



Beeldkwaliteitsplan

Herontwikkeling Baliënhoeek
24 maart 2025

Architectonische uitgangspunten



1. Kleur- en materiaalgebruik

Gevels van metselwerk, duurzaam, mooi verouderend, aardse/natuurlijke tinten passend bij de omgeving. De gevel heeft in principe een hoofdkleur en is als monolith ontworpen. Het is niet de bedoeling dat de geleding in de bouwmasa verschillend gematerialiseerd wordt waardoor de massa "uit elkaar valt in losse geveldelen". Gevel is opgebouwd uit subtiele metselwerk-details ter verbijzondering.



Natuurlijk kleurpallet



Natuurlijk kleurpallet, Aardetinten



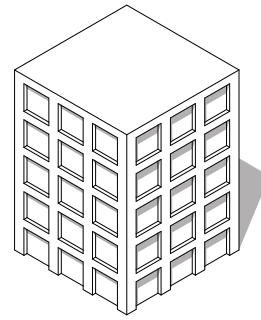
Aardetinten



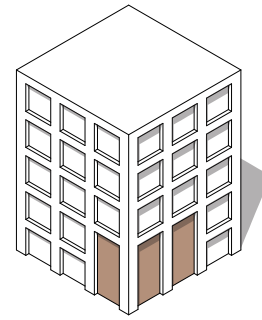
Natuurlijk kleurpallet

2. Ritme & Plasticiteit

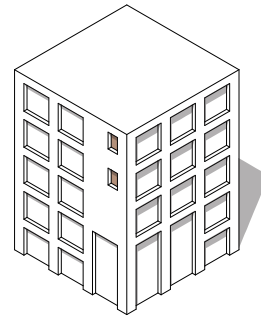
Het gebouw vertoont een strak ritme, dit ligt in lijn met andere gebouwen in de wijk die eveneens deze uitstraling omarmen. Om een wat zachtere uitstraling te creëren, stellen wij voor om de plint te verfraaien en op bepaalde plekken het ritme te doorbreken. Hierdoor ontstaat een subtiel contrast dat de architectuur interessanter maakt, zonder het geheel te verstoren. Bovendien zouden we overwegen om het gebouw te bekronen met een kroon, waardoor het een kenmerkend hoogtepunt krijgt en zich onderscheidt van de wijk. Deze subtiële ingrepen versterken de identiteit van het gebouw. Binnen het strakke ritme van de gevelindeling kennen de gevelopeningen subtiële veranderingen om een te grote mate van herhaling van gelijksoortige gevelopeningen te voorkomen. Massa bezit een duidelijke geleding en verspringing waarbij in horizontale zin er ook een verspringing in de plattegrond is te zien ter hoogte van de grens tussen de hoge en lage delen. De gevels bezitten een duidelijke plasticiteit.



