

BREDA

Paris Proof kantoor





VOORWOORD

Wij creëren plekken waar mensen willen zijn.

Ook met dit nieuwe kantoor in Breda.

Als Heembouw benaderen we elke opdracht met een architectonische blik én maatschappelijke verantwoordelijkheid. Voor dit project presenteren we een studie naar een toekomstbestendig kantoor – een gebouw dat niet alleen voldoet aan de eisen van vandaag, maar ook een visie biedt op morgen.

Onze aanpak is geworteld in onze filosofie van positieve impact. We ontwerpen vanuit de overtuiging dat architectuur duurzaam, gezond en betekenisvol moet zijn. In een wereld die voortdurend verandert, zoeken we naar oplossingen die verder gaan dan het gebouw zelf – oplossingen die bijdragen aan welzijn, verbondenheid en leefkwaliteit.

Dit document is het resultaat van onze geïntegreerde benadering, waarin de expertise van bouwer en architect vanaf het begin wordt gebundeld. Door integraal samen te werken, ontstaan ontwerpen die niet alleen esthetisch, ambitieus en innovatief zijn, maar ook realistisch, betaalbaar en uitvoerbaar. Architectuur met visie, maar altijd geworteld in de praktijk.

Het nieuwe kantoor moet meer zijn dan een werkplek. Het moet een ruimte worden die mensen verbindt: medewerkers, bezoekers, omwonenden en toekomstige generaties. Een plek die de kernwaarden van de opdrachtgever weerspiegelt en tegelijk een positieve impuls geeft aan de omgeving.

Parijs is niet ver. Dit is het moment om te kiezen voor een kantoor dat toekomstbestendig is – in ontwerp, in gebruik en in betekenis.

INHOUD

ONTWERP THEMA'S	7
UITVRAAG	8
PROGRAMMA	9
LOCATIE	11
GEBOUW MASSA	13
SOCIAAL-LOKAAL	15
PUBLIEKE ZONE	17
WERKCONCEPT	19
GEZONDE WERKPLEK	21
PARIS PROOF	23
HOUT & BIOBASED	25
CONCLUSIE	26



ONTWERP THEMA'S

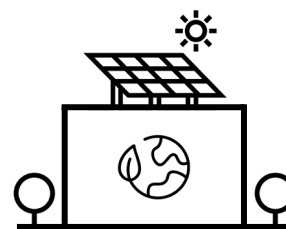
"Een duurzame werkomgeving, geworteld in de stad"

Deze visie vormde voor ons het startpunt van een gezamenlijke zoektocht naar een werkomgeving die niet alleen functioneel en toekomstbestendig is, maar ook betekenisvol – voor de mensen die er werken, en voor de stad waarin het gebouw staat. Het resultaat van die zoektocht ligt nu voor u: een ontwerpvisie die duurzaamheid, identiteit en maakbaarheid samenbrengt.

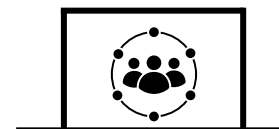
Als familiebedrijf met meer dan 85 jaar ervaring in bouwen én ontwerpen, geloven we dat elk project een kans is om positieve impact te maken. Dat doen we op drie thema's, in lijn met de Sustainable Development Goals:

- **Duurzaam** (SDG 13 – Klimaatactie): door te bouwen met biobased materialen en energie-efficiënte oplossingen die bijdragen aan een Paris Proof gebouw.
- **Gemeenschap** (SDG 11 – Duurzame steden en gemeenschappen): door architectuur te maken die verankerd is in de stad en bijdraagt aan de leefbaarheid in de ruimste zin van het woord.
- **Gezond** (SDG 3 – Goede gezondheid en welzijn): door werkomgevingen te creëren die welzijn bevorderen via biophilic ontwerpprincipes en een gezond binnenklimaat.

Deze thema's dragen niet alleen bij aan een goed pand voor de gebruikers maar dragen ook bij aan de brede welvaart van de lokale gemeenschap. De thema's lopen als een rode lijn door dit ontwerpvisie document en laten zo duidelijk de impact van de ontwerpkeuzes zien.



Duurzaam



Gemeenschap



Gezond



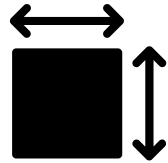
UITVRAAG

“Een toekomstbestendig en Paris Proof huisvestingsconcept dat naadloos aansluit op de duurzaamheidsambities van de organisatie én de brede welvaart van Breda versterkt – doordacht ontworpen met oog voor mens, stad en toekomst.”

