



Cultureel Centrum Baarle

Beeldkwaliteitplan

december 2022

Aveco de Bondt

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.avecodebondt.nl

email: info@avecodebondt.nl

Opdrachtgever: Gemeente Baarle-Nassau

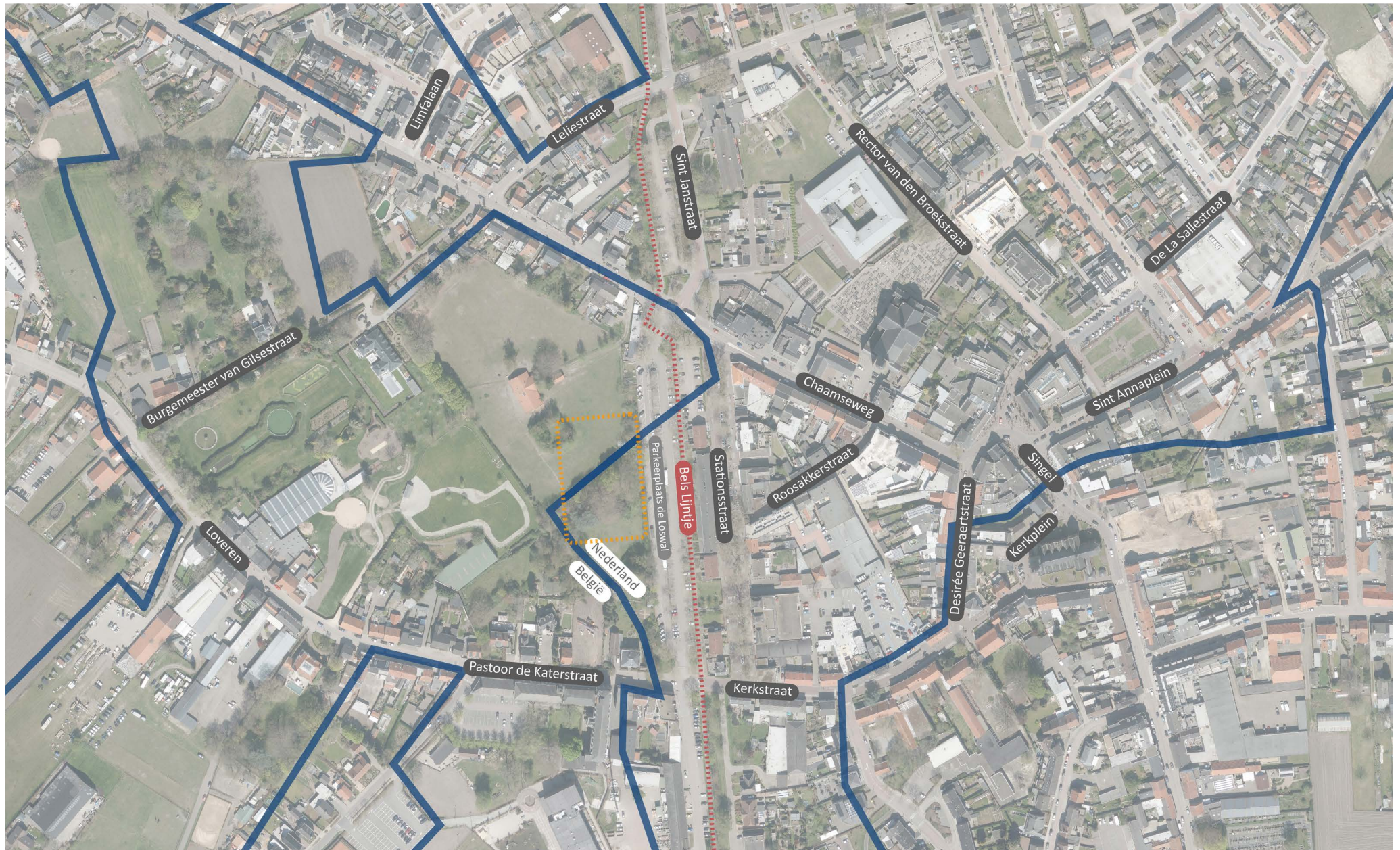
Projectnummer: 212749

Datum: december 2022

Referentie: 212749_AdB_0000_v2.0_bkp

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzingen plangebied	5
1.3 Leeswijzer	5
1.4 Relatie met welstandsnota	7
2. Analyse plangebied en omgeving	9
2.1 Historische ontwikkeling	9
2.2 Huidige situatie en karakteristiek	11
2.3 Planvoornemen en scenariostudie	18
3. Stedenbouwkundige kaders	20
3.1 Visie op de opgave	20
3.2 Stedenbouwkundige kaders	20
4. Beeldkwaliteit	25
4.1 Beeldkarakteristiek	25
4.2 Criteria volume	25
4.3 Criteria buitenruimte	30

Luchtfoto met indicatieve planbegrenzing



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Pastoor de Katerstraat 5-7 is het huidige grensoverschrijdende cultureel centrum van de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog gelegen. De gemeenten hebben vastgesteld dat de huidige locatie niet meer voldoet aan de wensen en behoeften. In overleg met de gemeente Baarle-Hertog werd daarom na een onderzoekstraject beslist om een nieuw cultureel centrum te bouwen. Na een locatieafweging van 7 potentiële locaties is de keuze voor de bouw van het nieuwe cultureel centrum gevallen op het 'Park naast de Loswal'.

De locatie heeft een uitgesproken grensoverschrijdend karakter. Rekening houdend met de benodigde bruto vloeroppervlakte van 3.321 m² is de locatie groot genoeg voor de realisatie van het nieuwe cultureel centrum. De locatie ligt nabij het historische centrum, grenst direct aan het parkeerplein Loswal en heeft voldoende ontsluitingsmogelijkheden voor het verkeer. Het betreft een onbebouwd perceel, waardoor een ontwikkeling geen bijzondere ingrepen vereist. Met de nieuwbouw van het cultureel centrum kan een beeldbepalend, herkenbaar en uitnodigend gebouw gerealiseerd worden waarmee tevens een nieuwe dynamiek aan het nu enigszins anonieme parkeerplein toegevoegd wordt.

1.2 Ligging en begrenzingen plangebied

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van Baarle. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie C, perceelnummers 5258, 5259 en 5260. Het projectgebied is een rechthoek van 55 bij 85 meter en heeft

een oppervlakte van 4.675 m².

De Loswal, waar het gebied tegen aan ligt, dient als een parkeerplaats voor het centrum van Baarle-Nassau. Het plangebied grenst in het noord- en westzijde aan weiland en tuin, in het oosten aan de parkeerplaats van het centrum (Loswal) van Baarle-Nassau. Direct ten zuiden van het plangebied is een initiatief om een kleinschalig begeleid-woonvoorziening te ontwikkelen. Dwars door het plangebied loopt de landsgrens tussen Nederland en België.

In onderhavig beeldkwaliteit vindt een analyse van het plangebied in haar omgeving plaats en een visie op de opgave. Hierna worden stedenbouwkundige kaders en beeldkwaliteitseisen gesteld aan de nadere architectonische uitwerking van het volume en de inrichting van de buitenruimte.

