

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

Tilburg Rosmolen
04.07.2014



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Leeswijzer	5
1.2 Locatie	6
1.3 Kwaliteiten Rosmolen	10
1.4 Diskwaliteiten Rosmolen	12
2. Stedenbouw	15
2.1 Ontsluiting auto	18
2.2 Profielen	20
2.3 Parkeren op straat	26
2.4 Parkeren in hoven	28
2.5 Groenstructuur	32
2.6 Spelen	34
2.7 Inzameling huisvuil	36
2.8 Erfafscheidingen	38
2.9 Rooilijnen	40
2.10 Oppervlakte kavels	42
2.11 Woonprogramma	50
2.12 Woningtypes	52
2.13 Verdeling huur / koop	54
2.14 Bouwhoogtes	56
2.15 Kapvormen en -richtingen	58
2.16 Planoppervlaktes	60
2.17 Duurzaamheid	62
3. Beeldkwaliteitplan openbare ruimte	64
3.1 Uitgangspunten algemeen	64
3.2 Aansluiting oud en nieuw	66
3.3 Principes verharding en meubilair	68
3.4 Jacob van Oudenhovenstraat	70
3.5 Groene woonstraat	74
4. Beeldkwaliteitplan bebouwing	82
4.1 Uitgangspunten algemeen	82
4.2 Bebouwingsregels	84
Colofon	92

1. Inleiding

In december 2006 heeft de gemeente Tilburg De Zwarte Hond gevraagd een stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan te maken voor een herstructureringsopgave in de wijk Groeseind-Hoefstraat-Pastorieklamp.

In samenwerking met woningbouwvereniging Tiwos en Wonen Breburg heeft de gemeente Tilburg besloten een deel van de bestaande woningvoorraad in deze wijk sterk te verbeteren zodat beter kan worden ingespeeld op de hedendaagse woonwensen. Het ingrijpen in de woningvoorraad vormt tevens aanleiding om de leefkwaliteit in Groeseind te verbeteren. Hierbij worden ook de aansluitingen op de te behouden woningvoorraad en het bestaande stedelijke weefsel bekeken.

De gebieden die vanaf het begin in aanmerking kwamen voor nieuwbouw en herontwikkeling zijn verspreid over Groeseind en vallen uiteen in twee deelgebieden. Het eerste deelgebied betreft de Pietersbuurt en Bisschoppenbuurt in het hart van de wijk en is reeds in ontwikkeling, op basis van het stedenbouwkundig plan uit 2008. Het tweede deelgebied maakt deel uit van de buurt Rosmolen en is gesitueerd in het zuidoosten van de wijk. Het voor u liggende stedenbouwkundig plan gaat over het tweede deelgebied. Voor Rosmolen geldt, net als voor de Pietersbuurt en Bisschoppenbuurt, dat de bestaande stedelijke structuur een belangrijke basis voor het nieuwe ontwerp vormt.

Het plangebied Rosmolen is onderdeel van de herstructurering Groeseind-Hoefstraat. Het betreft de laatste fase van deze herstructurering. Wonen Breburg, Tiwos en de gemeente Tilburg hebben de intentie uitgesproken om het stedenbouwkundige plan voor Rosmolen af te ronden en een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Om

zo vanaf het 2e kwartaal van 2014 te starten met de ontwikkeling van de 1e fase.

In dit boek zijn het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan voor de buurt Rosmolen in Tilburg vastgelegd.

Na de afronding van het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan kunnen de architecten onder leiding van de stedenbouwkundige supervisor aan de slag met het ontwerpen van de woningen. Dit gebeurt op basis van het in dit boek gepresenteerde stedenbouwkundig ontwerp, het beeldkwaliteitsplan en de gepresenteerde fasering.

1.1 Leeswijzer

Dit boek is onderverdeeld in 4 hoofdstukken:

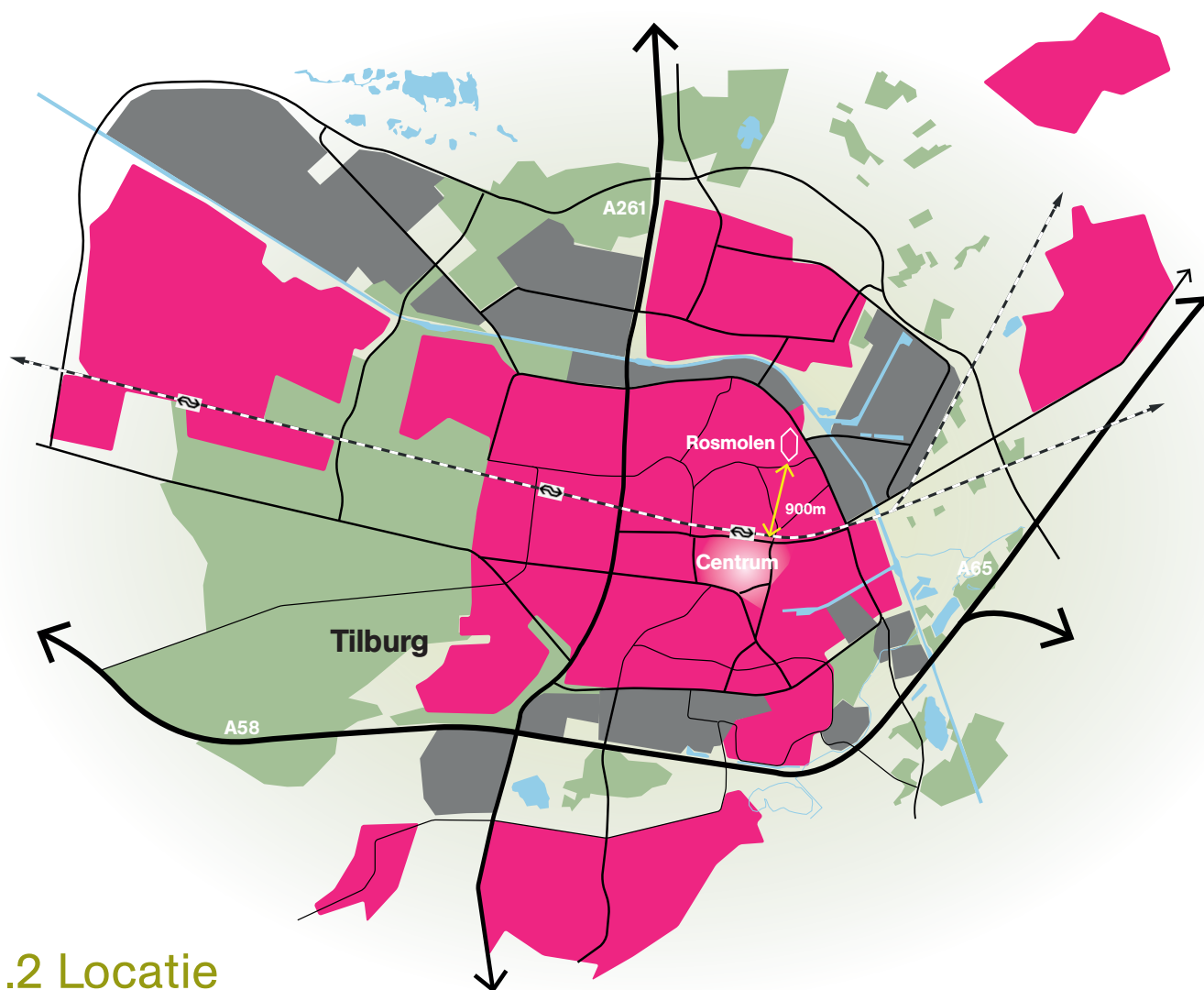
H1	Inleiding
H2	Stedenbouw
H3	Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte
H4	Beeldkwaliteitsplan gebouwde omgeving

In hoofdstuk 1 wordt de opgave toegelicht en de locatie gedefinieerd.

In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig ontwerp aan de hand van themakaarten nader uiteengezet en toegelicht.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de inrichting en materialisering van de openbare ruimte en wordt de gewenste beeldkwaliteit vastgelegd.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de architectuur en materialisering van de bebouwing in de verschillende deelgebieden.



1.2 Locatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van het centrum van Tilburg en is omringd door een reeks oude linten en de Ringbaan oost.

De oude linten;

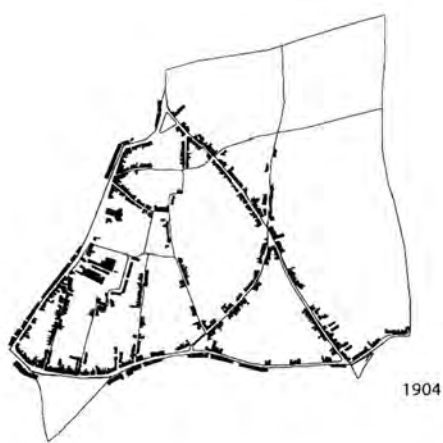
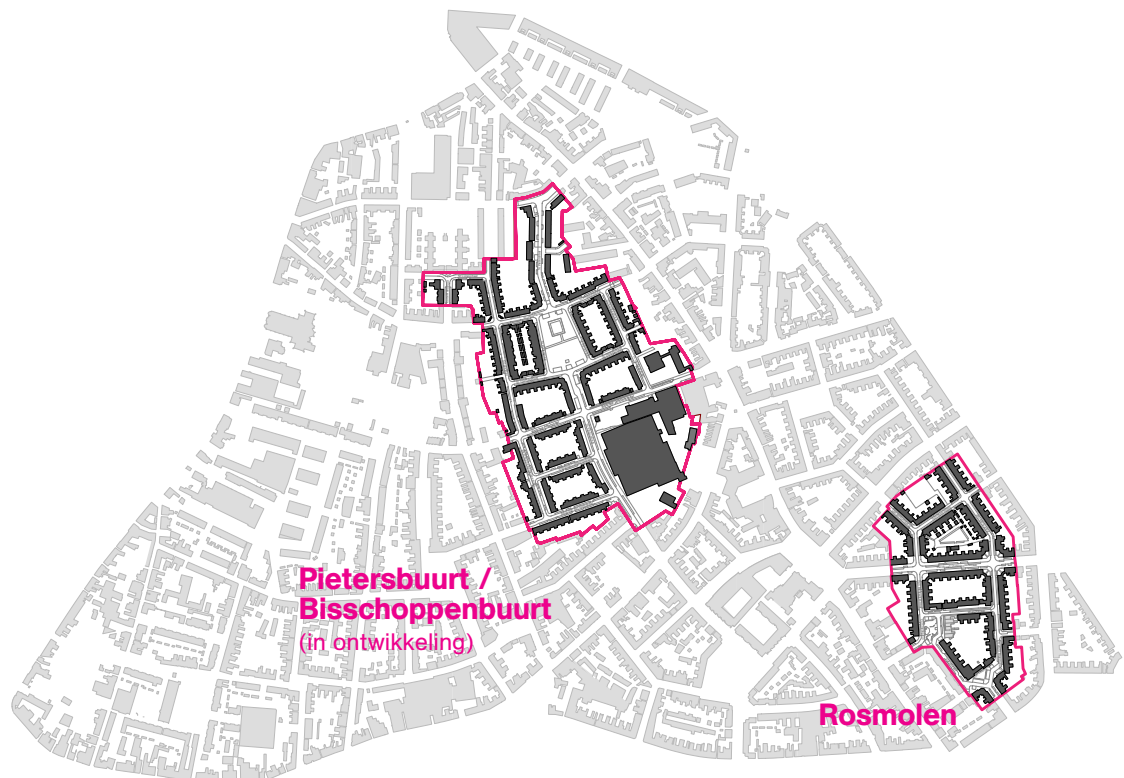
- Goirkestraat,
- Veldhovenring / Molenstraat,
- Hoefstraat en
- Groeseindstraat

zijn duidelijk herkenbaar. Langs de oude linten bevindt zich een belangrijke concentratie van (boven) wijkse stedelijke functies. De linten spelen daarnaast een belangrijke rol in de afwikkeling van verkeer van en naar de binnenstad en vormen als zodanig hoogwaardige stedelijke assen.

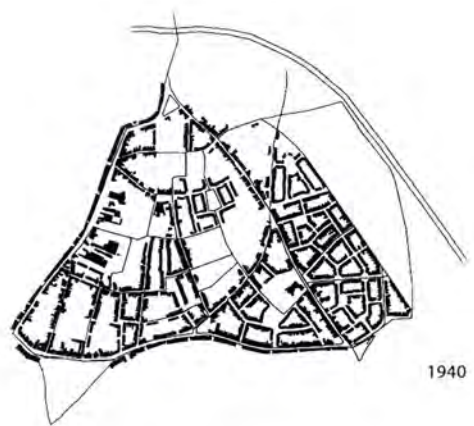
De oude linten herbergen de oudste bebouwing in het gebied. Vanaf 1917 kwam ook het gebied binnen de linten tot bloei. De komst van de oude textielfabriek, het huidige textielmuseum aan de Goirkestraat, vormde de aanleiding voor de ontwikkeling van een arbeiderswijk. Vanaf dat moment tot op heden heeft

het binnengebied zich langzaam verder verdicht. Langs de linten, maar ook in de wijk bevinden zich enkele oude gebouwen met een belangrijke cultuurhistorische waarde, zoals het Fratershuis Petrus Donders aan het kardinaal de Jongplein, het monumentale klooster aan de dr. Nuijenstraat, de St. Antonius van Paduakerk aan de Hoefstraat en Huize Goirke, de Goirkese kerk, de Norbertijnenpoort en het Nederlands textielmuseum aan de Goirkestraat. Aangevuld met enkele centrale pleinen en groene plekken, zoals de kloostertuinen en het St. Pietersplein zijn deze bepalend in de huidige stedenbouwkundige structuur van de wijk.

De wijk kampt met klassieke problemen, zoals het tekort aan structurele groenvoorzieningen, parkeerproblemen en een eenzijdige woningvoorraad. De geplande herstructurering moet leiden tot het verhelderen van de stedenbouwkundige structuur, het verbeteren van de woningvoorraad, het versterken van de (groene) verblijfskwaliteiten en resulteren in een hoogwaardige woonomgeving met toekomstwaarde.



1904



1940



1960



1980





1.3

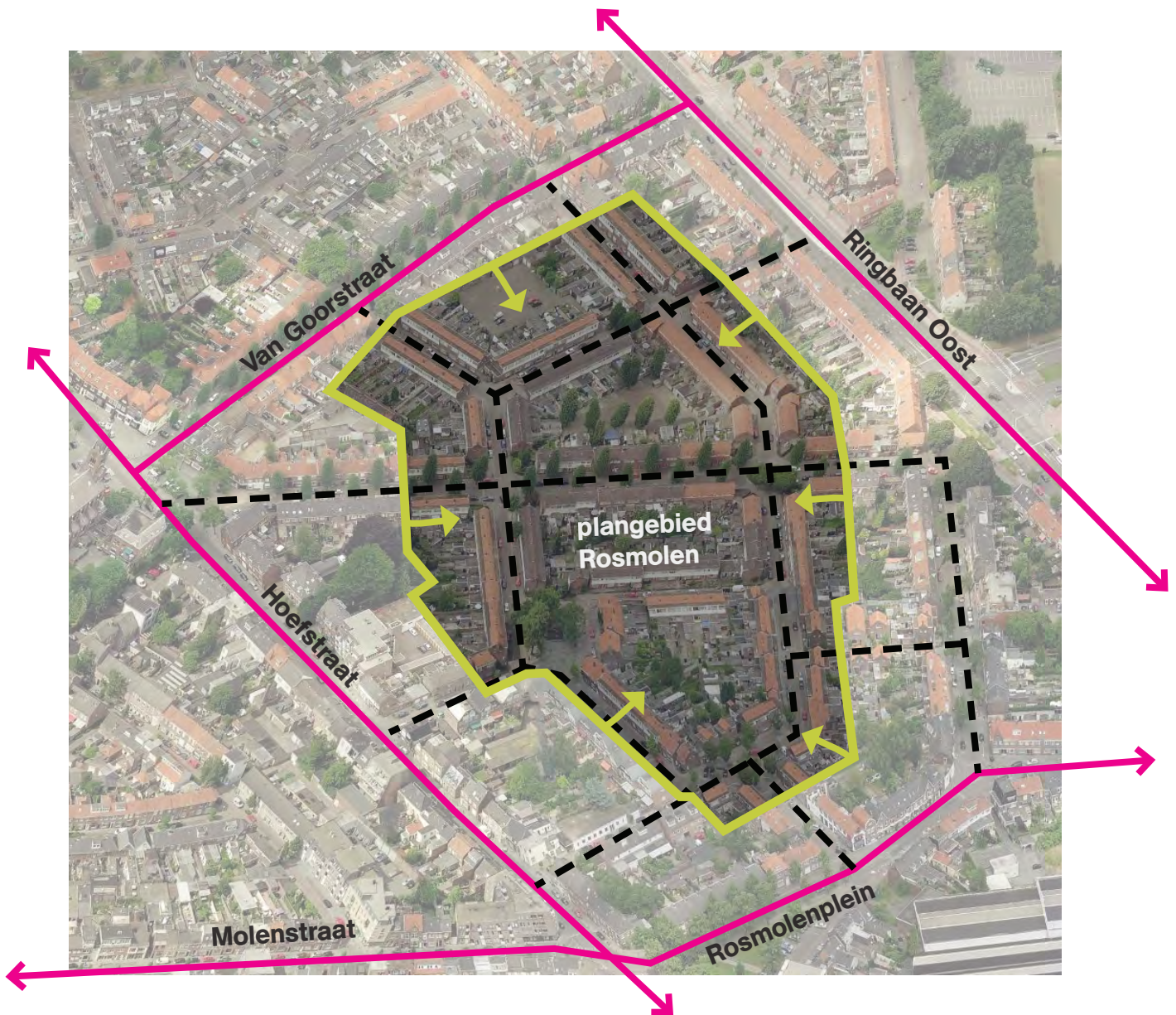
Kwaliteiten Rosmolen



1. De Jacob van Oudenhovenstraat vormt een belangrijke zichtas richting de Sint-Antonius van Paduakerk, die extra wordt geaccentueerd door de monumentale bomenrijen