PROGRAMMA



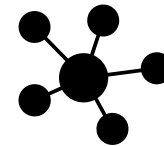
Stad



3500-4000 m² BVO



40 Parkeerplekken



*Goede connectie met
de omgeving en de
gemeenschap*



Goed bereikbaar met het OV



Paris Proof



*Een gebouw dat bijdraagt
aan de gezondheid van
medewerkers en bezoekers*



*Een plek met een positieve
impact op zijn omgeving en
de lokale gemeenschap*



*Een gebouw dat bijdraagt
aan het verminderen van de
opwarming van de aarde*



toekomstige
stadsinbreiding

toekomstige
stadsinbreiding

toekomstige
stadsinbreiding

Tilburg 15 min
Eindhoven 40 min

Rotterdam CS 22 min
Antwerpen CS 33 min

stadspark
Valkenberg

P

P

P

5 min

10 min

LOCATIE



De kavel aan de Spoorstraat, direct gelegen aan het spoor en op slechts enkele minuten lopen van het station, is de ideale plek voor de ontwikkeling van een toekomstgericht kantoorgebouw. De locatie is strategisch gepositioneerd binnen een netwerk van internationale en regionale treinverbindingen naar onder andere Rotterdam, Antwerpen, Tilburg en Eindhoven. De aanwezigheid van additionele parkeerfaciliteiten op het station en in nabijgelegen parkeergarages en de multimodaliteit versterkt de toegankelijkheid van de locatie.

Wat deze kavel extra aantrekkelijk maakt, is de directe nabijheid van stedelijke voorzieningen. Een supermarkt, Park Valkenberg en de levendige terrassen van de binnenstad bevinden zich allemaal op loopafstand. Dit biedt kansen voor een werkomgeving die niet alleen functioneel is, maar ook inspireert en verbindt.

Als zichtlocatie aan het spoor biedt deze kavel niet alleen een prominente regionale en internationale uitstraling, maar ook een unieke kans om een organisatie te tonen aan een groot publiek. Dagelijks passeren duizenden reizigers deze plek – en die krijgen een kijkje in dit kenmerkende gebouw. Tegelijkertijd ligt de zijde aan de Spoorlaan ingebed in de lokale gemeenschap, waar menselijke schaal en stedelijke interactie samenkomen.

Deze dualiteit – zichtbaarheid op grote schaal én verbondenheid met de directe omgeving – is uniek aan deze locatie en biedt kansen voor een gebouw dat zowel uitnodigt als inspireert. Hier ontstaat ruimte voor een kantoorconcept dat niet alleen functioneert als werkplek, maar ook als brug tussen stad en spoor, tussen internationale dynamiek en lokale verankering.



“Unieke zichtlocatie met exposure richting zowel de lokale gemeenschap als een breder regionaal en (inter)nationaal publiek”



60 meter

35 meter

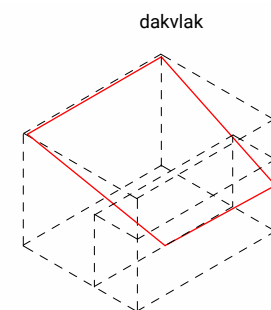
Spoorstraat

GEBOUW MASSA

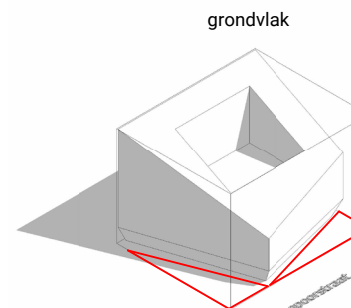
Het perceel van circa 2.100 m² ligt ingeklemd tussen het spoor en de Spoorstraat. Aan de oostzijde wordt het kavel geflankeerd door een kantoorgebouw met verscheidene gebruikers. Aan de westzijde is nog ruimte voor andere toekomstige ontwikkelingen. Doordat dit deel nog niet ontwikkeld is bestaat er tevens de mogelijkheid om de kavel qua afmeting aan te passen op de behoeftes van de organisatie.

Het gemengde bestemmingsplan maakt een breed scala aan functies mogelijk, waaronder kantoorruimten, woningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen, en parkeervoorzieningen. Deze veelzijdigheid maakt het terrein geschikt voor zowel mono- als multifunctionele ontwikkelingen, waarbij werken en voorzieningen op een slimme manier gecombineerd kunnen worden.