1.3 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste uitstraling van de architectuur van de ontwikkeling en de inrichting van de buitenruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over de architectonische uitstraling, positionering en oriëntatie van de bebouwing, rooilijn, bouwhoogte, kleurstelling en materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte.

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzondere uitbreiding met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Parkeerplaats de Loswal





Naar de letter of de geest?

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier in de leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

1.4 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van de ontwikkeling, concrete criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Deze criteria worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van het bouwplan.

Foto's van historische situatie Bels Lijntje

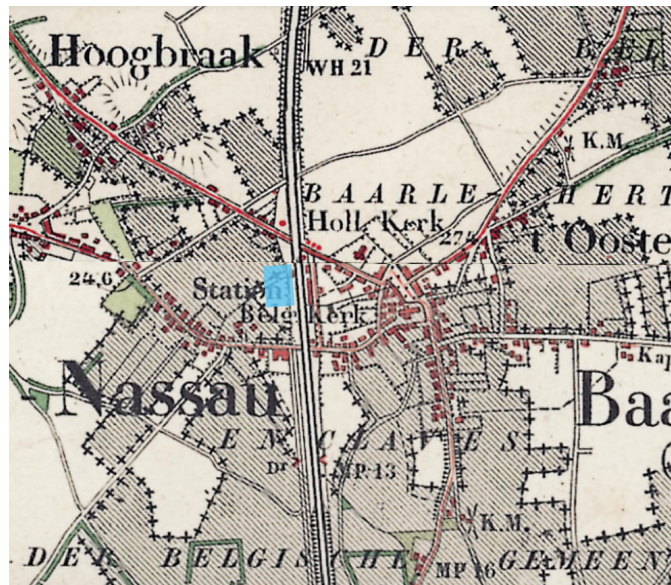




Topografische kaart uit ca. 1850



Topografische kaart uit ca. 1880



Topografische kaart uit ca. 1900



Topografische kaart uit ca. 1960

2. ANALYSE PLANGEBIED EN OMGEVING

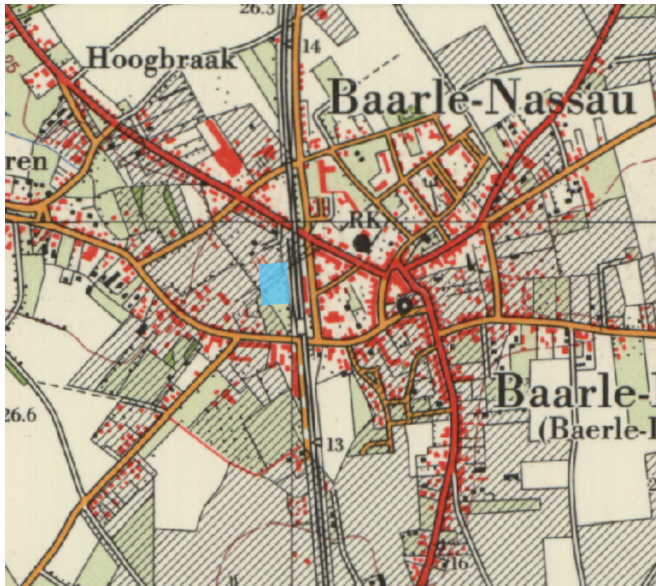
2.1 Historische ontwikkeling

Aan de hand van historische topografische kaartbeelden (bron: Topotijdreis.nl) en enkele historische fotobeelden wordt in het navolgende de ontwikkeling van het plangebied in haar omgeving geschetst.

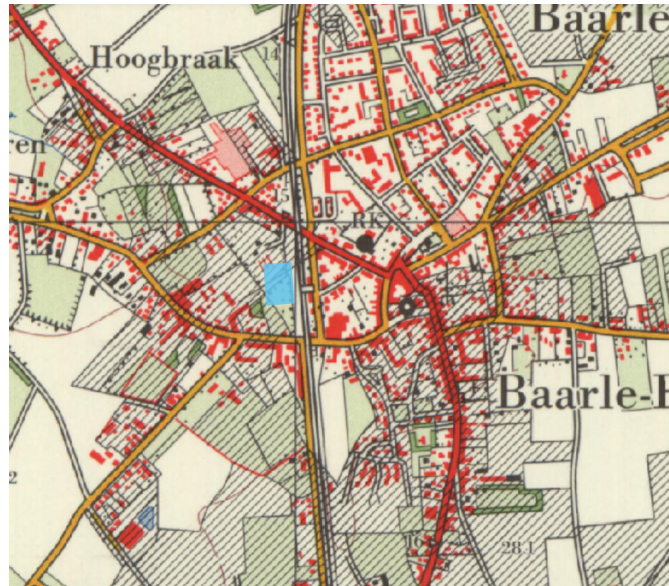
Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Het plangebied ligt in een archeologische landschap 'Dekzandeiland Alphen-Baarle'. Dit landschap ligt ten zuidwesten van de stedelijke agglomeratie Tilburg-Goirle en beslaat het gebied rondom de woonkernen Baarle-Nassau en Alphen. Het landschap is een waterscheidinggebied van waaruit verschillende beken ontspringen. Het waterscheidinggebied bestaat uit dekzandplateaus en -ruggen met een licht golvend reliëf. Daarnaast komen in het noorden en zuiden plaatselijk stuifduincomplexen voor. Een groot deel van het oppervlak wordt ingenomen door uitgebreide complexen van oud bouwland (plaggendecken). Vanwege de lage dichtheid aan bebouwing kenmerkt dit landschap zich door een hoge ruimtelijke samenhang. Met de realisatie van het cultureel centrum wordt geen afbreuk gedaan aan de waarden die dit type landschap vertegenwoordigt.

Het plangebied is altijd onbebouwd geweest en vormt monteel een tuin. Met de komst van het Bels lijntje kwam het plangebied direct aan het voormalig rangeerterrein te liggen.

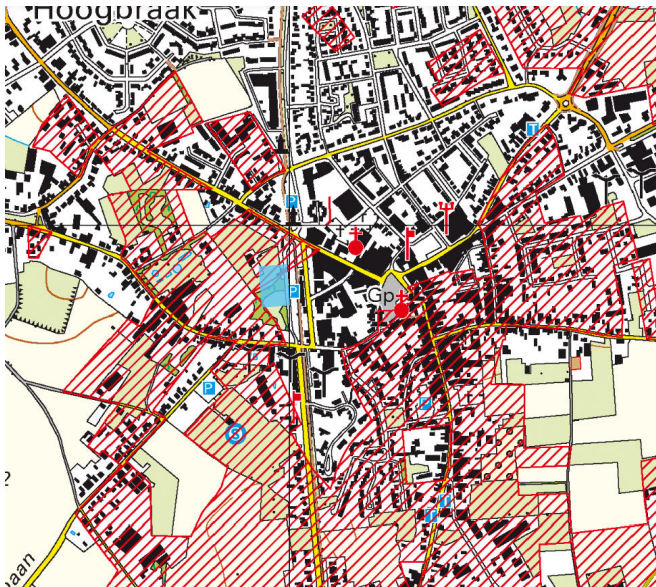
Binnen het plangebied zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige elementen aanwezig. Het Bels lijntje heeft daarentegen wel een hoge historisch geografische waarde.



