

Voormalige incom-locatie

Beeldkwaliteitsplan

Oktober 2023

Introductie

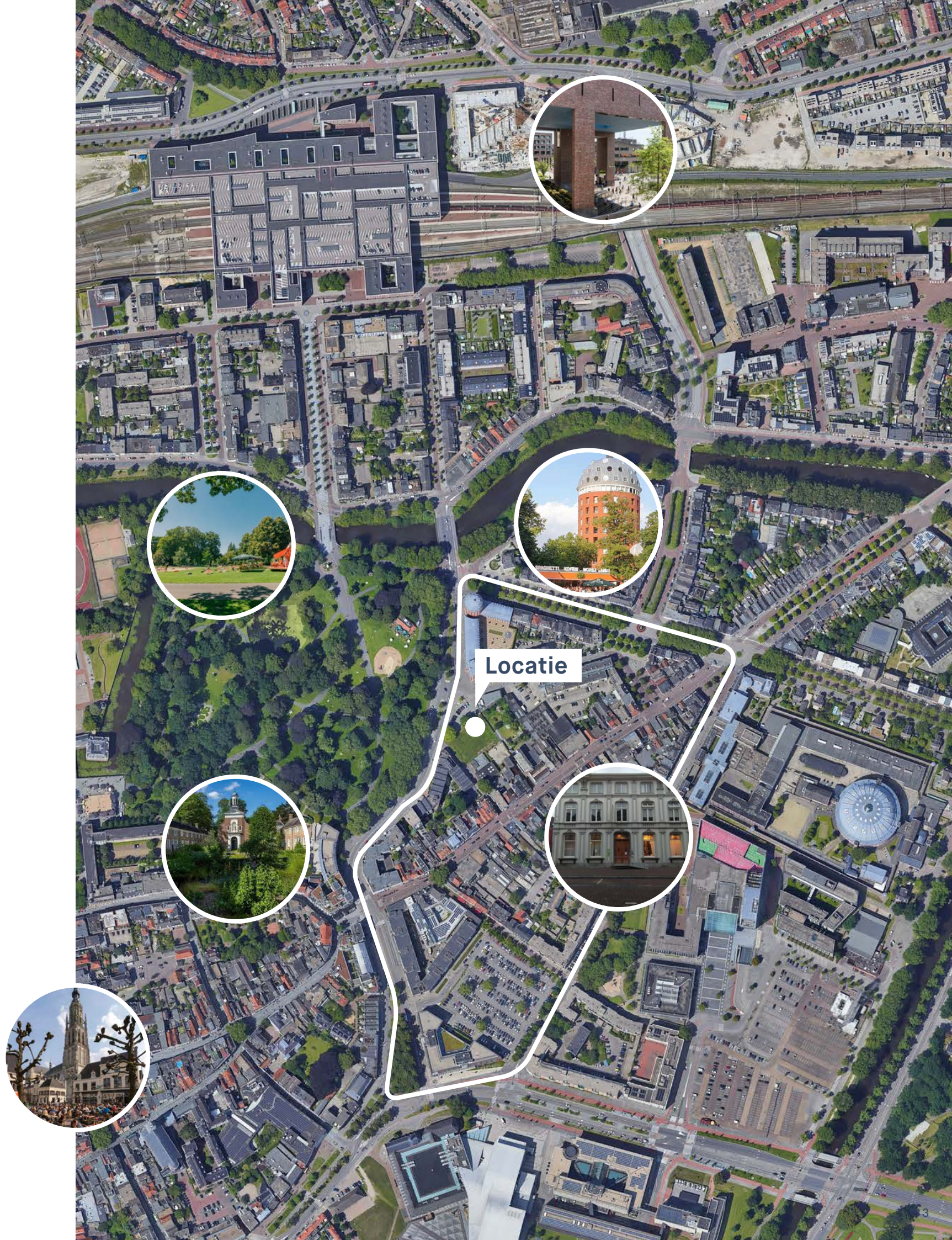
De voorliggende locatie aan de J.F. Kennedylaan vormt een bijzondere plek in de binnenstad van Breda. Onder meer door de ligging op de route naar het station, aan de rand van het Stadspark Valkenberg en ook als belangrijke schakel naar de oostkant van de stad.

De locatie maakt onderdeel uit van een stedenbouwkundige bouwblok gelegen tussen de J.F. Kennedylaan, Valkenstraat en Bouwerijstraat. Samen met het monumentale pand Huize Raffy aan de Boschstraat vormt dit een kansrijke ontwikkeling om dit deel van de stad na lange tijd weer een betekenisvolle plek te laten worden om te wonen en te verblijven.

Gezien de waardevolle context van de historische binnenstad dient er voor de locatie een zorgvuldige visie ontwikkeld te worden, waarbij gezocht wordt naar een hoogwaardig en bijzonder woonmilieu dat bijdraagt aan de kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving. Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan ten behoeve van een stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de ontwikkeling.

Inhoudsopgave

Introductie	2
Gebiedsomschrijving	4
Stedenbouwkundige uitgangspunten	6
Hoofdprincipes voorzijde	7
Hoofdprincipes achterzijde	13
Hoofdprincipes hof	16
Landschap	22



Gebiedsomschrijving

De J.F. Kennedylaan is in de jaren 60 aangelegd om een betere verkeersstructuur rondom het centrum van Breda te krijgen en maakt onderdeel uit van de rand van het Stadspark Valkenberg.

De route is een belangrijke schakel in de verkeersstructuur aan de oostflank van het centrum in Breda. De weg maakt vanaf de Vlaszak (de kop van de Boschstraat) tot aan de kruising met de Sophiastraat (en de ontmoeting met de singel) een slingerende beweging met twee grote bochten.

Op de voorliggende locatie stond sinds de jaren '60 een ontmoetingsgebouw (de Incom), dat inmiddels gesloopt is.

Het onderzoeksgebied wordt in het westen begrensd door de Bouwerijstraat, een historische zijstraat van de Boschstraat. Aan de Bouwerijstraat is een moskee gelegen met daarvoor een wijktrafo gebouwtje.

Het monument Huize Raffy, gelegen aan de Boschstraat, is onderdeel van het plangebied, maar niet onderdeel van de scope voor dit beeldkwaliteitplan. Aan dit pand zijn er sinds de jaren '70 aan diverse zijden grote bouwkundige toevoegingen gerealiseerd. De laatste verbouwing van Raffy dateert uit 2008. De grote verbouwing met de vleugels en overkapping vond plaats in 1987. Achter het monument ligt een grote diepe tuin. Aan de westzijde van het pand ligt een steeg genaamd de Duivelshoek die toegang geeft naar een klein parkeerterrein.

Aan de Valkenstraat staat een taps toelopend gebouw van een voormalige buitensportwinkel die momenteel in gebruik is als kringloopwinkel.

De Valkenstraat takt aan op de J.F. Kennedylaan en is aan weerszijde grotendeels bebouwd in een goedkoper segment met vier-laagse flats.

Aan de J.F. Kennedylaan zien we een mix van bestemmingen en functies; enkele kleinschalige detailhandels, zorgfuncties, maar hoofdzakelijk wordt er zelfstandig gewoond in appartementen.

De Bouwerijstraat heeft een kleinschalig karakter en vormt een belangrijke langzame verkeersroute tussen de Boschstraat en het Stadspark Valkenberg.

Aan de andere zijde van de Bouwerijstraat is het zorgcentrum Valkenhove gelegen, dat een groot gedeelte van de gevelwand vormt aan de J.F. Kennedylaan. Het gebouw is gedateerd voor wat betreft de zorgfunctie en heeft - wellicht in de nabije toekomst - stedenbouwkundige potentie voor de ontwikkeling van de parkwand.

De "Poort van Breda" tot slot is een krachtig en klassiek woongebouw aan het Stadspark Valkenberg en heeft een positieve uitstraling op het stadspark. Het wooncomplex bestaat uit drie losgeknipte bouwdelen.

De stedenbouwkundige ruimte aan de parkzijde was ten tijde van het Incom gebouw op deze plek ongedefinieerd en vormde een rommelige aanblik met het daarvoor gelegen parkeerterrein. Dat had alles te maken met het in de ondergrond aanwezige Oude Vest-riool.