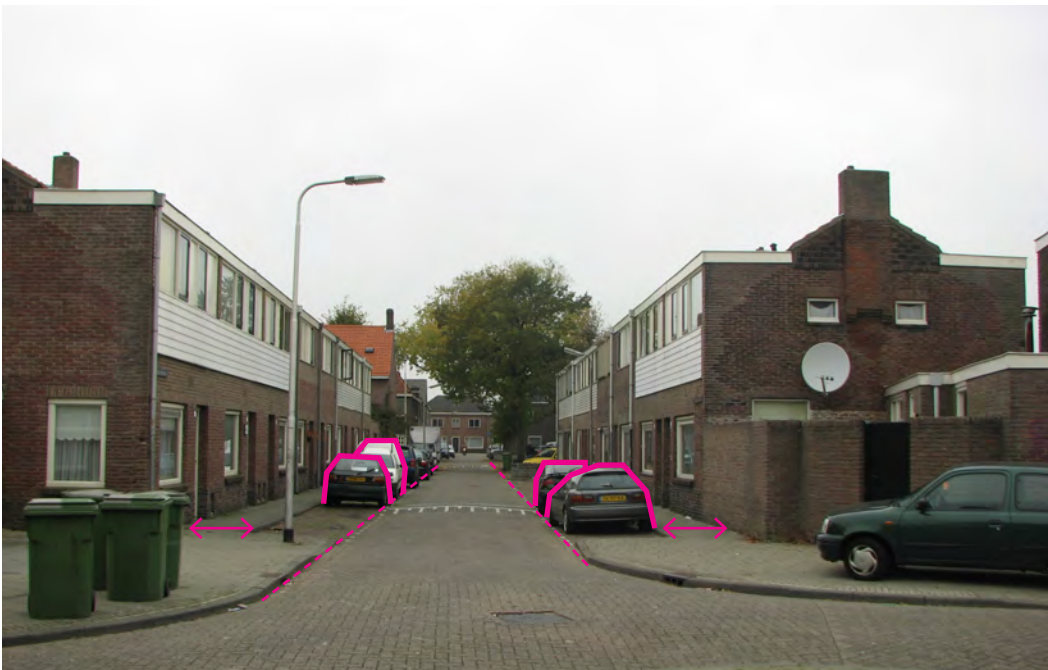
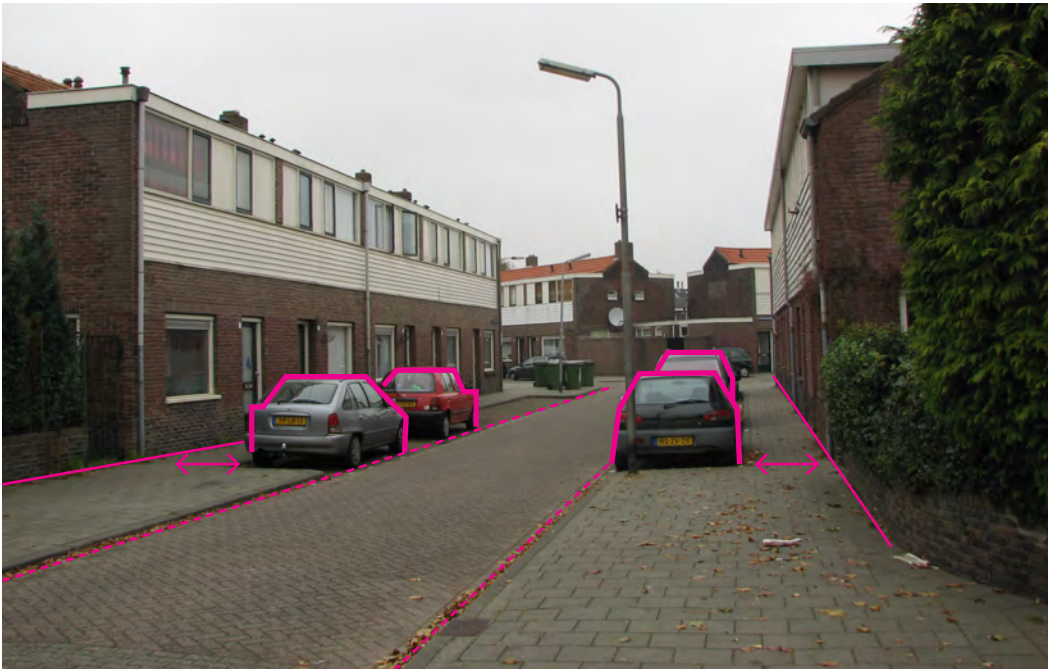
2. De bebouwing in Rosmolen is opgebouwd uit ensembles van eenduidige architectuur, waarbij het dorpse karakter kenmerkend is voor de buurt.



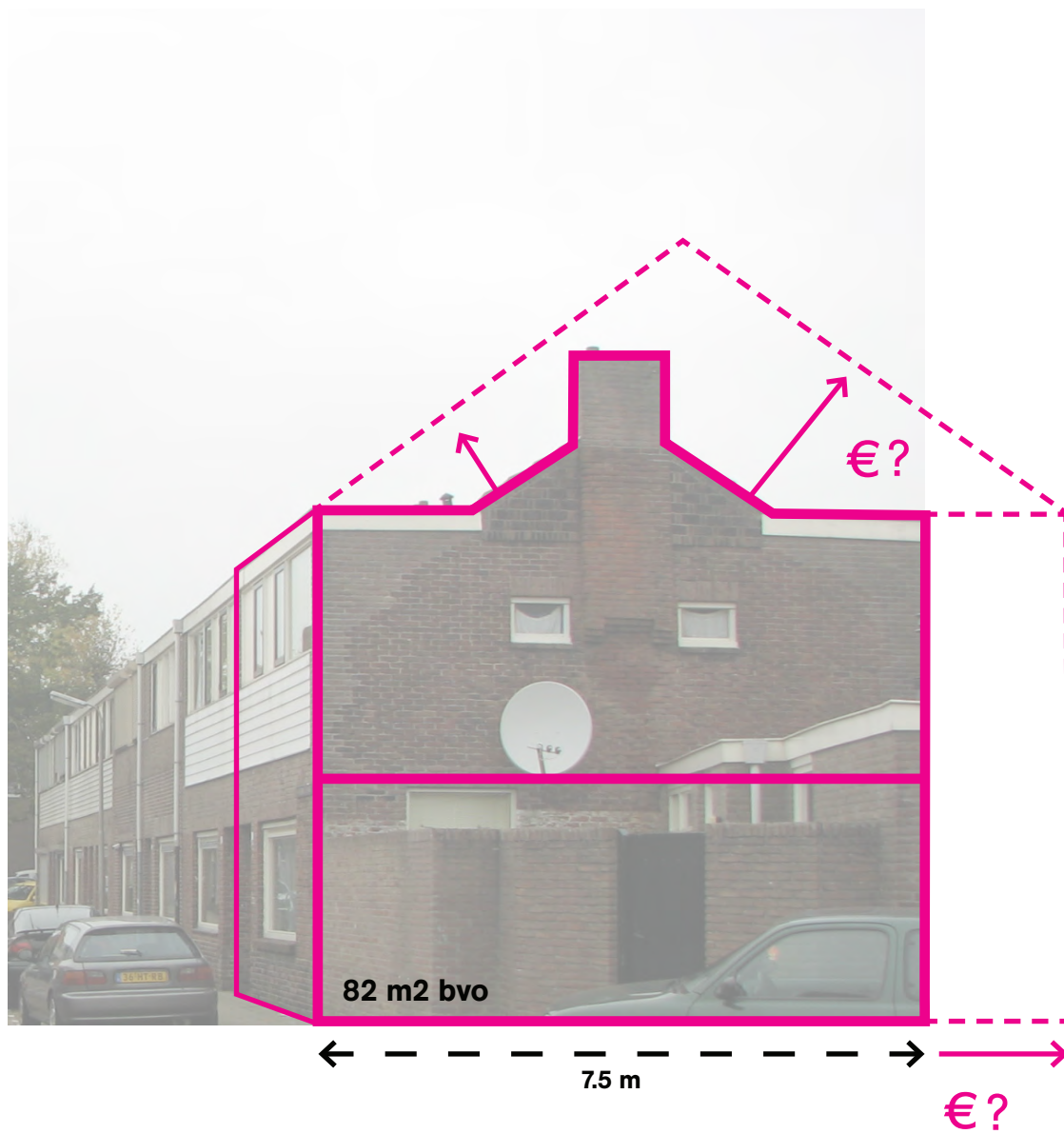
3. Het introverte karakter van Rosmolen, zonder doorgaande wegen, is een belangrijke kwaliteit van de buurt, waardoor een rustig woonmilieu mogelijk is.

1.4

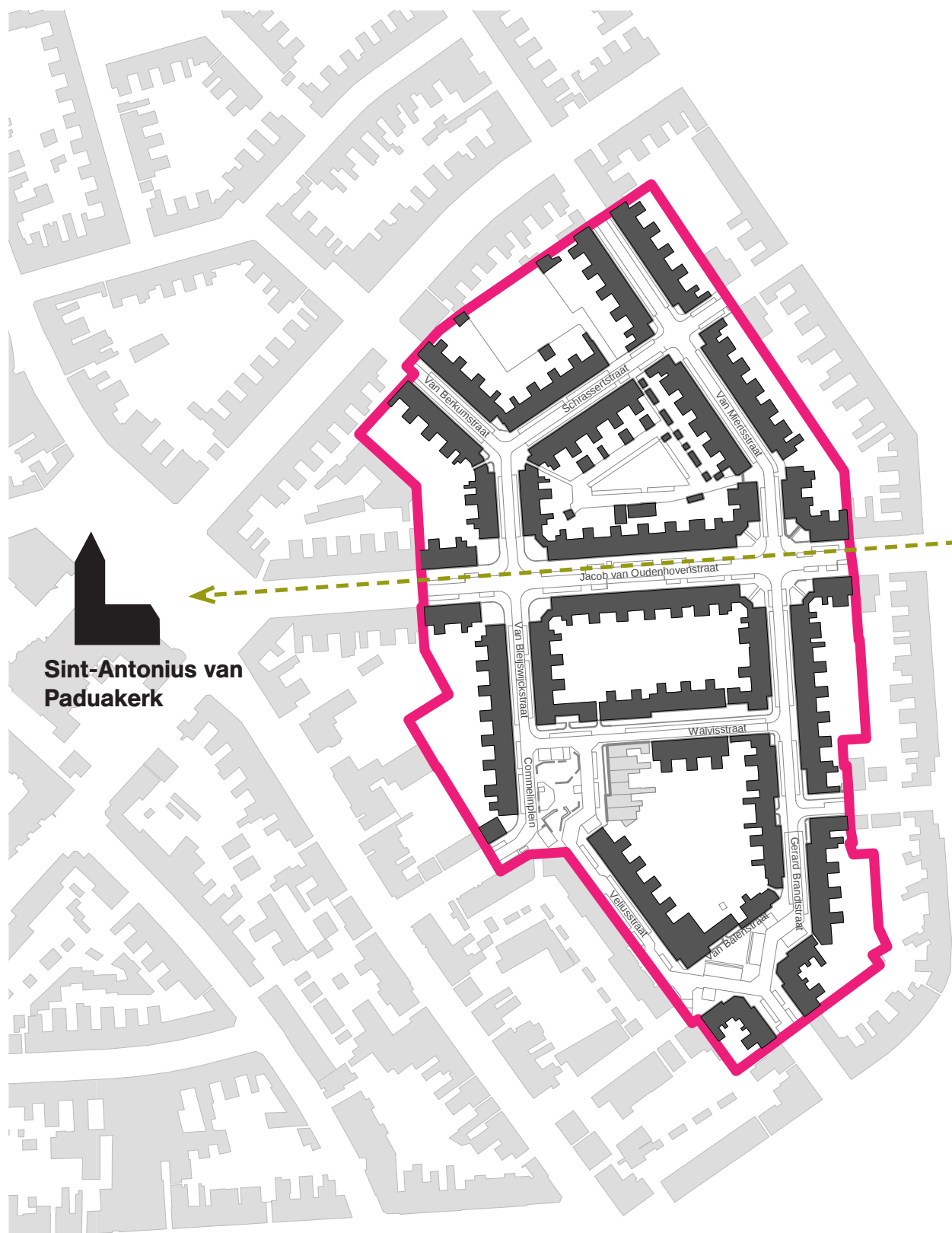
Diskwaliteiten Rosmolen



1. Smalle straatprofielen met dominante aanwezigheid van de auto, parkeerproblematiek, weinig ruimte voor groen en verdrukking van de voetganger



2. Slechte onderhoudsstaat van de woningen, kleine woonoppervlakte (slechts twee woonlagen en beperkte diepte) en beperkte/dure oplossingen tot woningrenovatie



Het huidige Rosmolen heeft een sterke stedenbouwkundige structuur en een belangrijke zichttas richting de Sint-Antonius van Paduakerk

2. Stedenbouw

In Rosmolen vormt de van oorsprong sterke stedenbouwkundige structuur de basis voor de herontwikkeling. De zichtas richting de Sint-Antonius van Paduakerk is een belangrijke drager, die verder wordt versterkt. De omliggende woonstraten kunnen hun oorspronkelijke kleinschalige karakter grotendeels behouden. In Rosmolen is gezocht naar oplossingen die de hoge parkeerdruk en het gebrek aan openbaar groen verbeteren.

Wat betreft de te vervangen woningvoorraad geldt dat is gezocht naar traditionele en beschermde woonmilieus. Daarnaast is aandacht besteed aan de verhouding tussen huur en koop en het feit dat een deel van de woningvoorraad bereikbaar moet zijn voor ouderen en starters.



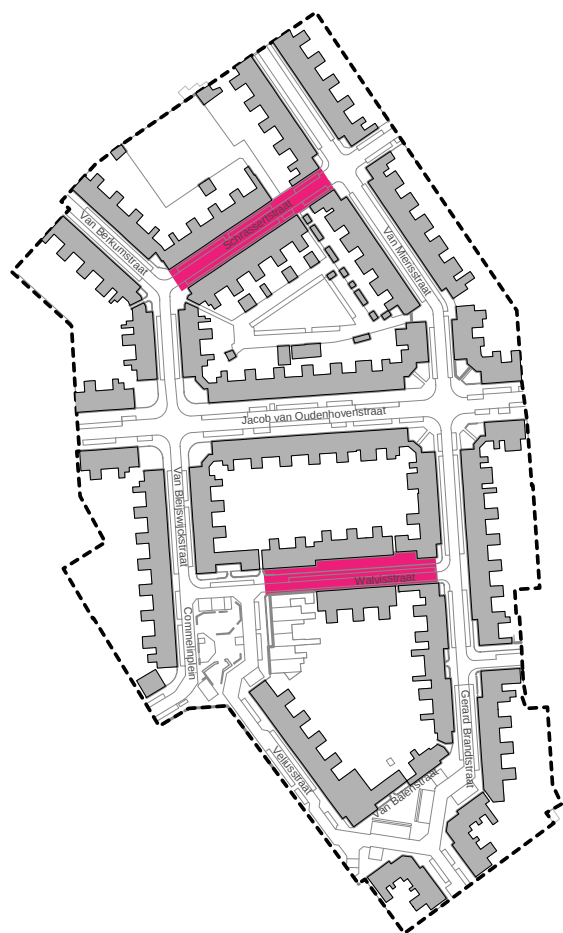


Optie 2
Van Mierisstraat

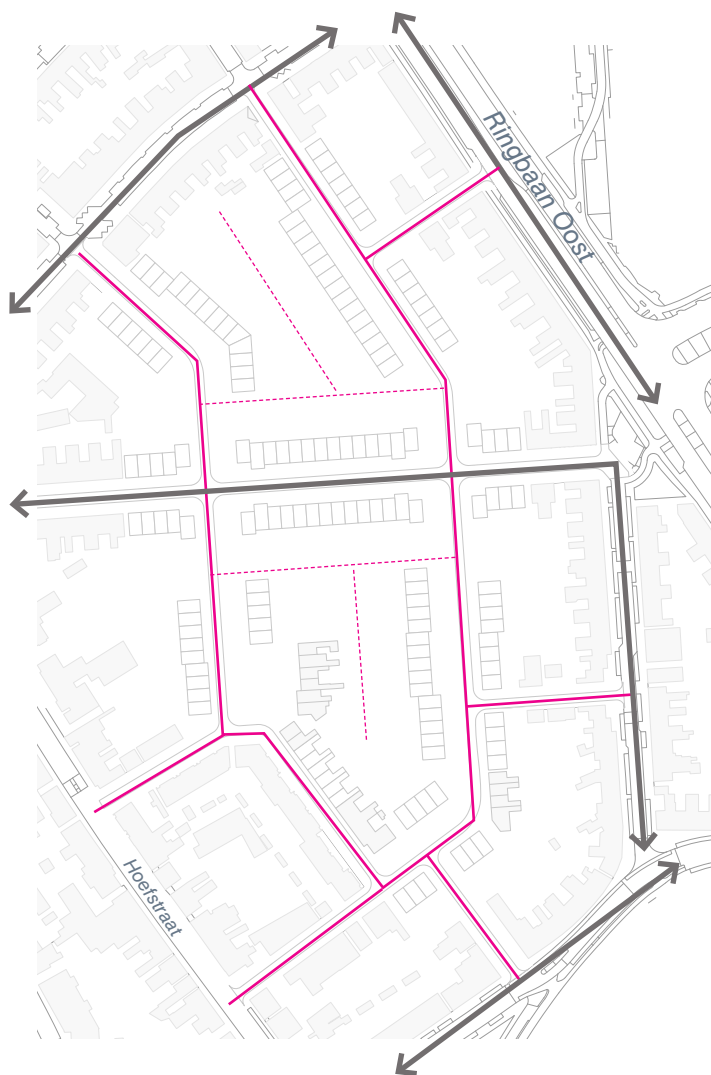


schaal 1:1000

Stedenbouwkundig ontwerp Rosmolen



Verwijderen van de Walvisstraat en Schrassertstraat om ruimte te creëren voor grotere woonblokken.