Topografische kaart uit ca. 1970



Topografische kaart uit ca. 1980



Topografische kaart uit ca.



Bels Lijntje

Historie Bels lijntje

In 1867 wordt de spoorlijn Tilburg – Turnhout, beter bekend als het Bels lijntje, geopend en al snel maakten ook internationale treinen gebruik van deze route. Er waren twee grensstations: Baarle-Nassau en Weelde-Merksplas.

In 1906 werd door de Belgische en Nederlandse Staatsspoorwegen een nieuw station opgericht: Station Baarle-Nassau Grens / Weelde-Staat met aan beide zijden van de grens rangeerterreinen en gebouwen.

In 1973 reed de laatste officiële trein en hierna alleen toeristische stoomtreinritten van Tilburg tot de grens en terug. Onderhoud werd verminderd en werden rails en bielzen verwijderd. In 1989 werd over de bedding een fietspad aangelegd.

De drie stationsgebouwen zijn nog steeds aanwezig, waarvan het station Baarle-Nassau direct ten oosten van het plangebied gelegen is. Dit stationsgebouw was tot 1934 in gebruik en in Baarle-Nassau stonden ook de wachtposten 19 t/m 27 en een aantal douanewoningen.

Het langgerekte stationsgebouw onder zadeldak heeft dezelfde architectuur als de andere stations aan de spoorlijn, maar op dit station waren ook douanelokalen aanwezig. De bouwstijl is sober met kenmerken van de Waterstaatsstijl. Het dak is voorzien van een overstek en is gedekt met kruispannen. Het geheel is uitgevoerd in oranje-rode machinale baksteen en heeft een natuurstenen plint waarboven het metselwerk gegroefd is uitgevoerd. De gevel aan de straatzijde is zeventien vensterassen lang, per as is een raam of deur in een rondboognis aangebracht. De lange, naar het spoor gerichte gevel, heeft over bijna de

gehele lengte smalle aanbouwen, die later zijn voorzien van lessenaarsdaken.

Het gebouw heeft verschillende functies gehad, waaronder een puddingfabriek en een bowlingbaan, Momenteel is er een restaurant gevestigd en sinds 2002 is het een rijksmonument.

Momenteel vormt de voormalige spoorwegverbinding een druk bereden fietspad. Bij het fietspad in het centrum vind je het Belgische café Tourmalet, dan snackbar De Toerist en een streep op het fietspad die zegt dat je Nederland binnenrijdt.

Cultureel centrum

Door het nieuw cultureel centrum vorm te geven als een langgerekt volume aan het parkeerplein Loswal (voormalig rangeerterrein) wordt enerzijds een belevingsfunctie aan het plein toegekend, wordt de lange lijn van het Bels lijntje versterkt en tevens een bijdrage geleverd aan het versterken van het groene karakter.



2.2 Huidige situatie en karakteristiek

Het plangebied ligt in directe nabijheid van het centrum en begrensd het cultureel erfgoed in de vorm van het Bels lijntje. Dit gebied maakt onderdeel uit van het collectief geheugen alhoewel de huidige uitstraling dit niet doet vermoeden.

Het plangebied heeft in de huidige vorm een tuinfunctie, grenst met de oostzijde aan het parkeerplein Loswal en is niet beleefbaar vanuit de openbare ruimte. Dit stenige parkeerplein bestaat uit een asfaltvlakte met twee noordzuid gerichte bomenrijen en wordt aan de oostzijde begrensd door het Bels lijntje, het voormalig stationsgebouw en achterzijden van woningen die georiënteerd zijn op de Stationsstraat. Naast het stenige karakter is het een vrij anonieme ruimte. Door het realiseren van een cultureel centrum met een representatieve en prominente uitstraling ontstaat de mogelijkheid dit parkeerplein te verlevendigen.

Bebouwingsstructuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van een grote tuin en is, op één bijgebouw voor hobbydieren na, onbebouwd. Aan de oostzijde ligt een groot onbebouwd parkeerplein 'Loswal' dat aan de westzijde begeleid wordt door het voormalig stationsgebouw en de achterzijden van enkele solitaire drie-onder-één kapwoningen. Het voormalig stationsgebouw heeft een langgerekte vorm in één bouwlaag met kap en doet nu dienst als restaurant 'Wok Wonderland'. Het gebouw begeleidt het Bels lijntje en het parkeerplein en heeft aan deze zijde een relatief gesloten achtergevel. Zowel ten noorden (Chaamseweg) als ten zuiden (Pastoor de Katerstraat) wordt de bebouwing gevormd door overwegend woningbouw, hier en daar gecombineerd met een andere functie. Beiden vormen een bebouwingslint waarbij de bebouwing divers en afwisselend is.

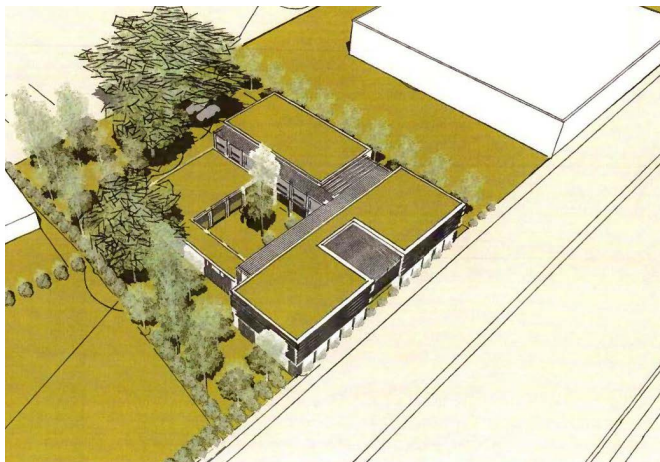


Themakaart bebouwing

De oostzijde van het plangebied wordt vormgegeven door een bosstruweel die een groene scheiding vormt tussen het parkeerplein en de tuin.

Direct ten zuiden van het plangebied, aan de Loswal, is de Vereniging BuitenGewoon voornemens een kleinschalige begeleid-woonvoorziening te ontwikkelen. Bij de uitwerking van het plan is voorzien in een groene wal tussen de woningen aan de Pastoor de Katerstraat/hoek Loswal en het nieuw te bouwen pand. De waardevolle bomen rondom het nieuwe gebouw worden behouden en er is een kleinschalige groene parkeervoorziening voorzien op eigen terrein. Het betreft een compact bouwvolume in twee bouwlagen met een centrale entree aan de zijde van het parkeerterrein.