Grote Kerk Breda

Kasteel van Breda

Koninklijke Militaire Academie

Kapucijnenhof

Begijnhof

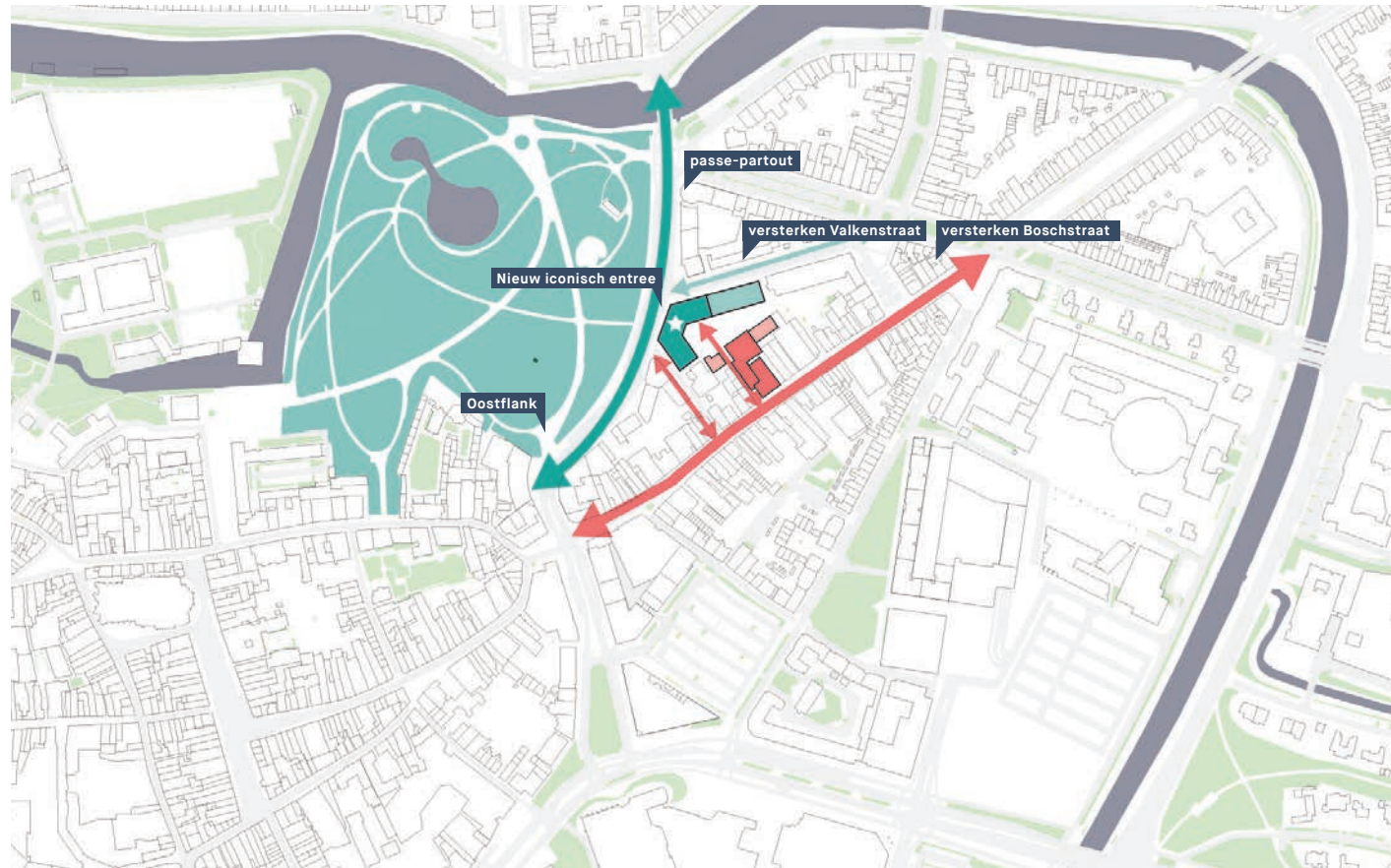
Stadspark Valkenberg

Central Park Breda

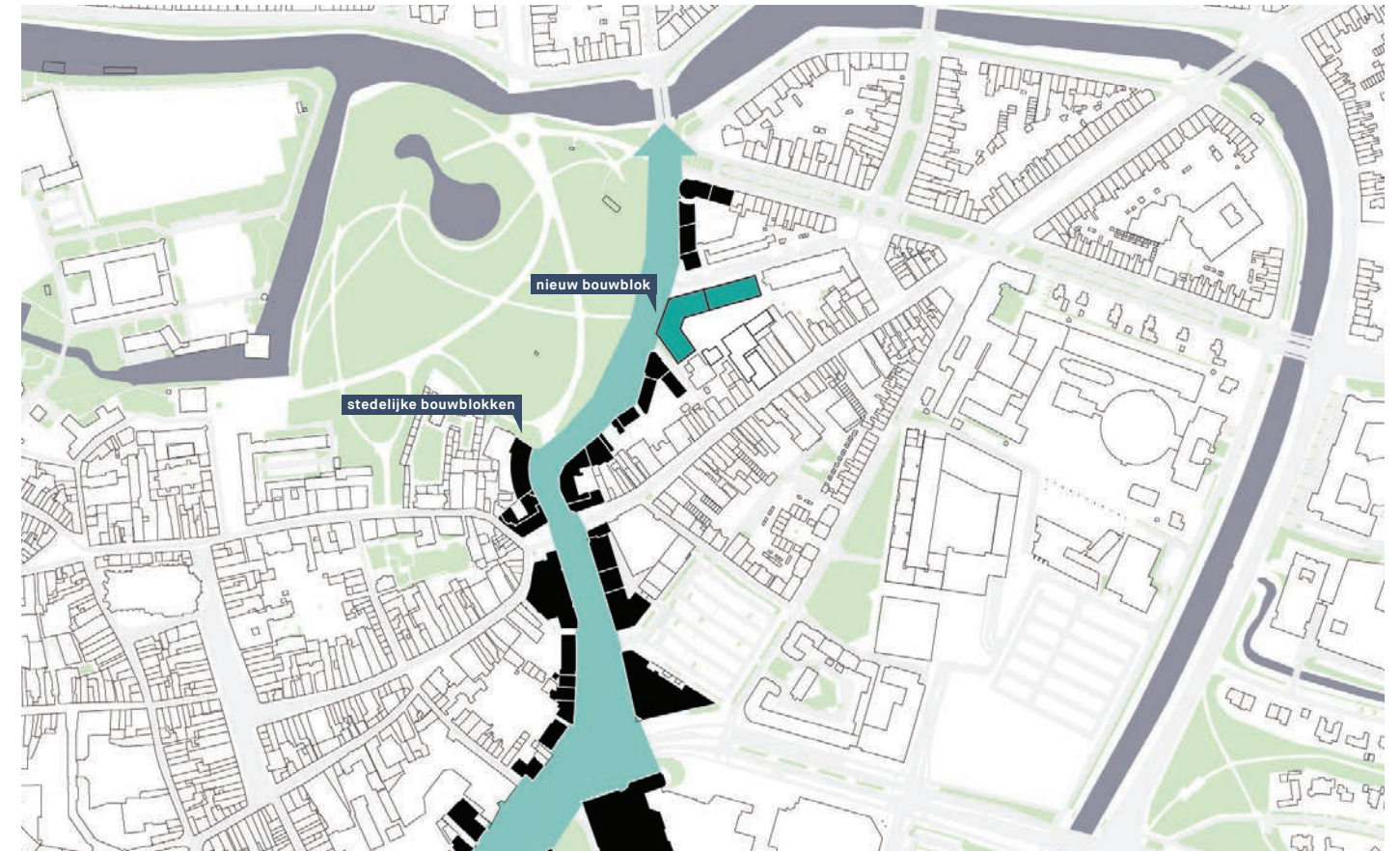
De Poort

Stedenbouwkundige uitgangspunten

1. Ligging aan park, stadstoegang, herinrichting Oostflank en gebiedsontwikkeling



2. Gebouwenensembles als parkrand



3. Groen hof als aanvulling op de serie hoven van de historische binnenstad



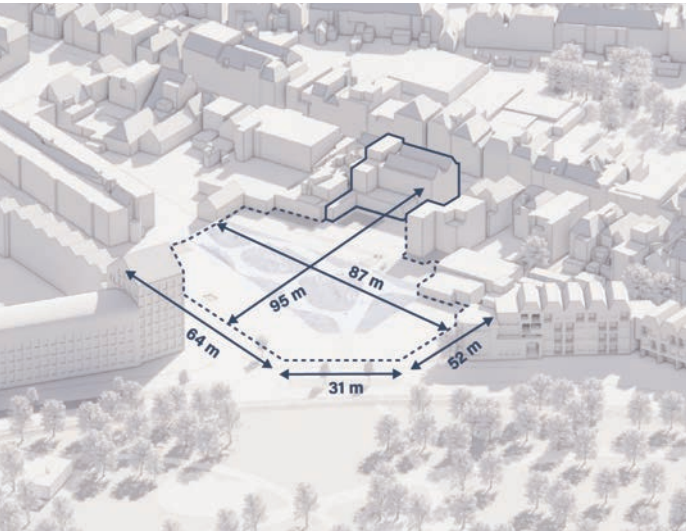
4. Stegenstructuur als fijnmazige verbindingen



Stedenbouwkundige uitgangspunten

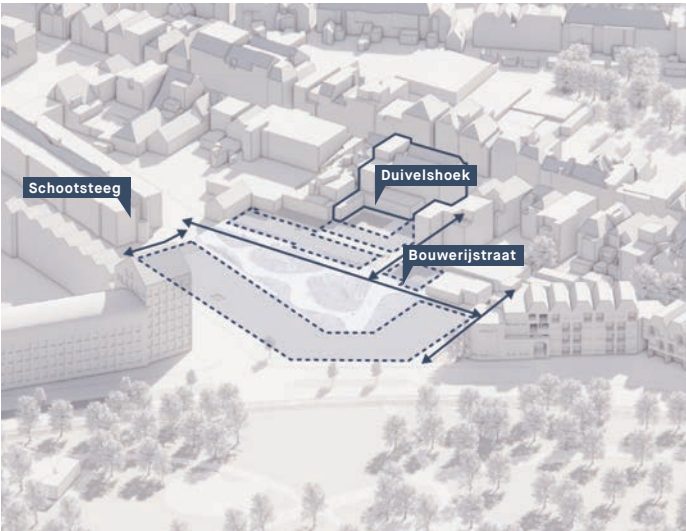
Waardevolle herbestemming

Deze bijzondere locatie in de binnenstad van Breda biedt kansen voor een ontwikkeling voor hoogwaardig wonen met voorzieningen. De locatie maakt onderdeel uit van een stedenbouwkundige bouwblok gelegen tussen het Stadspark Valkenberg en de Boschstraat. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door de oude historische Bouwerijstraat en aan de noordzijde door de in de jaren '60 gerealiseerde Valkenstraat en J.F. Kennedylaan.



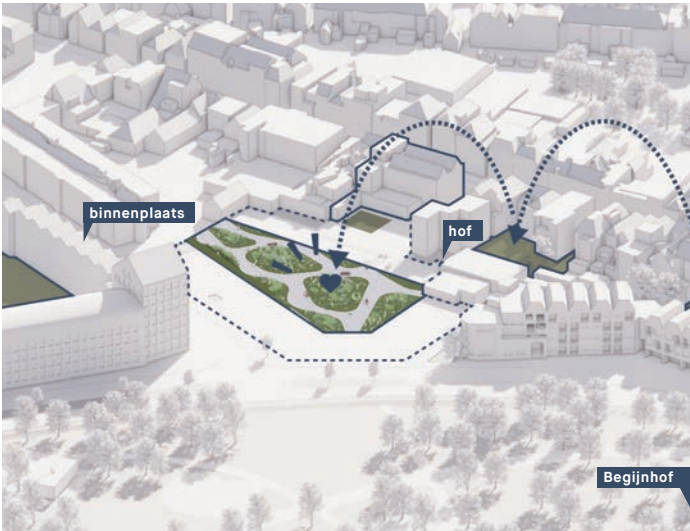
Aansluiten op fijnmazig netwerk

Het plan wordt gekenmerkt door haar riante hof en de goed toegankelijke openbare ruimte. Het gehele gebied is semi-openbaar en autoluw en vanuit de Bouwerijstraat, Duivelshoek of Schootsteeg bereikbaar. Bezoekers en bewoners kunnen zich vrij bewegen en elkaar ontmoeten. Mensen slecht ter been zullen geen obstakels ervaren, want alle openbare ruimtes zijn rolstoeltoegankelijk.



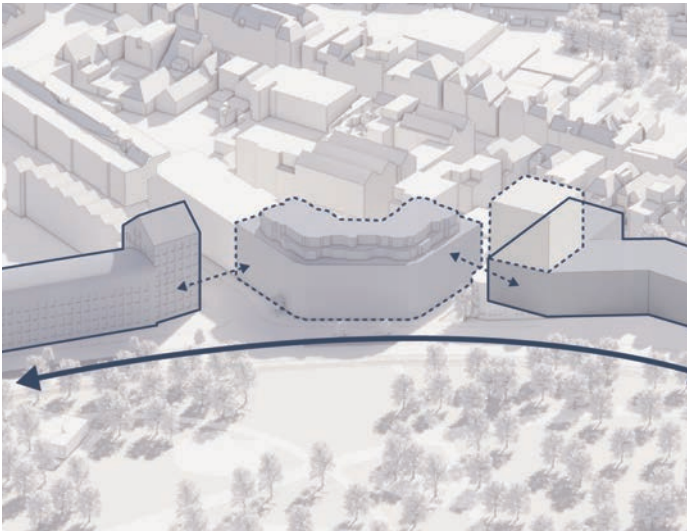
Voortzetten hovenstructuur

Het plan ligt verankert in het bestaande weefsel van de stad en sluit met haar openbare ruimte goed aan op bestaande verbindingen en groenstructuren. Het parkeren wordt volledig ondergronds opgelost, zodat er een optimale interactie ontstaat tussen plint en het maaiveld, waarbij wordt ingezet op een groen hof centraal gelegen in het plan, bovenop de verdiepte parkeergarage.



