



Cultureel Centrum Baarle & Begeleid-woonvoorziening

Beeldkwaliteitplan

mei 2023

Aveco de Bondt

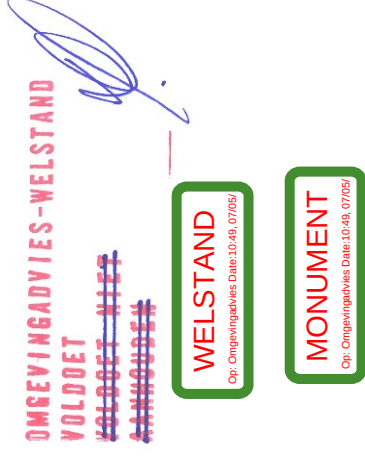
Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.avecodebondt.nl

email: info@avecodebondt.nl

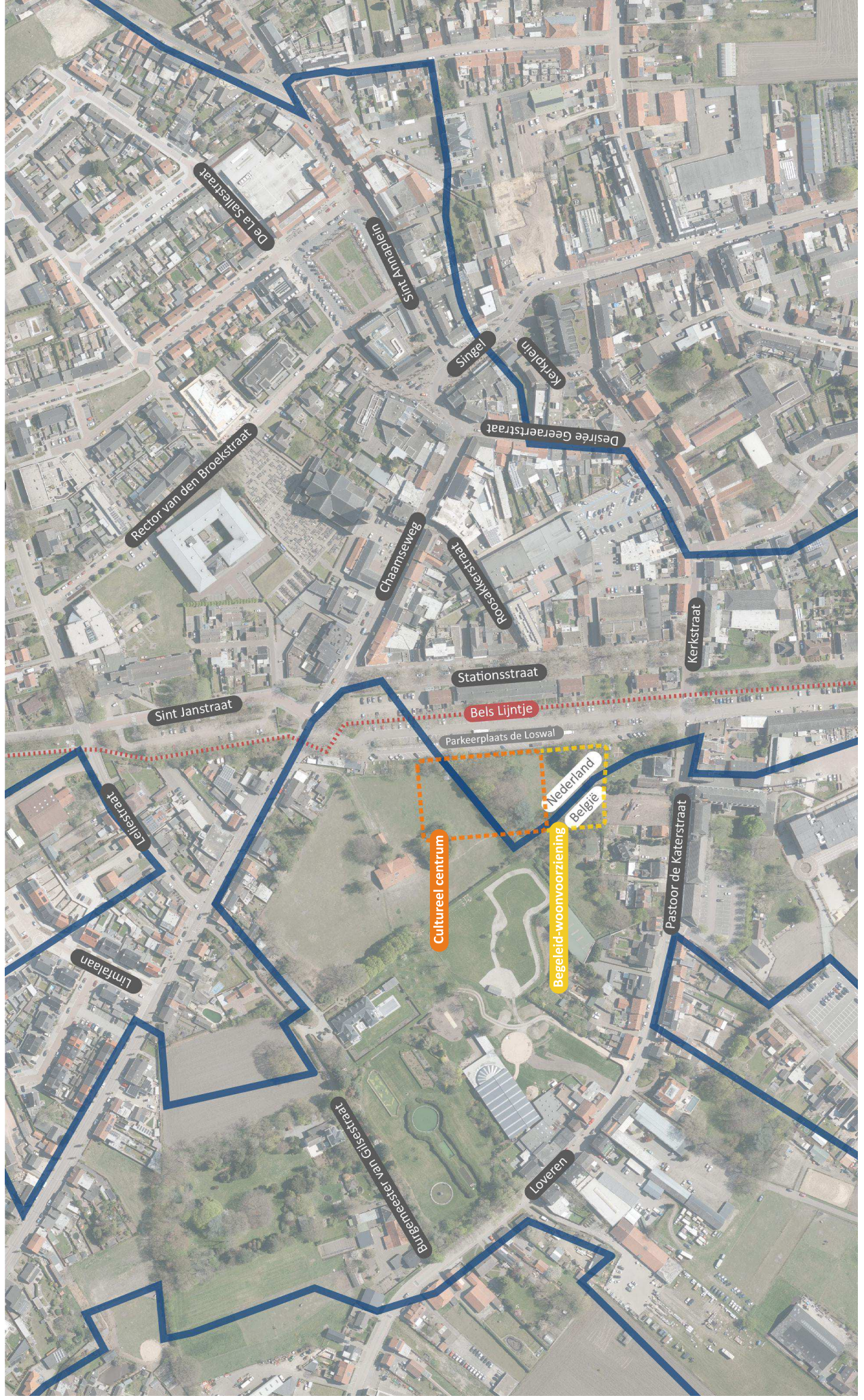


Opdrachtgever: Gemeente Baarle-Nassau
Projectnummer: 212749
Datum: mei 2023
Referentie: 212749_AdB_0004_v1.0_bkp

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 cultureel centrum	18
3. Stedenbouwkundige kaders	21
3.1 Visie op de opgave	21
3.2 Stedenbouwkundige kaders	21
4. Beeldkwaliteit	27
4.1 Beeldkarakteristiek	27
4.2 Criteria volume cultureel centrum	27
4.3 Criteria volume begeleid-woonvoorziening	31
4.4 Criteria buitenruimte	32

Cultureel Centrum Baarle & Begeleid-woonvoorziening

Luchtfoto met indicatieve planbegrenzing cultureel centrum en begeleid-woonvoorziening



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.

Direct ten zuiden van de locatie voor het cultureel centrum is een initiatief voor een begeleid-woonvoorziening actueel.

Beide locaties liggen nabij het historische centrum, grenzen direct aan het parkeerplein de Loswal en hebben voldoende ontsluitingsmogelijkheden voor het verkeer. Het betreffen beiden onbebouwde percelen waardoor een ontwikkeling geen bijzondere ingrepen vereist.

Met de nieuwbouw van het cultureel centrum kan een beeldbepalend, herkenbaar, sculpturaal en uitnodigend gebouw gerealiseerd worden waarmee, samen met de begeleid-woonvoorziening, tevens een nieuwe dynamiek aan het nu enigszins anonieme parkeerplein toegevoegd wordt.

1.2 Ligging en begrenzingen plangebied

Beide locaties zijn gelegen nabij het centrum van Baarle. De Loswal, waar beide initiatieven aan grenzen, dient als een parkeerplaats voor het centrum van Baarle-Nassau. Het plangebied grenst aan de 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 zijn de achterzijden van de woningen aan de Pastoor de Katerstraat gesitueerd. Dwars door het plangebied loopt de landsgrens tussen Nederland en België.

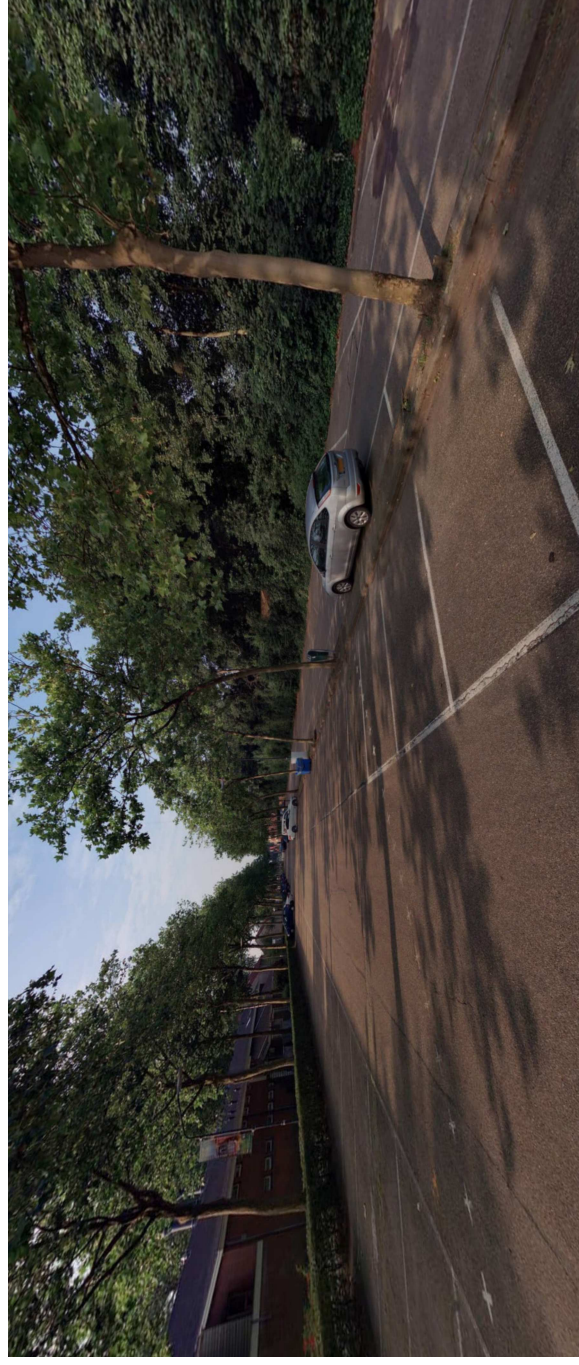
In onderhavig beeldkwaliteitplan vindt een analyse van het plangebied in haar omgeving plaats en een visie op de opgave. Hierna worden stedenbouwkundige kaders en beeldkwaliteitseisen gesteld aan de nadere architectonische uitwerking van beide volumes en de inrichting van de buitenruimte.

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 buitenruimte.