Initiatief begeleid-woonvoorziening direct ten zuiden van het plangebied

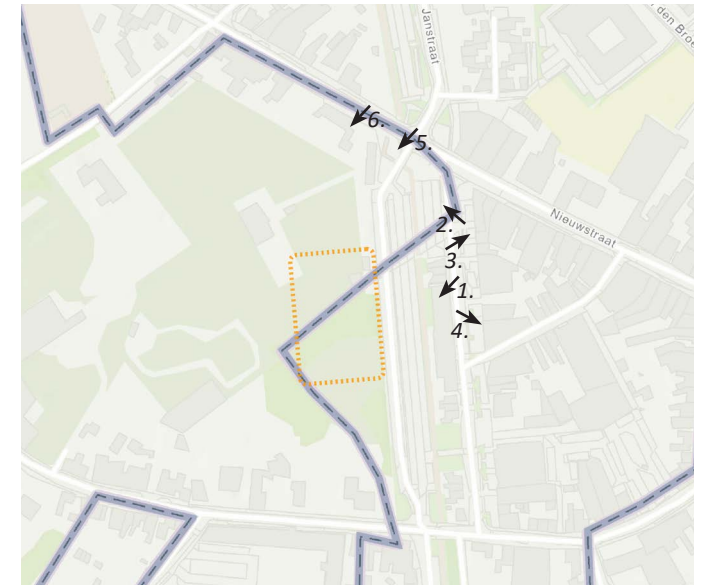




3. IJssalon en schoonheidssalon



5. Snackbar de Toerist



Overzichtskaart met locaties van de foto's



4. Kledingwinkel en hotel



6. Café Tourmalet

Verkeerstructuur en parkeren

Het centrale parkeerplein Loswal wordt ontsloten vanaf de noordelijk gelegen Chaamseweg en de zuidelijk gelegen Pastoor de Katerstraat. De inrichting van het parkeerterrein bestaat uit langgerekte parkeerstroken evenwijdig aan het Bels lijntje. Het betreft vier parkeerstroken waarvan twee haaksparkerstroken en één langsparkerstrook gecombineerd met één schuinparkeerstrook. Tussen de parkeerstroken bevindt zich een bomenrij in de verharding. Het parkeerterrein zelf is vormgegeven middels een asfaltvlakte.

In noord-zuid richting, tussen het parkeerterrein en het voormalig stationsgebouw, loopt het cultuurhistorisch waardevolle Bels lijntje dat dienst doet als fietsverbinding in tweerichtingen. Het Bels lijntje wordt van het parkeerplein gescheiden door een haag gecombineerd met bomen.



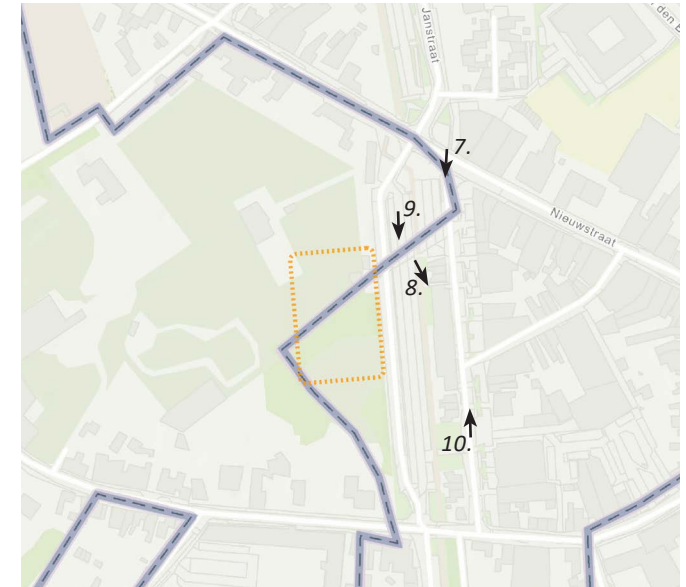
Themakaart infrastructuur



7. Stationsstraat vanaf de Nieuwstraat



9. Parkeerplein (Loswal) langs het plangebied



Overzichtskaart met locaties van de foto's



8. Achterzijde woningen aan de Stationsstraat



10. Stationsstraat

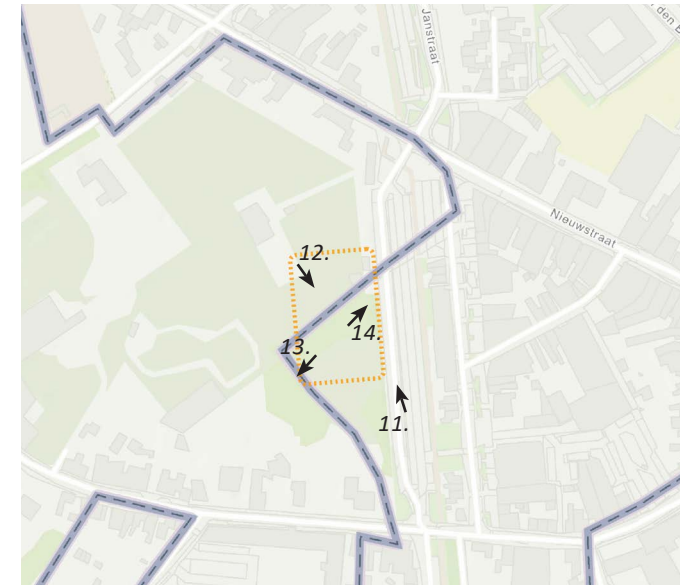
Groenstructuur

Het plangebied bestaat thans uit een langere tijd niet onderhouden park (tuin) met verruigd grasland, verspreid wat bomen en bosstruweel. De locatie is met uitzondering van een schuurtje voor de huisvesting van hobbydieren onbebouwd.

Het parkeerplein heeft een langgerekte vorm die de richting van het voormalig stationsgebouw en het Bels lijntje volgt. Twee bomenrijen, een haag langs het Bels lijntje en de westelijke groene struweelhaag versterken deze richting.



Themakaart groenstructuur



2.3 Planvoornemen en scenariostudie

Planvoornemen

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van Baarle. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie C, perceelnummers 5258, 5259 en 5260. Het projectgebied is een rechthoek van 55 bij 85 meter en heeft een oppervlakte van 4.675 m².

Op basis van uitgebreid onderzoek door Sweco en gesprekken met betrokkenen en toekomstige gebruikers werden ruimtebehoeften binnen verschillende clusters nauwgezet in beeld gebracht middels drie scenario's. Uit het behoefteonderzoek is gebleken dat voor de nieuwbouw uitgegaan dient te worden van een netto ruimtebehoefte van 2.460 m² wat overeenkomt met een bruto ruimtebehoeften van 3.321 m².

Onderstaande functies worden in pandig gerealiseerd:

1. Publiekszone: onthaal, foyer, biljartruimte, tentoonstelling, garderobe, sanitair en dergelijke;
2. Bibliotheek;
3. Multifunctionele lokalen: grote zaal, kleine zaal, kleedruimte, (les)keuken, bar, danszaal, auditorium, geluidstudio, creatief atelier, multifunctionele lokalen en dergelijke;
4. Academie voor Muziek en Woord Noorderkempen: instrumentenlokalen, atelierlokalen;
5. Werkplekken: personeelsruimte, backoffice, kantoortuin, overlegzone, huiskamer SJB, printerruimte, opslag;
6. Lokale Omroep Baarle: studio, computerruimte;
7. Opslag: (gedeelde) opslagruimten, schoonmaakberging;

De volgende functies worden buiten gerealiseerd:

1. Terras;
2. Laad- en losplaats;
3. Buitenruimte voor personeel.

Scenario 1: één bouwlaag

In dit scenario wordt het gehele programma gehuisvest in een volume bestaande uit één bouwlaag. Een deel van het volume is hoger om het auditorium te huisvesten waardoor het volume in geringe mate geleed wordt. De vrije ruimte rondom het volume is zeer beperkt wat een goede functionele en landschappelijke inpassing belemmert doordat er weinig ruimte is voor functies in de buitenruimte zoals een terras, fietsvoorzieningen, representatieve voor-/entreeruimte, bevoorrading, landschappelijke inpassing etc..