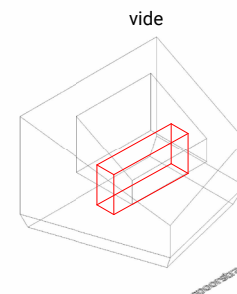
De bouw mogelijkheden zijn ruimhartig: aan de zijde van de Spoorstraat is een bouwhoogte tot 14 meter toegestaan, terwijl aan de spoorzijde zelfs tot 26 meter gebouwd mag worden. Dit biedt volop kansen voor het realiseren van markante gebouwen met een stedelijke uitstraling, die de verbinding leggen tussen de grote schaal van het spoor en de verfijning van de stad.



dakvlak



grondvlak



vide

maximale bouwhoogte van 26 en 14m op het perceel wordt opgelost in een volume, de gevel aan de spoorzijde is hoger en dient tevens als geluidsmuur

door het volume op maaiveld en in het grondvlak af te schuinen ontstaat extra ruimte tussen openbaar en prive waar interactie plaats kan vinden tussen bezoekers en voorbijgangers

middels een gat (vide) in het blok kan het daglicht ook de middenzone van het blok bereiken en reduceert het energiegebruik en verhoogd de kwaliteit van de beleving van de vloeren



speeltuin



klimwand



borrelplek



meet & greet plein



buurtplein

publieke services



tribune



coffee bar



SOCIAAL-LOKAAL



Gelegen in het hart van Breda, vormt deze locatie een strategisch knooppunt tussen het stedelijke centrum en een aangrenzende woonwijk. De nabijheid van enkele grootschalige toekomstige stadsontwikkelingen maakt dit niet alleen een plek van vandaag, maar ook van morgen. De locatie biedt een unieke kans om een betekenisvolle verbinding te leggen met de lokale gemeenschap – ruimtelijk, sociaal en programmatisch.

Om deze verbinding tastbaar te maken, is gekozen voor een zorgvuldig samengestelde mix van functies, zowel binnen als buiten het gebouw. Deze functies zijn ontworpen om ontmoeting, uitwisseling en betrokkenheid te stimuleren – voor jong en oud, voor buurtbewoners en bezoekers.

Deze sterke verbinding tussen een organisatie en de lokale gemeenschap vormt een fundament voor duurzame waardecreatie. De organisatie wordt meer dan een dienstverlener – ze wordt een partner in vooruitgang. Door lokale ondernemers te ondersteunen, maatschappelijke initiatieven te faciliteren en ruimte te bieden voor ontmoeting en educatie, draagt zij actief bij aan de vitaliteit van de buurt.

Zo ontstaat een plek voor verschillende doelgroepen, waarin economische en sociale belangen elkaar versterken – gedragen door architectuur die uitnodigt tot verbinding.