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 ontwikkeling met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de Commissie voor welstand en monumenten.

Parkeerplaats Loswal





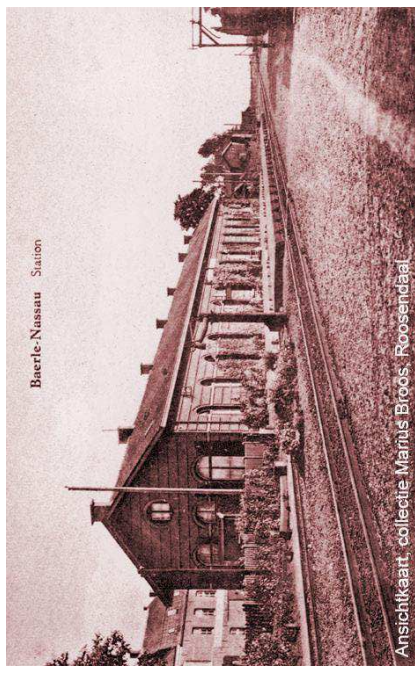
Naar de letter of de geest?

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 voor welstand en monumenten gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen.

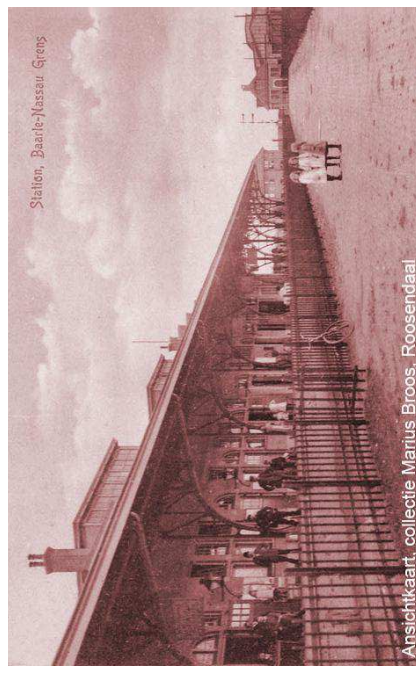
Foto's van historische situatie Bels Lijntje



Ansichtkaart, collectie Marius Broos, Roosendaal



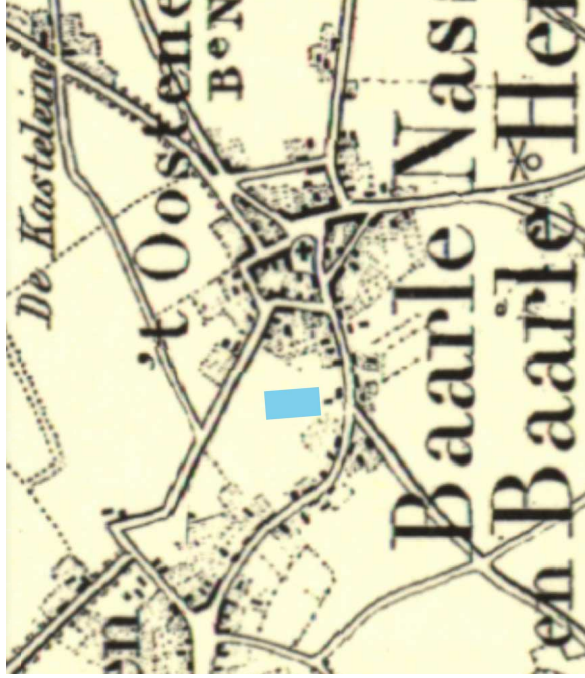
Foto J.G.C. van de Meene, collectie Marius Broos, Roosendaal



Ansichtkaart, collectie Marius Broos, Roosendaal

Zoek op de kaart

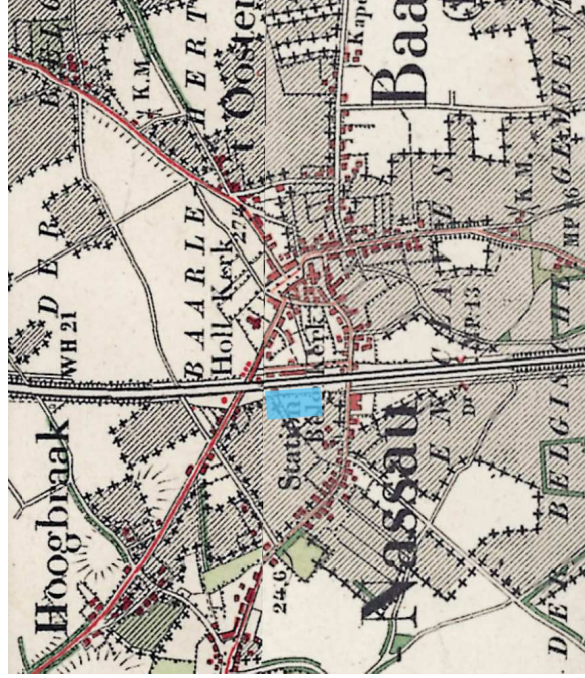
Zoek op de kaart



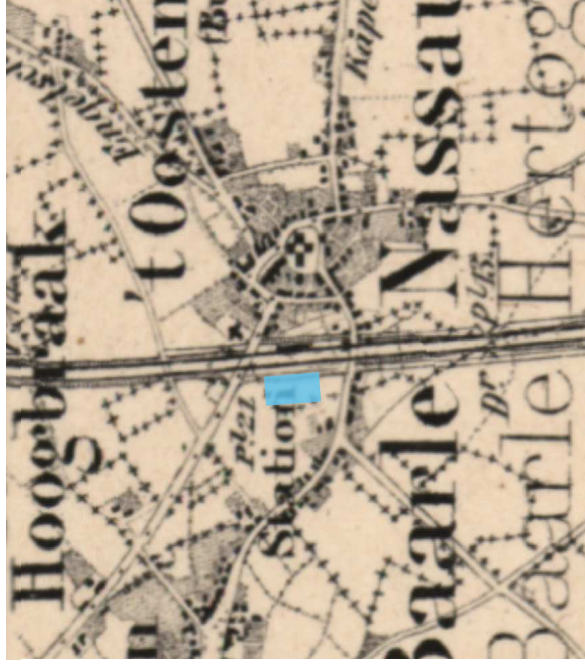
Topografische kaart uit ca. 1850

Zoek op de kaart

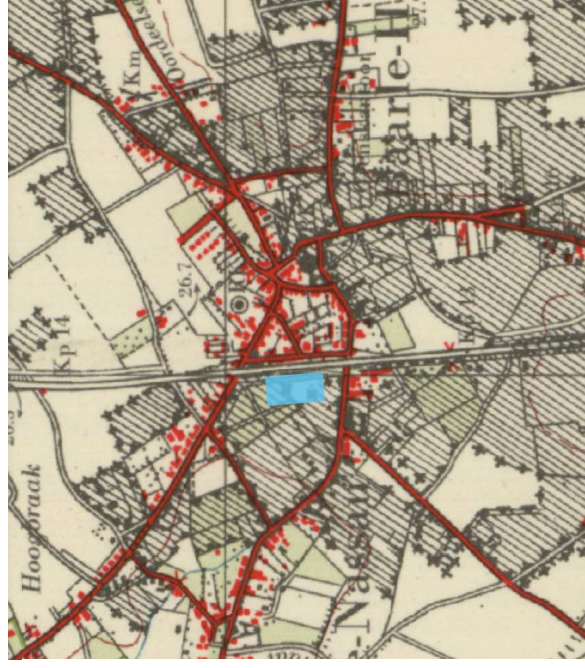
Zoek op de kaart



Topografische kaart uit ca. 1900



Topografische kaart uit ca. 1880



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 archeologisch 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 waterscheidingsgebied van waaruit verschillende beken ontspringen. Het waterscheidingsgebied 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 (plaggendekken). Vanwege de lage dichtheid aan bebouwing kenmerkt dit landschap zich door een hoge ruimtelijke samenhang. Met de realisatie van het cultureel centrum en de begeleid-woonvoorziening wordt geen afbreuk gedaan aan de waarden die dit type landschap vertegenwoordigt.

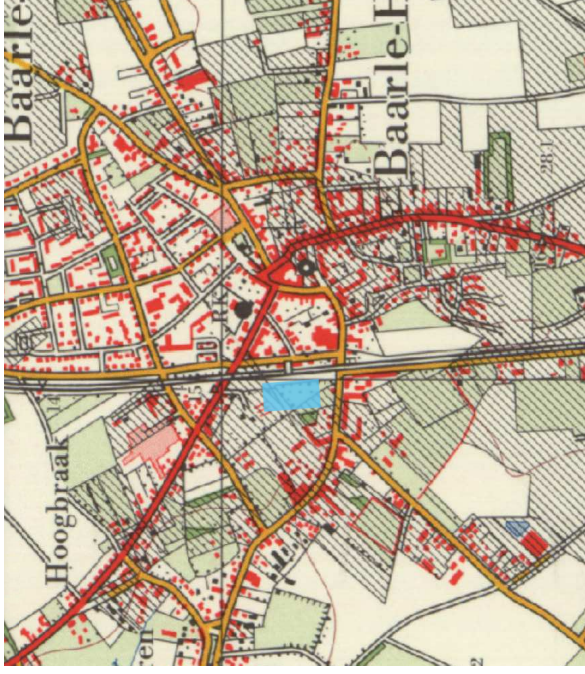
Het plangebied bestaat uit meerdere percelen, is altijd onbebouwd geweest en heeft momenteel een tuinfunctie. Met de komst van het Bels Lijntje kwam het plangebied direct aan het voormalig rangeerterrein te liggen.