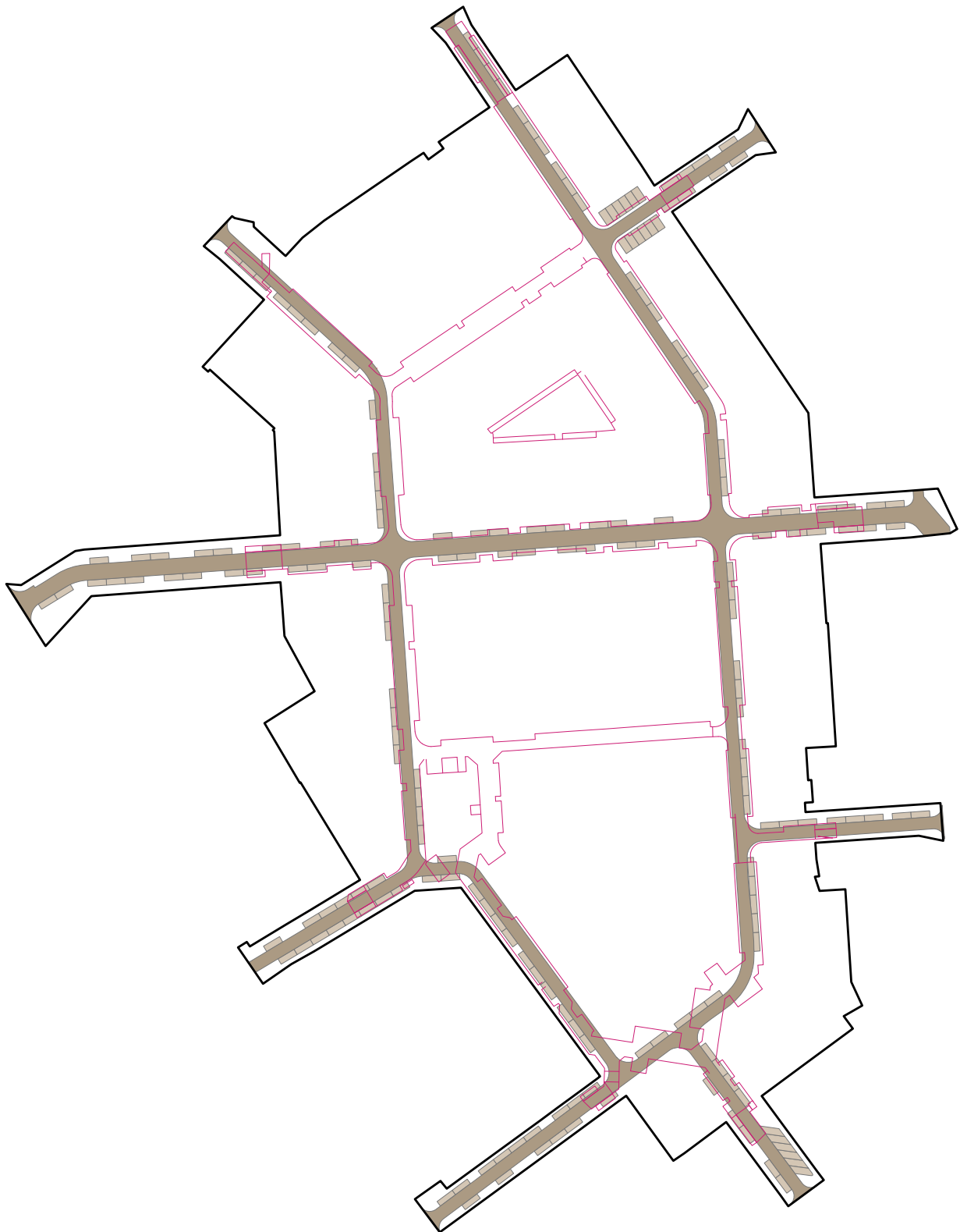
De buurtontsluiting gebeurt via de Jacob v. Oudenhovenstraat (tweerichtingen). Overige straten binnen het plangebied zijn voor bestemmingsverkeer. Hiervoor wordt onderzocht of éénrichtingsverkeer mogelijk is.

2.1 Ontsluiting auto

Rosmolen wordt omringd door twee oude stedelijke linten, de Hoefstraat en het Rosmolenplein, en de bovenstedelijke ontsluitingsweg Ringbaan Oost. De ontsluiting van de wijk richt zich volledig op de oude stedelijke linten. Directe aansluitingen op Ringbaan oost zijn vanwege het karakter van deze weg niet wenselijk.

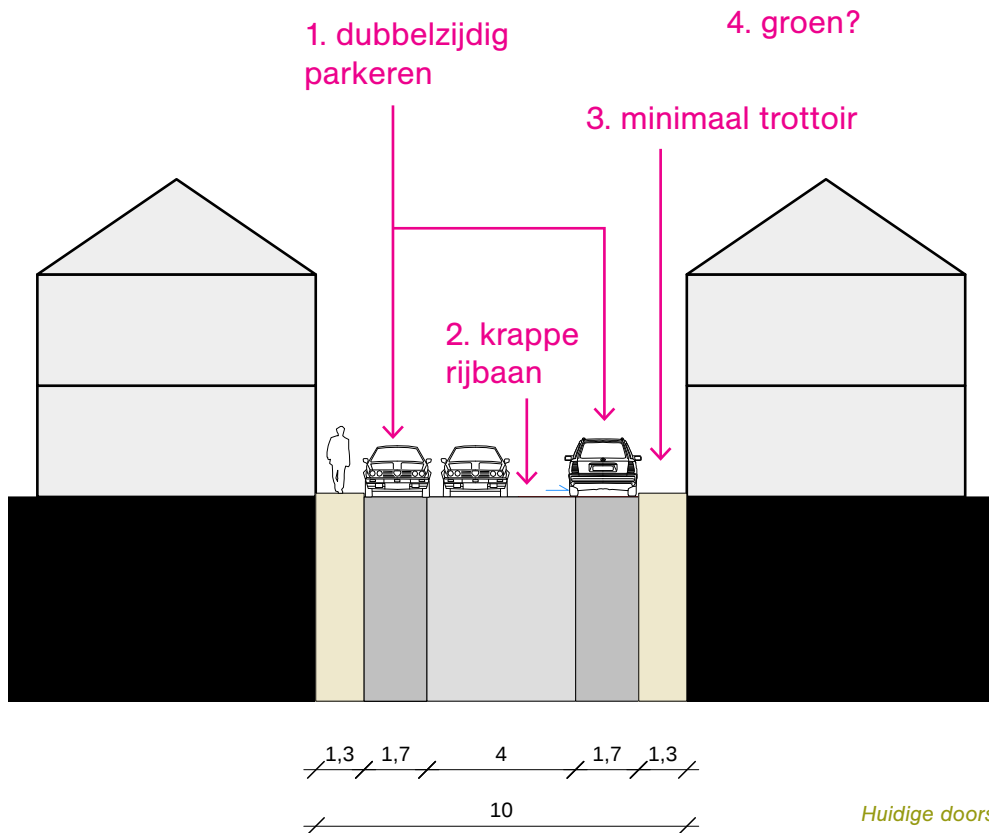
Alle straten in Rosmolen vallen onder de 30km/uur zone. De Jacob van Oudenhovenstraat vervult een bijzondere functie als buurtontsluitingsweg. Deze straat verbindt Rosmolen direct met het stedelijke lint van de Hoefstraat en vormt tevens een belangrijke zichtas op de Sint-Antonius van Paduakerk. De straat heeft nu een iets breder profiel dan de omringende woonstraten.

Het stratenpatroon van Rosmolen is helder opgezet met de Jacob van Oudenhovenstraat als centrale ader en de Van Bleijswijkstraat en Van Mierisstraat/ Gerard Brandstraat als radialen haaks hierop. De Walvisstraat en Schrassertstraat vormen twee korte verbindingstraten die geheel (Walvisstraat) respectievelijk deels (Schrassertstraat) worden opgeheven. Hierdoor komt er ruimte voor twee grotere centrale woonblokken waardoor gezocht kan worden naar alternatieve oplossingen om het parkeren op straat te verminderen. In het stedenbouwkundig plan is in het straatprofiel rekening gehouden met de ligging van het bestaande riool.



*Nieuwe ontsluitingspatroon volgt grotendeels het oude,
versimpeling van het rijprofiel en aansluiting op omliggende straten.*



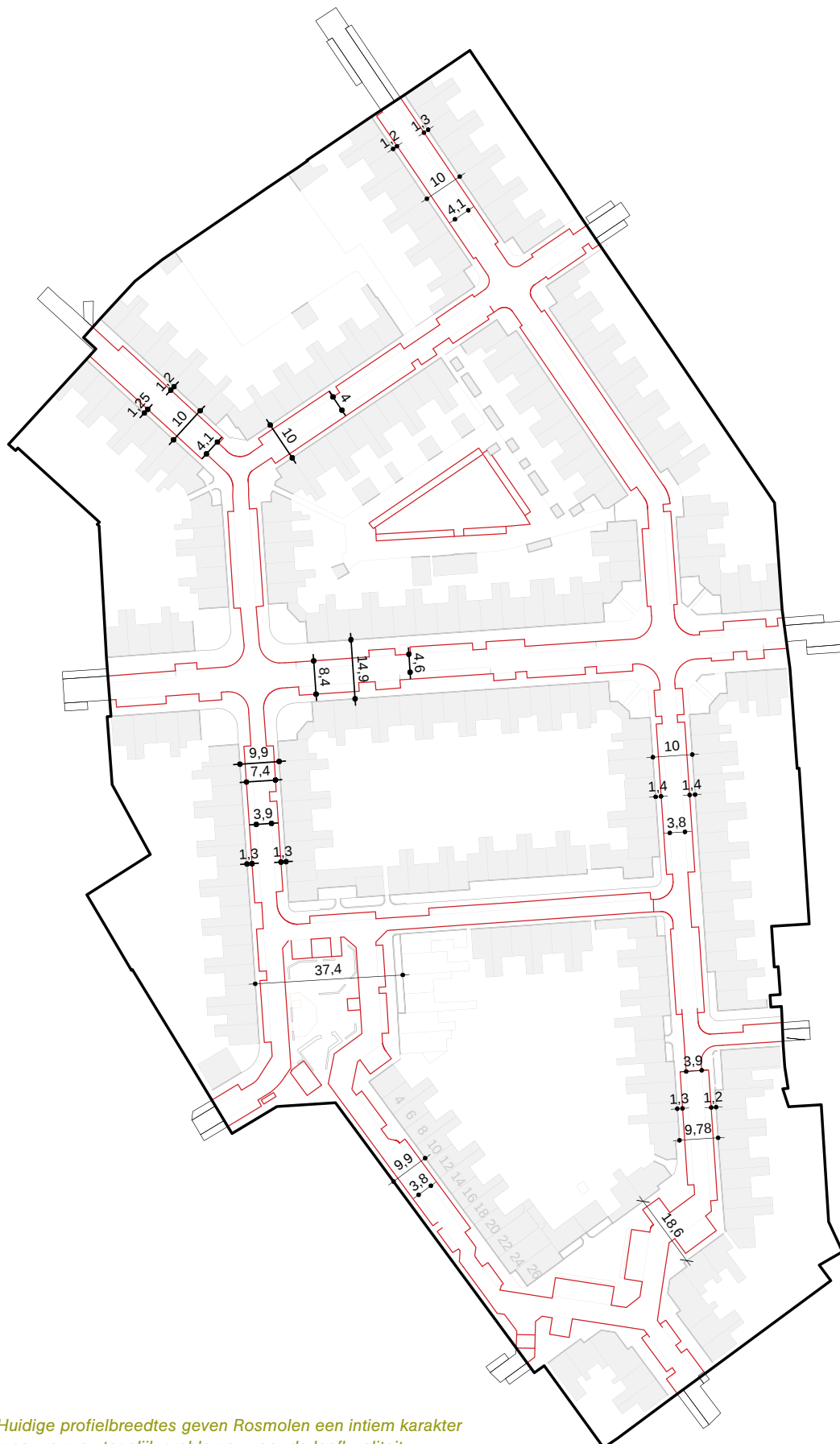


Huidige doorsnede van de woonstraten in Rosmolen

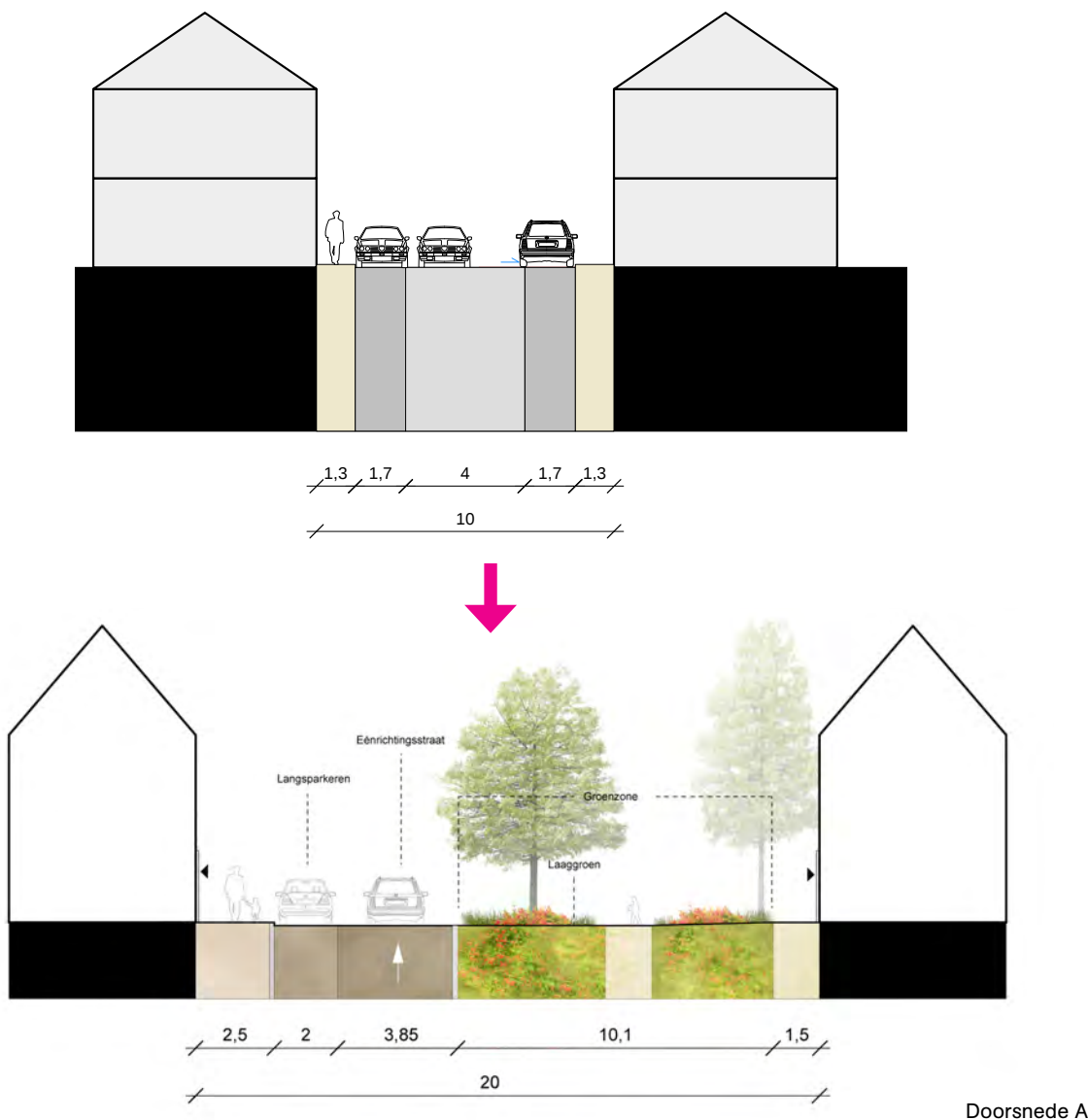
2.2 Profielen

Huidige situatie

In het huidige Rosmolen vormen smalle straten van 10 meter breed de basis van de wijk. De enige uitzonderingen hierop zijn de Jacob van Oudenhovenstraat, met een profiel van 15 meter breed, en het Commelinplein. De smalle straten zijn problematisch voor de ruimtelijke kwaliteit door (1) dubbelzijdig parkeren, (2) de krappe rijbaan en (3) de minimaal gedimensioneerde trottoirs, waardoor er weinig ruimte overblijft voor de voetganger en groen in de straat. Verblijven op straat is onaantrekkelijk door de overheersende ruimte die voor de auto is weggelegd.