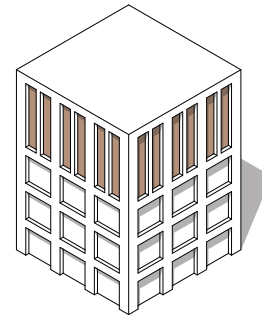
strak basisritme



verbijzondering plint



onderbrekingen ritme



verbijzondering kroon



Strak ritme met onderbrekingen, toevoegen van een kroon



Onderscheidend materiaalgebruik strak ritme, natuurlijk kleurpallet



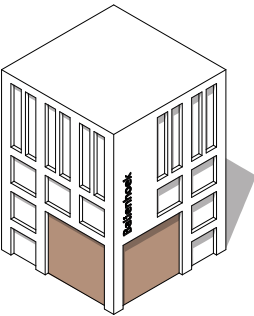
Verbijzondering van de plint



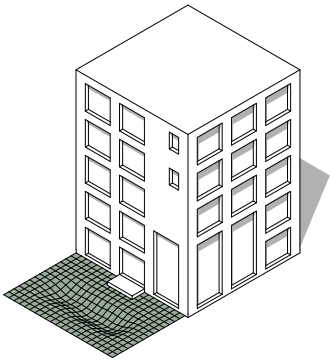
Natuurlijk kleurpallet

3. Overgang publiek - privé

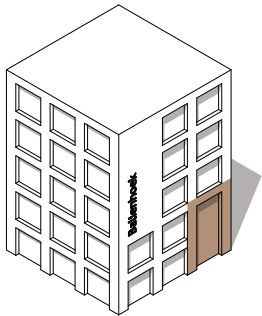
De positie van het praathuis is van cruciaal belang, aangezien het fungeert als de verbindende schakel tussen de noord- en zuidzijde van de wijk, en tevens als de centrale ontmoetingsplek voor zowel bewoners van het gebouw als omwonenden. Ons voorstel omvat het integreren van veel transparantie en zichtbaarheid in de gevel van het praathuis, waardoor het een uitnodigende en toegankelijke uitstraling krijgt. Daarnaast is het essentieel om de entree van het gebouw duidelijk en direct herkenbaar te maken, zodat iedereen gemakkelijk de weg naar binnen kan vinden.



positie praathuis



wadi's en groen
bieden een overgang
tussen wonen en de
openbare ruimte



aanduiding entree



Praathuis als verbindend element in de buurt
door middel van een open verbinding op
mooiveld



Aanduiding entree met overstek



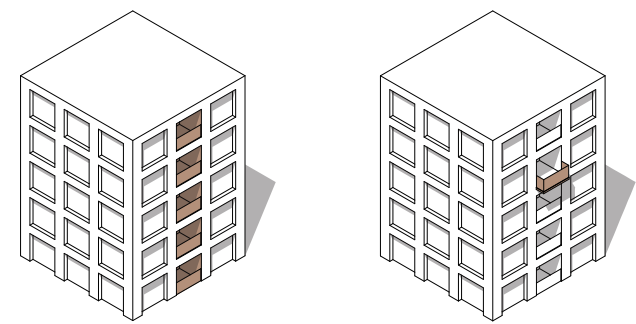
Aanduiding entree door verhoogde plint, aanduiding positie praathuis door visueel verhoogde plint



Praathuis openen naar de buurt doormiddel van glazen pui

4. Buitenruimtes

Het ontwerp van het gebouw krijgt bij voorkeur volledig inpandige balkons om de hoofdvorm van het gebouw zo min mogelijk te verstoren. Om subtiel het ritme te doorbreken, kunnen balkons met een diepte tot 1 meter worden overwogen. Deze balkons moeten echter rank worden gedetailleerd om een rustig gevelbeeld te behouden. Het inpandig realiseren van balkons waarborgt de privacy van bewoners daarnaast proberen we hier mee zelf aangebrachte afscheidingen te voorkomen.