Binnen het plangebied zijn, naast het aangrenzende Bels Lijntje en het voormalig stationsgebouw, verder geen cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige elementen aanwezig.

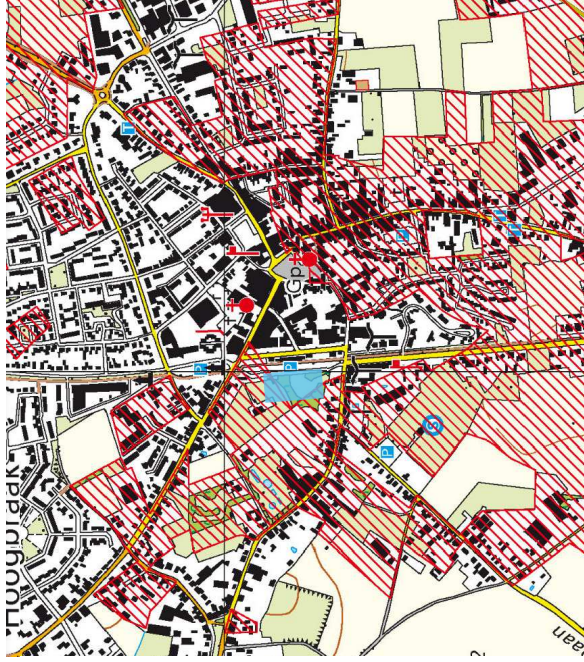
Zoek op de kaart



Topografische kaart uit ca. 1970



Topografische kaart uit ca. 1980



Topografische kaart uit ca. 1990



Bels Lijntje

Historie Bels Lijntje

In 1867 werd 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 rails en bielzen werden 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.

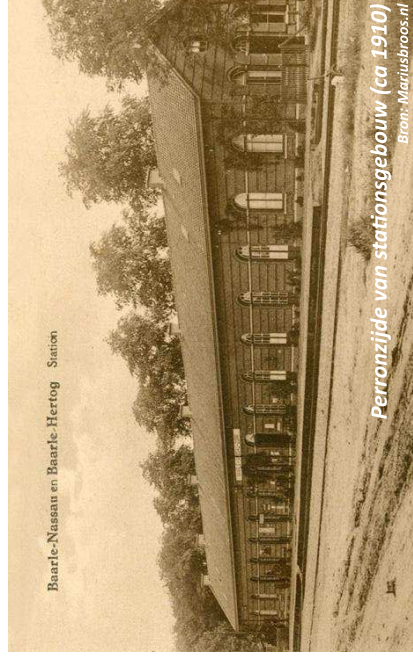
Het gebouw heeft verschillende functies gehad, waaronder een puddingfabriek en een bowlingbaan. Momenteel is er een restaurant gevestigd en sinds 2002 is het een rijksmonument.

De voormalige spoorwegverbinding vormt momenteel 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 en het initiatief begeleid-woonvoorziening

De realisatie van een begeleid-woonvoorziening en het cultureel centrum transformeert de bestaande achterkantsituatie aan de Loswal naar een representatieve voorzijde wat een kwalitatieve begrenzing en pleinwand tot gevolg heeft. Dit wordt versterkt door de entrees van beide gebouwen aan de zijde van de Loswal te projecteren.

Door beide volumes vorm te geven als een langgerekt volume, die qua schaal en horizontale oriëntatie is afgestemd op het voormalige stationsgebouw, wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische setting. Daarnaast wordt 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 doordat beide volumes op passende wijze landschappelijk ingepast worden.



2.2 Huidige situatie en karakteristiek

Het plangebied ligt in de 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 en een begeleid-woonvoorziening ontstaat de mogelijkheid dit parkeerplein te verlevendigen.

Bebouwingsstructuur

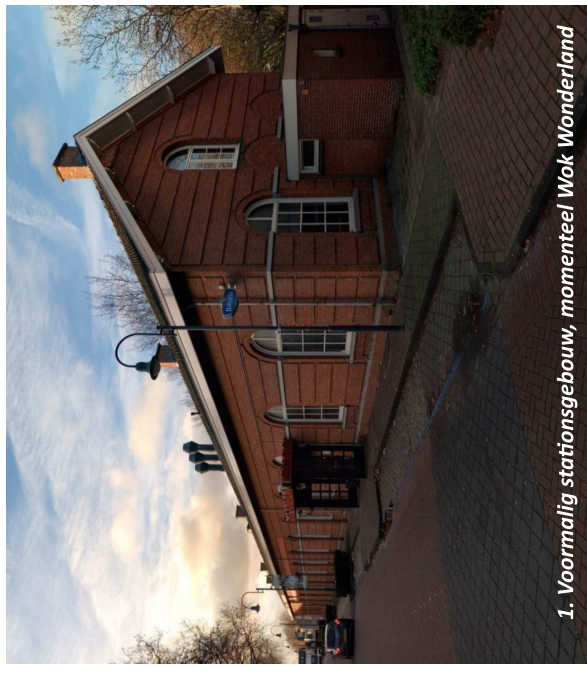
Het plangebied heeft momenteel een tuinfunctie en is, op één bijgebouw voor hobbydieren na, onbebouwd. Aan de oostzijde ligt een groot onbebouwd parkeerplein Loswal dat aan de westzijde begeleid wordt door het voormalig stationsgebouw en de achterzijden van enkele solitaire drie-onder-één kapwoningen. 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 (Chaaamseweg) 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.



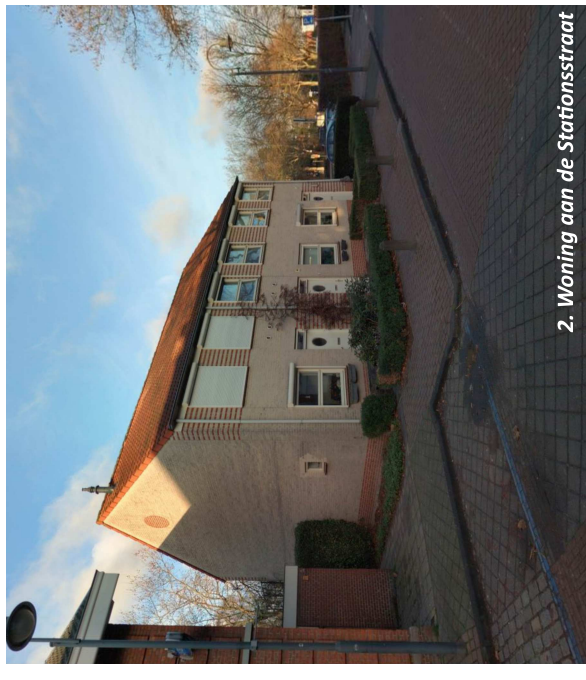
Thema-kaart bebouwing

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

In het plangebied, direct grenzende aan de Loswal, worden twee volumes gerealiseerd bestaande uit het noordelijk gesitueerde cultureel centrum en direct ten zuiden daarvan een initiaief voor een kleinschalige begeleid-woonvoorziening. Beide volumes krijgen hun representatieve zijde en entree aan de Loswal en worden als solitaire volumes ontworpen en landschappelijk ingepast.