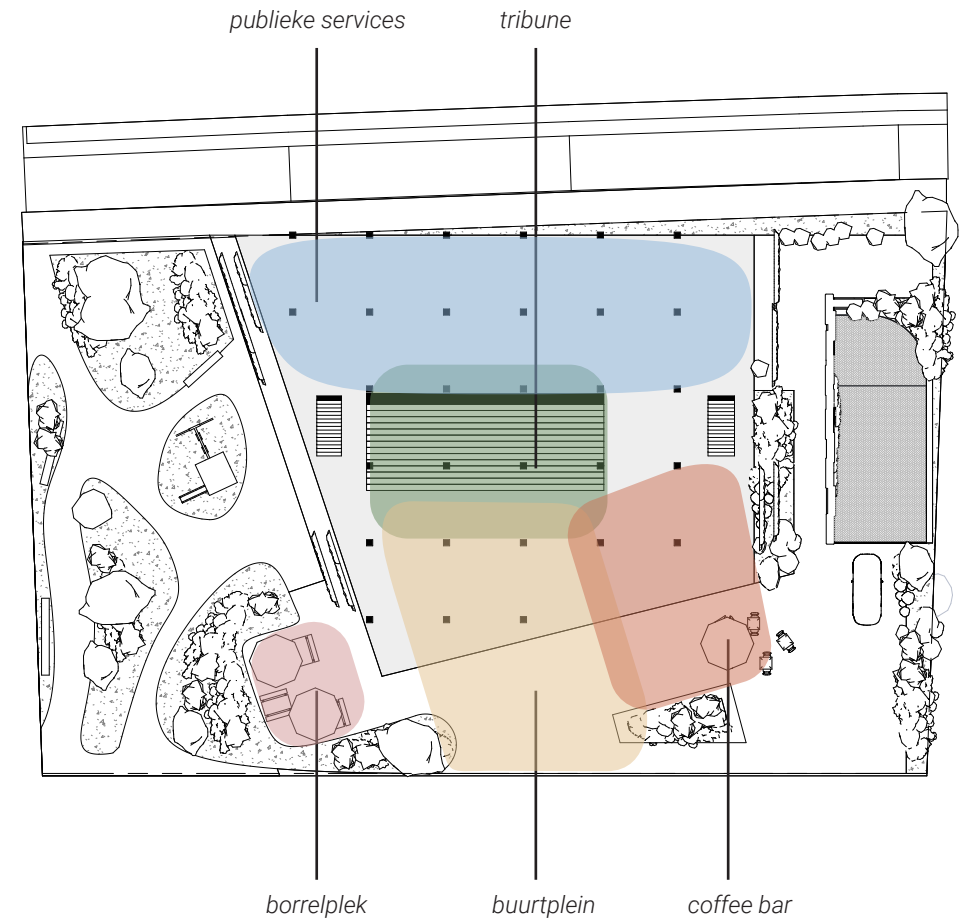
PUBLIEKE ZONE



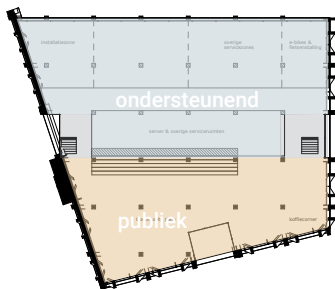
De overgang van de publieke ruimte naar de publieke services van het gebouw is ontworpen als een geleidelijke, uitnodigende beweging. Het plein aan de voorzijde fungeert als een zachte buffer tussen de dynamiek van de straat en de rust van het interieur. Hier ontstaat ruimte voor ontmoeting, vertraging en verbinding. De publieke functies aan de entreezijde – zoals een koffiebar, een ontmoetingsplein en een tribune – vormen een levendige voorhoede die de bezoeker als vanzelf naar binnen trekt. Omdat deze functies niet direct als onderdeel van een zakelijke dienstverlener worden herkend, verlagen ze de drempel tot binnenkomst en maken ze het gebouw toegankelijk voor een breed publiek.

Binnen zet deze benadering zich voort. De publieke ruimte vloeit naadloos over in de publieke services van de organisatie, die zijn vormgegeven als open, transparante zones waar ontmoeting, advies en educatie samenkomen. Hier is ruimte voor lezingen, workshops en gesprekken – momenten waarop de maatschappelijke rol van de organisatie zichtbaar wordt. Deze gelaagde overgang tussen buiten en binnen, tussen stad en service, creëert een plek die niet alleen functioneert, maar ook verbindt. Een plek waar architectuur bijdraagt aan vertrouwen, inclusie en betrokkenheid.

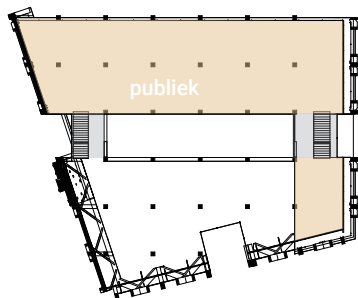
"Waar de publieke ruimte geleidelijk overgaat in publieke service, ontstaat een plek waar de stad niet stopt, maar doorloopt. Open, uitnodigend en verbonden."



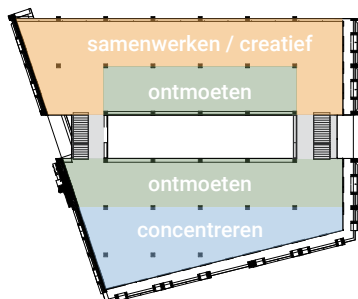
Begane grond
(770 m²)