*Huidige profielbreedtes geven Rosmolen een intiem karakter
maar vormen tegelijk problemen voor de leefkwaliteit.*

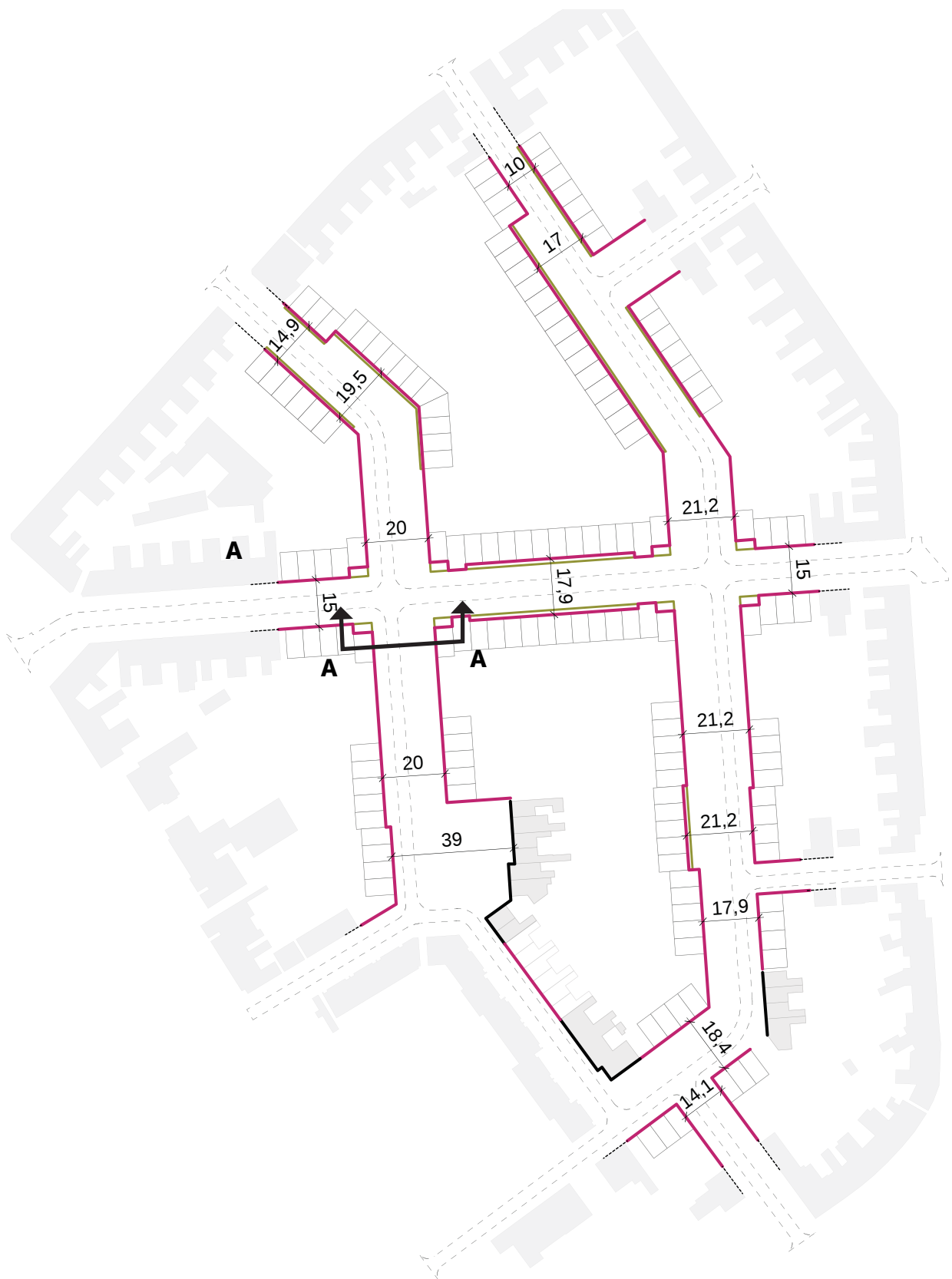


Van het huidige profiel naar een breder en groener profiel (inrichting indicatief)

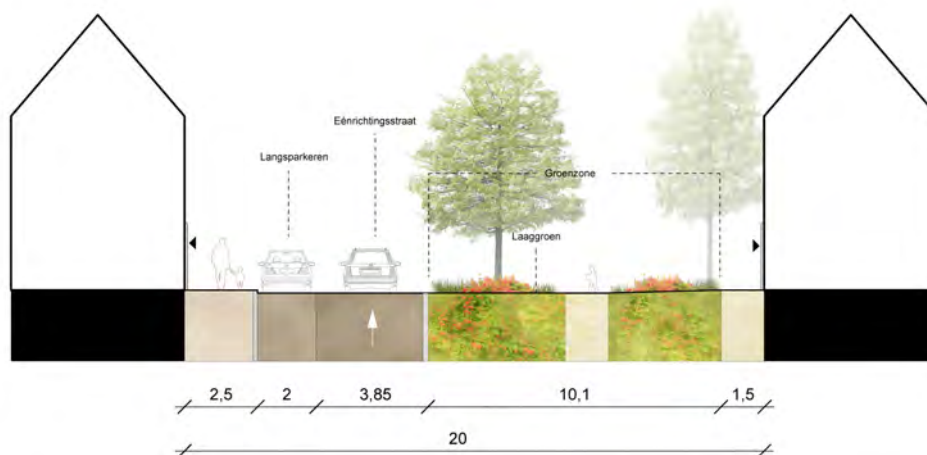
Stedenbouwkundig ontwerp

In het stedenbouwkundig ontwerp voor Rosmolen is ingezet op verbreding van de straatprofielen, zodat er ruimte wordt gemaakt voor een aangenaam verblijfsklimaat op straat. Door de straten haaks op de centrale Jacob van Oudenhovenstraat in breedte te verdubbelen naar zo'n 20 meter, wordt ruimte gecreëerd voor twee nieuwe groene profielen in Rosmolen, naast de huidige Jacob van Oudenhovenstraat met haar monumentale bomenrijen. Met dit bredere profiel komt er meer lucht in de wijk. De bredere trottoirs zijn veiliger voor voetgangers en met een groenstrook van 10 meter breed worden o.a. speelmogelijkheden voor kinderen en wandelen in het groen mogelijk.

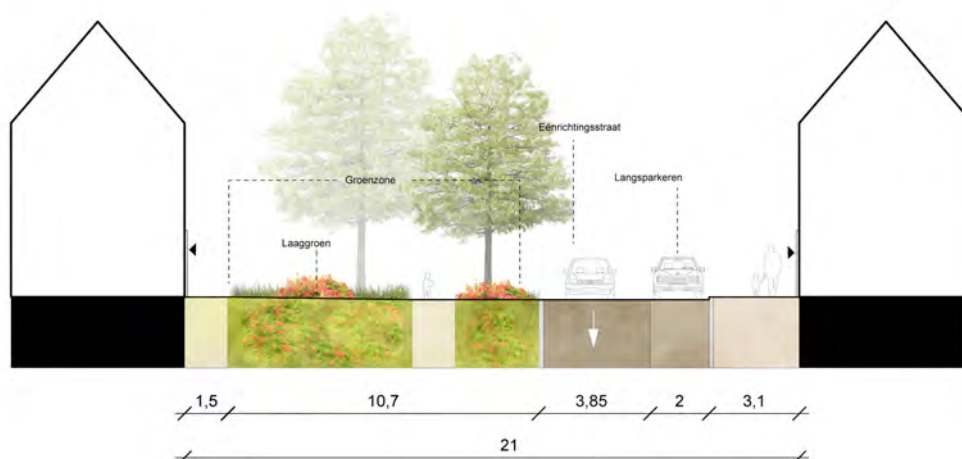
Daarnaast wordt het parkeren op straat verminderd door zoveel mogelijk aan één zijde parkerenvakken toe te staan. Het achterliggende principe is dat bewoners parkeren op de binnenterreinen en bezoekers in openbaar gebied.



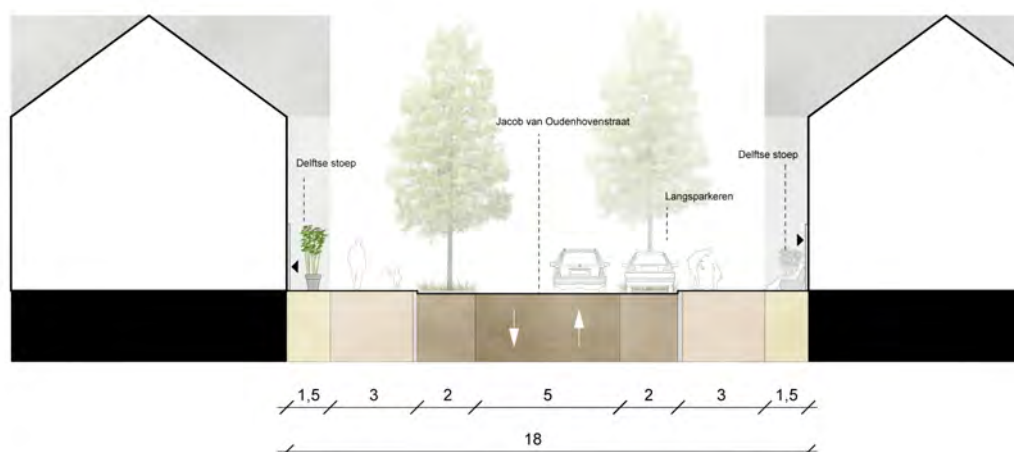
Profielbreedtes in het stedenbouwkundig ontwerp Rosmolen om lucht te creëren in de wijk.



Doorsnede A (inrichting indicatief)



Doorsnede B (inrichting indicatief)



Doorsnede C (inrichting indicatief)





*Referentie parkeren aan één zijde van een groene straat.
Kruidenbuurt, Eindhoven - Rijnboutt*

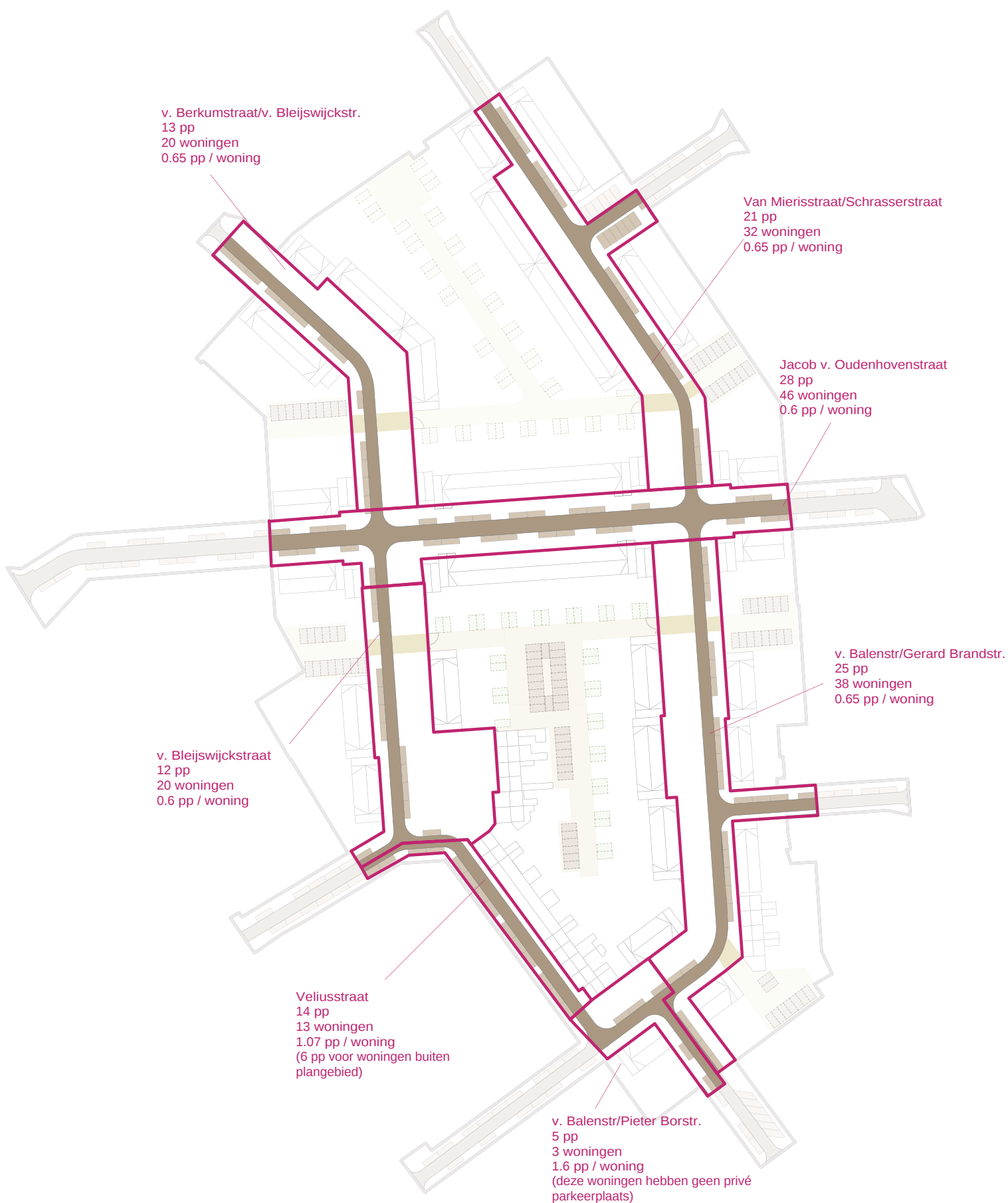


Uitsnede plankkaart met aan één zijde van de straat parkeren en aan de andere zijde ruimte voor groen.

2.3

Parkeren op straat

Voor bezoekers is een parkeernorm op straat gerealiseerd van 0,6 pp/woning. Door het verplaatsen van het bewonersparkeren naar binnenterreinen ontstaat er extra ruimte op straat. Door het parkeren zoveel mogelijk te concentreren aan één zijde van de straat kan worden voorkomen dat de straten gedomineerd worden door geparkeerde auto's, zoals in de huidige situatie het geval is. De ruimtewinst wordt benut om bredere trottoirs en groenstroken te maken en het parkeren af te wisselen met bomen in de straat. Op deze manier wordt de verblijfskwaliteit in de woonstraten aanzienlijk verhoogd t.o.v. de bestaande situatie.



Parkeerbalans op straat
(gemiddeld 0.6 per woning)

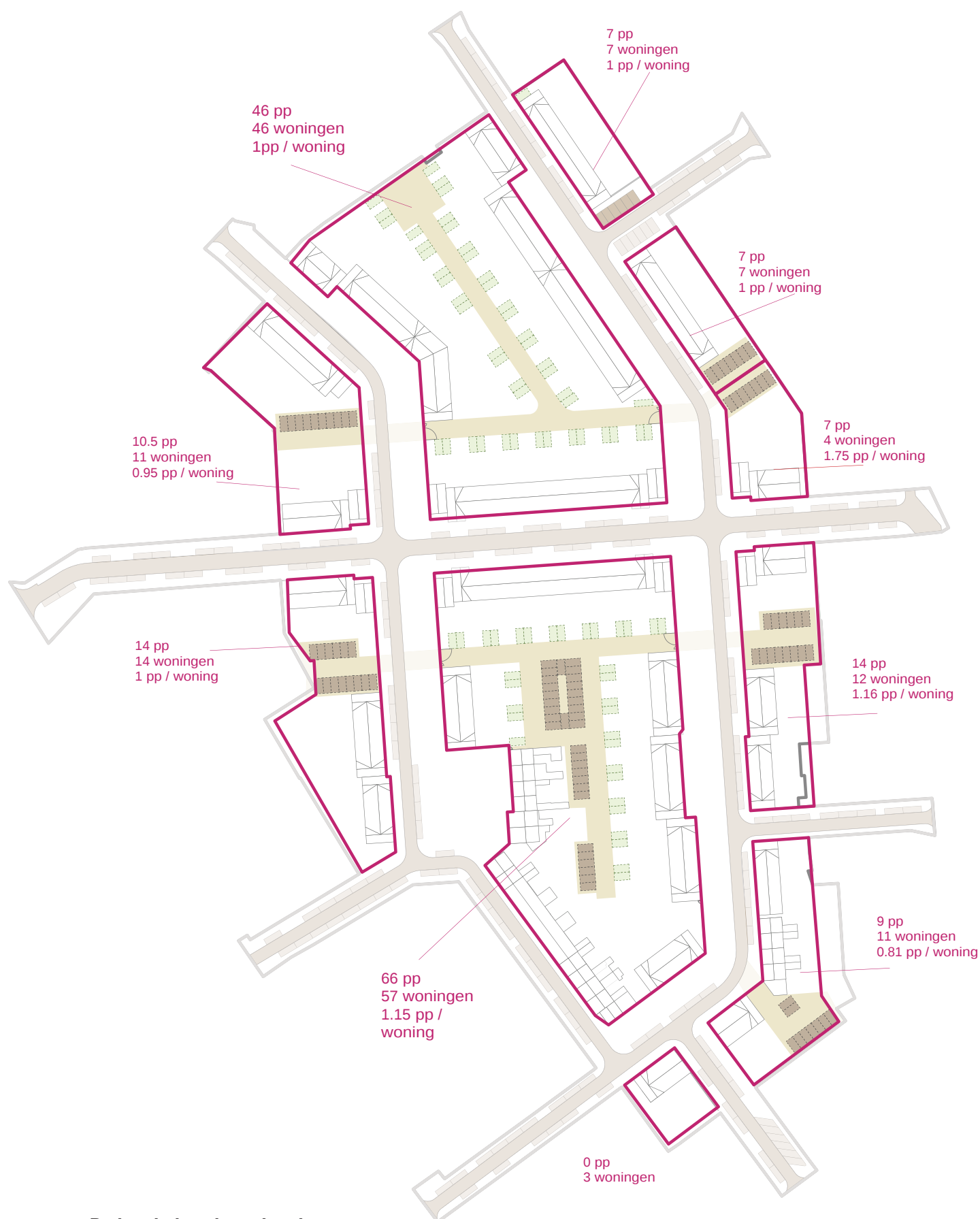
2.4 Parkeren in hoven

De meeste bewoners parkeren hun auto op de collectieve binnenterreinen, achter de woningen. Waar dit niet mogelijk is parkeren bewoners hun auto naast de woning aan de voorzijde van het huis of in de woonstraten. Een enkele kavel heeft de beschikking over een eigen garage, die bereikbaar is vanaf de straat.