1. Voormalig stationsgebouw, momenteel Wok Wonderland



2. Woning aan de Stationsstraat



3. IJssalon en schoonheidssalon



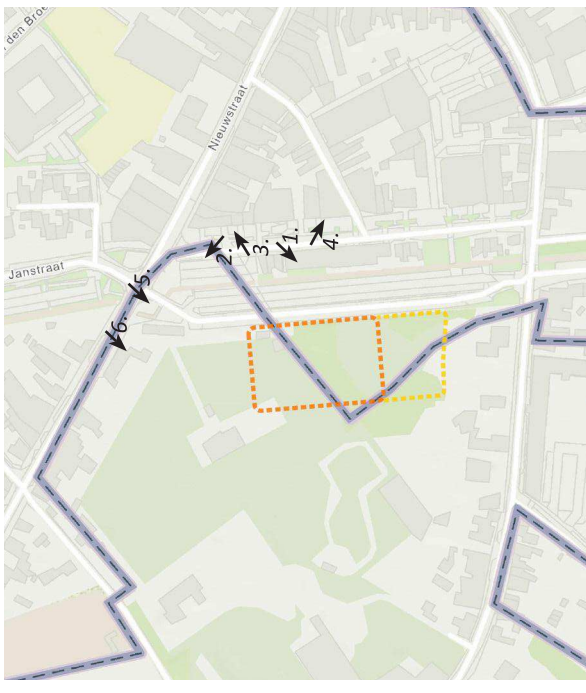
5. Snackbar de Toerist



4. Kledingwinkel en hotel



6. Café Tourmalet

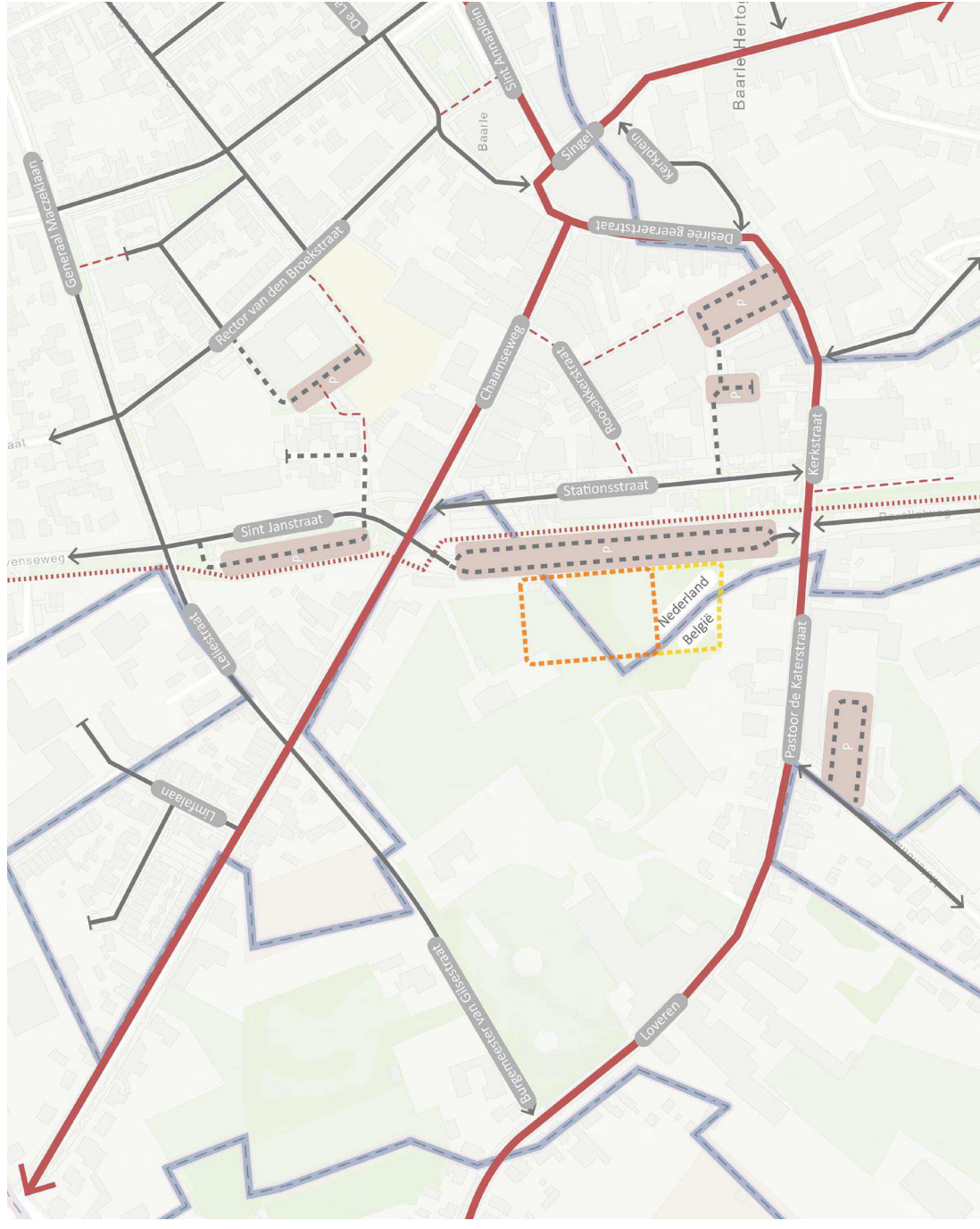


Overzichtskaart met locaties van de foto's

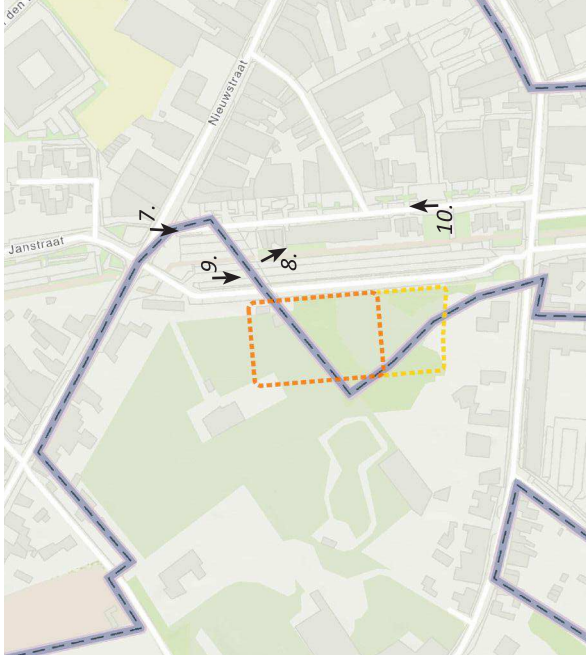
Verkeersstructuur en parkeren

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 die evenwijdig aan het Bels Lijntje gesitueerd zijn. Het betreft vier parkeerstroken waarvan twee haakspaarkeerstroken en één langspaarkeerstrook gecombineerd met één schuinparkeerstrook. Tussen de parkeerstroken bevindt zich een in de verharding staande bomenrij. Het parkeerplein zelf is vormgegeven middels een asfaltvlakte.

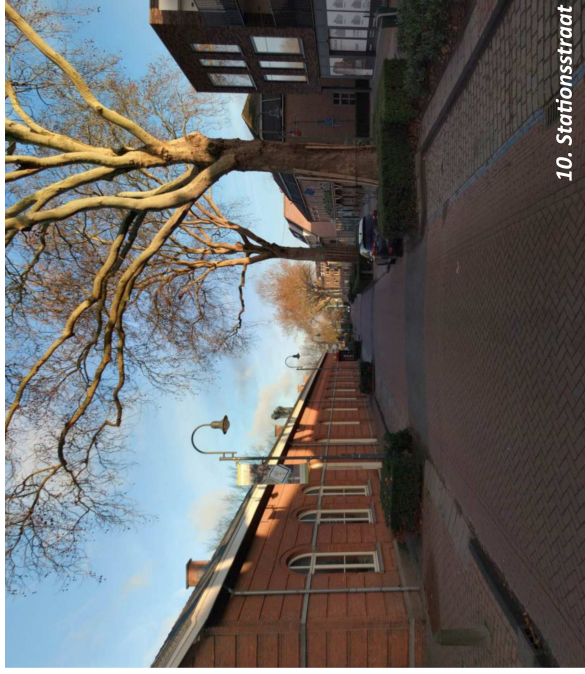
In noord-zuid richting, tussen het parkeerplein en het voormalig stationsgebouw, loopt het cultuurhistorisch waardevolle Bels Lijntje dat dienst doet als fietsverbinding in twee richtingen. Het Bels lijntje wordt van het parkeerplein gescheiden door een haag gecombineerd met bomen.



Thema kaart infrastructuur



Overzichtskaat met locaties van de foto's



Groenstructuur

Het plangebied heeft momenteel een tuinfunctie bestaande uit gazon, 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.



Themaplaat groenstructuur



11. Groensingel gezien vanuit het parkeerplein



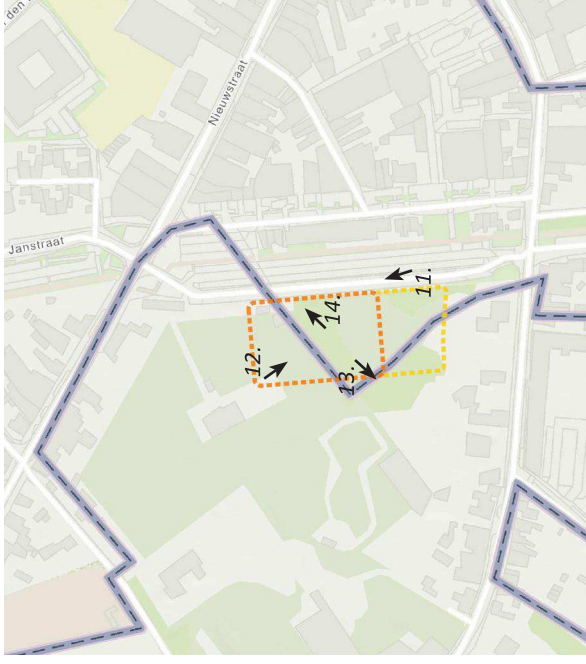
13. Oude boom



12. Groensingel gezien vanuit het plangebied



14. Schuurtje in het groen



Overzichtskaat met locaties van de foto's

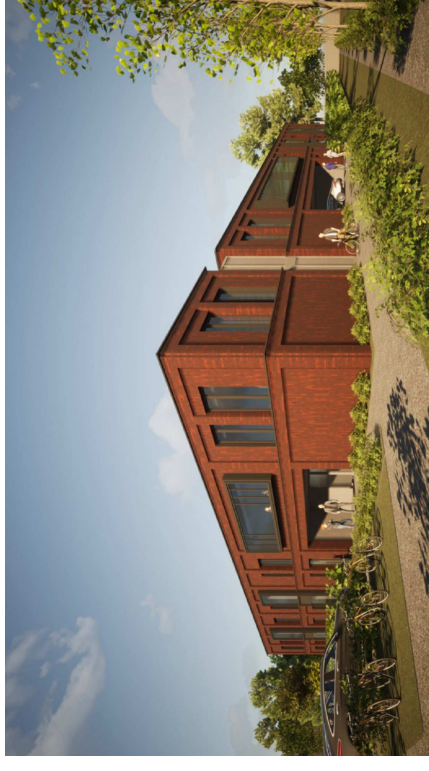
2.3 Planvoornemen en scenariostudie cultureel centrum

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van Baarle en biedt ruimte aan twee nieuwe volumes:

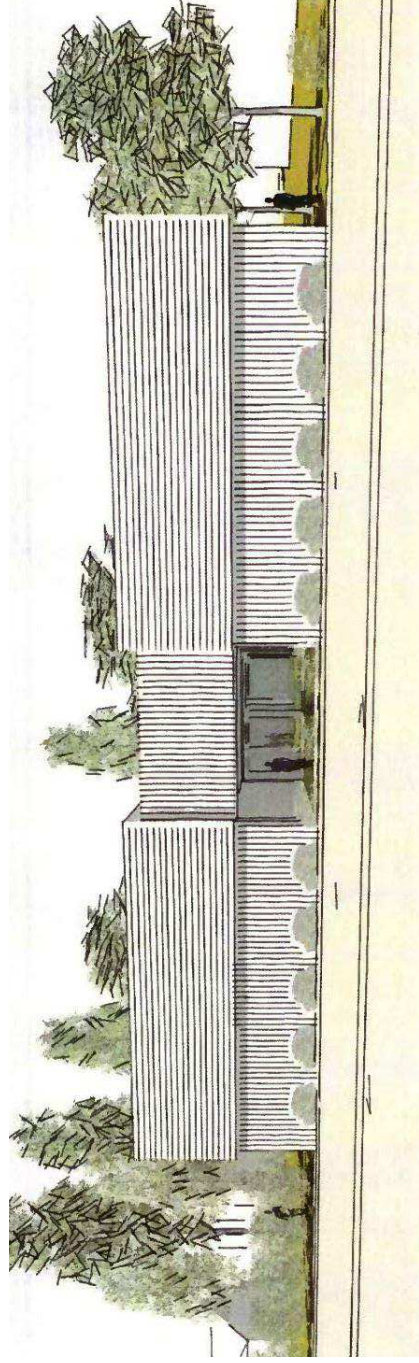
Planvoornemen begeleid-wooninitiatief

Het betreft een initiatief dat ruimte biedt aan circa 16 zelfstandige woningen bestemd voor geestelijk-lichamelijk beperkte jongvolwassenen zonder gedragsproblemen. Het plan is om een toekomstbestendige woonomgeving te realiseren waarin de bewoners samen oud kunnen worden en er tevens 24-uurs zorg en begeleiding aanwezig is.

Het volume bestaat uit twee bouwlagen en wordt duurzaam vormgegeven. Op eigen terrein wordt een kleine, groen vormgegeven, parkeervoorziening (circa 6 parkeerplaatsen) gerealiseerd.



*Referentiebeelden architectuur begeleid-
woonvoorziening ten zuiden van het cultureel centrum*



Planvoornemen cultureel centrum

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 uitgaan dient te worden van een netto ruimtebehoefte van 2.460 m² wat overeenkomt met een bruto ruimtebehoefte van 3.321m². Deze scenariostudie betreft een louter theoretische spreiding van het programma op het terrein en een indicatieve invulling van de benodigde volumes.

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 Noorderkempem: instrumentenlokalen, atelierlokalen;
5. Werkplekken: personeelsruimte, backoffice, kantoorruimte, overlegzone, huiskamer SJB, printerruimte, opslag;
6. Lokale Omroep Baarle: studio, computerruimte;
7. Opslag: (gedeelte) opslagruimten, schoonmaakberging;

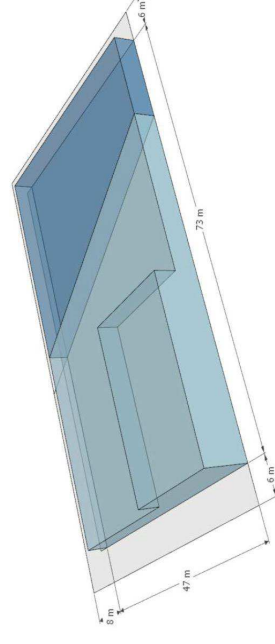
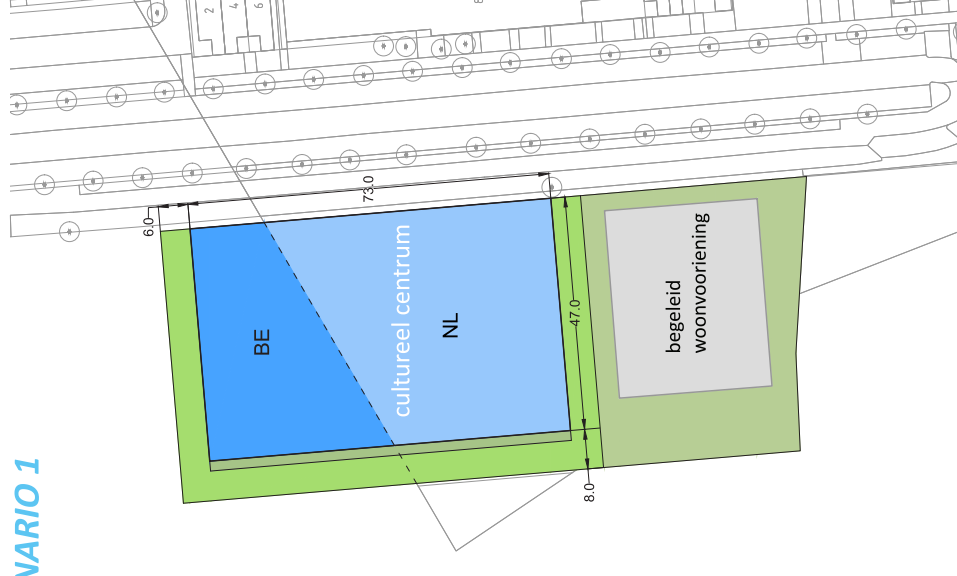
De volgende functies worden buiten gerealiseerd:

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

Scenario 1: één bouwlaag

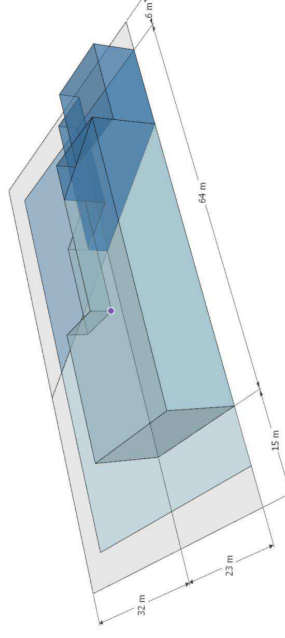
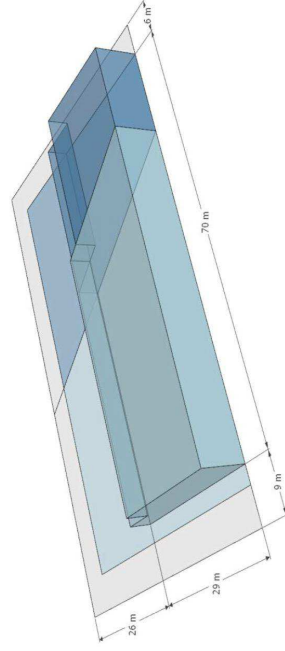
In dit scenario wordt het gehele programma gehuisvest in een volume bestaande uit één bouwlaag. Een deel van het volume is hoger om het auditorium te huisvesten waardoor het volume in geringe mate geleed wordt. De vrije ruimte rondom het volume is zeer beperkt wat een goede functionele en landschappelijke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

SCENARIO 1



SCENARIO 2

SCENARIO 3



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 beschikbaar is om het gebouw en de buitenfuncties in te passen. Daarnaast is er meer ruimte om het perceel groen vorm te geven en landschappelijk in te passen.

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.

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, en de begeleid woonvoorziening direct ten zuiden hiervan, worden nieuwe functies aan het parkeerplein toegevoegd waardoor het huidige anonieme parkeerplein een meer dynamische beleavingswaarde krijgt en de bestaande achterkant omgevormd wordt naar een representatieve voorkant die op passende wijze de openbare ruimte begrenst. Door de horizontale oriëntatie van beide volumes wordt er recht gedaan aan de cultuurhistorische setting. De nieuwe pleinwand versterkt hiermee de lengterichting van het Bels Lijntje en sluit qua schaal aan bij het historische karakter van de omgeving.

Uitgangspunt is dat beide volumes als solitair gebouw worden ontworpen en een uitnodigend karakter krijgen. Ze worden vormgegeven als een herkenbare en beeldbepalende compositie van volumes die op positieve wijze deel uit gaat maken van het collectief geheugen van Baarle. De hedendaagse vormgeving contrasteert bewust met het voormalige stationsgebouw (Rijksmonument) waardoor de monumentale waarden niet onevenredig aangetast worden. Beide volumes vormen solitaire gebouwen die qua architectonische uitwerking en kleur- en materiaalgebruik van elkaar verschillen (dus geen broertje/zusje van elkaar).

De entrees worden gesitueerd aan de zijde van de Loswal. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zodat deze landschappelijk ingepast kunnen worden. Daarnaast wordt er een (groene) overgangsruimte aan de zijde van de Loswal op voldoende afstand van de geparkeerde

auto's geïntroduceerd waarmee er een groene kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan de Loswal.

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

Cultureel centrum

Het cultureel centrum dient vormgegeven te worden als een solitair/sculpturaal/iconisch volume met een horizontale oriëntatie, een zijdelingse vormgeving en een uitnodigende plint. 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 van het cultureel centrum loopt ontstaan er mogelijkheden om zowel in de bouwmassa als in de 'voortuin' de typische enclavesituatie vorm te geven.