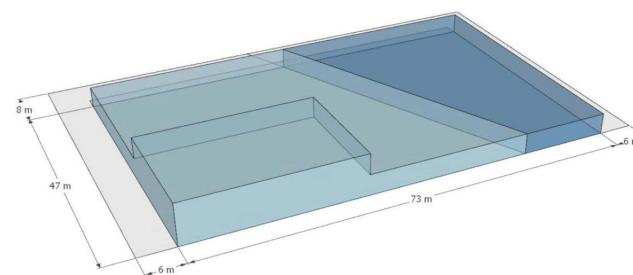
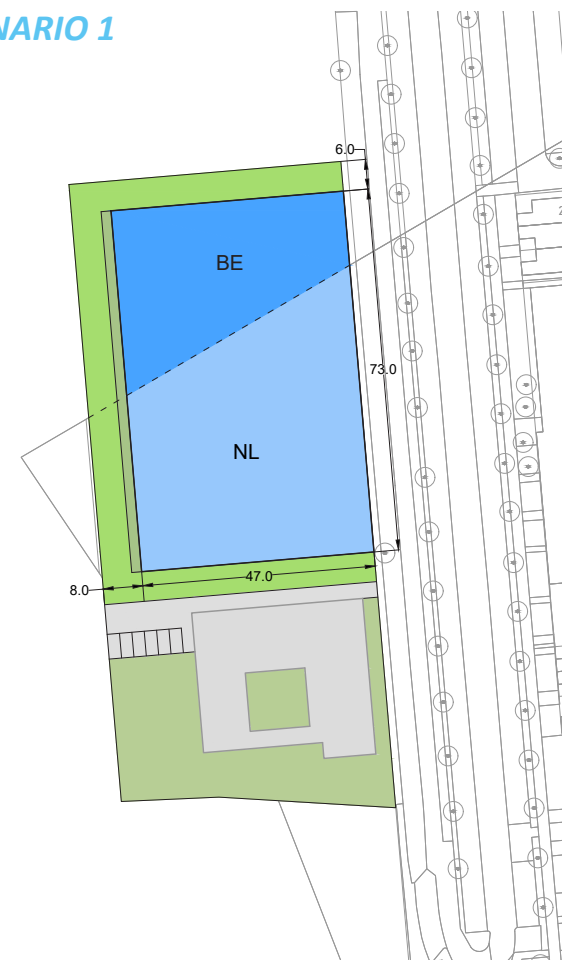
Scenario 2 : twee bouwlagen

Ten opzichte van scenario 1 is het volume compacter vormgegeven door het nagenoeg geheel uit te voeren in twee bouwlagen. Door het compactere volume is er meer buitenruimte beschikbaar om het volume in haar omgeving in te passen en functies in de buitenruimte een plek te geven.

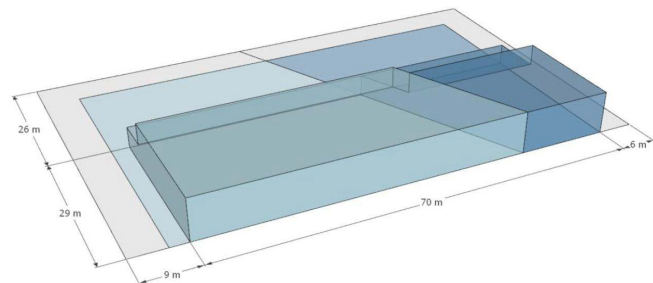
Scenario 3: minimale footprint, grotendeels 3 bouwlagen

Het volume is nog compacter vormgegeven door het grotendeels uit te voeren in 3 bouwlagen waardoor er nog meer open ruimte is om het gebouw in te passen. Het biedt voldoende open ruimte om de buitenfuncties in te passen. Daarnaast is er meer ruimte om het perceel groen vorm te geven en landschappelijk in te passen.

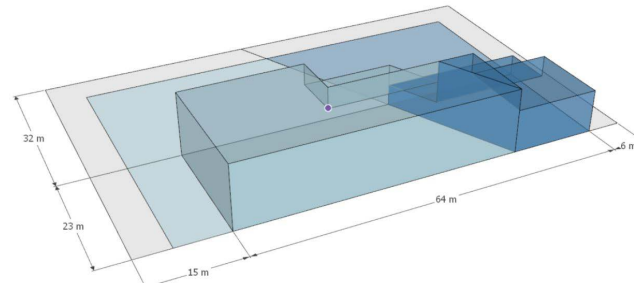
SCENARIO 1



SCENARIO 2



SCENARIO 3



Conclusie

Voor een goed functionerend cultureel centrum dient er voldoende ruimte rondom het gebouw aanwezig te zijn om de buitenfuncties goed in te passen. In scenario 1 is dit niet het geval. Scenario 2 en 3, of een combinatie van beide, is dan ook wenselijk en biedt eveneens mogelijkheden voor een goede (landschappelijke) inpassing in haar omgeving. Scenario 3 biedt daarnaast meer mogelijkheden om de landsgrens tussen België en Nederland in de massaopbouw te benadrukken en vorm te geven. Geconcludeerd kan worden dat een volume in 2-3 bouwlagen wenselijk is. Niet alleen vanwege het compacte volume maar ook vanwege de gewenste wandwerking aan het grootschalige parkeerplein. Daarnaast sluit het volume hierdoor op passende wijze aan op het zuidelijke initiatief (kleinschalig begeleid-woonvoorziening) dat bestaat uit een volume in twee bouwlagen.

3. STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

3.1 Visie op de opgave

Met de komst van het cultureel centrum wordt een nieuwe functie aan het parkeerplein toegevoegd waardoor het huidige anonieme parkeerplein een meer dynamische belevingswaarde krijgt.

Uitgangspunt is dat het volume een uitnodigend karakter krijgt en vormgegeven wordt als een herkenbaar en beeldbepalend volume dat op positieve wijze deel uit gaat maken van het collectief geheugen van de inwoners van Baarle.

Het nieuwe volume vormt samen met het initiatief direct ten zuiden van het plangebied (begeleid-woonvoorziening) een nieuwe dynamiek aan het parkeerplein. Door het volume te voorzien van een voortuin (entreeplein) aan de zijde van de Loswal en het volume aan de overige zijden landschappelijk in te passen wordt enerzijds recht gedaan aan de huidige tuinfunctie maar wordt ook een passende overgang gerealiseerd tussen het volume en het parkeerplein. Aan deze zijde worden dan ook de entree en overige representatieve functies gesitueerd.