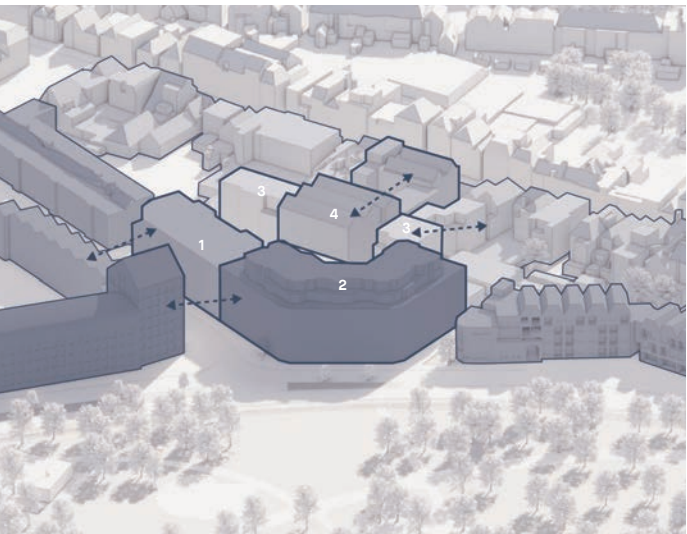
Passe-partout

De locatie ligt aan de rand van het Valkenberg park en maakt deel uit van de omlijsting van het park. Het fungeert als een stedelijke wand en biedt nieuwe kansen voor verbetering van verblijfskwaliteit, groenvoorzieningen en faciliteiten op deze plek. De bebouwing langs de J.F. Kennedylaan versterkt deze omlijsting en dient tevens als de ingang naar de oostzijde van de stad. Dit bouwblok vormt een lager deel tussen twee hogere volumes.



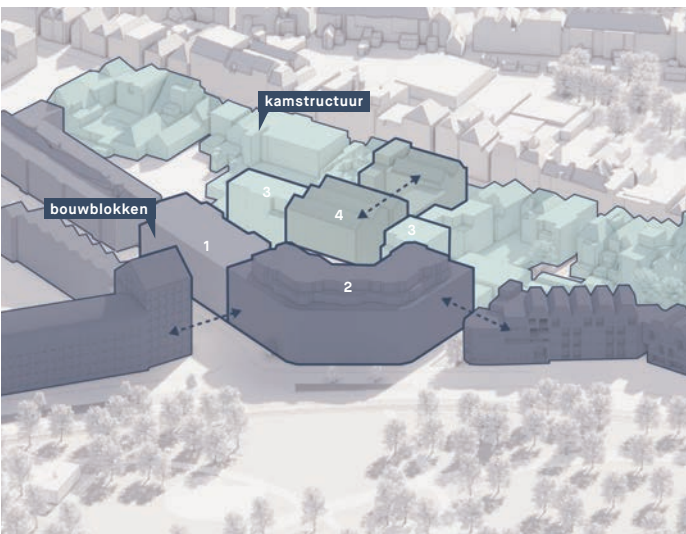
Bouwhoogtes

De ontwikkeling bevindt zich tussen twee bouwblokken. De voorzijde (1 & 2) voegt zich naar de gemiddelde hoogte van een stadsblok in Breda en de achterzijde (3 & 4) sluit aan op de bouwhoogte van de Boschstraat. Er wordt niet gezocht naar een hoogteaccent, maar wel naar een nieuwe opvallende eyecatcher. Kwalitatieve architectuur en ruime woningen met uitzicht op het park zullen het uiterlijk van het ontwerp bepalen.



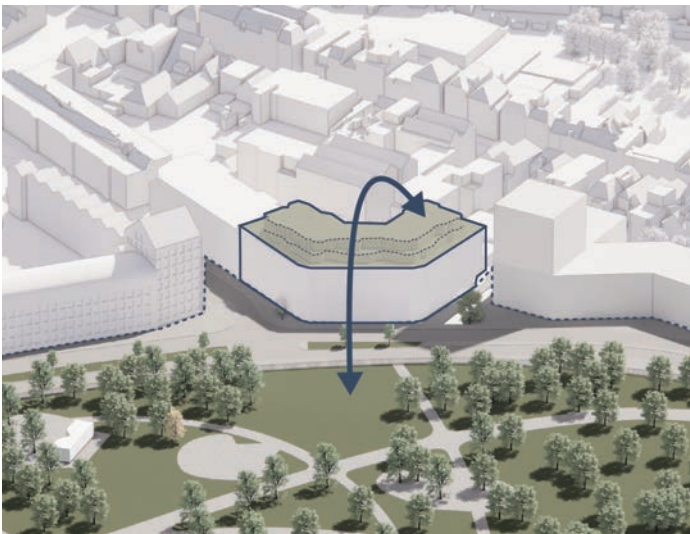
Architectuur sluit aan op context

De bebouwing aan de achterzijde (3) van het hof heeft een meer pandsgewijze opbouw wat aansluit op de historische kamstructuur van de Boschstraat. Het pand direct achter Huize Raffy (4) spiegelt het monument in grootte en materialisering. De voorzijde (1 & 2) van de ontwikkeling vormt een stedelijke wand, gelinkt aan het park, de Valkenstraat en de Bouwerijstraat. Binnen dit bouwblok vallen er twee gebouwdelen (1 & 2) te onderscheiden, die van elkaar verschillen in massa, geleding, detaillering, materiaal en overgangen privé openbaar (aansluiting maaiveld).



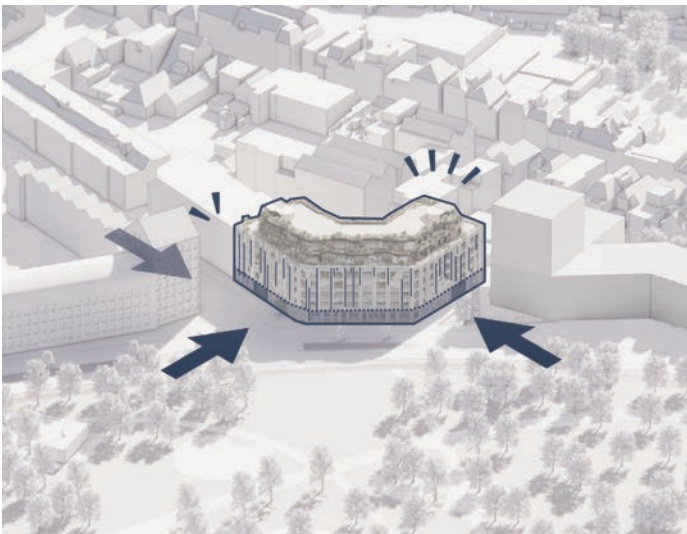
Groene kroon

De compositie van het bouwblok gelegen aan de voorzijde van de ontwikkeling bestaat uit een bouwblok (bestaande uit een enkele plintlaag en woonlagen) en een groene kroon. Het prachtige groene karakter van het Stadspark Valkenberg wordt voortgezet in de groenvoorzieningen rondom het gebouw, op de binnenplaats en op de begroeide daken en terrassen van de kroon.



Rijke markante gevel

Breda heeft een gevarieerd en rijk architectonisch verleden. Naast de talrijke ornamenten in de gevels, is het opvallend hoeveel witte gebouwen er in de binnenstad te vinden zijn, waaronder het bestaande Huize Raffy. Een rijk gedetailleerde en lichte gevel vormen het uitgangspunt voor de opvallende en iconische gevel aan het Stadspark Valkenberg met duidelijk afleesbare plint en adressering van het gebouw aan de J.F. Kennedylaan.



Hoofdprincipes voorzijde



Het kopgebouw van de voorzijde is gelegen aan de J.F. Kennedylaan en het Stadspark Valkenberg. Het gebouw is opgezet als een markant onderdeel in de stedelijk wand langs het park. De bovenste verdiepingen van het gebouw vormen een accent in de vorm van een groene kroon en maken een verbinding met het park.

Kopgebouw heeft een groene kroon



De hoogste verdieping van het ontwerp wordt afgesloten met een groen dak en ruime dakterrassen. Hierdoor wordt er een connectie gemaakt met de groene omgeving en de stedelijke architectuur.

Informele, groene intermediair langs Valkenstraat



Langs de Valkenstraat wordt een groene intermediair toegepast, waarbij de voordeuren van Huizen direct aan de straat zijn geplaatst. Dit creëert een groene en informele overgangszone met aangeplante bomen en struiken, waarbij de privacy voor bewoners en sociale veiligheid van bezoekers wordt geborgd.

Opbouw stedelijke wand & bovenwereld



Bij het ontwerp van de gebouwen wordt een geïntegreerde aanpak toegepast, waarbij de plint en het middendeel als een samenhangend geheel worden ontworpen (de stedelijke wand), terwijl de kroon tot de bovenwereld behoort en de vrijheid heeft om creatief af te wijken en te verrassen.

Alzijdig ontwerp met geornamenteerde facade



In het ontwerp wordt op een eigentijdse wijze een verbinding gelegd met het rijke verleden en de diverse architectuur in de binnenstad van Breda. Dit wordt bereikt door aspecten zoals de opbouw, materialisatie, ritme en accenten van het gevelontwerp.

Voorzijde bestaat uit een stedelijk blok



De voorzijde is gelegen aan de Valkenstraat en de J.F. Kennedylaan en maakt deel uit van de structuur van de stedelijke bebouwing langs de parkrand. De architectuur van het gebouw draagt bij aan de uniformiteit van het stedelijke bouwblok, onder andere door zijn horizontale karakter, aansluiting op de bouwhoogte van omliggende gebouwen en gevelpatroon.

Kopgebouw & zijvleugel zijn één familie



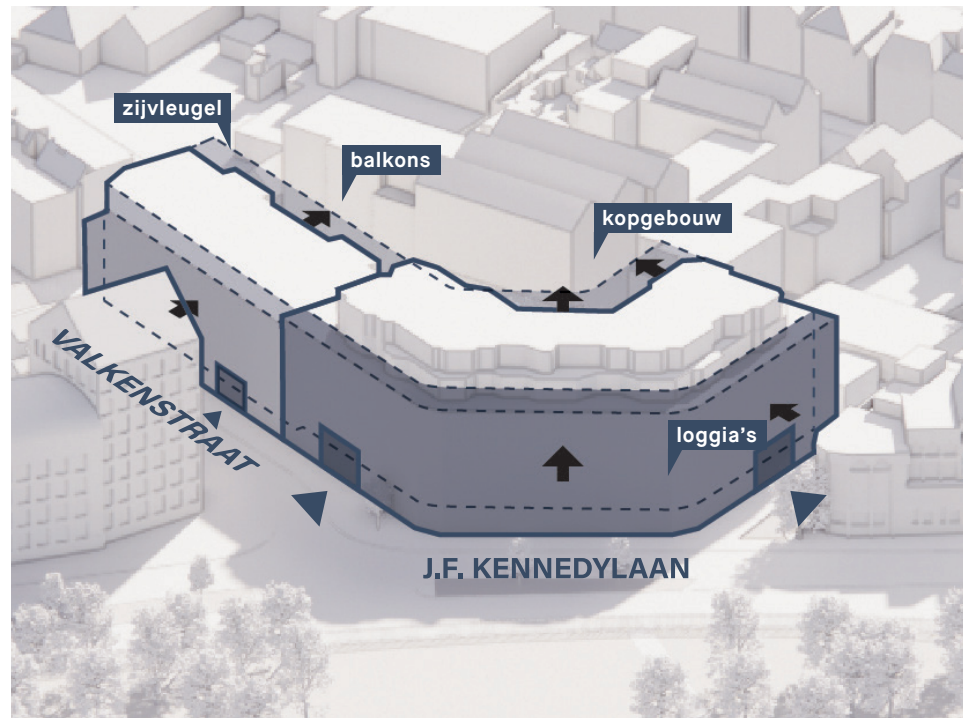
De zijvleugel van het voorzijde vormt een eenheid met het kopgebouw en heeft middels subtiële verschillen in proporties, gevelopeningen en materiaal een eigen karakter passend bij de schaal en maat van de straat.

Voorzijde heeëft link met Huize Raffy



Het ontwerp van de voorzijde van de ontwikkeling sluit aan op Huize Raffy wat betreft kleur, materiaalgebruik en/of ornamenten.