Begeleid-woonvoorziening

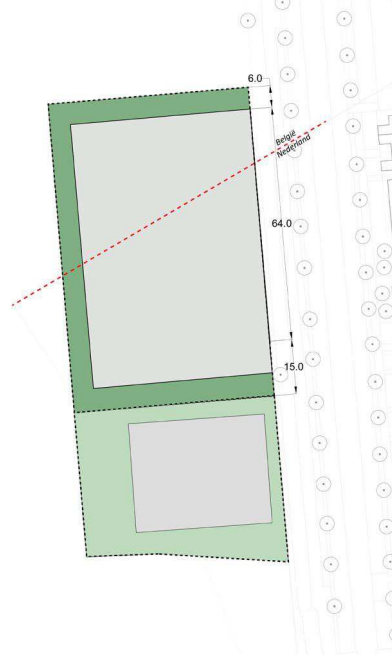
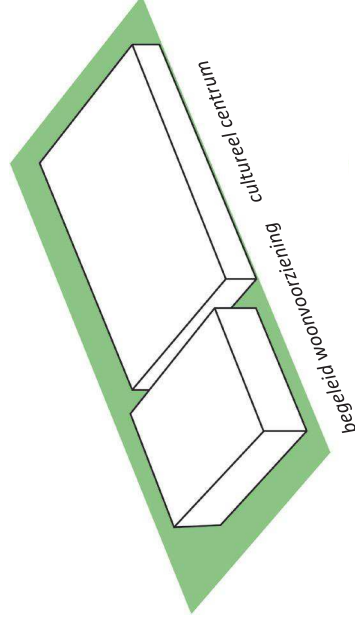
Direct ten zuiden van het cultureel centrum is een kleinschalige begeleid-woonvoorziening voorzien. In tegenstelling tot het cultureel centrum, met een meer extravert karakter en bijbehorende verschijningsvorm, zal dit volume vanwege haar functie een meer introvert karakter en gevelbeeld hebben.

3.2 Stedenbouwkundige kaders

Uit de analyse en de visie op de opgave kan geconcludeerd worden dat nieuwbouw van het cultureel centrum en het begeleid-wooninitiatief 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 beeldkwaliteitsisen, allereerst voldaan te worden aan een aantal stedenbouwkundige kaders.

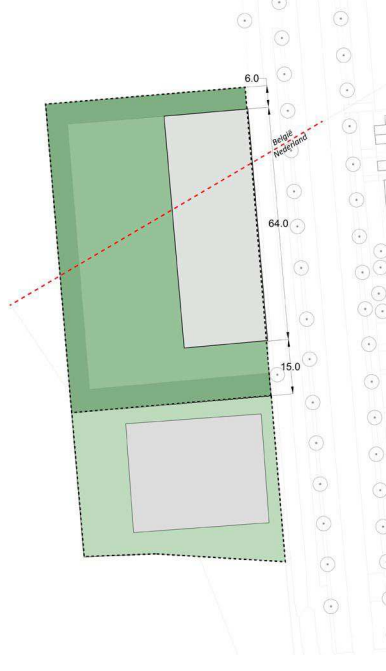
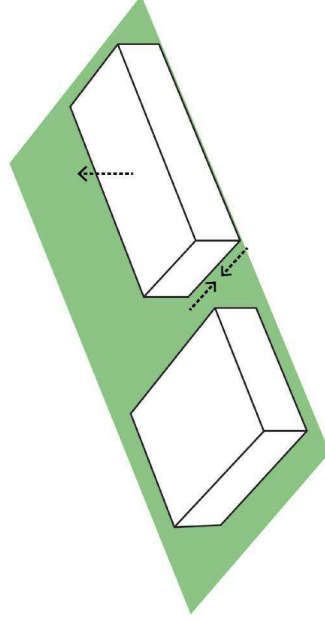
Programma

Wanneer het programma voor het cultureel centrum in één bouwlaag uitgevoerd wordt, is de footprint dusdanig groot dat de ruimte voor een goede landschappelijke en functionele inpassing ontbreekt. Tevens ontstaat er onvoldoende pleinwerking aan deze zijde en is er sprake van een ongewenst contrast tussen het begeleid-wooninitiatief (2 bouwlagen) en het cultureel centrum.



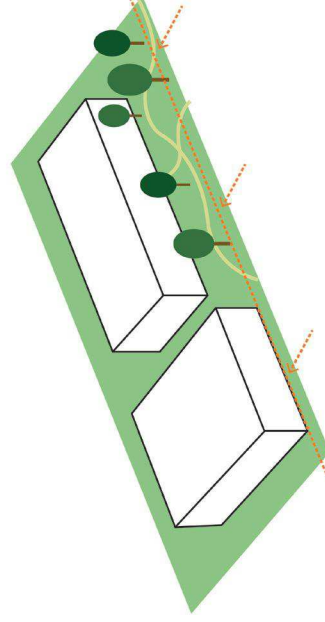
Minimaliseren footprint

Door het volume van het cultureel centrum uit te voeren in 2-3 bouwlagen kan de footprint geminimaliseerd worden waardoor er voldoende ruimte resteert voor een goede landschappelijk en functionele inpassing. Samen met het begeleid-wooninitiatief ontstaat er op deze wijze een samenhangende en dynamische pleinwand.



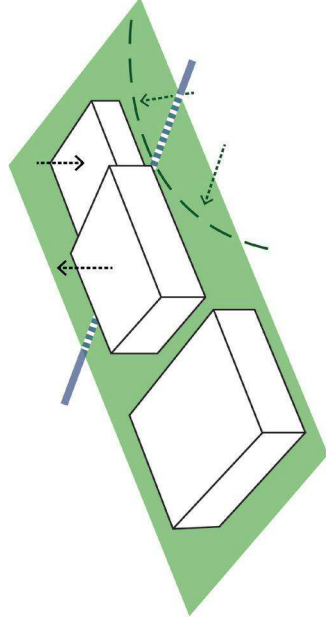
Rooilijn en voortuin

De rooilijn van het begeleid wonen initiatief dient op voldoende afstand van het parkeren aan de Loswal gesitueerd te worden (creëren groene overgangzone). Het volume van het cultureel centrum dient minimaal in of achter de rooilijn gesitueerd te worden van het naastgelegen begeleid-wooninitiatief. Door het terugspringen van de rooilijn ontstaat een voortuin die naast de functie van entreeplein ook een groene inrichting krijgt als overgang naar de Loswal.



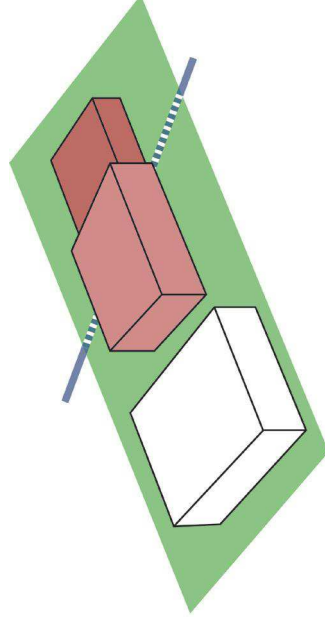
Geleding

Het volume voor het cultureel centrum mag geleed worden om aansluiting te zoeken bij de stedenbouwkundige korrel van het begleid-wooninitiatief. Een lichte verspringing in de rooilijn is toegestaan indien dit niet ten koste gaat van de horizontale oriëntatie (langgerektheid) van het gehele volume.



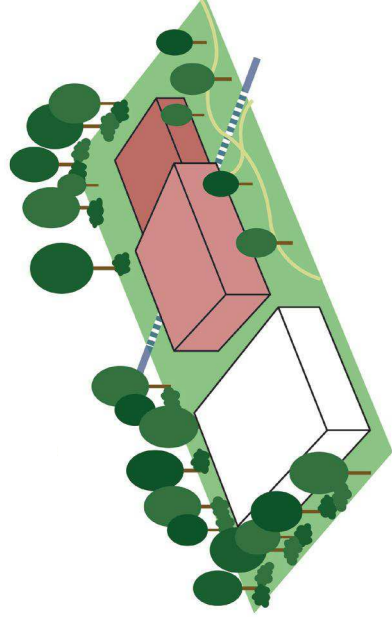
Verbijzonderen landsgrens

De landsgrens dient in de buitenruimte (landschappelijke elementen en/of inrichtingselementen zoals lichtlijnen) zichtbaar gemaakt te worden. De landsgrens loopt eveneens door het volume van het cultureel centrum. Deze kan (is geen verplichting) in de bouwmassa (geleding in de bouwmassa, gevelbehandeling en/of in kleur- en materiaalgebruik) dan wel in het interieur verbeeld worden zolang dit niet ten koste gaat van het sculpturale karakter van het volume.