in basis: volledig inpandige balkons

afwijkingen om het ritme te doorbreken zijn mogelijk



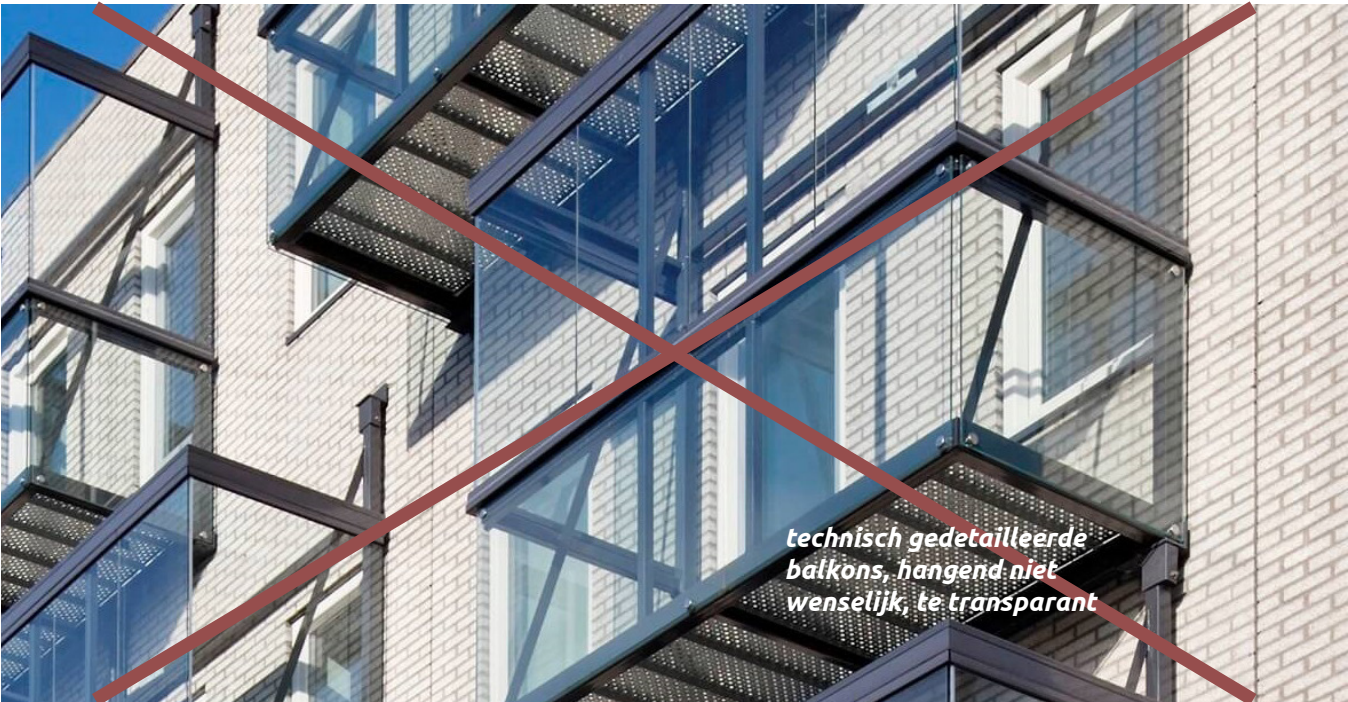
Inpandige balkons. Uitkragende balkons voor variatie in de gevel, rank uitgevoerd.



Balkons zijn mogelijk om het ritme te doorbreken, deze dienen rank te worden uitgevoerd.



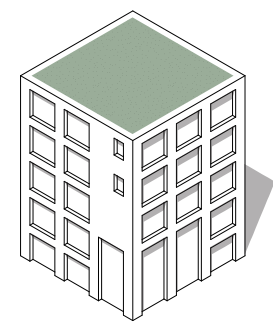
Rank uitgevoerde balkons



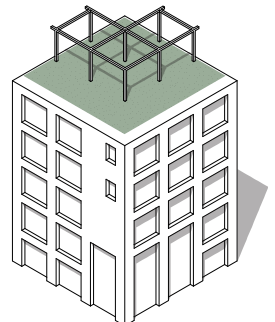
technisch gedetailleerde balkons, hangend niet wenselijk, te transparant

5. Vijfde gevel - dak

De lagere gebouwdelen worden voorzien van een groen dak, zodat bewoners van het gebouw deze ruimtes kunnen benutten. Het doel is om deze daken actief te gebruiken, wellicht met behulp van pergola's. De groene daken bieden niet alleen praktische voordelen, maar ook een esthetisch aspect. Ze creëren een aantrekkelijk uitzicht voor zowel bewoners als omwonenden. Deze groene oases kunnen dienen als ontspanningsruimtes, moestuinen, of zelfs gemeenschappelijke ontmoetingsplekken. Het bevordert duurzaamheid, bevordert biodiversiteit en draagt bij aan een gezonde stadsomgeving. Op de hoogste 2 daken die niet zichtbaar zijn vanuit de omliggende gebouwen kunnen zonnepanelen worden gepositioneerd.



Groen dak op de zichtbare daken



optioneel: groen dak activeren door pergola



Activeren groen dak



Grote zichtbare dakvlakken voorzien van een groen dak



Groene pergolaconstructie op het dak



Daktuinen activeren

6. Bergingen en techniek

Het streven om op maaiveldniveau een levendig programma te realiseren is essentieel voor een aantrekkelijke en functionele omgeving. Het praathuis en wonen op maaiveld kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en interactie in de buurt. Het vermijden van gesloten bergingblokken in de plint kunnen deze de levendigheid en gebruiksvriendelijkheid op maaiveld beïnvloeden.