Volume & buitenruimtes voorzijde



Volume

- Het volume aan de voorzijde heeft een moderne uitstraling en legt een link met het historische Huize Raffy.
- Voorgebouw en zijvleugel worden als een geheel beschouwd, met een uniforme ontwerpaanpak, er is echter een onderscheid tussen het voorgebouw aan de J.F. Kennedylan en de zijvleugel aan de Valkenstraat.
- Het voorgebouw is opgezet als een markant onderdeel in de stedelijke wand langs het park, met een groene kroon als beëindiging.
- Het volume landt op het maaiveld, waarbij de plint en het middendeel één geheel vormen. De plint is hier in tweede orde duidelijk afleesbaar.
- De groene kroon is duidelijk herkenbaar en afleesbaar als afzonderlijk architectonisch element.
- Door verschillen in proporties, gevelopeningen en materiaal heeft de zijvleugel een eigen karakter, passend bij de kleinere schaal van de Valkenstraat.
- De samenhang tussen de gebouwen wordt gevormd door een consistente massa, materialisering en tint binnen een harmonieus kleurenpalet.
- De individualiteit tussen de twee gebouwdelen wordt benadrukt door afwijkende gevelopeningen, kleuraccenten, overgangen, geleding en detaillering.
- De plint is open, transparant en uitnodigend, met een sterke connectie met de straat om levendigheid en sociale veiligheid te bevorderen en duidelijke entrees/adressering aan de J.F. Kennedylan.

Buitenruimtes

- Aan de straatzijden van het bouwblok (Valkenstraat en Bouwerijstraat, J.F. Kennedylan), zullen private buitenruimtes worden geïntegreerd in de vorm van loggia's. Er zullen geen balkons buiten de rooilijn worden geplaatst.
- Aan de binnenzijde van dit bouwblok, aan de kant van het binnenhof, zullen balkons en terrassen elkaar afwisselen.
- Het bovenste gedeelte van het volume (de groene kroon en setback) zal groene terrassen met geïntegreerde plantenbakken omvatten.
- Aan de voorzijde, langs de J.F. Kennedylan, wordt op de bovenste verdieping een ruime gemeenschappelijk daktuin voor de bewoners aangelegd.



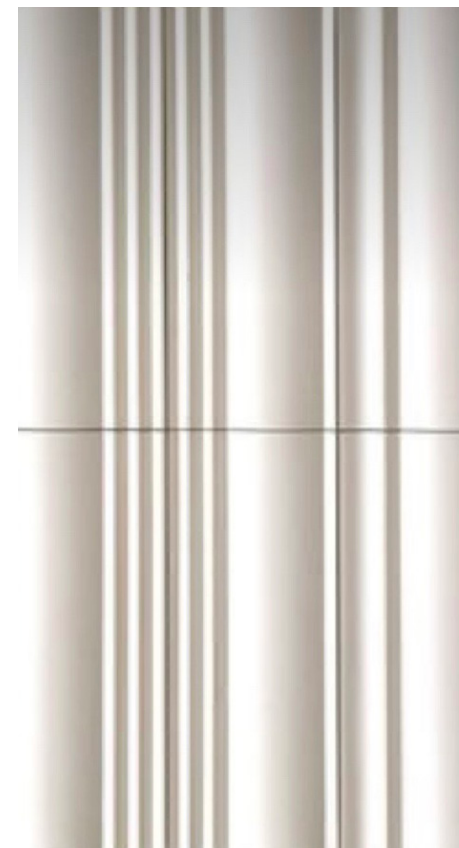
Plint en middendeel vormen één geheel



Voorzijde & zijvleugel behoren tot dezelfde familie, maar verschillen in meerdere opzichten



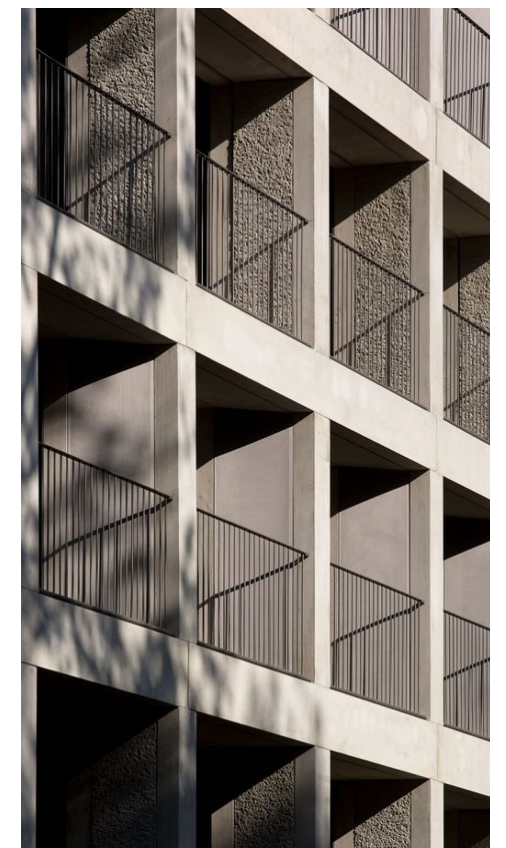
Plooiend/geornamenteerd voorgebouw



Subtielere, ingetogen zijvleugel

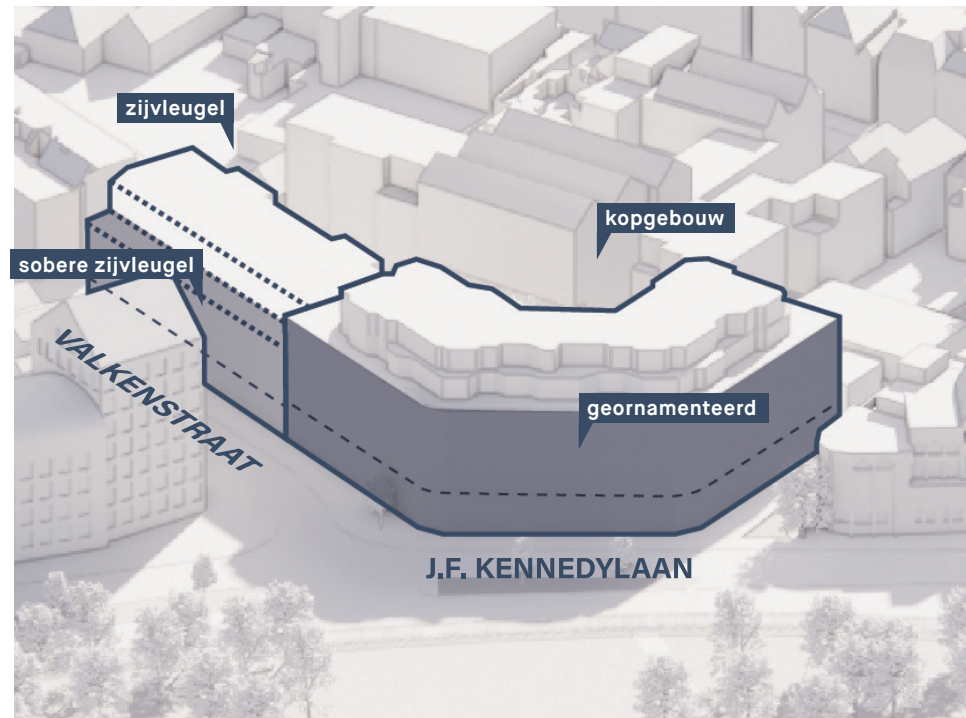


Balkons aan de hofzijde



Loggia's aan de straatzijde

Materialisering voorzijde

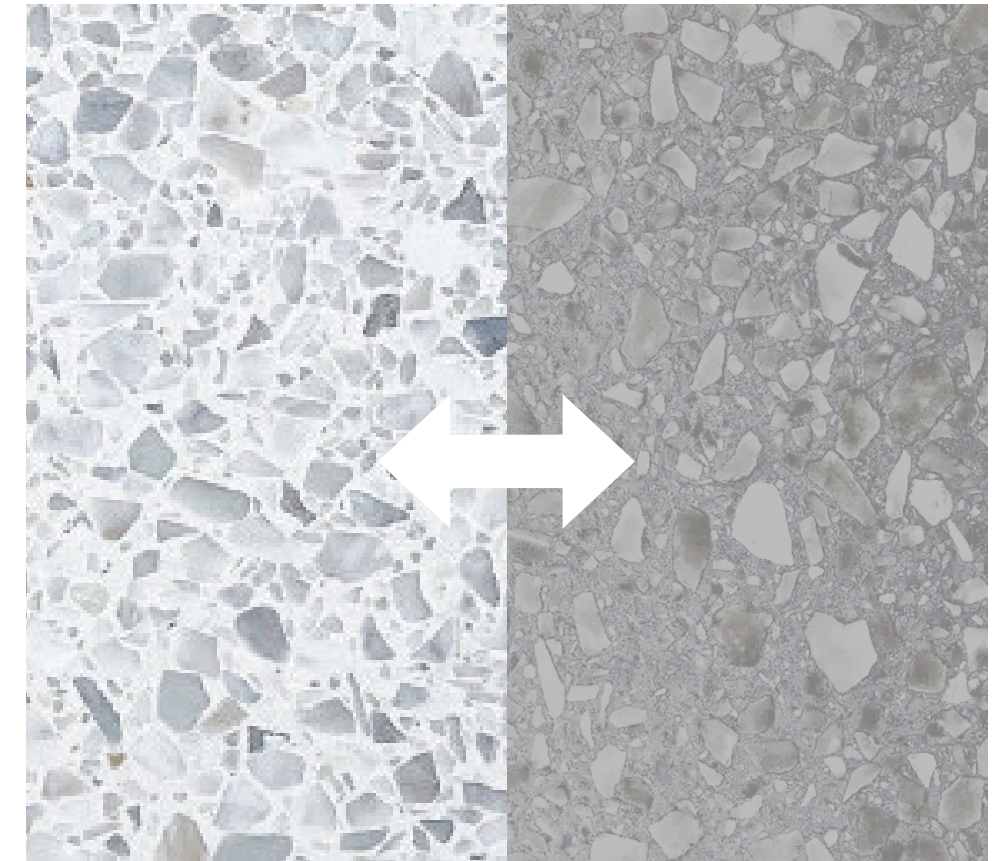


Materiaal & gevels

- Het gebouw aan de voorzijde sluit aan op de witte volumes die opvallende uitzonderingen vormen in het straatbeeld van Breda.
- Er wordt gebruik gemaakt van een steenachtige gevelbekleding zoals terrazzo of een vergelijkbaar materiaal in wit of lichtgrijs om een link te leggen met de witte accenten in het stadsbeeld van Breda en het monument Huize Raffy.
- Gebruik van moderne, sierlijke (prefab)gevelelementen.
- Metalen of betonnen ornamenten en gevelelementen als decoratieve accenten kunnen eventueel toe worden gevoegd, zolang ze qua kleur en textuur in harmonie zijn met het toegepaste hoofdmateriaal van de gevel.
- Vanwege haar prominente ligging wordt er extra nadruk gelegd op de plasticiteit van het gebouw langs de J.F. Kennedylaan, gevolgd door de zijvleugel aan de Valkenstraat.
- De zijvleugel aan de Valkenstraat wijkt af en krijgt een minder opvallende, geornamenteerde gevel en is minder uitgesproken dan het kopgebouw langs de J.F. Kennedylaan.