Landschappelijke inpassing

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



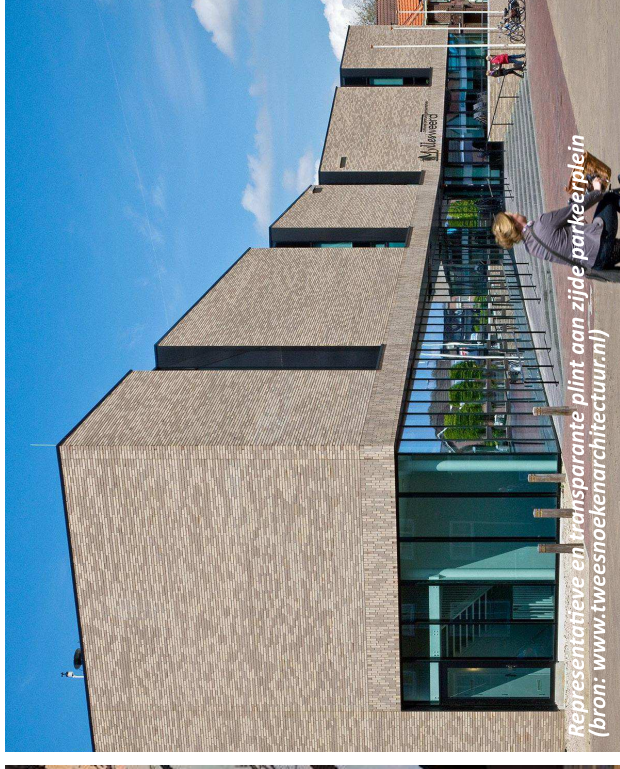
Legenda - Stedenbouwkundige kaders

	Kavel/plangrens
	Nieuw volume
	Maximale rooilijn
	Representatieve voorgevel
	Zichtbaar maken landsgrens NL-BE buitenruimte
	Indicatie toegang bevoorrading en parkeren
	'Voortuin' van het cultureel centrum
	Groene overgangszone begeleid-woonvoorziening
	Zone voor robuuste landschappelijke inpassing (nader in te vullen)
	Bestaande bomen





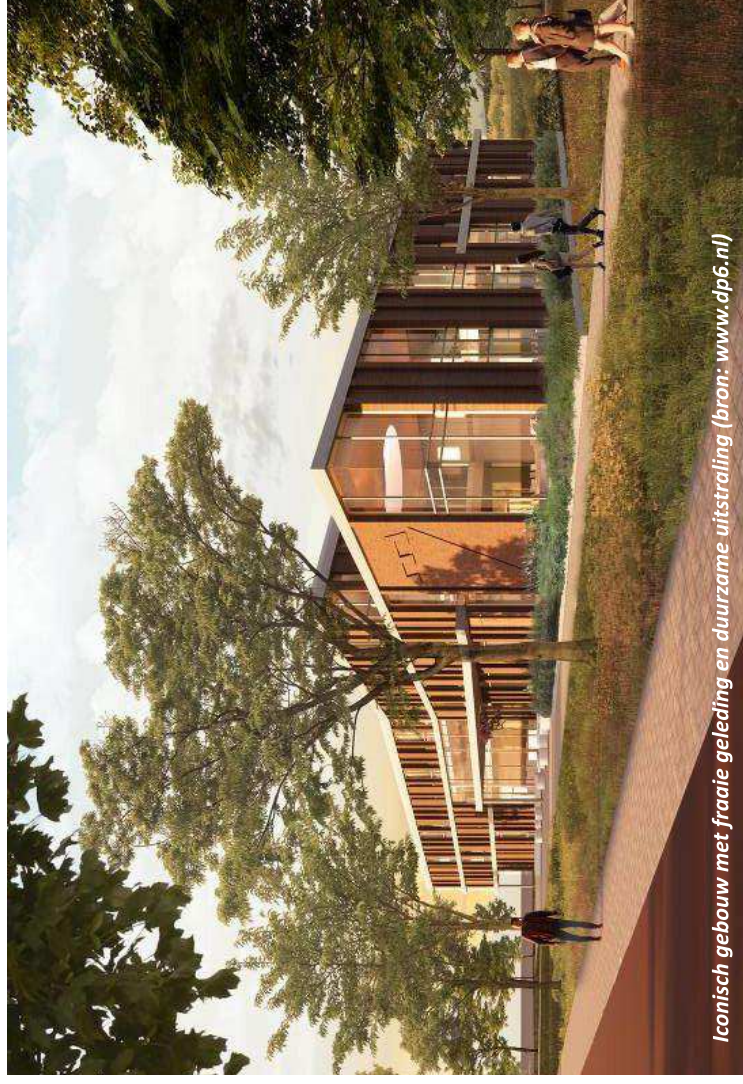
Levendig architectuurbeeld met dynamisch avondbeeld (bron www.architectuur.nl)



Representatieve en transparante plint aan zijde parkeerplein (bron: www.tweesnoekenarchitectuur.nl)



Geleding bouwmassa, representatieve zijde richting parkeerplein met avondbeleving (bron: www.behance.net)



Iconisch gebouw met fraaie geleding en duurzame uitstraling (bron: www.dpb.nl)

4. BEELDKWALITEIT

4.1 Beeldkarakteristiek

Beide volumes betreffen in de vrije ruimte staande iconische/sculpturale gebouwen. Met een hedendaagse moderne uitstraling wordt bewust het contrast gezocht met het voormalige stationsgebouw (Rijksmonument). De langegrekte vormen benadrukken de richting van het Bels Lijntje. Het betreffen solitaire volumes die qua architectonische uitwerking en materialisering van elkaar verschillen en een alzijdige uitstraling hebben. De volumes worden landschappelijk ingepast en aan de zijde van de Loswal zorgt een groene voorruimte/-tuin voor de overgang naar het parkeerplein.

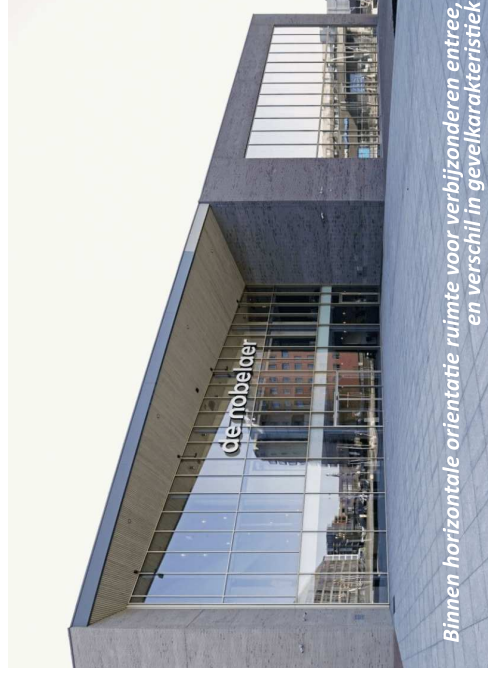
4.2 Criteria volume cultureel centrum

Plaatsing en oriëntatie van het volume

- Het volume dient in dan wel achter de rooilijn van het begeleid-wooninitiatief gesitueerd te worden
- De rooilijn van het volume is evenwijdig aan het parkeerplein om de lengterichting van het cultuurhistorisch Bels lijntje te benadrukken
- 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
- Bevoorrudding vindt plaats aan de zuidzijde dan wel aan de achterzijde (westzijde) van het volume



Geleding door massaopbouw, verbijzonderen entree (bron: www.dp6.nl)



Binnen horizontale oriëntatie ruimte voor verbijzonderen entree, en verschil in gevelkarakteristiek



Voorruimte met entree en avondbeleving (bron: www.bedauxdebrouwer.nl)

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 horizontaal en/of verticaal geleed worden middels inspringingen 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 geleiding en levendig architectuurbeeld



Groene representatieve voortuin, entree als verbijzondering in gevelbeeld

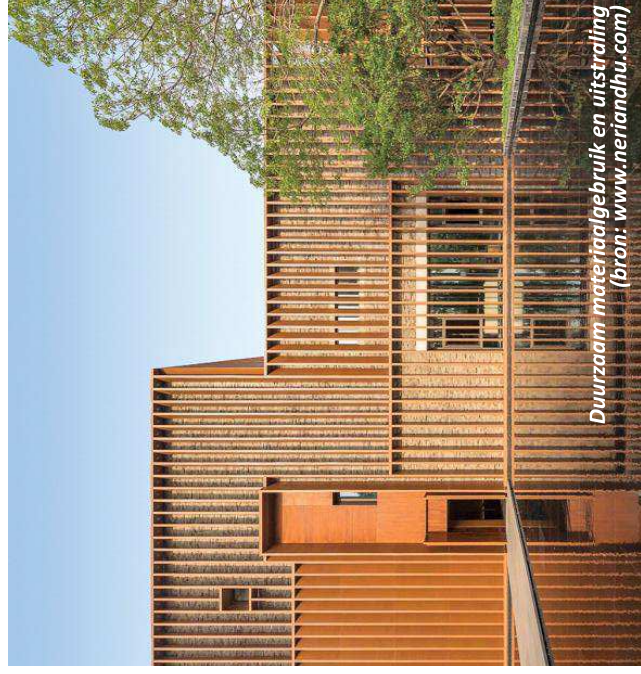
Gevelkarakteristiek

- Hedendaagse architectuur met een duurzame en sculpturale/iconische uitstraling
- Het is een multifunctioneel gebouw met een extraverte identiteit en een expressieve gevelbehandeling
- Het volume heeft een alzijdige uitstraling (dus niet alleen de voorzijde maar ook de overige zijden representatief uitwerken)
- Indien het niet ten koste gaat van de sculpturaliteit van het volume kan de landsgrens tussen België en Nederland tot uitdrukking gebracht worden in de architectonische uitwerking van het volume (geen verplichting). Bijvoorbeeld door de massapbouw (verschil in proportie), verschil in gevelkarakteristiek (functie), kleur en materialisering (gevelbehandeling) of een combinatie van deze
- De 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 vormgegeven/gesitueerd 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