De collectieve binnenterreinen worden bereikt via poorten die vanuit de groene straten toegang geven tot collectieve achterstraten. Hier beschikken de bewoners ieder over 1 parkeerplaats. Deze zijn in principe gesitueerd aan of in de eigen tuin, zodat bewoners zoveel mogelijk een eigen parkeerplaats hebben. Er bestaan twee opties voor parkeren in hoven (zie pag. 28 & 29): collectief parkeren op binnenterrein en collectief parkeren gecombineerd met parkeren op eigen kavel. In het eerste geval is er geen eigen parkeerplaats per woning, maar parkeert men collectief in de parkeervakken op het binnenterrein. In het tweede geval parkeert een deel van de bewoners op de eigen kavel, waardoor een eigen parkeerplaats gegarandeerd is.



*Referentie parkeren op binnenterrein.
Zuiderplantage, Leeuwarden - De Zwarte Hond*



Parkeerbalans in parkeerhoven
(gemiddeld 1.0 per woning)



Optie parkeren collectief



Optie parkeren collectief én
op eigen kavel



Toevoeging van groene straten die aansluiten op bestaande groenstructuur



*Referentie wonen in een groene straat.
Groeseind, Tilburg - stedenbouwkundig plan De Zwarte Hond
Kruidenbuurt, Eindhoven - Rijnboutt*

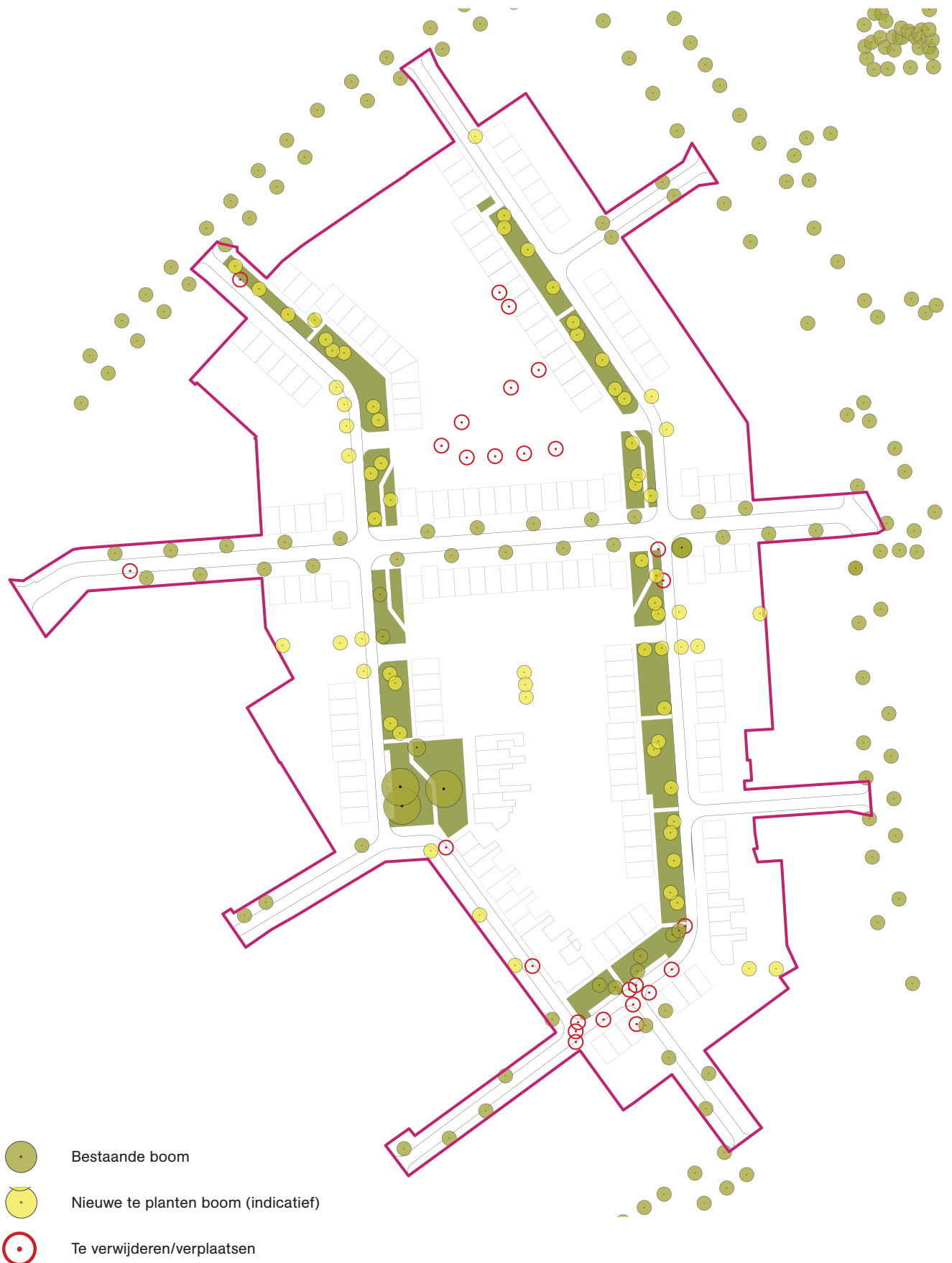
2.5 Groenstructuur

Op dit moment is er een structureel tekort aan groen in de wijk. Voor bomen is nu veelal geen ruimte in de smalle straten en het Commelinplein is momenteel het enige (overigens volledig verharde) openbare plein in de buurt.

In het nieuwe ontwerp wordt het Commelinplein groener en groter en worden twee straten haaks op de Jacob van Oudenhovenstraat groen ingericht. Op deze manier is het groen voor alle bewoners goed bereikbaar en prominent aanwezig. De woningen zijn georiënteerd op het groen en krijgen daarom een bijzondere woonkwaliteit, die nu ontbreekt in de buurt.

Om het groene karakter van de wijk verder te versterken is ervoor gekozen zoveel mogelijk bestaande en volwassen bomen te behouden. De bomen dienen sterk en gezond te zijn om de sloop- en bouwwerkzaamheden te overleven. Om die reden zullen de gezondheid en de overlevingskansen van de bomen nog nader worden onderzocht door de gemeente.

In de straten worden nieuwe bomen geplant als deze nog niet aanwezig waren. Hierdoor wordt de verblijfskwaliteit op straat verbeterd.

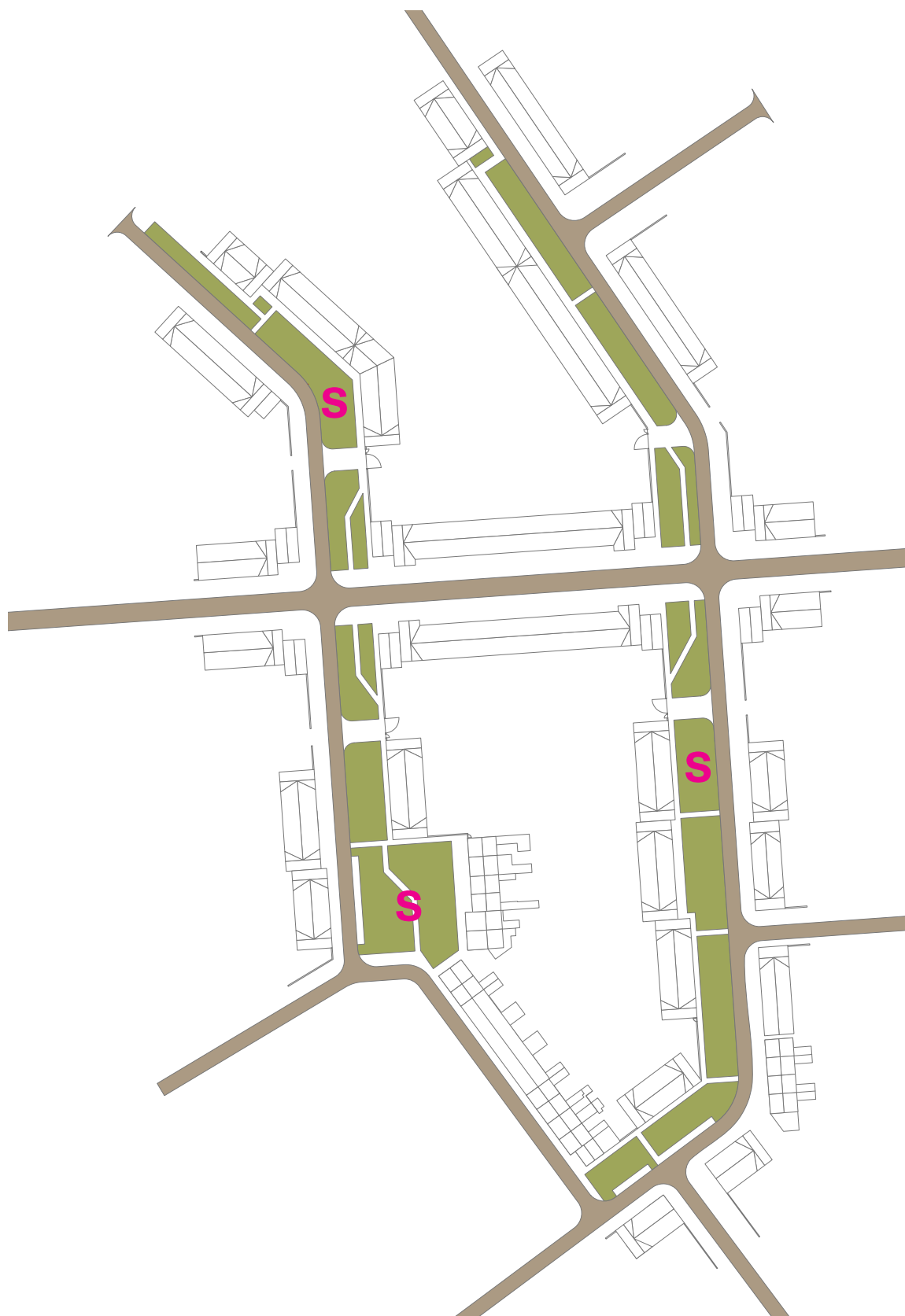




2.6 Spelen

De nieuwe groene straten zorgen voor voldoende speelruimte voor alle doelgroepen. Met name op het Commelinplein, dat groter is van omvang, kan tevens speelruimte gemaakt worden voor oudere kinderen. Belangrijk aandachtspunt daarbij is de woonkwaliteit van de woningen die direct grenzen aan het plein. De bijzondere woonsfeer die hier gerealiseerd kan worden, is gevoelig voor overlast. Bij de inrichting van de pleinen dienen de gebruikswensen en -eisen van verschillende doelgroepen dan ook zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd.

De inrichting van de groene straten is een ontwerp-opgave op zich. In de vervolgfase (Inrichtingsplan Openbare Ruimte) zal deze opgave nader moeten worden uitgewerkt.

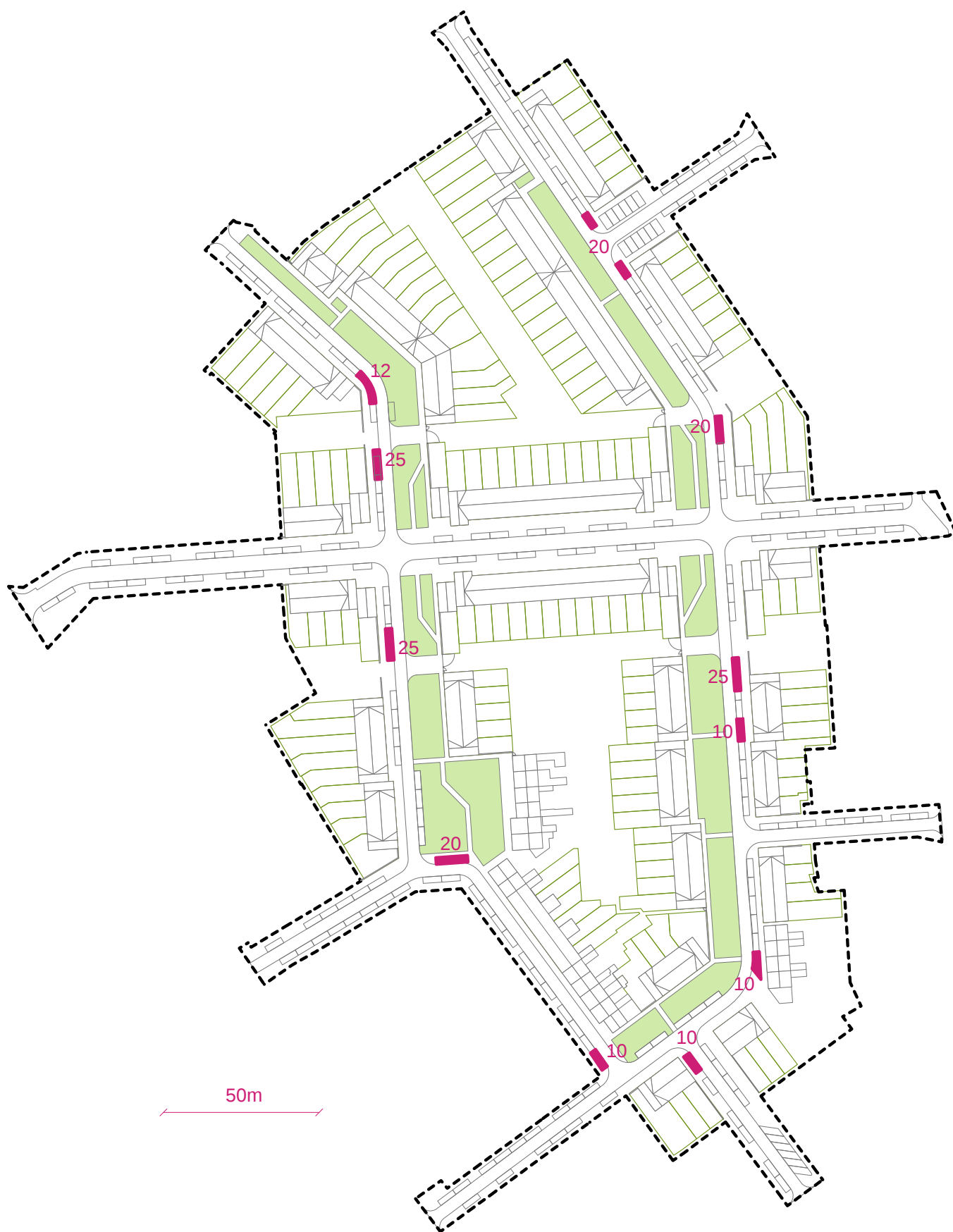
**S**

Mogelijke speellocatie

2.7

Inzameling huisvuil

Het huisvuil wordt opgehaald in containers. Alle straten zijn goed toegankelijk voor de vuilophaaldiensten. De kaart laat zien dat in de straatprofielen voldoende ruimte aanwezig is om het benodigde aantal containers te plaatsen. De maximale loopafstand van 75m wordt nergens overschreden. Ook dit wordt in de vervolgfase (Inrichtingsplan Openbare Ruimte) nader uitgewerkt.



 Mogelijke verzamelplek huisvuil
(met aantal container-opstelplaatsen)



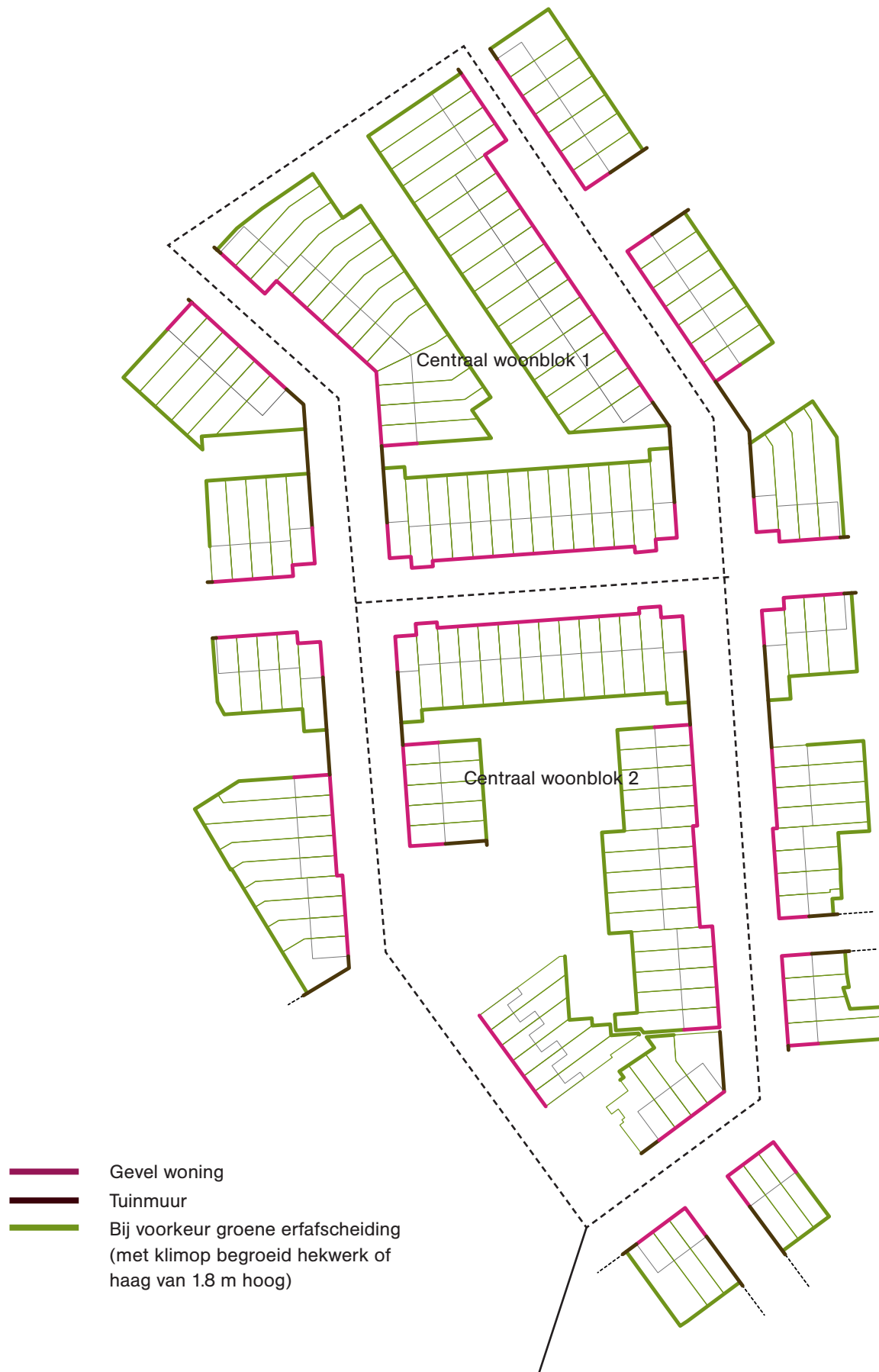
Referentiebeelden groene erfafscheidingen op binnenterreinen

2.8 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen die grenzen aan openbare straten zijn opgebouwd uit hetzelfde materiaal als de gevel van de aangrenzende woning en vormen een integraal onderdeel van de architectuur van de woning. Vanaf de straat bepalen de voorgevels van de woningen het beeld. Waar dit niet het geval is grenzen zijtuinen aan de straat met een tuinmuur als scheiding of bevinden zich poorten naar één van de collectieve binnenterreinen.