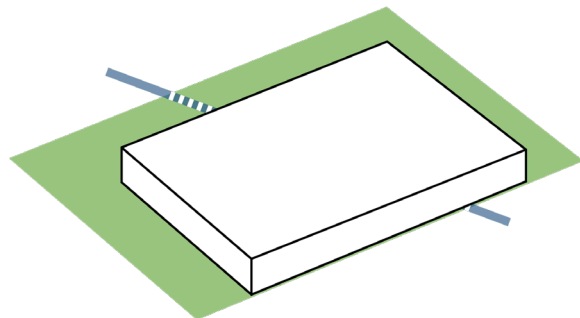
Doordat de landsgrens schuin door het plangebied loopt ontstaan er mogelijkheden om zowel in de bouwmassa als in de 'voortuin' de typische enclavesituatie vorm te geven.

Door het volume een langgerekte vorm aan de Loswal te geven wordt het parkeerplein functioneel en ruimtelijk op een aangename manier begeleid en de cultuurhistorische lijn van het Bels lijntje versterkt.

Belangrijke thema's bij de architectonische uitwerking zijn: eigentijds, iconisch, verbindend, uitnodigend, zichtbaar, toegankelijk en duurzaam.

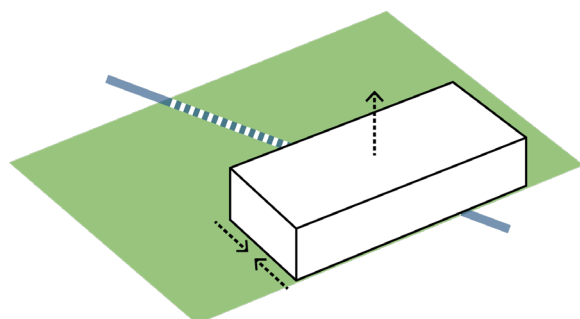
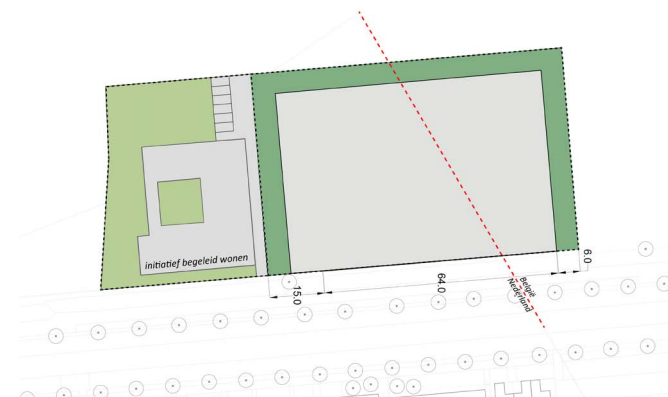
3.2 Stedenbouwkundige kaders

Uit de analyse en de visie op de opgave kan geconcludeerd worden dat nieuwbouw van het cultureel centrum op deze plek niet alleen mogelijk en gewenst is maar tevens een meerwaarde heeft. Om recht te doen aan de locatie dient daarbij, naast de beeldkwaliteiteisen, allereerst voldaan te worden aan een aantal stedenbouwkundige kaders.



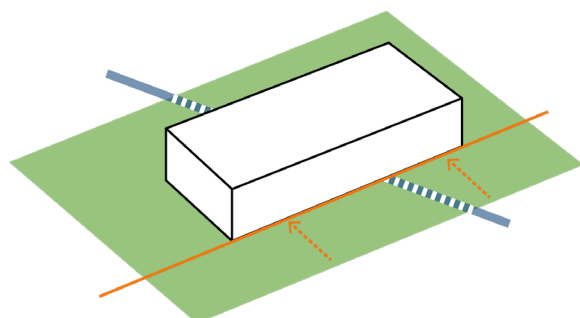
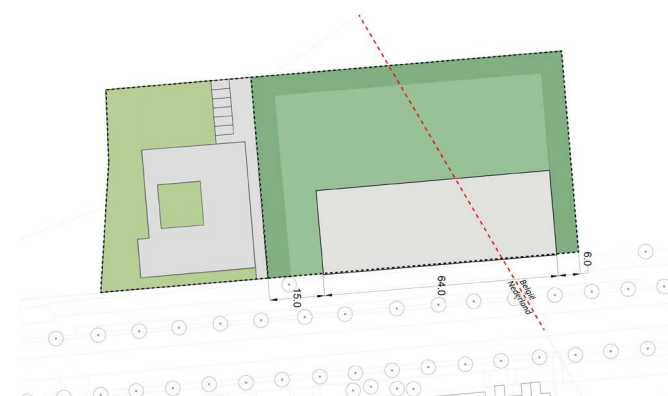
Programma

Wanneer het programma in één bouwlaag uitgevoerd wordt is de footprint dusdanig groot dat de ruimte voor een goede landschappelijke en functionele inpassing ontbreekt.



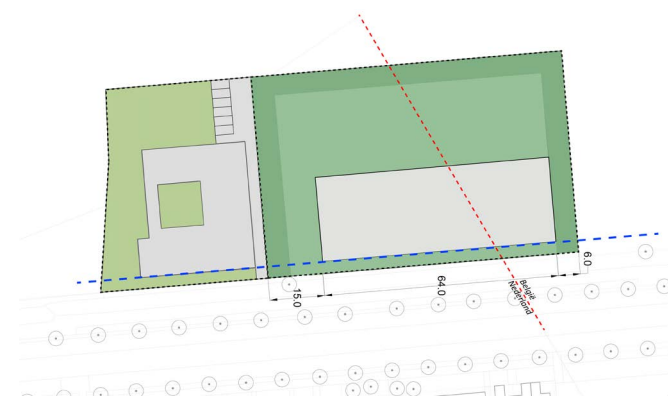
Minimaliseren footprint

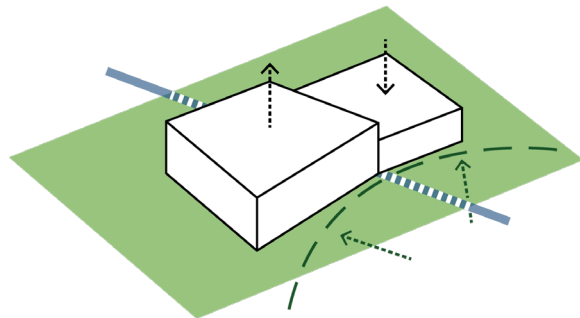
Door het volume uit te voeren in 2-3 bouwlagen kan de footprint geminimaliseerd worden waardoor er voldoende ruimte resteert voor een goede landschappelijk en functionele inpassing.