- Duurzaam en eerlijk materiaalgebruik in gedempte kleuren



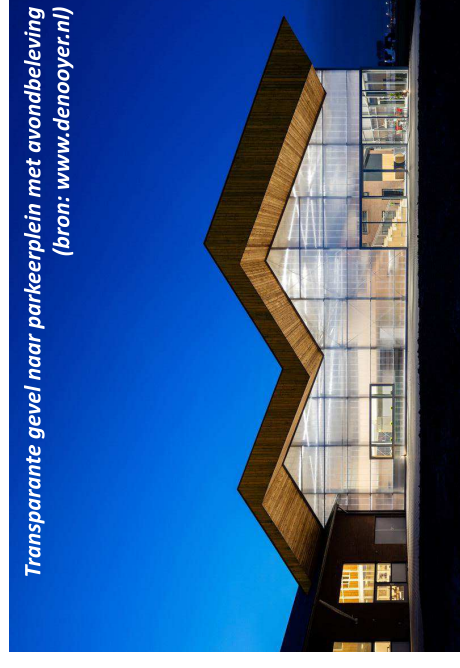
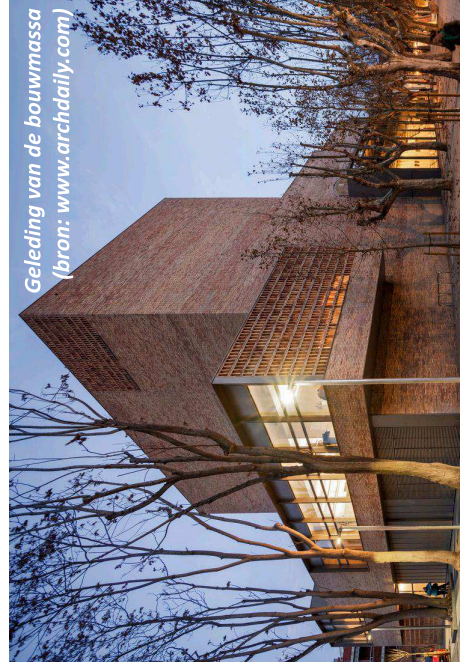
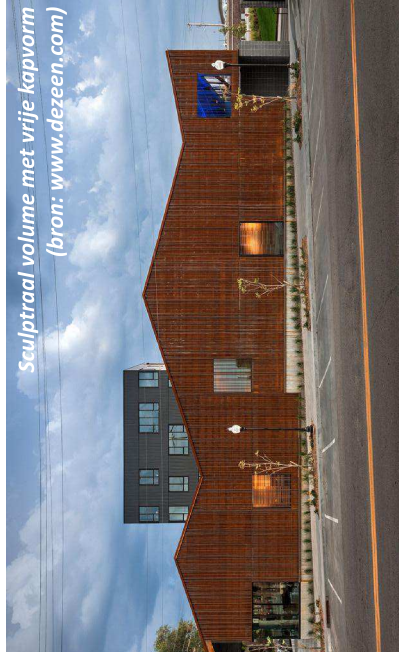
Duurzaamheid

- Groene uitstraling buitenruimte (voortuin en randen ten behoeve van landschappelijke inpassing)
- Waar mogelijk nestgelegenheden voor fauna 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 'meeworpen' 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 volume begeleid-woonvoorziening

Plaatsing en oriëntatie van het volume

- Het volume wordt op gepaste afstand van het parkeerplein gesitueerd waardoor er voldoende ruimte is voor een groene overgang en ruimte voor een entree met bijbehorende voorzieningen
- De rooilijn van het volume is evenwijdig aan het parkeerplein om de lengterichting van het cultuurhistorisch Bels lijntje te benadrukken
- Bevoorrading en parkeren bevindt zich aan de noordzijde van het volume (bij voorkeur gecombineerd met die van de bevoorrading van het cultureel centrum)
- De representatieve zijde bevindt zich aan de zijde van de Loswal

- Het betreft één solitair volume dat vrij in de ruimte staat waarbij het plaatsen van losse bijgebouwen zoveel mogelijk voorkomen wordt door deze te integreren in het volume. Indien dit niet mogelijk is dienen losse bijgebouwen uit het zicht van de openbare ruimte gesitueerd te worden als onderdeel van het inrichtingsplan voor de buitenruimte

Massopbouw

- Het betreft een kloek rechthoekig volume in 2 bouwlagen
- Het volume kan horizontaal en/of verticaal geleed worden middels inspringingen en uitkragingen als onderdeel van het totale architectuurbeeld

Gevelkarakteristiek

- Hedendaagse architectuur met een duurzame uitstraling
- Entree vormt een verbijzondering in de gevel en wordt uitnodigend vormgegeven
- Het volume mag, gezien de functie, een meer gesloten karakter krijgen waarbij de begane grond representatief vormgegeven dient te worden en avondbeleving een belangrijke rol speelt
- Het volume heeft een alzijdige uitstraling (dus niet alleen de voorzijde maar ook de overige zijden representatief uitwerken)

Kleur en materiaalgebruik

- Duurzaam en eerlijk materiaalgebruik in gedempte kleurtonen

Duurzaamheid

- Groene uitstraling buitenruimte (voorruimte en randen ten behoeve van landschappelijke inpassing)
- Waar mogelijk nestgelegenheden voor fauna 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 zonwerping 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

4.4 Criteria buitenruimte

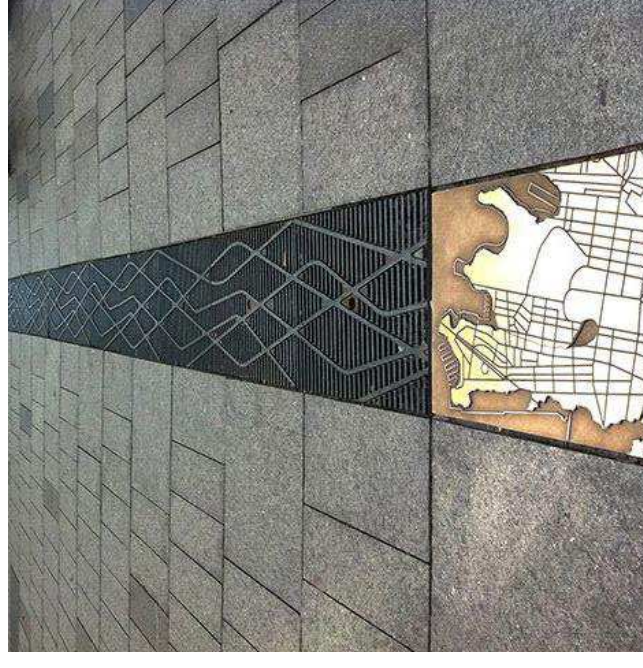
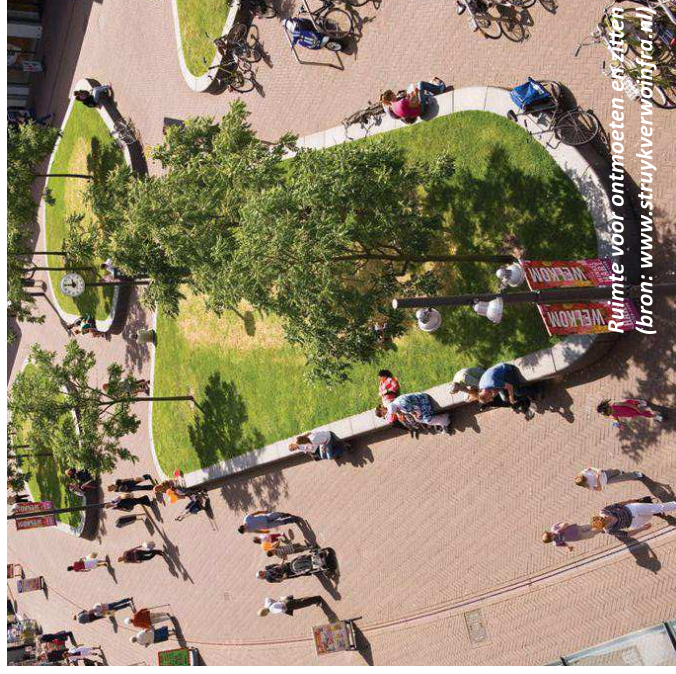
Om de volumes op een juiste wijze stedenbouwkundig in te passen (denk hierbij onder andere aan toegankelijkheid van de volumes) dienen er ingrepen gedaan te worden in de inrichting van het parkeerplein Loswal. Een nieuw ontwerp en inrichting hiervan kan bijdragen aan het zichtbaar en beleefbaar maken van deze cultuurhistorisch belangrijke plek maar valt echter wel buiten de scope van dit beeldkwaliteitplan. Hieronder volgen de criteria voor de bij de volumes behorende buitenruimte.

- Hoogwaardige, functionele en duurzame uitstraling
- Groene inpassing van beide volumes, overgang naar buitengebied en vergroening parkeerplein
- Representatieve en groene voortuin cultureel centrum met ruimte voor fietsparkeren en zitten, ontmoeten etc. Faciliteren fietsparkeren als integraal onderdeel inrichtingsplan buitenruimte



Groene representatieve voortuin (bron: www.inmill.nl)

- 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 worden gestimuleerd
- 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 de volumes dient ook een inrichtingsplan voor de buitenruimte voorgelegd te worden aan de Commissie voor welstand en monumenten





**Avec
de Bondt**
onderzoekt ontwerpt adviseert