Via de poorten worden de binnenterreinen en de tuinen van de woningen bereikbaar gemaakt. In de centrale woonblokken wordt parkeergelegenheid aangelegd voor de bewoners. Auto's worden geparkeerd op de eigen kavel of op collectief terrein dat direct

grenst aan de tuinen van bewoners (hieruit dient een keuze te worden gemaakt). De erfafscheidingen van de achtertuinen bestaan uit met klimop begroeide hekwerken met een hoogte van ca. 1,80m. Hierdoor krijgen de binnenterreinen een groene uitstraling. Bergingen kunnen bij voorkeur achter de groene erfafscheidingen worden gerealiseerd, zodat de groene uitstraling behouden blijft. Om de groene sfeer verder te versterken kunnen boven de parkeerplaatsen spandraden voor klimop worden aangebracht. Hierdoor ontstaat een groen bladerdak boven de parkeerplaatsen.



N.B. Groene erfafscheiding is bij optie parkeervakken op eigen kavel niet over de gehele tuinbreedte mogelijk in de centrale woonblokken.

2.9

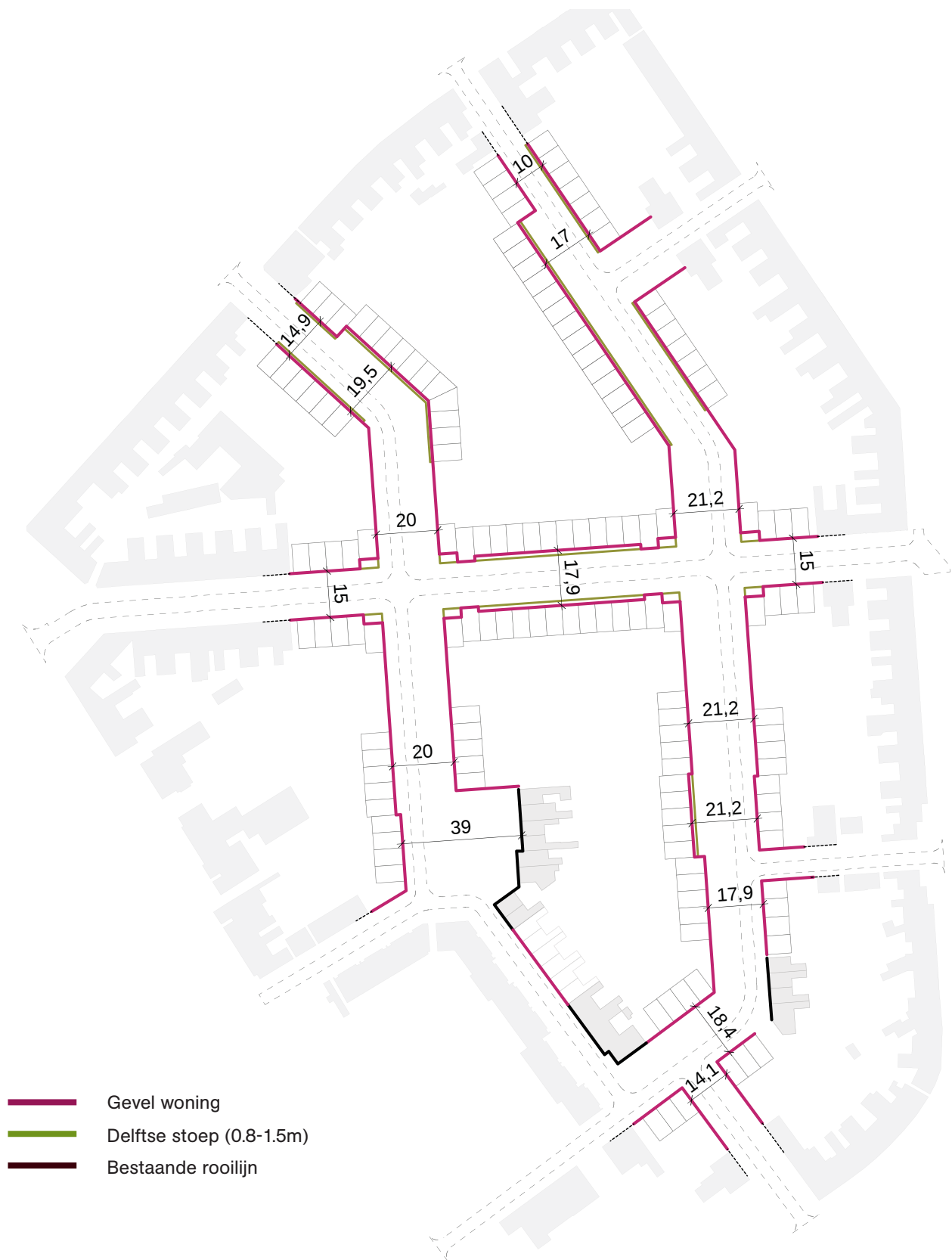
Rooilijnen

Rooilijnen geven aan waar de voorgevel van de bebouwing moet worden geplaatst. 'Losse' elementen zoals deuren en kozijnen kunnen terugspringen of vooruitsteken t.o.v. de gevel. Gebouwde gevelonderdelen zoals een erker of veranda, mogen echter niet over de rooilijn heen worden gebouwd tenzij duidelijk is aangegeven dat een dergelijke verbijzondering is toegestaan.

In Rosmolen geldt dat gevelonderdelen zoals entrees, erkers of balkons wel altijd mogen terugspringen ten opzichte van de gevelrooilijn, maar vooruitspringen alleen wordt toegestaan indien dat specifiek is aangegeven. Dit betekent dat overal inpandige balkons en entrees mogen worden gerealiseerd.

Aan de woonstraten is op enkele plekken een tweede rooilijn, als verbijzondering aangegeven. Deze steekt 0,80m - 1,50m uit t.o.v. de gevelrooilijn. Deze Delfste stoep kan benut worden om gevelbankjes of bloembakken te plaatsen.

De tweede rooilijn geldt alleen voor de begane grondverdieping en is bedoeld om de relatie tussen de woning en aangrenzende buitenruimte te versterken.



Verkaveling optie parkeren op collectief terrein

kavelnr	oppervlakte	kavelnr	oppervlakte	kavelnr	oppervlakte	kavelnr	oppervlakte
1	155 m2	41	131 m2	81	152 m2	121	131 m2
2	154 m2	42	131 m2	82	197 m2	122	131 m2
3	154 m2	43	131 m2	83	182 m2	123	131 m2
4	154 m2	44	131 m2	84	164 m2	124	131 m2
5	147 m2	45	131 m2	85	147 m2	125	116 m2
6	207 m2	46	131 m2	86	139 m2	126	116 m2
7	142 m2	47	131 m2	87	126 m2	127	116 m2
8	146 m2	48	131 m2	88	119 m2	128	116 m2
9	146 m2	49	131 m2	89	175 m2	129	142 m2
10	146 m2	50	131 m2	90	131 m2	130	179 m2
11	144 m2	51	131 m2	91	131 m2	131	133 m2
12	162 m2	52	131 m2	92	116 m2	132	112 m2
13	166 m2	53	131 m2	93	116 m2	133	189 m2
14	159 m2	54	161 m2	94	116 m2	134	143 m2
15	158 m2	55	137 m2	95	116 m2	135	113 m2
16	152 m2	56	137 m2	96	116 m2	136	113 m2
17	145 m2	57	128 m2	97	116 m2	137	154 m2
18	138 m2	58	174 m2	98	116 m2	138	132 m2
19	132 m2	59	112 m2	99	116 m2	139	132 m2
20	125 m2	60	112 m2	100	116 m2	140	132 m2
21	164 m2	61	112 m2	101	116 m2	141	132 m2
22	183 m2	62	112 m2	102	131 m2	142	124 m2
23	153 m2	63	112 m2	103	131 m2	143	103 m2
24	153 m2	64	112 m2	104	110 m2	144	100 m2
25	149 m2	65	111 m2	105	110 m2	145	93 m2
26	136 m2	66	111 m2	106	110 m2	146	101 m2
27	136 m2	67	111 m2	107	110 m2	147	100 m2
28	121 m2	68	111 m2	108	110 m2	148	122 m2
29	121 m2	69	111 m2	109	130 m2	149	152 m2
30	121 m2	70	111 m2	110	119 m2	150	126 m2
31	121 m2	71	111 m2	111	101 m2	151	126 m2
32	121 m2	72	148 m2	112	110 m2	152	126 m2
33	121 m2	73	171 m2	113	128 m2	153	133 m2
34	121 m2	74	188 m2	114	136 m2	154	133 m2
35	121 m2	75	211 m2	115	105 m2	155	219 m2
36	121 m2	76	127 m2	116	105 m2	156	129 m2
37	121 m2	77	110 m2	117	105 m2	157	160 m2
38	136 m2	78	110 m2	118	105 m2	158	116 m2
39	136 m2	79	110 m2	119	105 m2	159	122 m2
40	148 m2	80	141 m2	120	131 m2		

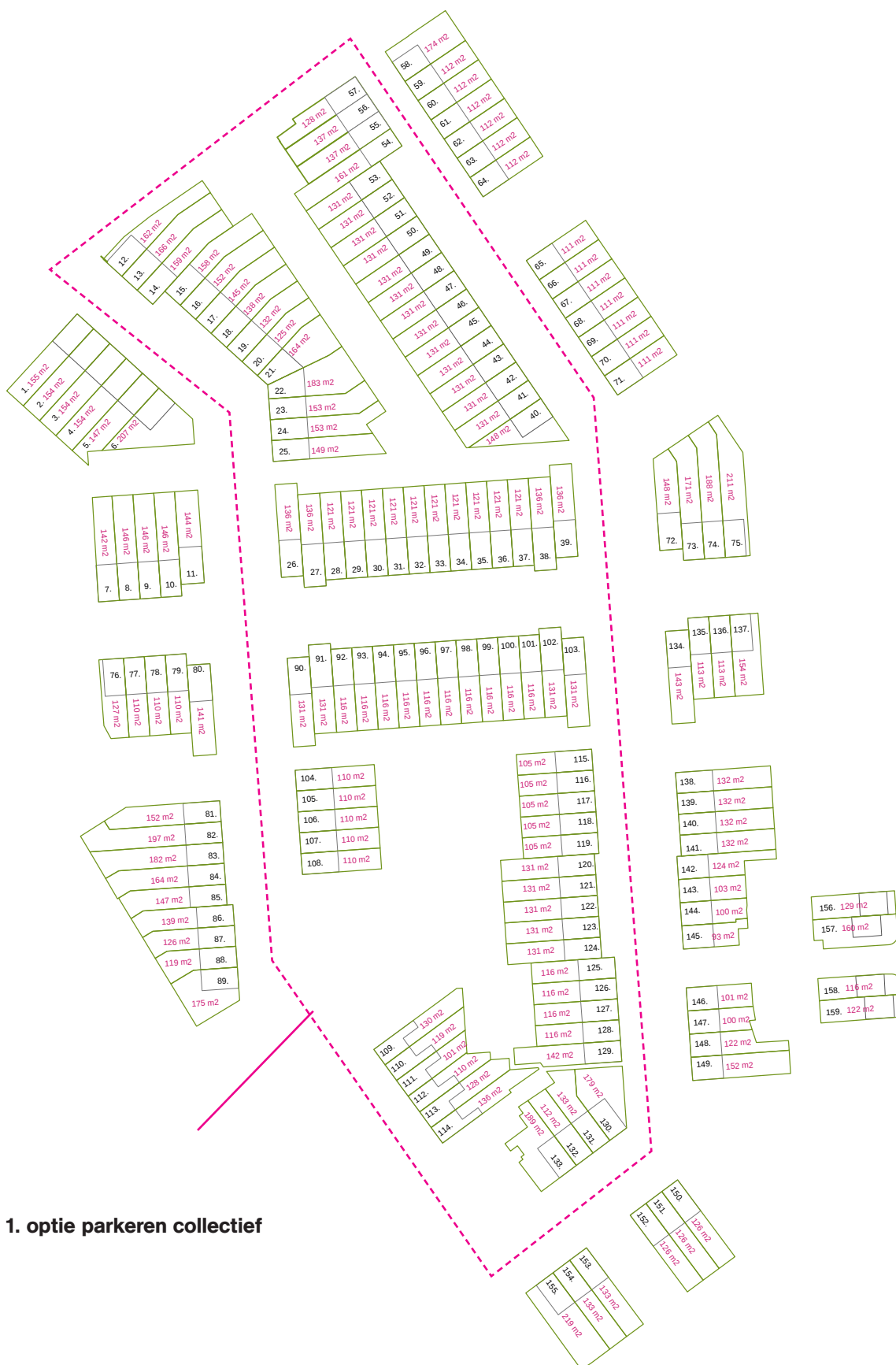
totale oppervlakte kavels

21035 m2

2.10

Oppervlakte kavels

In deze paragraaf zijn de oppervlaktes van de kavels vermeld, waarbij twee opties weergegeven zijn, aan de hand van de gekozen parkeervariant (1. parkeren collectief of 2. deels collectief en op eigen kavel). In het eerste geval zijn de kavels van de middelste woonblokken wat kleiner dan in het tweede geval.