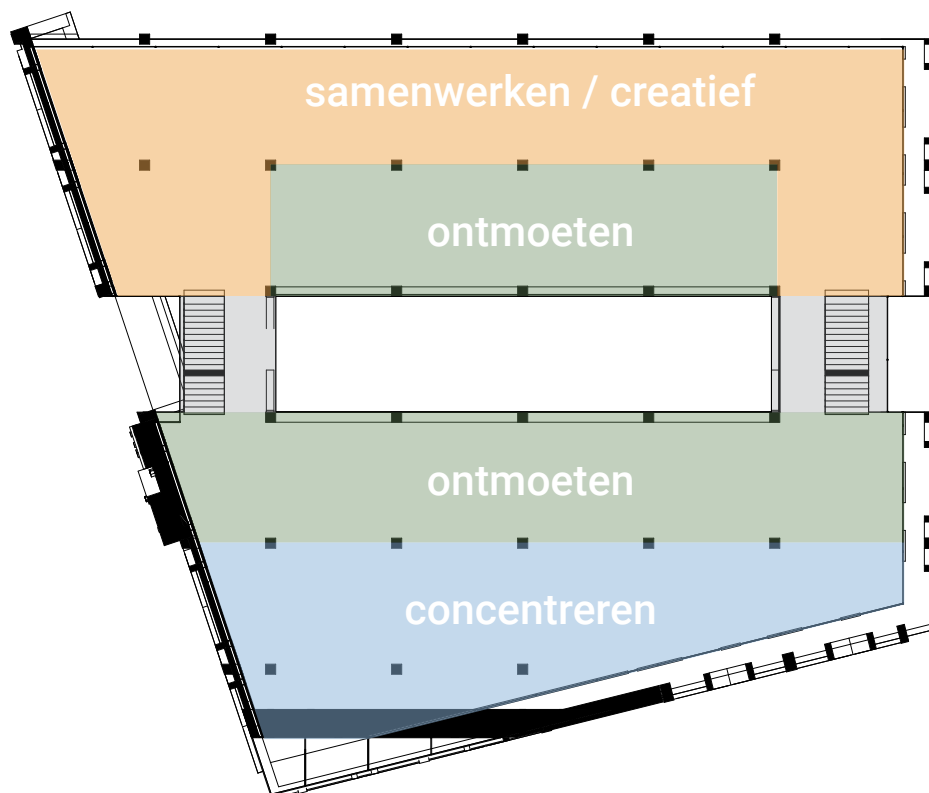
Verdieping 1
(450 m²)



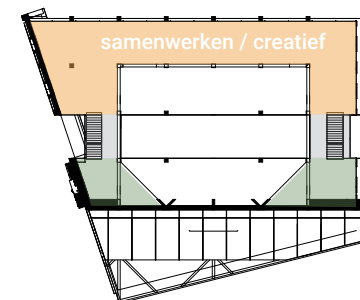
Verdieping 2
(780 m²)



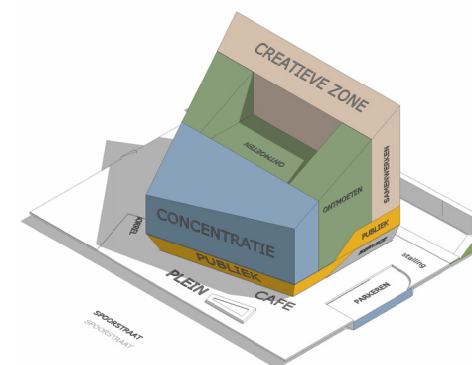
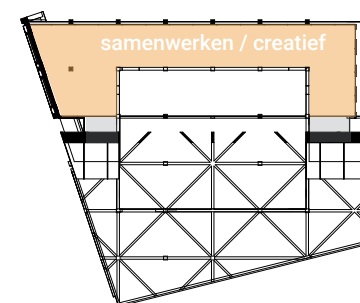
Verdieping 3
(770 m²)



Verdieping 4
(560 m²)



Verdieping 5
(350 m²)



WERKCONCEPT



Door de opkomst van thuiswerken verandert de wijze waarop er op kantoor wordt gewerkt. Waar men vroeger voor alle werkzaamheden naar kantoor kwam is het nu gebruikelijk om afhankelijk van de werkzaamheden te kijken of men naar kantoor komt. Geconcentreerde werkzaamheden die solitair kunnen worden gedaan worden steeds meer thuis gedaan. Het kantoor is hierdoor steeds meer een plek geworden om samen te komen en samen te werken.

Dit vraagt om een ander soort kantoor dan vroeger. In plaats van kleine kantoren, en standaard vergaderruimtes is er behoefte aan flexibele plekken om creatief te zijn, samen te werken en (in)formeel te overleggen. Om het gebruik van het kantoor te stimuleren moet het een gezonde en inspirerende plek zijn, waar werknemers graag komen werken.

Dit hybride werkmodel biedt tevens kansen voor de mobiliteit van medewerkers. Mits gecombineerd met ruime openingstijden geeft het veel mogelijkheden tot spitsmijden.

“Het kantoor is steeds meer een plek geworden om samen te komen en samen te werken. De ruimtes moeten deze activiteiten ondersteunen.”





GEZONDE WERKPLEK

Een gezonde werkplek ontwerpen gaat verder dan het aanbieden van een sportfaciliteiten of gezonde voeding. Het is een integrale benadering waarin architectuur, natuur en menselijk gedrag samenkomen. Door het toepassen van biophilic designprincipes creëren we omgevingen die niet alleen functioneel zijn, maar intuïtief prettig om in te verblijven.

