentale ensemble. Gezien de centrale ligging, architecturale kwaliteiten en fraaie binnentuin zijn er voldoende ingrediënten om deze plek te transformeren tot een bruisend woon- werk- concept.



LOCATIE

De projectlocatie is gelegen op een goede zichtlocatie aan de Delpratsingel nabij de rand van het centrum van Breda, op loopafstand van het stadspark Valkenberg en het NS station Breda Centraal. De singels omringen het historische centrum van Breda en worden gekenmerkt door de watergangen en monumentale bomenrijen. Ter hoogte van de Singels bevonden zich oorspronkelijk de vestingwerken. De bebouwing hiervan vormde de eerste uitbreiding van de stad buiten het stadshart. Kenmerkend voor het gebied is de bouwtypologie van het gesloten bouwblok waarbij de bebouwing direct aan de straat staat met daarachter een diversiteit aan binnenhoven en achterbebouwing, vaak organisch gegroeid door de jaren heen. De bebouwing is stedelijk, drie tot vier lagen hoog en gevarieerd.



Luchtfoto





Breda.

Delpratsingel.

Uitgave: J. H. van Gaalen, Breda.

HISTORIE

De geschiedenis van de panden aan de Delpratsingel 22 – 23 gaat zo'n 120 jaren terug. In de periode daarvoor behoort de grond waarop de panden zijn gebouwd tot de vestingwerken rondom de stad Breda.

Delpratsingel 22 is gebouwd tussen 1882 en 1884 en heeft de familie Pauw-Gerlings gehuisvest. De toenmalige eigenaar was directeur van de Hollandse Luciferfabriek. Tijdens de bouw waren er problemen met verzakkingen waardoor de oorspronkelijk geplande derde verdieping met vensters in de dakrand niet zijn uitgevoerd en daarvoor in de plaats een afgeplat dak is gerealiseerd. Het pand is opgetrokken uit baksteen, onttrokken aan het oog door pleisterwerk. De bouwstijl is een zogeheten 'neo-stijl'. Dat wil zeggen dat het een typisch eind negentiende-eeuws pand is met stijlkenmerken uit het verleden. Reeds in 1905 vinden de eerste verbouwingen plaats. Daarbij wordt een aanwezige veranda voor een groot deel overdekt. De woning wordt in 1926 aangekocht door de overheid en heeft huisvesting geboden aan het toenmalig Gewestelijk Arbeidsbureau en een vestiging van het Stoomwezen. De tuinzijde wordt daartoe uitgebreid met een vleugel en inwendig aangepast als kantoor. In 1954 is het pand aan de achterzijde uitgebreid en intern gerenoveerd. Ook in de daarop volgende decennia volgen de verbouwingen elkaar regelmatig op. Door al deze aanpassingen, verbouwingen en uitbreidingen heeft het pand inwendig zijn monumentwaarde min of meer verloren. In 1993 heeft de laatste opknapbeurt plaatsgevonden. Deze heeft zich beperkt tot het schilderwerk aan de gevel om die een meer eind negentiende-eeuws aanzien te geven.

Het pand met nummer 23 is niet de eerste woning op deze plaats. Kort na het slechten van de vestingwerken wordt in 1877 een dubbel huis gebouwd dat qua stijl erg veel lijkt op de huidige voorgevel van het pand Delpratsingel 23. De panden worden in 1885 aangekocht door Meinard Tydeman inclusief een perceel grond achter de panden. Tydeman besluit na enige tijd in de samengevoegde panden te hebben gewoond ze geheel te slopen en een nieuw woonhuis te bouwen. In 1898 wordt het nieuwe woonhuis naar ontwerp van architect J.J. Nieukerken opgeleverd. Het pand is opgetrokken in baksteen en natuursteen, met een statige gevel met pilaren. Het geheel kan worden omschreven als een 'rond 1800-stijl' en grijpt terug naar gevels die gangbaar zijn in de tijd van Lodewijk XVI. Opvallend zijn de asymmetrische plaatsing van deur en balkon. De huidige gevel is nagenoeg ongewijzigd gebleven in de loop der jaren. Alleen de schoorstenen aan de beide uiteinden van het dak zijn verwijderd als ook de oorspronkelijke roede-indeling van de ramen. De in 1994 aangebrachte kleurafwerking grijpt terug naar de kleuren die gangbaar zijn rond de eeuwwisseling. In 1921 wordt het woonhuis verkocht. De eerstvolgende gebruiker van het gebouw wordt het Kadaster. Dat laat een uitbouw in de tuin aanbouwen, die later een aantal malen is aangepast aan de behoeften van deze dienst. Vanaf 1969 wordt de Directie der Rijksbelastingen in de provincies Brabant en Zeeland de gebruiker van het pand. In 1979 besluit men de bestaande achterbouw en het koetshuis af te breken en een nieuwe achtervleugel aan te bouwen. Eerdere verbouwingen hebben plaatsgevonden in 1959 en 1976. Door al deze verbouwingen is de achtergevel aanzienlijk veranderd. In 1986 wordt de Delpratsingel 22 intern grondig verbouwd en via een corridor verbonden met Delpratsingel 23. Naast de buitenzijde van het pand is ook het interieur met zijn hal en kamers zeer stijlvol en min of meer in de oorspronkelijke stijl bewaard gebleven.