Een uniforme, sierlijke vormgeving van de gevels



Steenachtige materialen

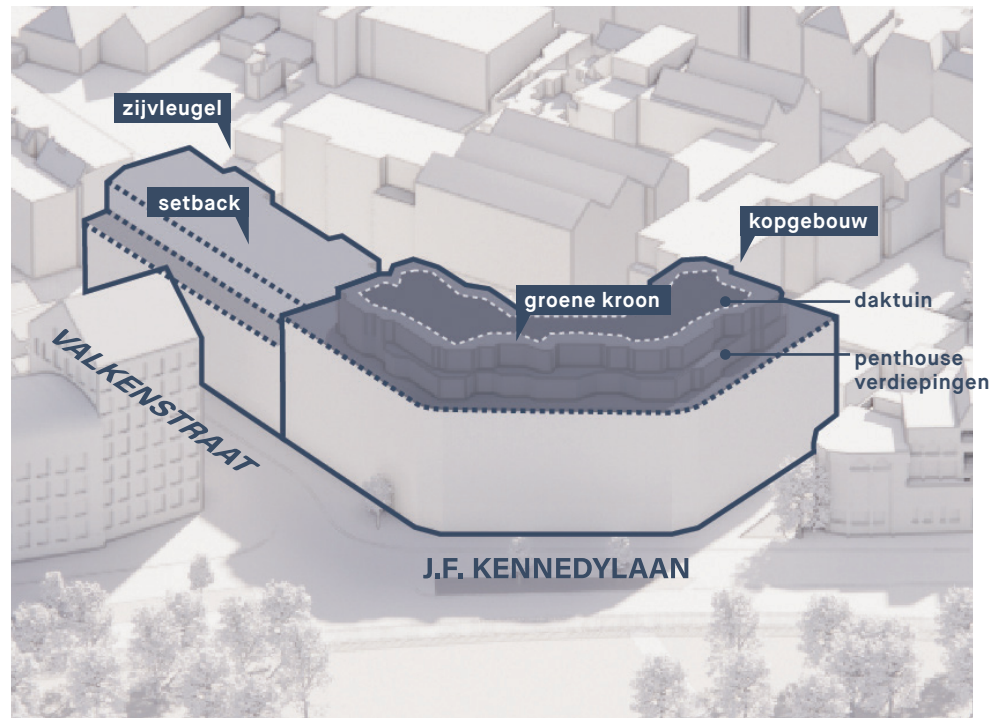


Geornamenteerde witte gevel als verwijzing naar het bestaande monument Huize Raffy



Kleur van kozijnen, balastrades, zetwerken en kaders zijn op basis materiaal afgestemd

Groene kroon & setback voorzijde



Groene kroon

- De groene kroon, bestaande uit twee verdiepingen, heeft een sterke relatie met het park.
- De randen van de groene kroon zijn verfraaid met geïntegreerde plantenbakken met een substraat van minimaal 50 cm.
- Op elke laag verspringt de kroon met een hoek van 60° naar binnen.
- Het groen op de kroon is zichtbaar vanaf zowel de straat als het park.

Penthouse verdiepingen

- De penthouse verdiepingen zijn ontworpen met riante terrassen en groen.
- Deze ruime, groene terrassen worden gecreëerd op de twee verdiepingen van de groene kroon.
- De groene terrassen zijn naadloos geïntegreerd in het gevelontwerp.

De daktuin

- De daktuin vormt de groene beëindiging van het ontwerp en is toegankelijk vanaf de bovenste verdieping.
- Het terras biedt een panoramisch uitzicht over het stadspark en het centrum van Breda.
- Fungeert als een gemeenschappelijke ontmoetingsplaats voor bewoners, waar ze kunnen ontspannen en van de omgeving kunnen genieten.
- Het groen op het dak heeft een substraat van minimaal 50 cm.

Setback

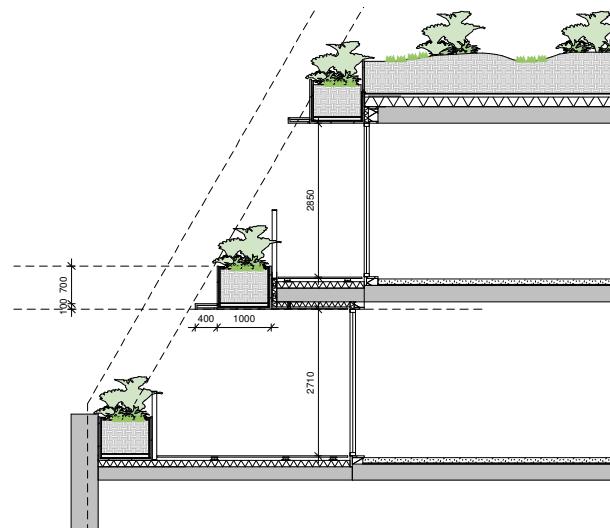
- De bovenste verdieping van de zijvleugel aan de Valkenstraat ligt terug.
- De rand van het terras op de bovenste verdieping wordt groen, waarbij de plantenbakken in de rand zijn geïntegreerd.
- De setback is niet een onderdeel van de groene kroon en is duidelijk een onderdeel van de zijvleugel van de voorzijde van de ontwikkeling.



Groene kroon als afzonderlijk afleesbaar element met een groene daktuin als vijfde gevel



Lichtgroen/-grijze geïntegreerde plantenbakken



Principe detail van terugliggende groene terrassen met geïntegreerde groenbakken



Groene verspringende terrassen zijn voorzien van geïntegreerde groenbakken

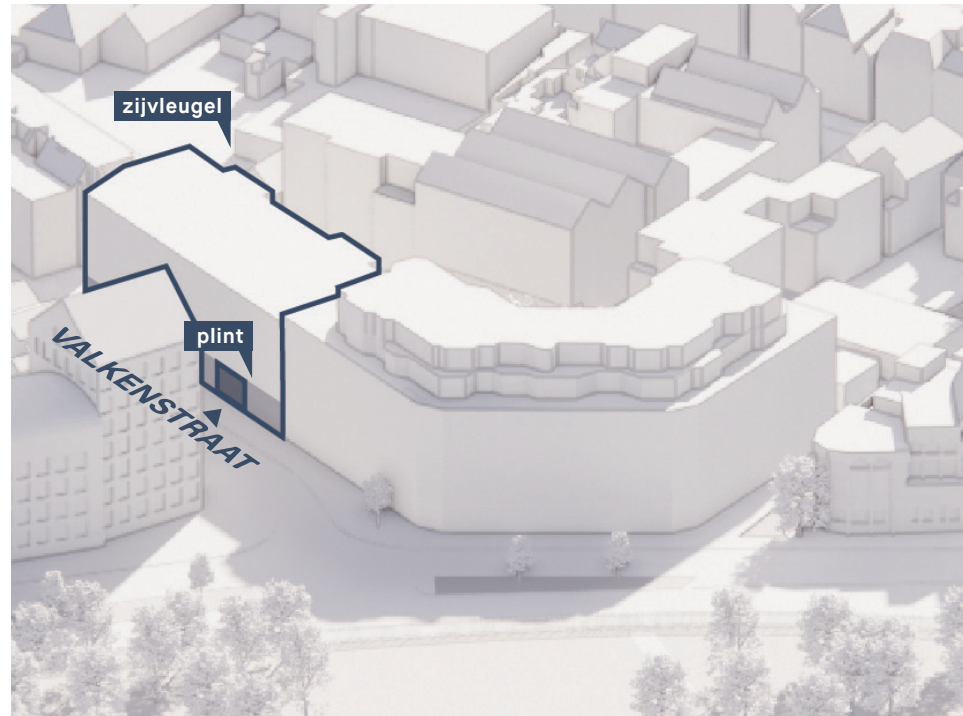


Groene verspringende terrassen



Setback langs de Valkenstraat

Plint & overgang Valkenstraat



Woonplint

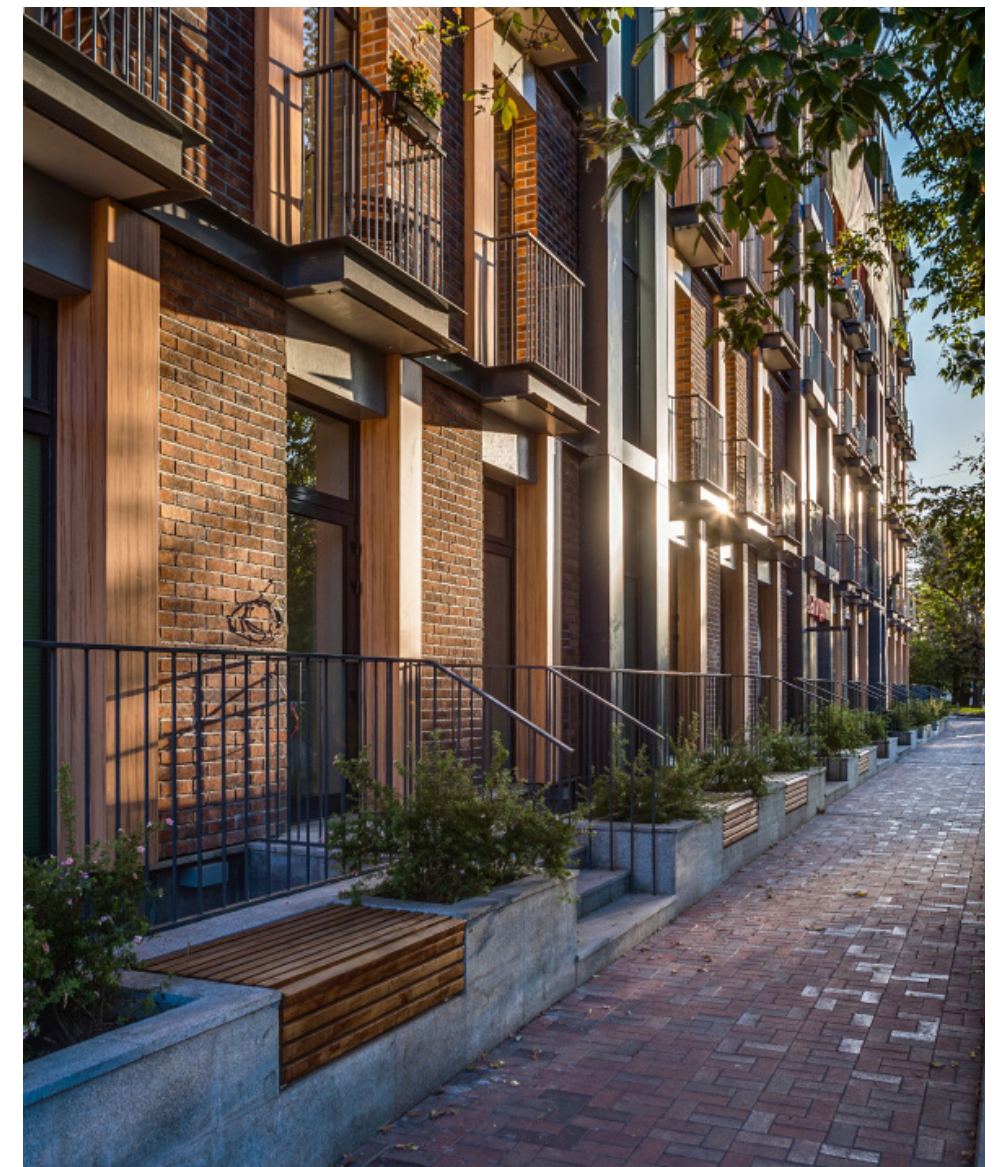
- Bijzondere aandacht wordt besteed aan het creëren van een vloeiende overgang tussen binnen- en buitenruimtes om de levendigheid van het straatbeeld te bevorderen.
- Er is een goede overgangszone van minimaal een meter voor het waarborgen van voldoende privacy voor de bewoners.
- De woningen op de begane grond zijn aan de buitenzijde voorzien van geïntegreerde plantenbak, wat de groenvoorziening in de straat stimuleert en de overgang tussen de woningen en de straat verbetert.
- Op de begane grond is er een mix van woningen en entrees om de levendigheid op de begane grond te stimuleren.
- De zijvleugel heeft een open begane grond, die van buitenaf uitnodigend oogt, waarbij de entreehallen extra worden benadrukt en opvallen.
- Aan de straatkant van de voorzijde (Valkenstraat en Bouwerijstraat, J.F. Kennedylaan) zijn als woningtypologie alleen maisonnettes op de begane grond toegestaan.
- De woonruimte is gelegen op de begane grond en de buitenruimte op de 1^e verdieping.
- De toegang tot de ondergrondse parkeergarage is naadloos geïntegreerd in de architectuur van de gevel en bevindt zich op de hoek van het gebouw aan de Valkenstraat.