“Biophilic ontwerp principes zorgen voor een werkplek die niet alleen gezonder is, maar ook productiever maakt.”

Natuurlijke materialen, zoals hout, zorgen voor een tastbare rust in de ruimte. De connectie met de natuur, door uitzicht op groen of een binnentuin, herstelt onze aandacht en verlaagt stressniveaus. Gefilterd daglicht dat door beplanting de ruimte binnenvalt, bootst het ritme van de natuur na en ondersteunt ons bioritme. En de toepassing van natuurlijke, complexe patronen, bijvoorbeeld in de constructie, stimuleert onze zintuigen op een subtiele maar krachtige manier. Het gevarieerde, steeds veranderende, uitzicht vanuit de hoger gelegen ruimtes vermindert stress en stimuleert de creativiteit.

Deze elementen samen zorgen voor een werkplek die niet alleen gezonder is, maar ook productiever maakt. Medewerkers voelen zich beter, presteren beter en ervaren meer werkplezier. Het gebouw maakt op deze manier positieve impact op het welzijn van de medewerkers.



Biophilic ontwerpprincipes zorgen voor



Een positieve impact op de gezondheid



Verbeterde productiviteit en cognitieve prestaties



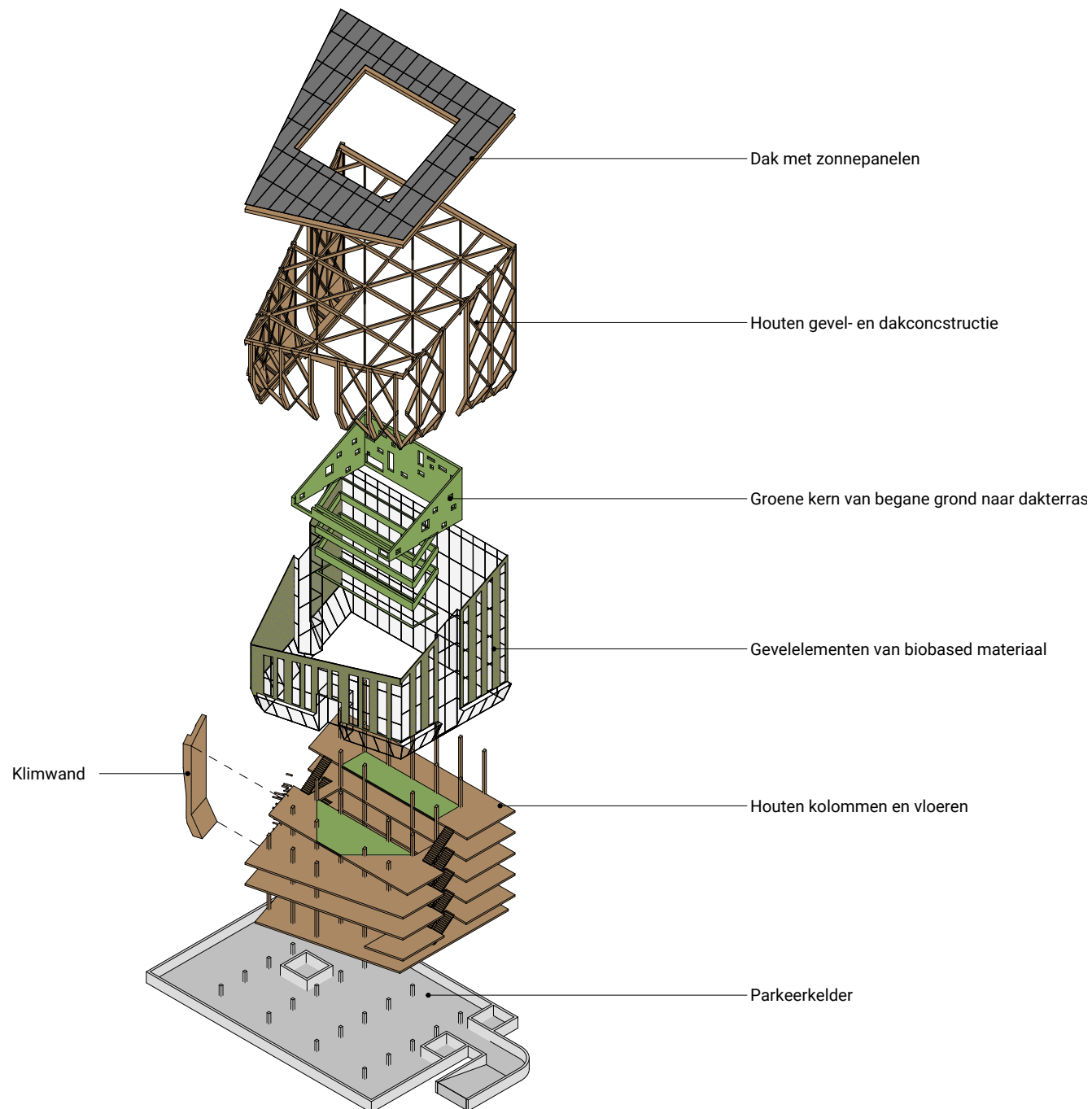
Stressreductie



Verbeterde stemming en emoties



Slim en duurzaam ruimtelijk ontwerp : de gevel past zich aan op de orientatie en zonbelasting



PARIS PROOF



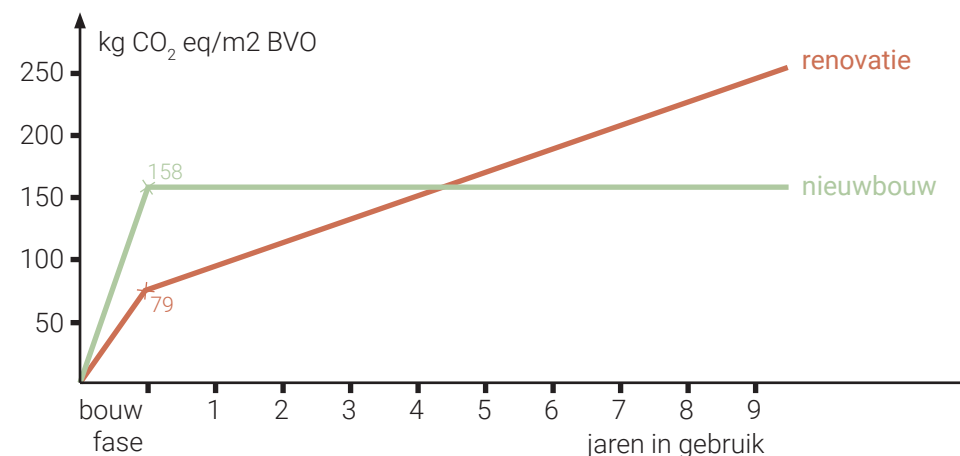
Paris Proof gebouwen zijn ontworpen om te voldoen aan de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een Whole Life Carbon budget benadering. Hierbij wordt afzonderlijk gekeken naar de uitstoot van de gebruikte materialen tijdens de bouw, en de uitstoot die volgt uit het energiegebruik tijdens het gebruik van het gebouw. Voor elk type gebouw is een eigen grenswaarde voor deze uitstoot bepaald, waarbij tevens onderscheid wordt gemaakt tussen renovatie en nieuwbouw.