Beide panden ademen uiterlijk nog in belangrijke mate de voorname sfeer en de geest van de tijd waarin ze zijn gebouwd. Niet voor niets komt nummer 22 in 1967 en nummer 23 in 1992 op de gemeentelijke monumentenlijst. Dit onder meer vanwege hun ligging en door het feit dat beide panden en hun voormalige bewoners een nauwe relatie hebben gehad met de groei en ontwikkeling van de stad aan het einde van de vorige eeuw.





C O N C E P T

Het bestaande kantoorcomplex wordt getransformeerd tot woon- werklocatie voor verschillende doelgroepen. Het voormalige woonhuis Delpratsingel 22 wordt losgemaakt van het naast-gelegen pand en ontdaan van een deel van de toegevoegde aanbouwen. Hierdoor ontstaat meer ruimte op de locatie. Het pand blijft na de splitsing in gebruik als kantoorgebouw. De achter-gevel wordt na sloop van de aanbouw hersteld, passend bij het monumentale karakter van het pand.

Delpratsingel 23 blijft op de begane grond deels intact als kantoor. Het monumentale interieur van de stijlkamers op de begane grond leent zich minder goed voor transformatie en blijft in deze vorm gewaarborgd. Daarnaast zorgt een combinatie van werken en wonen voor een interessante en aangename dynamiek op de locatie. De ruimtes zijn geschikt voor één solitaire huurder of verschillende kleinere huurders die elk een kamer huren. Links van de entree komt op de begane grond een ruim appartement van 80 m2 met een eigen tuintje aan het binnen-hof. Op de verdieping komen twee royale appartementen van respectievelijk 100 en 150 m2 met een balkon aan het hof. De appartementen zijn zo opgezet dat er zowel aan het hof als aan de singel gewoond wordt waardoor de specifieke kwaliteiten van de locatie optimaal benut worden. Op de tweede verdieping worden eveneens twee appartementen gemaakt van 80 en 120 m2 voorzien van een loggia in de kap aan de hofzijde. Ook deze appartementen zijn georiënteerd op zowel het hof als de singel. De appartementen worden in de gemeenschappelijke tuin voorzien van een individuele buitenberging.

De bestaande achterbouw vormt één geheel met de monumentale voorbouw en wordt getransformeerd tot 12 woonstudio's met een gemeenschappelijke tuin. Deze is eveneens te gebruiken door de bewoners van de andere appartementen. De fraaie tuin vormt zich rondom het pand en biedt een gezellig en intiem woonmilieu in een historische setting. De bestaande kas maakt onderdeel uit van de gemeenschappelijke tuin en biedt mogelijkheden voor het aanleggen van een moestuin. Aan de achterzijde is tevens een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien. De studio's variëren van 36 tot 49 m2 en hebben elk eigen voorzieningen zoals een keuken, badkamer en berging. De grootte van de appartementen is afgestemd op de mogelijkheden van het bestaande pand en de beschikbare ruimte rondom. In deze vorm is de verhouding tussen kwaliteit en mogelijkheden optimaal. De doelgroep die hiervoor in aanmerking komt wil graag op een mooie plek wonen in het dynamische centrum van de stad. Ze zoeken graag contact met anderen en hebben zelf minder eigen ruimte nodig. Qua uitstraling woont men aan de Singel in een monumentaal pand. Het eigen appartement is pragmatisch en men heeft de beschikking over een royale gemeenschappelijke tuin. De achterbouw wordt aan de buitenzijde verfraaid zodat het meer in harmonie met de monumentale panden komt. Het complex bestaat zo uit een mooie mix van appartementsgroottes en doelgroepen met een gemeenschappelijke identiteit.