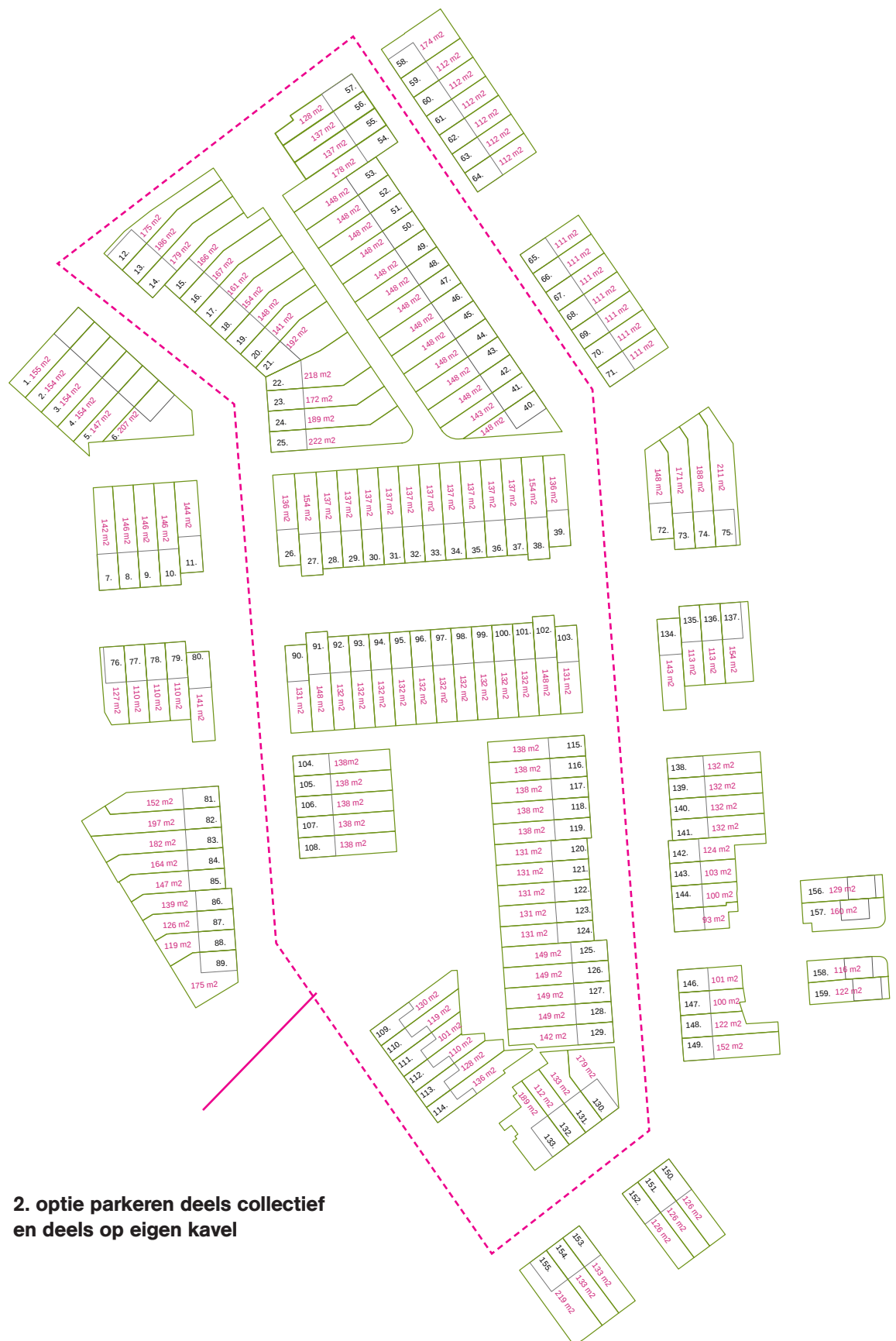


Verkaveling optie deels parkeren eigen kavel

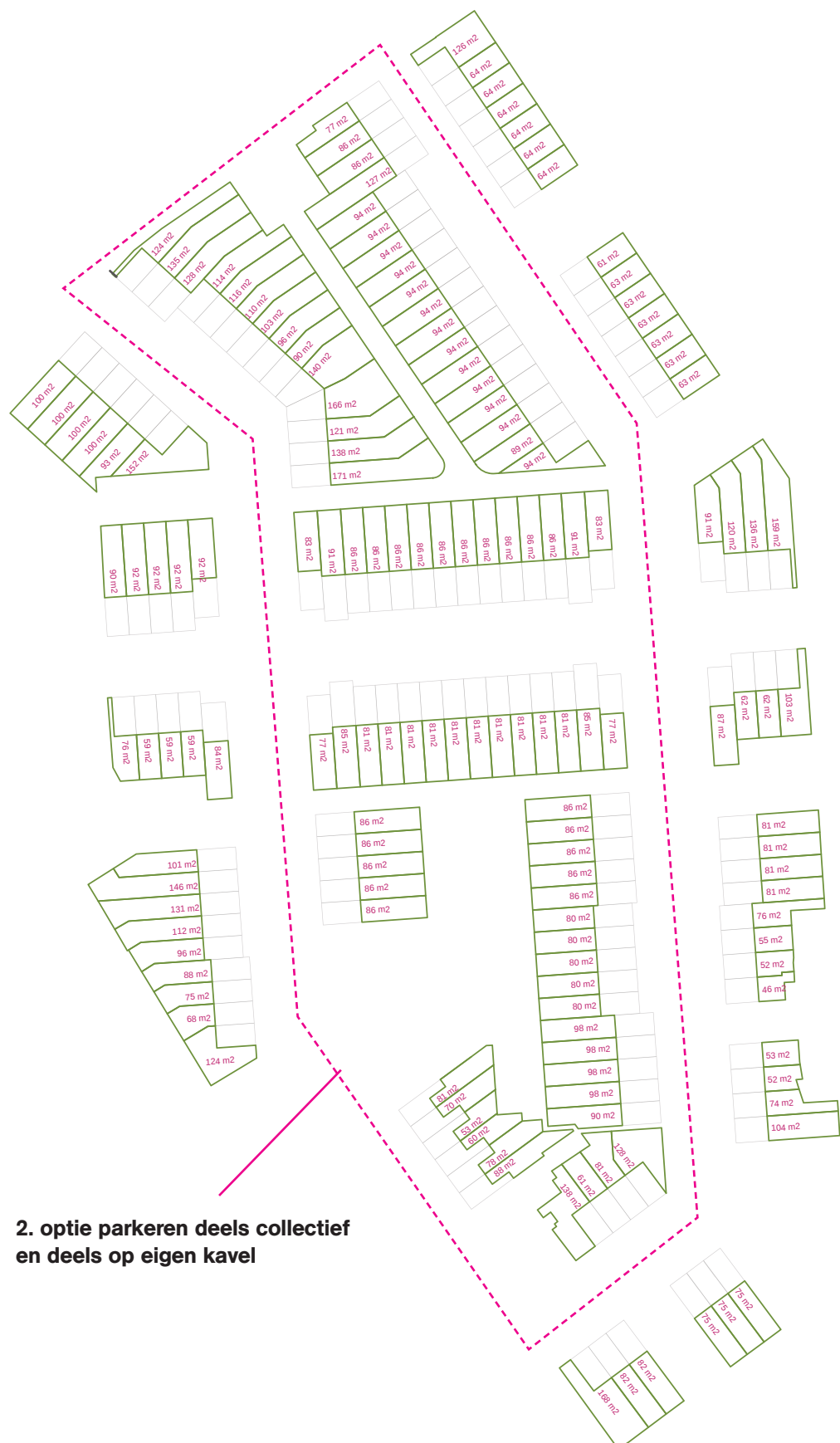
kavelnr	oppervlakte	kavelnr	oppervlakte	kavelnr	oppervlakte	kavelnr	oppervlakte
1	155 m2	41	143 m2	81	152 m2	121	131 m2
2	154 m2	42	148 m2	82	197 m2	122	131 m2
3	154 m2	43	148 m2	83	182 m2	123	131 m2
4	154 m2	44	148 m2	84	164 m2	124	131 m2
5	147 m2	45	148 m2	85	147 m2	125	149 m2
6	207 m2	46	148 m2	86	139 m2	126	149 m2
7	142 m2	47	148 m2	87	126 m2	127	149 m2
8	146 m2	48	148 m2	88	119 m2	128	149 m2
9	146 m2	49	148 m2	89	175 m2	129	149 m2
10	146 m2	50	148 m2	90	131 m2	130	179 m2
11	144 m2	51	148 m2	91	148 m2	131	133 m2
12	175 m2	52	148 m2	92	132 m2	132	112 m2
13	186 m2	53	148 m2	93	132 m2	133	189 m2
14	179 m2	54	178 m2	94	132 m2	134	143 m2
15	166 m2	55	137 m2	95	132 m2	135	113 m2
16	167 m2	56	137 m2	96	132 m2	136	113 m2
17	161 m2	57	128 m2	97	132 m2	137	154 m2
18	154 m2	58	174 m2	98	132 m2	138	132 m2
19	148 m2	59	112 m2	99	132 m2	139	132 m2
20	141 m2	60	112 m2	100	132 m2	140	132 m2
21	192 m2	61	112 m2	101	132 m2	141	132 m2
22	218 m2	62	112 m2	102	148 m2	142	124 m2
23	172 m2	63	112 m2	103	131 m2	143	103 m2
24	189 m2	64	112 m2	104	138 m2	144	100 m2
25	222 m2	65	111 m2	105	138 m2	145	93 m2
26	136 m2	66	111 m2	106	138 m2	146	101 m2
27	154 m2	67	111 m2	107	138 m2	147	100 m2
28	137 m2	68	111 m2	108	138 m2	148	122 m2
29	137 m2	69	111 m2	109	130 m2	149	152 m2
30	137 m2	70	111 m2	110	119 m2	150	126 m2
31	137 m2	71	111 m2	111	101 m2	151	126 m2
32	137 m2	72	148 m2	112	110 m2	152	126 m2
33	137 m2	73	171 m2	113	128 m2	153	133 m2
34	137 m2	74	188 m2	114	136 m2	154	133 m2
35	137 m2	75	211 m2	115	138 m2	155	219 m2
36	137 m2	76	127 m2	116	138 m2	156	129 m2
37	137 m2	77	110 m2	117	138 m2	157	160 m2
38	154 m2	78	110 m2	118	138 m2	158	116 m2
39	136 m2	79	110 m2	119	138 m2	159	122 m2
40	148 m2	80	141 m2	120	131 m2		

totale oppervlakte kavels

22433 m2









Diepte tuin



2.11

Woonprogramma

Het programma dat is gerealiseerd komt voort uit het woningmarktonderzoek zoals dat verricht is door de gemeente Tilburg en de woningbouwverenigingen en ontwikkelingspartners Tiwos, Wonen Breburg en vormde de basis voor het stedenbouwkundig plan. De hiernaast gepresenteerde programmakaart geeft een overzicht van het aantal woningen. Er is ruimte voor in totaal 149 nieuwbouw woningen en 10 renovatiewoningen (Tiwos).



2.12

Woningtypes

In Rosmolen worden verschillende woningtypes gerealiseerd. Elke straat heeft zijn eigen kenmerken en kwaliteiten en kan daarmee voorzien in de behoefte aan uiteenlopende woonmilieus die uit het woningmarktonderzoek naar voren kwamen.

De woningen krijgen een maximale hoogte van 3 bouwlagen, waarbij de hoeken van de kruispunten verbijzonderd worden door een afwijkende kaprichting en/of goothoogte.

De woningen aan de groene straten voorzien op bijzondere wijze in de behoefte aan een gezond en hecht woonmilieu. Hier wordt een mix van verschillende woningtypes gerealiseerd die enerzijds gericht zijn op de publieke ruimte van de groene straat en anderzijds

op de private buitenruimte van de eigen achtertuin. De woningen in de groene straten spelen in op de behoefte aan meer beschutte en beschermde woonmilieus.

Voor de Van Mierisstraat is voorzien in een tweede verkavelingsoptie met 6 twee-onder-één-kapwoningen in de plaats van 7 rijwoningen. Er kan in verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan een keuze worden gemaakt tussen deze twee opties.



2.13

Verdeling huur/koop

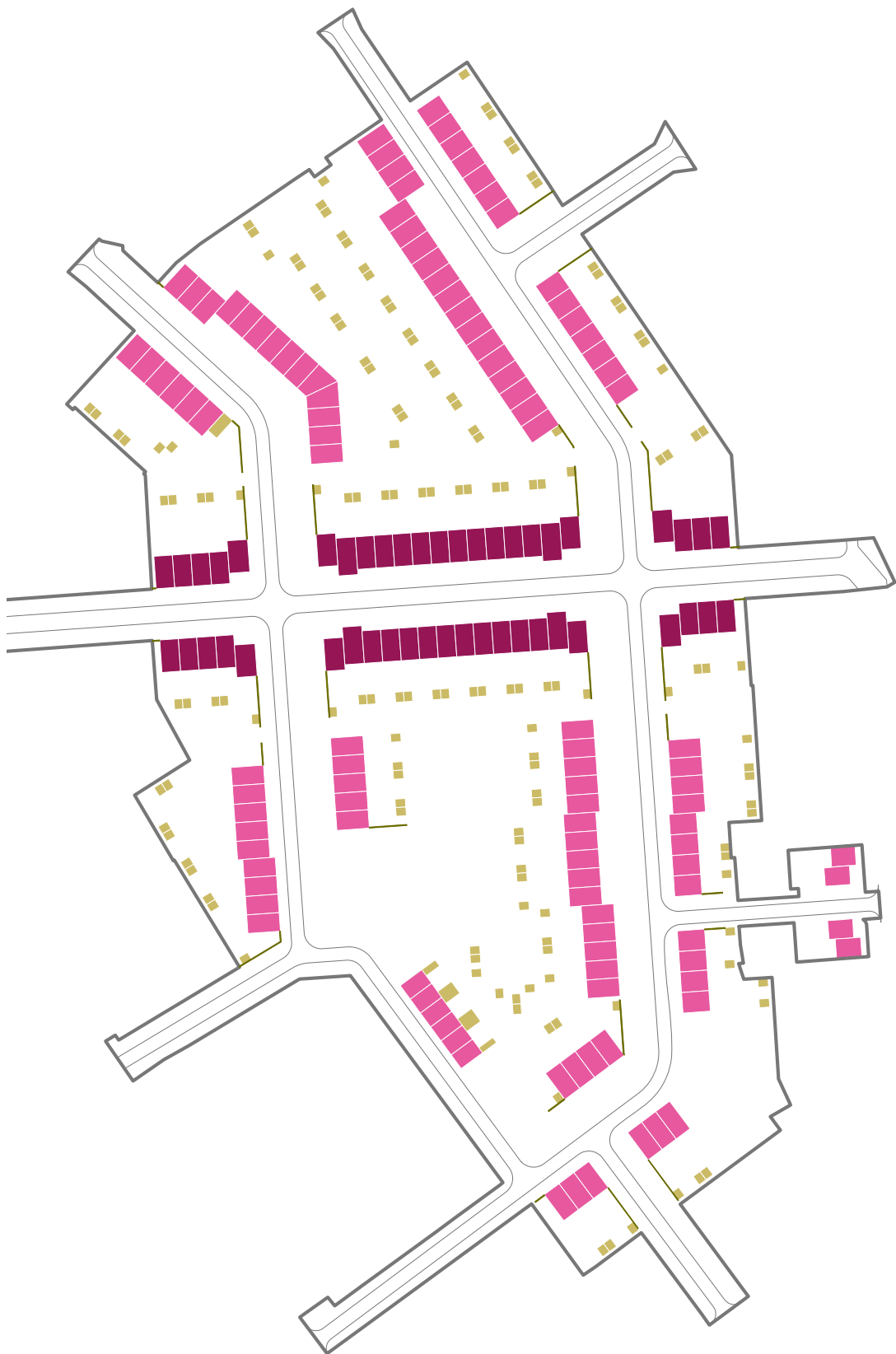
Het mengen van huur- en koopwoningen was een belangrijk uitgangspunt. Uitgangspunt is om gemengde straten te creëren waarin kopers en huurders niet gescheiden leven, maar elkaar juist dagelijks ontmoeten en tegenkomen. Hierdoor wordt voorkomen dat er slechte en goede straten ontstaan in de buurt. Zowel de Jacob van Oudenhovenstraat als de overige straten worden gekenmerkt door een menging van huur en koopwoningen. Met name in de Jacob van

Oudenhovenstraat bevindt zich een concentratie van grotere woningen. Dit hangt samen met het gewenste meer stedelijke karakter van de straat en de grotere bouwhoogte. Aan de groene straten zijn duurdere en goedkopere woningen sterker gemengd.

2.14

Bouwhoogtes

De bouwhoogte in Rosmolen blijft beperkt tot 3 bouwlagen. In de Jacob van Oudenhovenstraat geldt een verplichting om woningen met twee lagen en een kap te realiseren. In de overige straten wordt vrijgelaten of er woningen met een kap komen of met een plat dak. Hier geldt wel voor dat woningen minimaal 1 laag mét een kap krijgen of twee lagen met een plat dak of met een kap. Het is van belang dat tuilmuren minimaal 2m hoog worden aangelegd in hetzelfde gevelmateriaal als de aangrenzende woningen.

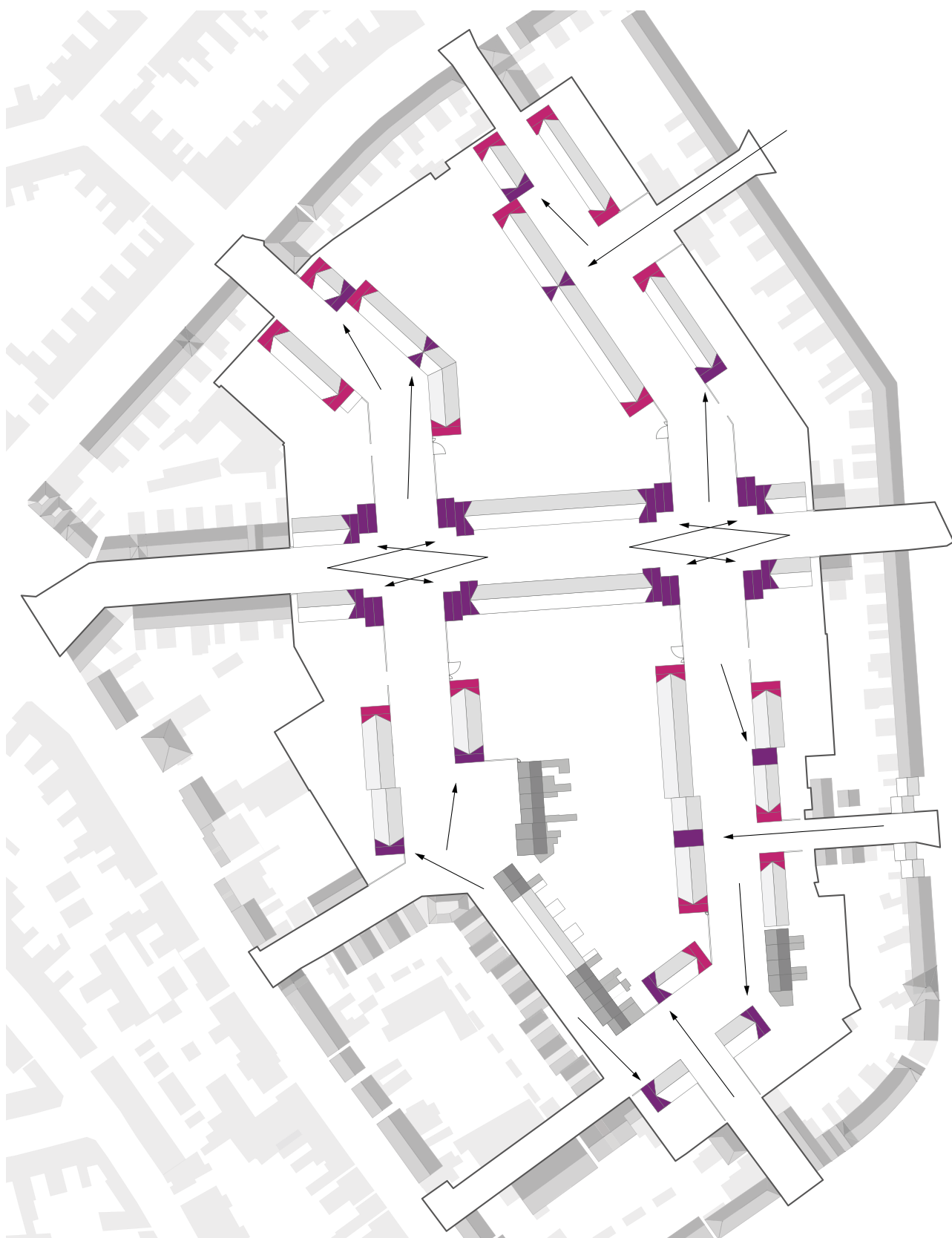


-  2 lagen met een kap
-  minimaal 1 laag met een kap, maximaal 2 lagen met een plat dak of met een kap
-  1 laag (bergingen en bijgebouwen)
-  tuinmuur (2m hoog)