De uitstoot grenswaarden in de bouwphase voor renovatie zijn lager dan bij nieuwbouw, bij renovatie wordt immers een deel van het bestaande pand hergebruikt. In de gebruiksfase is dit echter andersom, waar een gerenoveerd pand nog een energiegebruik van 70kWh/m² mag hebben is dat voor nieuwbouw 0 kWh/m². Deze verschillen in grenswaarden zorgen ervoor dat renovatie op het eerste gezicht het meest duurzaam lijkt maar al na minder dan 5 jaar is de totale CO₂ uitstoot van een nieuwbouwpand minder dan van het gerenoveerde pand.

“Na 5 jaar is de totale CO₂ uitstoot van nieuwbouw lager dan bij renovatie”

Om de Paris Proof doelen te halen zal de balans moeten worden gevonden tussen een zo energiezuinig gebouw, en het toepassen van zo min mogelijk vervuilende materialen vanwege de grenswaarde voor de bouwphase. Dit vergt een slim ontwerp dat de juiste materialen op de juiste plek inzet. Door gebruik te maken van biobased, hergebruikte en circulaire producten blijft de milieubelasting van de materialen laag terwijl er geen concessies gedaan hoeven te worden aan comfort en energiezuinigheid. Anderzijds zorgt een slim ruimtelijk ontwerp voor een verlaging van het energiegebruik.

grenswaarden	bouwphase 2030	gebruiksfase
renovatie	79 kg CO ₂ eq/m ² BVO	70 kWh/m ² BVO
nieuwbouw	158 kg CO ₂ eq/m ² BVO	0 kWh/m ² BVO





HOUT & BIOBASED

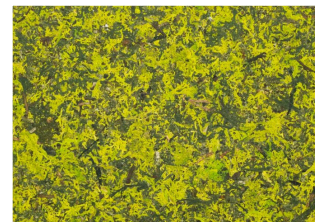


Om een Paris Proof kantoorgebouw te realiseren, is bouwen met hout en andere biobased materialen essentieel. Deze hernieuwbare grondstoffen slaan CO₂ op en verlagen zo actief de ecologische voetafdruk van het gebouw. Maar de voordelen gaan verder dan duurzaamheid alleen.