Robuuste groene intermediair tussen woningen en de Valkenstraat

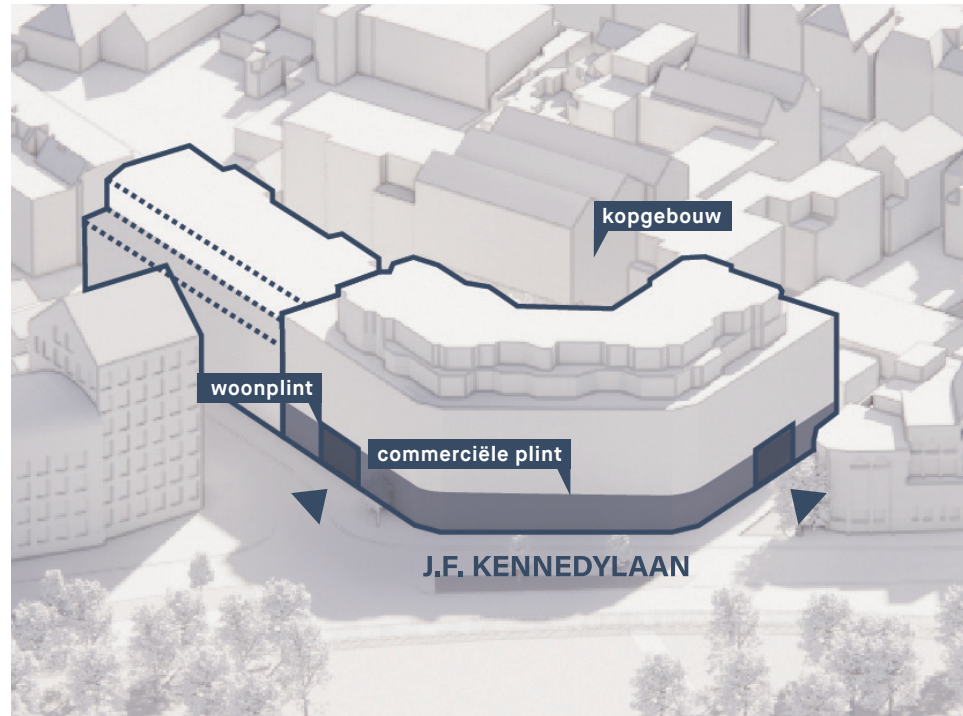


Entreehallen worden benadrukt en zijn goed herkenbaar



Groene voorzone geïntegreerde met plantenbakken

Plint & overgang J.F. Kennedylaan



Commerciële plint

- De begane grond van het kopgebouw, gelegen op het niveau van de J.F. Kennedylaan, heeft een hoogte van 4,5 meter.
- Op de begane grond bevindt zich een commerciële ruimte met een indirecte verbinding naar de binnenplaats.
- Aan het kopgebouw bevinden zich twee ingangen voor de interne fietsenstallingen.
- De commerciële ruimte valt op en is zichtbaar vanaf het Valkenberg Park met direct zicht op het hof.
- De plint onderscheidt zich door een ander gevelritme, door andere verhouding en/of een verbijzondering in de openingen ten opzichten van de bovengelegen woonlagen.

Woonplint

- Aan de straatkant van de voorzijde (Valkenstraat en Bouwerijstraat, J.F. Kennedylaan) zijn als woningtypologie alleen maisonnettes op de begane grond toegestaan.
- De woonruimte is gelegen op de begane grond en de buitenruimte op de 1^e verdieping.



Opvallende entrees met geïntegreerd postkasten onderdeel van het gevelontwerp



Plint onderscheidt zich in ritme en verhouding en heeft duidelijk afleesbare entrees



Subtiele, maar zichtbare verbijzondering commerciële plint aan de J.F. Kennedylaan



Hoge plint van 4.5m langs de J.F. Kennedylaan is onderdeel van de stedelijke wand

Hoofdprincipes achterzijde



Het gedeelte aan de achterzijde van het hof bestaat uit de pandgewijze achterzijde en de uitbreiding van Huize Raffy. De pandgewijze achterzijde van dit gedeelte is bewust ontworpen op een schaal die in lijn ligt met de bebouwing langs de Boschstraat. Deze bebouwing wordt gekenmerkt door aaneengesloten rijtjesHuizen, wat typisch is voor een kamstructuur. De uitbreiding van Huize Raffy, dat zich direct achter het bestaande monument bevindt komt qua korrel, kleur en materiaal overeen met zowel Huize Raffy als het kopgebouw.

Eenheid tussen plint & bovenbouw



De gebouwdelen aan de achterzijde van de ontwikkeling hebben een eenheid tussen plint en bovenbouw. De gevels zijn opgetrokken uit stevige, hedendaagse materialen en lopen van maaiveld door tot aan het dak.

Pandgewijze achterzijde heeft verspringend dak



Er is een gedifferentieerde opbouw van de gevels, waarbij de gevellijn per korrel soms verspringt. De bovenste verdieping van de pandgewijze bebouwing wordt door middel van versprinkingen benadrukt en geaccentueerd.

Uitbreiding Raffy heeft een schuine kap



De schuine kap benadrukt de harmonie tussen de nieuwe uitbreiding van Huize Raffy en het historische monument. De schuine kap van de uitbreiding vormt een visuele verbinding met het oorspronkelijke gebouw, waardoor eenheid en continuïteit in het ontwerp behouden blijven.

Zachte intermediair & open plint



De gebouwdelen aan de achterzijde van de ontwikkeling hebben vloeiende overgangen tussen de plint en het hof, waarbij plantenbakken als geïntegreerde afscheidingen dienen. Deze ontwerpelementen dragen bij aan een natuurlijke overgang, terwijl de plint van de woningen doorloopt tot aan de grond. Bovendien grenzen de woonruimtes direct aan de binnenplaats.

Pandgewijze achterzijde met link kamstructuur



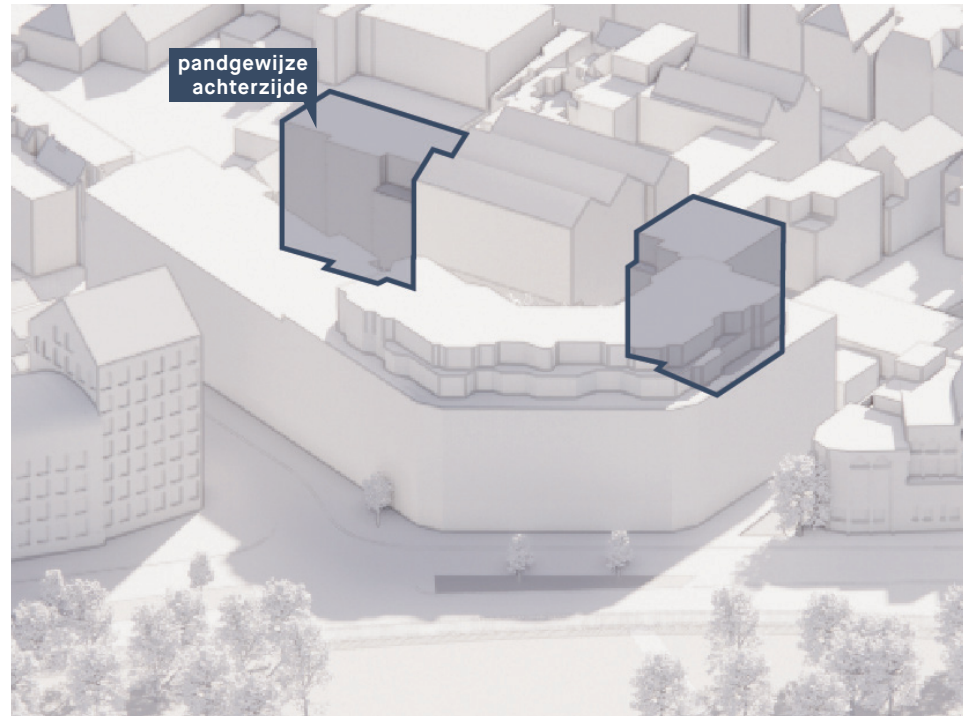
De pandgewijze achterzijde behoudt de historische structuur van de Boschstraat qua schaal, verhoudingen en variatie in het gevelbeeld, maar geeft een eigentijdse invulling aan de architectonische vormtaal, pandsgewijze opbouw en uitstraling.

Uitbreiding Raffy heeft een link met monument



De uitbreiding van Raffy, dat zich direct achter Huize Raffy bevindt komt qua korrel, kleur en materiaal overeen met zowel Huize Raffy als het kopgebouw.

Pandgewijze bebouwing achterzijde



Materiaal & gevels

- De gevels zijn opgetrokken uit verschillende soorten metselwerk, maar sluiten harmonieus op elkaar aan.
- Elke korrel varieert in materialisatie, toon, soort verband en voeg, wat resulteert in een gevarieerd gevelbeeld.
- De gevels variëren in opzet en geleding.
- Subtiële en gedetailleerde elementen worden toegevoegd om reliëf aan het ontwerp te geven.
- Geen repetitieve architectuur, maar gevellijnen die soms verspringen.
- Fietsentrees, opslag en technische ruimtes zijn in de gevel geïntegreerd.

Buitenruimtes

- Een variatie is mogelijk tussen balkons, terrassen en loggia's.
- De binnenzijden van de buitenruimtes hebben dezelfde gevelkleur als de rest van het gebouw.
- De hemelwaterafvoer is subtiel weggewerkt en geïntegreerd in de gevel.
- Buitenruimtes zijn ruim in verhouding tot de woninggrootte.
- Loggia-elementen moeten qua kleur overeenkomen met de kleur van de kozijnen en gevels.

Dak

- De bovenste verdieping wordt benadrukt en geaccentueerd door middel van verspringingen.
- Groene daken worden toegepast met minimale zichtbare installaties.
- Het gebouw wordt fraai afgewerkt met een hoogwaardige dakrand.