Rooilijn

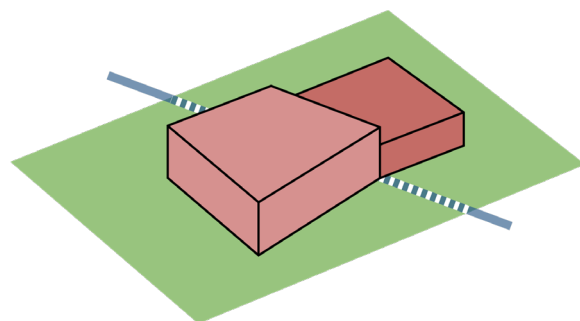
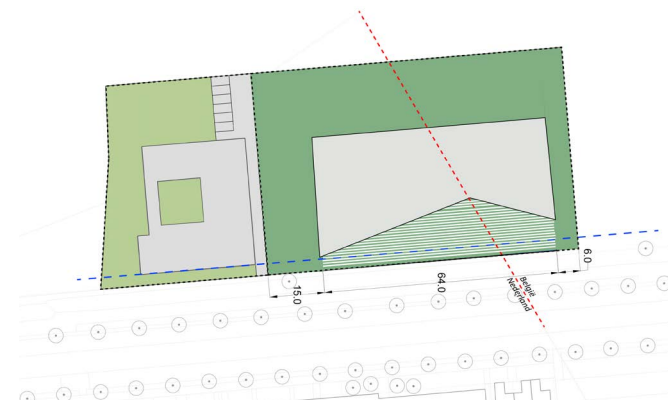
Het volume dient minimaal in of achter de rooilijn gesitueerd te worden van het naastgelegen begeleid wonen initiatief.





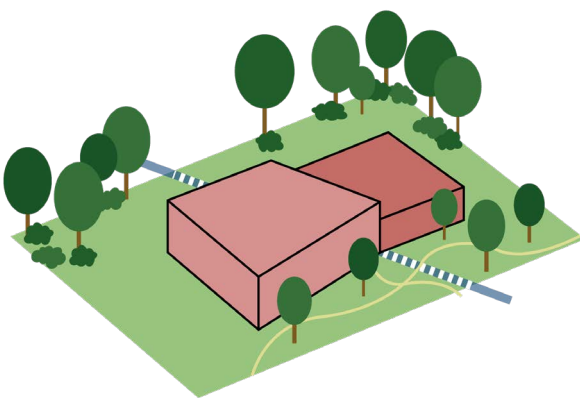
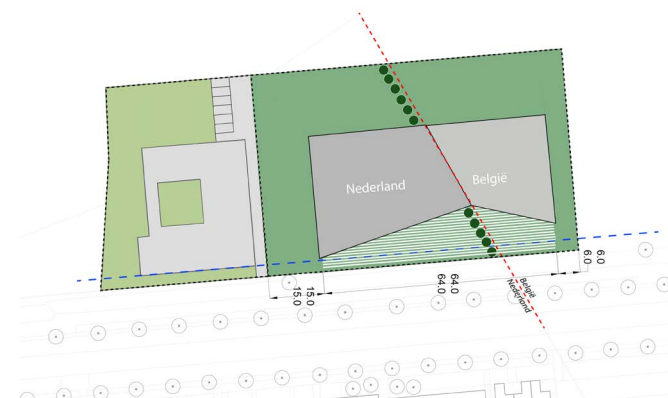
Geleding

Het volume dient geled te worden, niet alleen in verticale zin maar ook in horizontale zin. Het volume kan een vrije (sculpturale) vorm krijgen in een groene setting waarbij de voortuin reageert op het volume en vice versa.



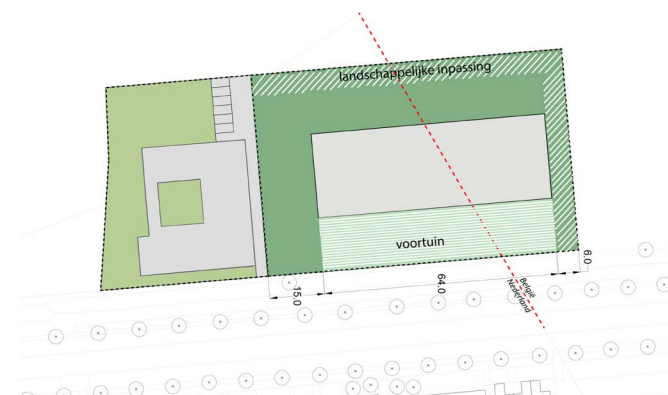
Verbijzonderen landsgrens

De landsgrens die door het volume loopt dient zowel in de bouwmassa (geleding in de bouwmassa, gevelbehandeling en/of in kleur- en materiaalgebruik) als in de buitenruimte (landschappelijke elementen en/of inrichtingselementen zoals lichtlijnen) zichtbaar gemaakt te worden.



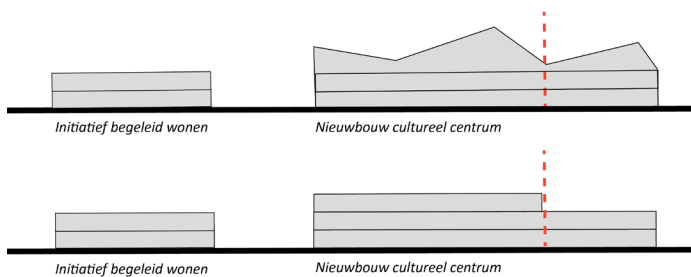
Voortuin en landschappelijke inpassing

Aan de zijde van het parkeerplein dient een groen vormgegeven 'voortuin' gerealiseerd te worden. Deze voortuin biedt ruimte aan de entree, fietsparkeren, zitten, ontmoeten etc. De overige randen zorgen voor een groene inbedding en de benodigde landschappelijke inpassing van het volume.



Legenda - Stedenbouwkundige kaders

- Kavel/plangrens
- Nieuw volume (vormvrij)
- - - - - Maximale rooilijn
- Representatieve voorgevel (vormvrij)
- Zichtbaar maken landsgrens NL-BE
- Indicatie toegang bevoorrading
- 'Voortuin' van het nieuwe volume
- Zone voor robuuste landschappelijke inpassing
- Bomen direct grenzend aan het plangebied



Zichtbaar maken landsgrens door geleding in massaopbouw



Stedenbouwkundige kaders



Levendig architectuurbeeld met dynamisch avondbeeld



Representatieve en transparante plint aan zijde parkeerplein



Geleding bouwmasa, representatieve zijde richting parkeerplein met avondbeleving



Iconisch gebouw met fraaie geleding en duurzame uitstraling

4. BEELDKWALITEIT

4.1 Beeldkarakteristiek

De vorm van het cultureel centrum is het resultaat van context en programmatische analyse. Het dient vormgegeven te worden als een dynamisch multifunctionele verzameling van volumes die de fysieke grens tussen België en Nederland tot uitdrukking brengt. Ondanks dat functies eventueel gescheiden en onafhankelijk vormgegeven mogen worden, is het vormgegeven als een samenhangend ensemble. Het betreft een in de vrije ruimte staand iconisch dan wel sculpturaal gebouw dat ter hoogte van de entree voorzien is van een groen ingerichte 'voortuin' die de overgang vormt naar het parkeerplein. Hierbij dient qua materialisering en kleurgebruik afstemming plaats te vinden met de naastgelegen nog te bouwen begeleid-woonvoorziening.