Het is daarnaast onwenselijk om bergingblokken los op het maaiveld te plaatsen, aangezien dit de samenhang van de omgeving kan verstoren. Integratie van bergingen en fietsvoorzieningen in het gebouw zelf en in de woningen is daarom een vereiste. Dit verbetert niet alleen de

functionaliteit, maar zorgt ook voor een meer naadloze en aantrekkelijke omgeving.

De nutsvoorziening wordt verplaatst en op een aantrekkelijke manier verborgen in het landschap.



7. Landschap

In de planuitwerking zal het landschap door een landschapsarchitect worden ontworpen. De richtinggevende beelden dienen als inspiratie voor het creëren van een aantrekkelijke en uitnodigende omgeving.

Binnen het park wordt ruimte gemaakt voor collectieve ontmoetingsplekken, waar mensen kunnen samenkomen, ontspannen en genieten van de natuur. De strategische toevoeging van wadi's zal niet alleen het landschap verfraaien, maar ook dienen als functionele wateropvang, wat bijdraagt aan de duurzaamheid en de biodiversiteit.

Het gehele ontwerp wordt doordrenkt met weelderig groen, waarbij de behoeften en het comfort van voetgangers centraal staan, voetgangers zijn in het gebied te gast. Auto's worden niet toegelaten in dit gebied, wat de veiligheid en de leefbaarheid ten goede komt. Parkeeroplossingen worden geïntegreerd met het naburige complex Baliënwijde, waardoor de openbare ruimte vrij blijft van auto's en een aangename, autovrije omgeving wordt gecreëerd.

Aan de noordzijde van het plangebied versterken we de bestaande bomenrij door het doorzetten van de jong aangeplante bomen. Versterkt met bomen van een 1e of 2e orde.



Ruimte voor collectieve ontmoetingsplekken



Wadi's toevoegen op strategische plekken



natuurlijke buffer ten opzichte van het wonen op maaiveld

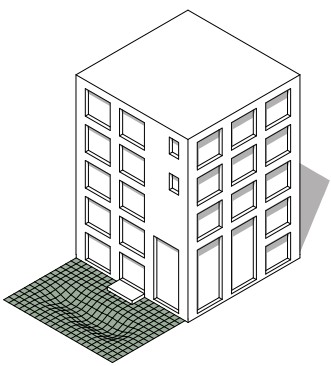


Weelderig groen, voetganger te gast

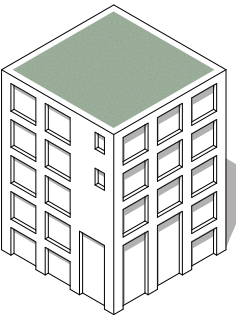
8. Duurzaamheid

We streven ernaar het gebouw optimaal te integreren in de aan te leggen omgeving en de binnentuin, met een sterke focus op duurzaamheid, waterberging en groen. Wadi's en mogelijk ook daktuinen spelen een belangrijke rol in het vertraagd afvoeren van regenwater, terwijl we tevens de optie onderzoeken om zonnepanelen op de hogere daken te plaatsen, afhankelijk van de technische uitwerking binnen de prijsvraag. Daarnaast voldoen we ruimschoots aan het Groenkompas van de gemeente Breda.

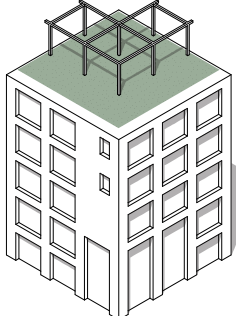
In de Design & Build-fase dagen we de bouwer uit om met slimme en duurzame oplossingen te komen, zodat het project niet alleen functioneel, maar ook toekomstbestendig en ecologisch verantwoord wordt.



wadi's en groen bieden een overgang tussen wonen en de openbare ruimte



Groen dak op de zichtbare daken



optioneel: groen dak activeren door pergola



Activeren groen dak



Grote zichtbare dakvlakken voorzien van een groen dak



Zonnepanelen op de hoger gelegen daken



Daktuinen activeren