Materialen zoals hennep, vlas en mycelium brengen een natuurlijke esthetiek en dragen bij aan een gezond binnenklimaat, belangrijk voor welzijn en productiviteit. Ze maken circulair bouwen tastbaar: wat groeit, kan ook weer terugkeren naar de natuur.

De toepassing van biobased materialen is zichtbaar en voelbaar in het hele gebouw, van de houten draagconstructie tot de gevel en het interieur. Voor de organisatie is dit meer dan een bouwkeuze: het onderstreept de duurzaamheidsambities en versterkt het imago als toekomstgerichte, maatschappelijk verantwoorde zakelijk dienstverlener. Het laat zien dat de organisatie niet alleen investeert in groene projecten, maar ook zelf verantwoordelijkheid neemt in haar vastgoed.

Biobased bouwen sluit bovendien naadloos aan op ESG-criteria en duurzame taxatiepraktijken. Het verhoogt de aantrekkelijkheid, toekomstbestendigheid én waarde van het vastgoed. In die zin is het niet alleen een ethische en duurzame keuze, maar ook een financieel verstandige.



CONCLUSIE

De nieuwbouw op deze locatie biedt een unieke kans om architectuur in te zetten als katalysator voor verandering. Niet alleen door een van de eerste Paris Proof gebouwen in Breda te realiseren, maar ook door een betekenisvolle bijdrage te leveren aan de stedelijke omgeving, haar bewoners en de directe leefomgeving.

Door te bouwen met biobased materialen en biophilic ontwerpprincipes ontstaat een werkomgeving die niet alleen energiezuinig is, maar ook uitnodigend, gezond en inspirerend. Een gebouw dat het welzijn van medewerkers centraal stelt en de verbinding met de natuur herstelt.

Tegelijkertijd versterkt dit project de lokale binding. Het markeert een nieuwe fase in de ontwikkeling van de Stationsbuurt: een wijk in transitie, waar duurzaamheid, leefbaarheid en sociale cohesie hand in hand gaan. Hier kan de organisatie zich niet alleen als duurzame speler profileren, maar ook als betrokken buur.

Om de ambities op het gebied van duurzaamheid, welzijn en stedelijke meerwaarde daadwerkelijk te realiseren, is het essentieel om deze opgave integraal aan te pakken. Alleen door ontwerp en uitvoering vanaf het begin nauw te verweven, kunnen de technische, esthetische en ecologische kwaliteiten optimaal op elkaar worden afgestemd. Dit versnelt het proces, vergroot de ontwerpvrijheid en maakt het mogelijk om innovatieve oplossingen vroegtijdig te integreren. Zo wordt het gebouw niet alleen een visie op papier, maar een tastbare realiteit.

Deze plek vraagt om meer dan een gebouw. Ze vraagt om een visie. En om een architectuur die verantwoordelijkheid neemt – voor de toekomst van de stad, de mensen die er werken, en de wereld die we samen vormgeven.



Stationslocatie stimuleert duurzame mobiliteit

Paris Proof nieuwbouw met een lage carbon footprint

Werkelijk energieneutraal

Volop gebruik van hernieuwbare biobased bouwmaterialen



Publieke functies dragen bij aan een duurzame en leefbare wijk

Verscheidenheid aan functies versterkt de binding tussen de organisatie en de lokale gemeenschap



Een activiteit gerelateerd werkconcept zorgt voor vitale medewerkers

Sportvoorzieningen zijn geïntegreerd in het ontwerp

Biophilic design draag bij aan het welzijn van de gebruikers



"Samen met U maken we graag
positieve impact op deze plek"





Wij creëren plekken waar mensen willen zijn



Sjoerd Preesman

Senior Commercieel manager
s.preesman@heembouw.nl
+31 6 24 86 23 94



Hung Tran

Senior Architect
h.tran@heembouw.nl
+31 6 50 24 25 98



Vivian Wijburg

Architect
v.wijburg@heembouw.nl
+31 6 34 10 36 19

Heembouw Kantoren

Huygensstraat 37
2652 XK Berkel en Rodenrijs
+31 6 24 86 23 94