4.2 Criteria volume

Plaatsing en oriëntatie van het volume

- Het volume dient in dan wel achter de rooilijn van het begeleid wonen initiatief gesitueerd te worden
- De vorm van de rooilijn is vrij en kan ingezet worden om de landsgrens vorm te geven en/of de voortuin als onderdeel van de totale compositie te accentueren
- De representatieve zijde en de entree bevinden zich aan de zijde van het parkeerplein Loswal
- Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan. Het betreft één volume dat vrij in de ruimte staat
- Een groen vormgegeven voortuin aan de zijde van de Loswal fungeert als entreeplein en biedt ruimte voor fietsvoorzieningen, een eventueel terras, ontmoeting, zitgelegenheid en overige representatieve buitenfuncties



Geleding door massaopbouw, verbijzonderen entree



Verbijzonderen entree en landsgrens door verschillende gevelkarakteristiek en door massaopbouw



Voorruimte met entree en avondbeleving

Massaopbouw

- Het betreft een solitair volume dat als samenhangend ervaren wordt. Het mag zowel uitgewerkt worden als een sculpturaal volume als ook middels een samengestelde hoofdvorm om het volume te geleiden
- De maximale bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen waarbij de dakvorm vrij is. Wisselende bouwhoogtes worden ingezet om het volume te geleiden dan wel sculpturaal vorm te geven
- Het volume kan horizontale en/of verticale geled worden middels inspruingen en uitkragingen als onderdeel van het totale architectuurbeeld
- De grootste bouwhoogte is aan de zijde van het parkeerplein gesitueerd om de grootschalige openheid van het parkeerplein te begeleiden. De achterzijde is eventueel lager om de overgang naar het buitengebied/tuin vorm te geven



Sculpturaal volume met vrije dakvorm

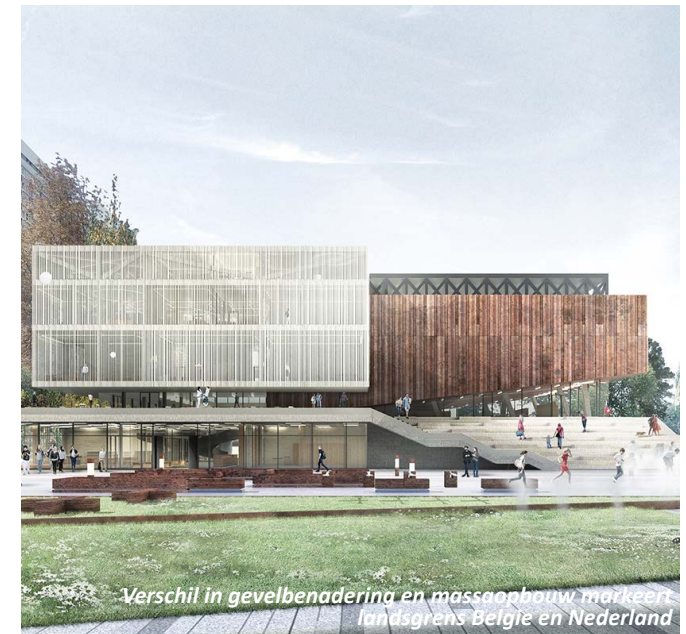
Samengestelde hoofdvorm, wisselende bouwhoogtes zorgen voor geleding en levendig architectuurbeeld



Groene representatieve voortuin, entree als verbijzondering in gevelbeeld

Gevelkarakteristiek

- Eigentijdse architectuur met een duurzame uitstraling
- Het is een multifunctioneel gebouw met een extraverte identiteit en een expressieve gevelbehandeling
- Inspelen op het bijzondere feit dat de landsgrens tussen België en Nederland door het volume loopt. Dit kan door de massaopbouw (verschil in proportie) verschil in gevelkarakteristiek (functie), kleur en materialisering (gevelbehandeling) of een combinatie van deze
- Entree vormt een verbijzondering in de gevel en wordt uitnodigend vormgegeven
- De begane grond dient ontworpen te worden als een plint om de representatieve functies en entree te huisvesten. Avondbeleving (verlichte plint) speelt hierbij ook een belangrijke rol
- Het gebouw opent zich naar het parkeerplein en is dusdanig sculpturaal vormgegeven dat een aantrekkelijke voortuin ontstaat die de (groene) overgang vormt van parkeerplein naar entree met ruimte voor functionele aspecten zoals fietsparkeren, zitten etc.. De voortuin en het volume reageren op elkaar en zijn in samenhang ontworpen



Kleur en materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen zoals baksteen, beton en hout of een combinatie van deze in gedempte kleurtonen
- Duurzaam en eerlijk materiaalgebruik (mooi verouderen van materialen) met een natuurlijke uitstraling



Verbijzonderen entree



Transparante gevel



Sculpturaal volume met vrije kapvorm



Geleding van de bouwmassa



Transparante gevel naar parkeerplein met avondbeleving

Duurzaamheid

- Groene uitstraling buitenruimte (voortuin en randen ten behoeve van landschappelijke inpassing)
- Nestgelegenheden voor dieren opnemen in het volume
- Het dakvlak dient duurzaam ingericht te zijn (zonnepanelen al dan niet in combinatie met groen sedumdak)
- Voorkeur voor gebruik van circulaire materialen in gebouw en terreininrichting
- Toepassing energiezuinig en selectief gebruik verlichting op basis van LED
- Terugdringen van het elektrisch gebruik in gebouwen door inzetten van energie-zuinige apparaten
- Toepassing van passieve koeling door gebruik van zonwering en de juiste beglazing, zodat gebruik van airconditioning kan worden teruggedrongen
- Duurzaam verwarmen van gebouwen

Daar waar duurzaamheidsaspecten op de architectonische uitwerking van invloed zijn, dienen deze integraal 'mee-ontworpen' te worden.

Reclame en installaties

- Reclame-uitingen in de vorm van letters en/of logo's toegestaan in het gevelvlak en als integraal onderdeel meegenomen in het architectonisch ontwerp
- Geen uitstekende delen of reclame-uitingen op het dak
- Installaties zijn opgelost binnen het bouwvolume en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte



4.3 Criteria buitenruimte

- Hoogwaardige, functionele en duurzame uitstraling
- Groene inpassing van het volume, overgang naar buitengebied en vergroening parkeerplein
- Representatieve en groene voortuin met ruimte voor fietsparkeren en zitten, ontmoeten etc. Faciliteren fietsparkeren als integraal onderdeel inrichtingsplan buitenruimte
- Eventuele gebouwtjes voor nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in het volume
- De voortuin is functioneel vormgegeven en zo ingericht dat enerzijds ontspanning en recreatie mogelijk is en anderzijds interactie en sociale ontmoetingen tussen gebruikers en bezoekers stimuleert



- De voortuin kent een zorgvuldige materialisering
- Een herkenbare lijn markeert de overgang tussen de landsgrenzen en wordt opgenomen in de entree van het gebouw. Verlichting kan daarbij een belangrijke rol spelen
- De voortuin en groene robuust vormgegeven randen zorgen voor de benodigde landschappelijke inpassing
- Naast de architectonische uitwerking van het volume dient ook een inrichtingsplan voor de buitenruimte voorgelegd te worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit



Ruimte voor ontmoeten en zitten