De pandgewijze opbouw heeft een link met de historische kamstructuur



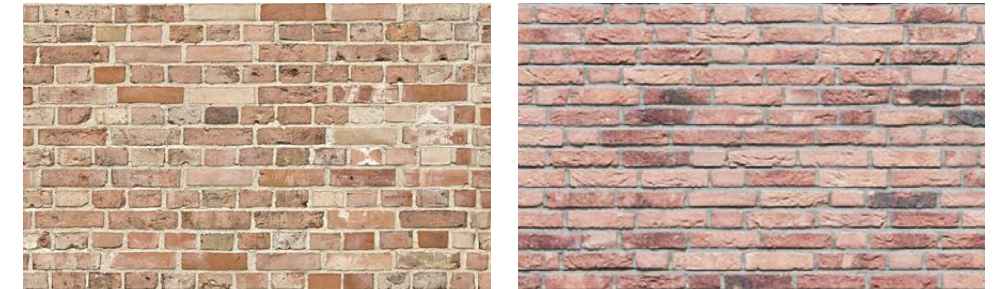
Variatie in materialisatie en geleding



Elementen & materiaal sluiten op elkaar aan



Panden verschillen in toon, maar zijn harmonieus op elkaar afgestemd



Panden hebben verschillende soorten metselwerk & verbanden

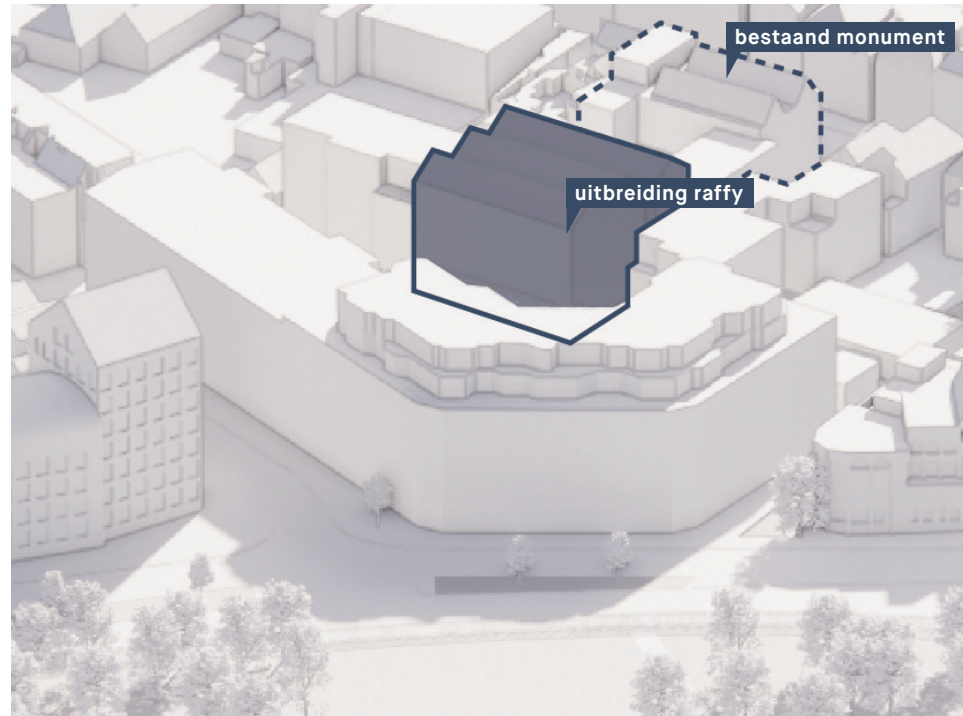


Buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur



Gevels met rijke detaillering & reliëf

Uitbreiding Raffy achterzijde



Materiaal & gevels

- De gevels van de uitbreiding van Raffy zijn opgetrokken uit robuuste, steenachtige materialen zoals terrazzo.
- Metalen of betonnen ornamenten en gevelelementen fungeren als decoratieve accenten en geven karakter aan het gebouw. Het is cruciaal dat deze elementen naadloos aansluiten op het steenachtige materiaal, zodat een samenhangend en esthetisch geheel ontstaat.
- De uitbreiding van Huize Raffy creëert een relatie met het monument in termen van korrelgrootte en uitstraling.
- De gevels onderscheiden zich door een strakke detaillering.
- Elementen en gevels qua kleur harmonieus op elkaar aan.
- De verhouding tussen open en gesloten delen bedraagt 40-60%.
- Fietsentrees, opslag en technische ruimtes zijn geïntegreerd in de gevel.
- Het gebouw bestaat uit één uniforme architectonische expressie.

Buitenruimtes

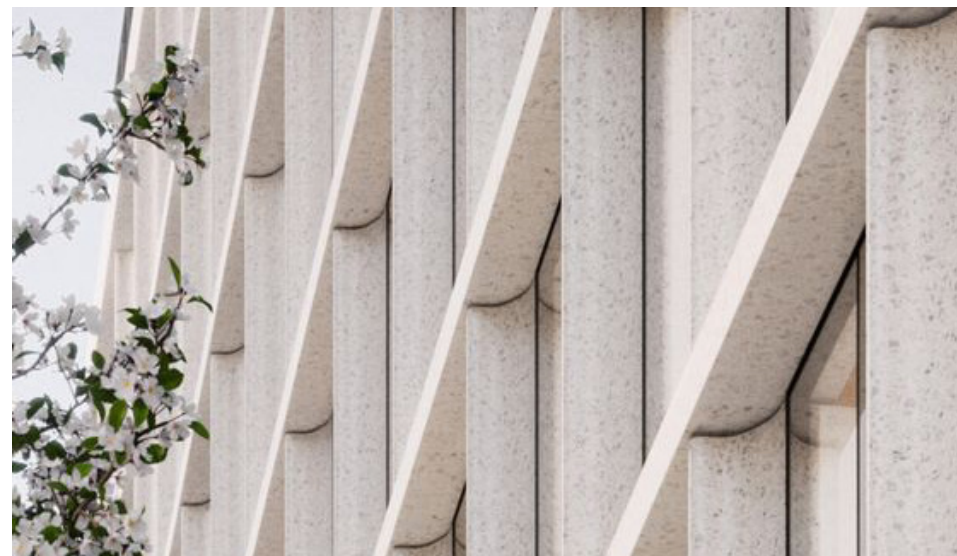
- Loggia's worden geïntegreerd als openingen in het volume. Hangende balkons zijn niet toegestaan.
- De binnenkant van de buitenruimtes hebben dezelfde gevelkleur als de rest van het gebouw.
- De hemelwaterafvoer is subtiel weggewerkt en geïntegreerd in de gevel.
- Buitenruimtes zijn ruim in verhouding tot de woninggrootte.
- Loggia-elementen moeten qua kleur overeenkomen met de kleur van de kozijnen en gevels.

Dak

- De bijzondere dakbeëindiging van de uitbreiding van Huize Raffy heeft een connectie met het bestaande monument.
- Het gebouw wordt elegant afgewerkt met een karakteristieke, schuine kap.



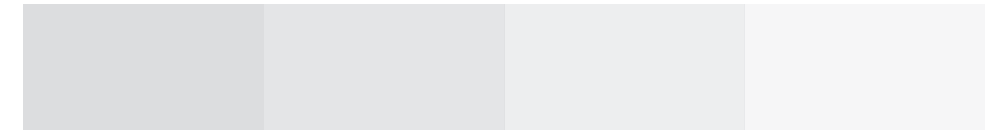
Bijzondere dakvorm met een link naar het bestaande monument Huize Raffy



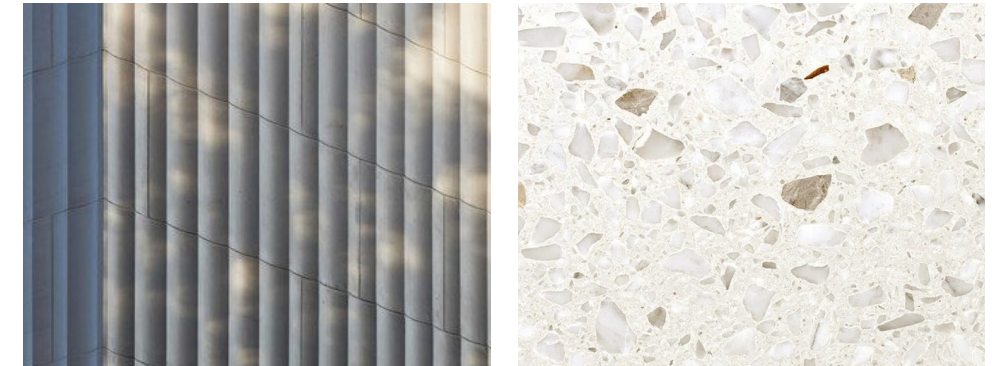
Sobere, strakke architectuur



Steenachtige gevel als verwijzing naar het bestaande monument Huize Raffy



Uitbreiding Raffy heeft de optie uit verschillende witte en grijze tinten



Gebruik van steenachtige materialen, zoals terrazzo



Geen balkons, maar loggia's als springen uit het volume



Terugliggende buitenruimtes als intermediair tussen hof en uitbreiding Raffy

Hoofdprincipes landschap



Dit plan profileert zich als een toonaangevend symbool van groen binnen de wijk Valkenberg, met een opvallend en natuurvriendelijk karakter. Het groene binnenhof en de uitgestrekte daktuin benadrukken dit milieuvriendelijke aspect. De gedeelde groene openbare bevorderen sociale interactie en inspireren mensen om meer tijd buiten door te brengen. Het groen op de daken is bovendien zichtbaar vanuit het stadscentrum van Breda en draagt bij aan de algehele groene en gezonde ambities van Breda.

Parkeren uit het zicht in een parkeerkelder



De ontwikkeling kenmerkt zich door een autoluwe aanpak, waarbij de parkeervoorziening discreet is weggewerkt. De toegang tot de ondergrondse garage bevindt zich aan de Valkenstraat.

Semi-openbare toegankelijk hof



Het nieuwe binnenhof is veilig en goed beheersbaar, en kan 's avonds worden afgesloten. Het biedt niet alleen een goede doorwaadbaarheid, maar ook een groene woonomgeving die rust en ontmoeting bevordert.

Voldoende grond voor bomen & vegetatie



Bovenop deze garage wordt een solide groendakstelsel geïnstalleerd. Het binnenhof wordt weelderig vergroend met zowel beplanting (met minimaal 40 cm substraat) als bomen (met minimaal 100 cm substraat), waardoor er een uitgestrekt en groen binnenhof ontstaat. Bovendien wordt er een groene daktuin gerealiseerd, voorzien van een substraatlaag van 100 cm voor zowel planten als bomen.

Bevorderen van lokale biodiversiteit



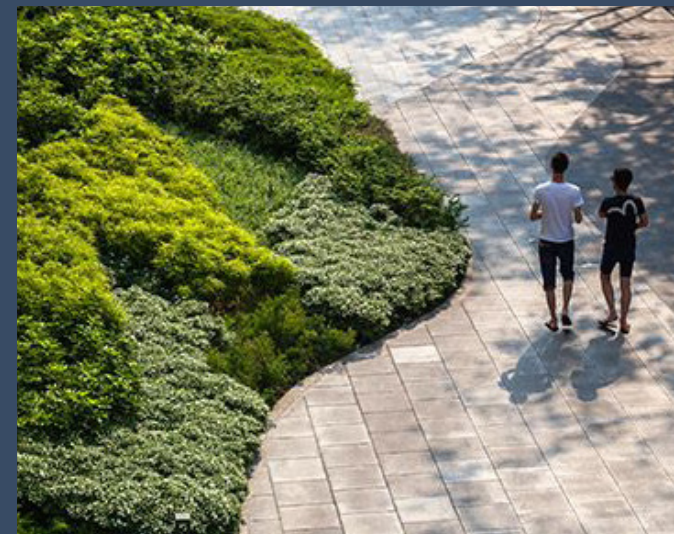
Het terrein wordt aangevuld met struiken en beplanting om voedsel en schuilplaatsen te bieden voor lokale fauna. Daarnaast worden gevels zo ontworpen dat vogels en andere dieren broedmogelijkheden en nestplaatsen hebben, waardoor de diversiteit van het gebied wordt vergroot. Vleermuiskasten en insectenhôtels worden geïnstalleerd ter behoeve van de inheemse populaties.

Kleinschalig en doorwaadbaar



Het hof is goed bereikbaar, toegankelijk en is omgeven door informele wandelroutes die fungeren als een secundair netwerk naast het meer formele stratenpatroon.

Zachte overgangen



Binnen het hof bevinden zich zachte plantenbedden zonder bakken, gevuld met kleurrijke vaste planten, grassen en struiken, waarbij verdiepte privétuinen een zachte grens met de gebouwen en het binnenhof vormen.

Groen hof



Het centrale groene binnenhof wordt een tuin voor zowel bewoners als voorbijgangers. Het is een ontmoetingsplek die de gemeenschap versterkt en vormt een unieke toevoeging aan de talrijke binnenhoven en parken die de stad Breda rijk is.

Hof



Plint & overgang

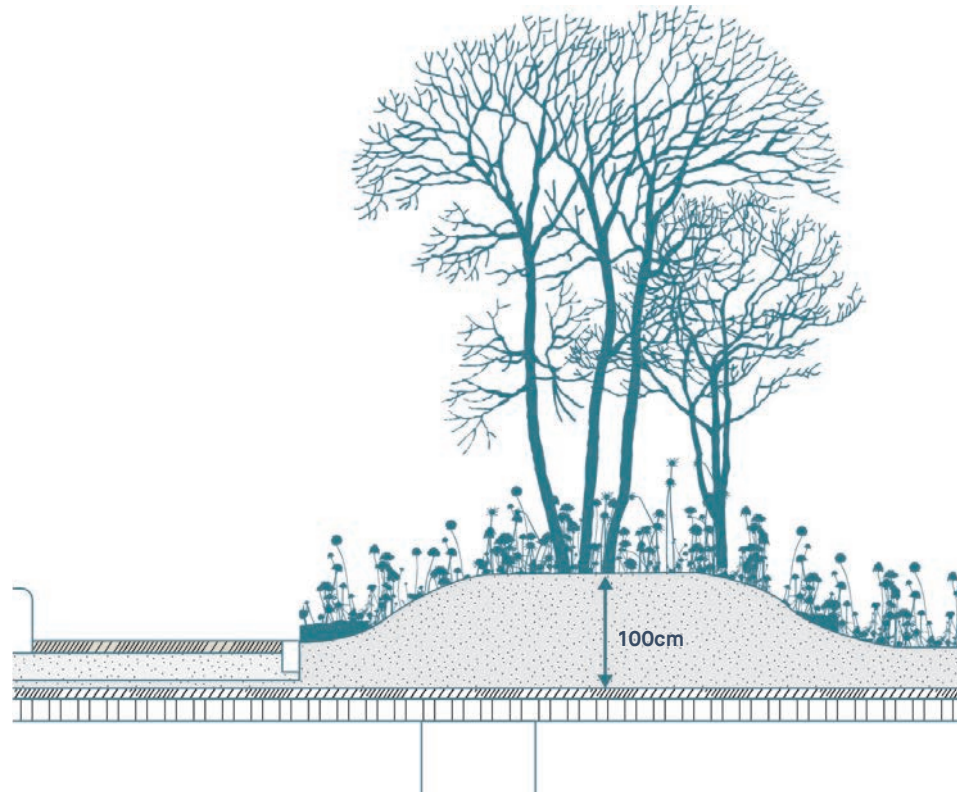
- Het ontwerp omvat een open verbinding met de hof, waar glasopeningen zonder vensterbanken reiken tot aan de grond.
- De terugliggende plint fungeert als een buffer tussen de uitbreiding van Huize Raffy en het hof.
- Voor de begane grond woningen worden geïntegreerde plantenbakken en geveltuinten toegepast om privacy te waarborgen.
- De woningen op de begane grond hebben een vloeiende overgang van private buitenruimte naar de openbare ruimte van het hof.

Open & uitnodigende begane grond

- Woningen hebben een directe toegang naar het hof.
- We streven naar minimale gesloten geveldelen op de begane grond om een open en uitnodigende sfeer te creëren.
- De straten worden geactiveerd met aantrekkelijke entrees, royale raampartijen en groene elementen om de sociale veiligheid en levendigheid te vergroten.
- De gevel integreert de entrees van fietsenstallingen, afvalruimtes en technische ruimtes.

Hof

- De parkeergarage wordt onder het hof weggewerkt.
- Bovenop deze garage wordt een solide groendakstelsel geïnstalleerd. Het binnenhof wordt weelderig vergroend met zowel beplanting (met minimaal 40 cm substraat) als bomen (met minimaal 100 cm substraat).
- Het gebied zal worden aangevuld met geschikt struikgewas en beplanting om voedsel en schuilplaatsen te bieden aan insecten en andere dieren, waardoor de lokale fauna wordt bevorderd.
- Gevels zullen worden ontworpen en aangepast om broedplaatsen en nestelmogelijkheden te bieden aan vogels en andere dieren, waardoor een gezonde leefomgeving wordt gecreëerd en de diversiteit van het gebied wordt vergroot.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden.



Het groene hof krijgt een substraat van 100cm en een geïntegreerde waterberging



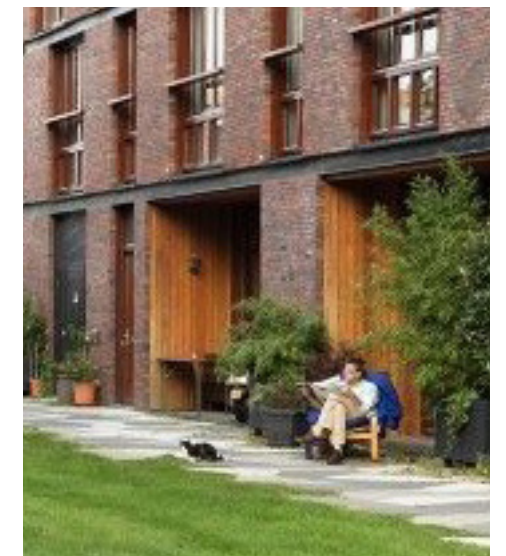
Kleinschalige vormgeving hof



Semi-openbaar hof is ter behoeve van veiligheid 's avonds afsluitbaar



Open, transparante (fiets)entrees



Glas openingen in het hof lopen tot aan maaiveld



Zachte overgangen in het landschap als scheiding tussen paden en groenperken



Groene, zachte overgangen tussen woningen op maaiveld en het hof

Algemeen

Inpassing logistiek & techniek

- Inpandige traforuimten, nutskasten, vluchtroutes, afvalruimtes en mechanische en ventilatievoorzieningen worden zorgvuldig geïntegreerd binnen de gebouwen, met minimale invloed op de gevels.
- Interne oplossingen worden gekozen voor de positionering van vluchtroutes.
- Hemelwaterafvoeren zijn discreet en onopvallend tegen de gevels geplaatst of uit het zicht.
- PV-panelen zijn toegestaan op de bovenste daken van blok 1 en 3, met de voorwaarde dat ze niet zichtbaar zijn vanuit de appartementen en naadloos worden geïntegreerd in het ontwerp.
- Signage voor de entreeport van de parkeergarage wordt naadloos geïntegreerd in de architectuur, als onderdeel van het raamwerk.
- Hemelwaterafvoeren worden niet op de gevel geplaatst.
- Maatregelen worden genomen om trafokasten buiten het zicht te houden.
- Deuren van technische ruimtes worden geïntegreerd in het materiaal en de uitstraling van de gevel.
- Installaties op het dak worden zo geplaatst dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de straat en omliggende gebieden.

Verlichting, reclameuitingen en aanduiding (parkeer)ingangen

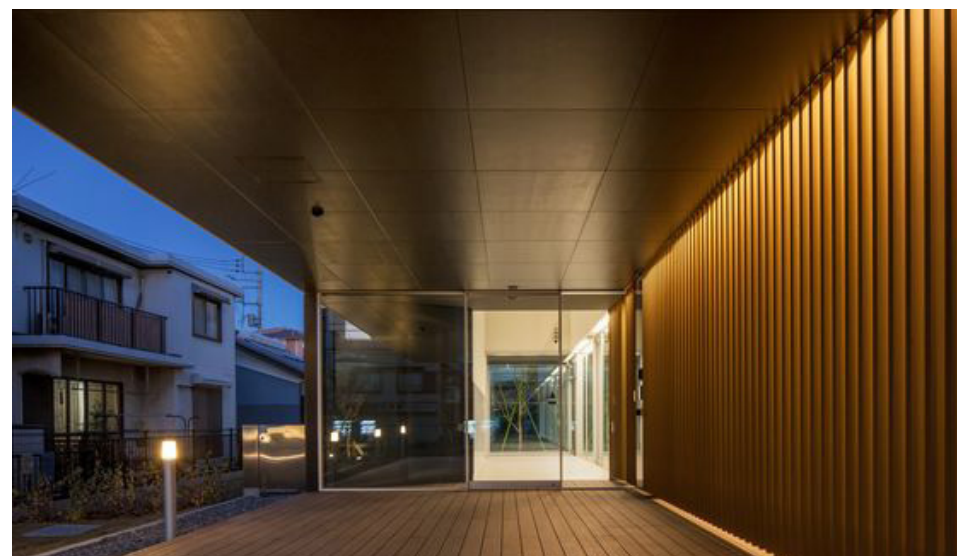
- Verlichting, signage en wayfinding van de gebouwen zijn integraal in het ontwerp opgenomen door de architect.
- Duidelijke en voldoende verlichting is wenselijk voor entrees en andere binnen en buitenruimtes die aandacht vragen voor sociale veiligheid.
- Bij de verlichting wordt geen gebruik gemaakt van uplights.
- Onderhoud van de gemeenschappelijke verlichting wordt via de VVE georganiseerd.
- Signage en reclameborden voor de commerciële functies en entrees van de gebouwen hebben een uniforme en rustige uitstraling.
- De signage is onderdeel van het kader van de kozijnen en wordt niet direct op het hoofdgevelmateriaal bevestigd.
- Het is niet toegestaan om ramen volledig af te plakken met folie
- De entreepoort of hek van de parkeergarage is geïntegreerd in de architectuur.
- Rolliiken, indien van toepassing, zijn integraal in het ontwerp opgenomen door de architect.



Zonnepanelen niet zichtbaar vanaf maaiveld of vanuit de appartementen



Technisch ruimtes onderdeel van de architectuur



Duidelijke & goed verlichte entrees



Verboden ramen vol te plakken met folie



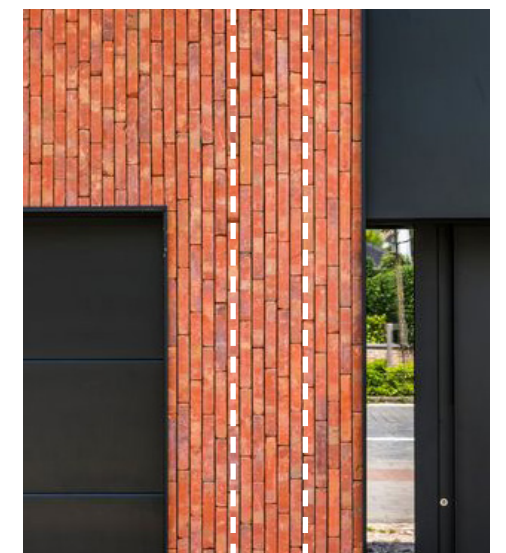
Signage niet tegen de gevel



Garage geïntegreerd in ontwerp met herkenbare parkeerentree



Hwa's hoogwaardig afgewerkt of uit het zicht



mecanoo