2.15

Kapvormen en -richtingen

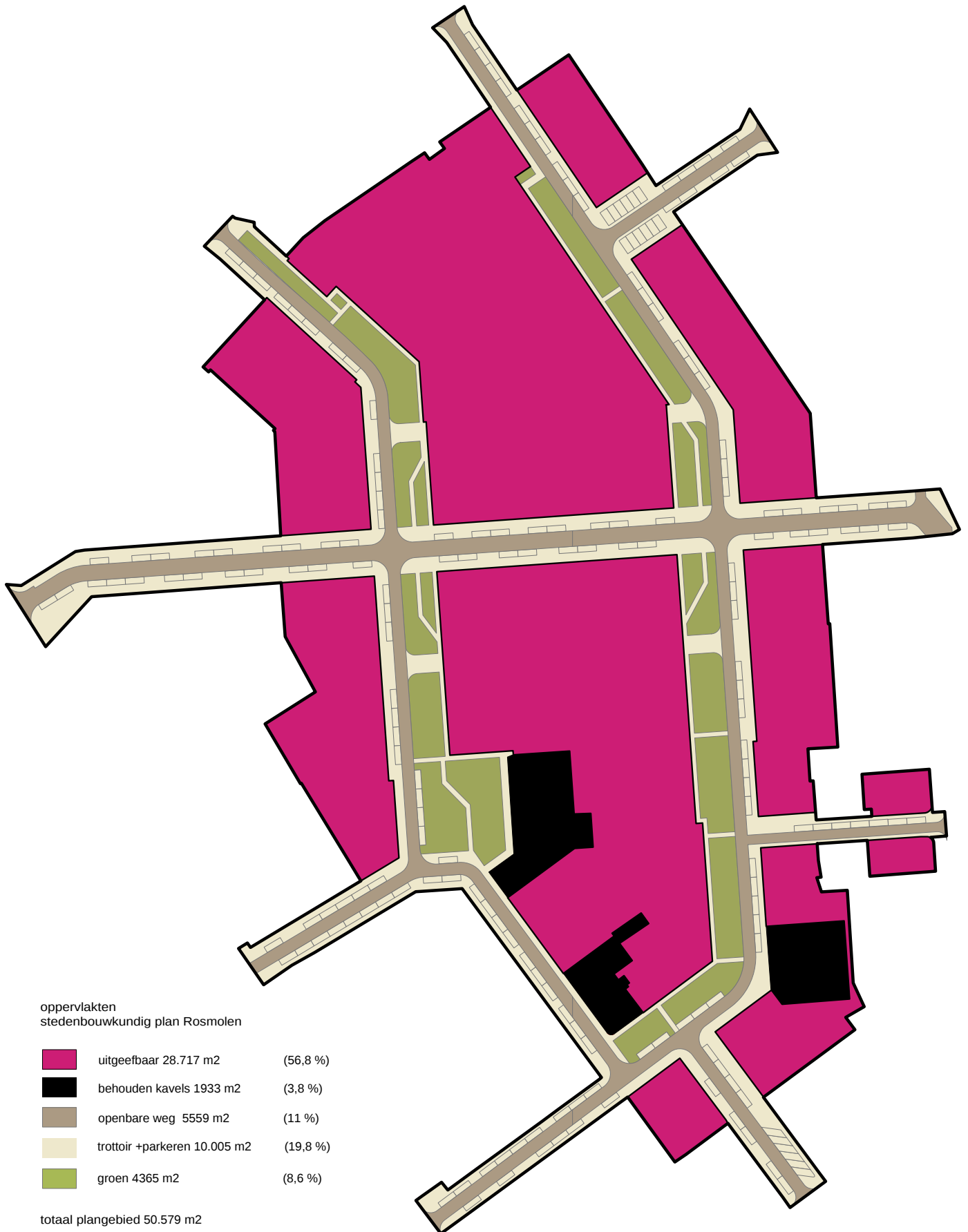
De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met kap. Het gekozen ontwerp voor de woningen en de kapvorm dient te resulteren in een samenhangend geheel van de bebouwing met op de kop van een rijtje de mogelijkheid tot een afwijkende kaprichting. Op enkele zichtlocaties, bijvoorbeeld aan het eind van een straat of op de hoek van een kruising, is het verplicht om een stedenbouwkundig en architectonisch accent te realiseren.



-   standaard kaprichting (langskap)
-  afwijkende kaprichting mogelijk (dwarskap)
-  verplicht stedenbouwkundig en architectonisch accent

2.16

Planoppervlaktes



2.17

Duurzaamheid

De openbare ruimte zal gaan uitstralen dat Rosmolen een zoveel mogelijk duurzame wijk is. Daarom wordt de openbare ruimte zo duurzaam mogelijk ingevuld. Waar mogelijk wordt waardevol en passend bestratingsmateriaal hergebruikt. Het oppervlak aan verhard terrein wordt beperkt tot wat functioneel nodig. Op deze manier kan regenwater direct infiltreren in de bodem.

Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. In het groen wordt opgaande beplanting toegepast voor een afwisselend en beheersbaar (o.a. voorkomen hondenpoep) openbaar gebied. Daarnaast worden erfafscheidingen zoveel mogelijk groen uitgevoerd om de kwaliteit van de binnenterreinen te waarborgen.

De bewonerssamenstelling wordt zoveel mogelijk gemengd door een mix van koop- en huurwoningen in verschillende segmenten. Tegelijk wordt er voor de meeste woningen voorzien in een parkeerplaats op binnenterreinen achter de woningen, uit het zicht van de openbare ruimte. Zo is er meer ruimte voor groen op straat en een kwalitatief betere uitstraling van de openbare ruimte.

Mogelijkheden voor verdere verduurzaming van de buurt zijn het aanleggen van zonnepanelen op daken om zoveel mogelijk in de eigen energie te voorzien, de aanleg van energiezuiniger verlichting ten opzichte van het huidige Tilburgse verlichtingsnet.



3. Beeldkwaliteitplan

Openbare ruimte

3.1 Uitgangspunten algemeen

De beeldkwaliteit op straat wordt bepaald door de kwaliteit van de woningen en de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte. Samen bepalen zij de beleving en uitstraling van de woonomgeving. De gewenste sfeer en de kwaliteit van de buurt kan worden versterkt door een goede afstemming tussen de inrichting van de openbare ruimte en het ontwerp van de woningen. In dit beeldkwaliteitplan openbare ruimte worden de uitgangspunten en principedetails vastgelegd voor de inrichting van het openbaar gebied. Dit plan is zorgvuldig afgestemd op het beeldkwaliteitplan voor de gebouwde omgeving, hoofdstuk 4 van dit boek.

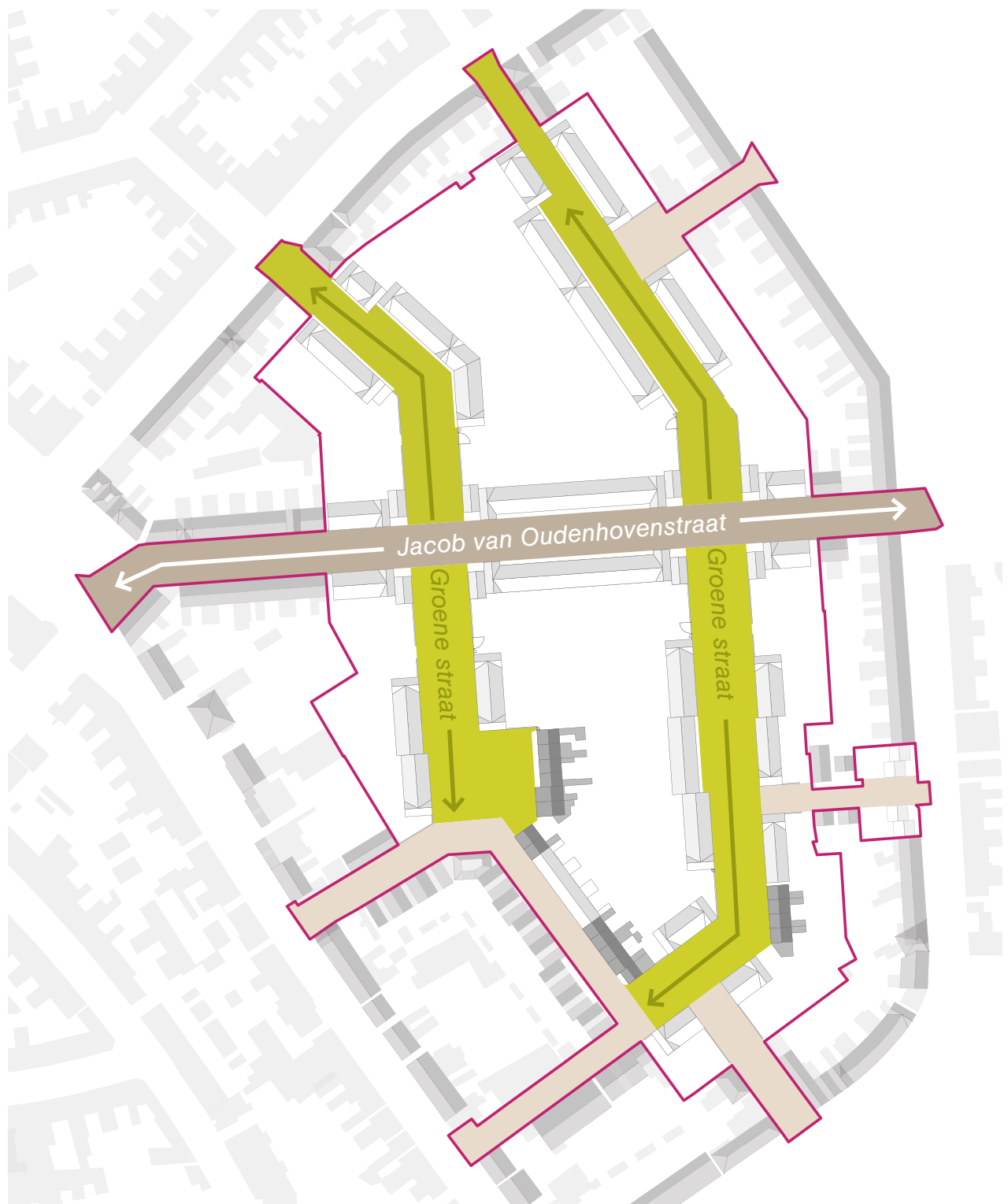
In bijgevoegde kaart is met groen aangegeven welke straten in het kader van de herstructurering worden aangepakt. Dit zijn in de eerste plaats de straten waar nieuwbouw plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de herstructurering van de openbare ruimte wordt doorgezet tot en met het eerstvolgende kruispunt.

Dit beeldkwaliteitplan behandelt naast algemene verhardings- en meubilair principes ook de twee belangrijkste openbare ruimtes in de buurt: de Hoofstraat Jacob van Oudenhovenstraat en de groene straten haaks daarop.

In het handboek worden voor verschillende typen straten en plekken principedetails en kleur- en materiaalgebruik voorgeschreven, zodat het huidige gebrek aan samenhang in de openbare ruimte op termijn kan worden aangepakt.

Het doel van alle afstemmingsprocedures is ondanks de gefaseerde aanpak van de inrichting van de openbare ruimte te zorgen voor een samenhangend geheel van straten, waarbinnen verschillende sferen en typologieën herkenbaar zijn, die de stedenbouwkundige structuur van de wijk verhelderen.

In Rosmolen kan mede vanwege de beperkte omvang van de buurt in eerste instantie worden volstaan met het herinrichten van de straten die deel uit maken van het nieuwbouwgebied. Het plein met de kerk, dat feitelijk buiten de buurt ligt, vormt daarbij een belangrijk aandachtspunt, omdat het een gezichtsbepalend element en oriëntatiepunt is vanuit de wijk.



Openbare ruimte Rosmolen wordt gekenmerkt door twee basisprincipes: Jacob van Oudenhovenstraat en Groene straat. De overige ontsluitingsstraten behouden grotendeels hun huidige profiel.

3.2 Aansluiting oud en nieuw

Het beeldkwaliteitplan openbare ruimte richt zich in eerste instantie op de nieuw te ontwikkelen woongebieden. Daarin speelt de aansluiting met bestaande straten echter een belangrijke rol. Deze is niet eenduidig, in de bestaande situatie worden verschillende inrichtingsprincipes, materialen en kleuren door elkaar gebruikt. In sommige straten liggen gebakken klinkers, in andere alleen betonklinkers en in weer andere worden parkeerplaatsen uitgevoerd in gebakken klinkers en de rijbaan in betonklinkers. Hetzelfde geldt voor trottoirs. 30x30 tegels komen in alle grijs tinten en toeslagmaterialen voor. In het algemeen geldt in de huidige situatie dat rijbanen en parkeren zijn uitgevoerd in een donkerrode klinker en trottoirs in grijze 30x30 tegels. De rijbaan en het parkeren liggen op 1 niveau en liggen lager dan de trottoirs. Parkeren gebeurt aan 2 zijden van de straat, waarbij slechts op enkele plekken ruimte is voor een boom. Voortuinen ontbreken veelal. Ook qua verlichting en meubilair is de diversiteit groot. In het algemeen werden tot op heden eenvoudige standaardmaterialen toegepast.

Vanwege de fasegewijze herinrichting en de looptijd van het proces is het van belang de bestaande en nieuwe situatie enigszins op elkaar af te stemmen. Door het nieuwe kleur- en materiaalpalet af te stemmen op het bestaande palet kan de eenheid en samenhang in de wijk gedurende de herinrichting gehandhaafd blijven en wordt voorkomen dat er een hard onderscheid ontstaat tussen 'oude straten' en 'nieuwe straten'.

In Groeseind en omgeving zijn zeer recentelijk een aantal nieuwbouwprojecten gerealiseerd, waarbij ook de aangrenzende openbare ruimtes opnieuw zijn ingericht. De uitgangspunten en inrichtingsprincipes die

hier zijn gehanteerd geven het huidige ambitieniveau voor de wijk aan en dienen als inspiratie voor het beeldkwaliteitplan openbare ruimte in Rosmolen. Op deze wijze kan een eerste stap worden gezet in de richting van eenheid en samenhang in de openbare ruimte. In de nieuwbouwprojecten is gekozen voor een beperkt gebruik van materialen en kleuren. Dit draagt bij aan een rustig straatbeeld waarin de eenheid in de openbare ruimte wordt benadrukt. De duiding van plekken voor verschillende (weg)gebruikers wordt zichtbaar door subtiële veranderingen in kleur- of materiaalgebruik of een richtingverandering in het bestratingspatroon. Duidelijke begrenzingen worden over het algemeen gemaakt door hoogteverschillen die worden opgevangen met opsluitbanden in een passend kleur- en materiaalgebruik.



1. gebruik van duurzame materialen



2. eenheid in materiaal- en kleuraebuik



3. aansluiting nieuwbouwproject op
bestaande profielen



4. bestaande duurzame materialen, zoals gebakken
klinkers kunnen worden hergebruikt

*gebakken klinker 1 (straat)**gebakken klinker 2 (straat)**trottoirband**trottoirtegel 1**trottoirtegel 2**kleurenpalet voor de openbare ruimte**eenheid en samenhang in kleur en materiaal*

3.3 Principes verharding en meubilair

Aansluitend bij de recentelijk opgeleverde nieuwbouwprojecten is ervoor gekozen om zo min mogelijk verschillende materialen toe te passen zodat een rustig, sterk samenhangend beeld ontstaat, dat daardoor relatief eenvoudig kan worden aangesloten op de bestaande inrichting. De gebruikte materialen en kleuren sluiten zoveel mogelijk aan bij de belangrijkste component(en) in het bestaande palet.

Door beperkt en terughoudend materiaal- en kleurgebruik wordt een geruisloze aansluiting op de bestaande wijk bevorderd. Het beperkte materiaalgebruik vraagt om een andere wijze van bijvoorbeeld het markeren van zones zoals die voor parkeren. Deze kunnen eenvoudig herkenbaar worden gemaakt door wijzigingen in het bestratingspatroon. Eventueel kunnen trottoirs geaccentueerd worden door hier bijvoorbeeld te kiezen voor een bestrating

die bestaat uit een subtiel wisselend kleurenpalet of stenen van verschillende grootte. Het verschil tussen trottoir en wegdek wordt gemarkeerd door een hoge trottoirband die qua kleur is afgestemd op het gebruikte kleurenpalet. Details zoals het integreren van de afwatering zijn zorgvuldig uitgewerkt. Zodanig dat kolken ofwel geïntegreerd zijn in een goot aan weerszijden van de rijbaan of volledig worden opgenomen in een extra brede trottoirband. Het meubilair in de straten is eenvoudig. Ook hier ligt het accent op eenheid en terughoudendheid in kleur- en materiaalgebruik.



zorgvuldige detaillering afwatering



zorgvuldige afwerking randen straat/openbaar groen met bijvoorbeeld een betonnen rand en afwateringskolken



Voorbeeld eenvoudig zitmeubilair in de groene straten



Terughoudende kleuren en materialen



Huidig beeld van de Jacob van Oudenhovenstraat met de waardevolle bomenrij en zicht richting de St. Antonius van Paduakerk

3.4 Jacob van Oudenhovenstraat

De Jacob van Oudenhovenstraat verbindt de woonstraten in Rosmolen met de rest van de stad. De bijzondere positie van deze straat wordt onderstreept door een duidelijke zichtlijn op de st. Antoniuskerk aan de Hoefstraat.

De straat kent van oorsprong een evenwichtige opbouw, die gehandhaafd is. De rijweg wordt aan weerszijden geflankeerd door langsparkeren, bomen en brede trottoirs. Net als in het oude plan worden de kruispunten, die de entrees naar de woonstraten markeren, verbijzonderd door terugspringende bebouwing, die gekenmerkt wordt door bijzondere hoekoplossingen.

In het profiel worden de bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd. Ze komen terug in de Van Goorstraat, de tweede zichtlijn op de kerk vanuit Rosmolen.

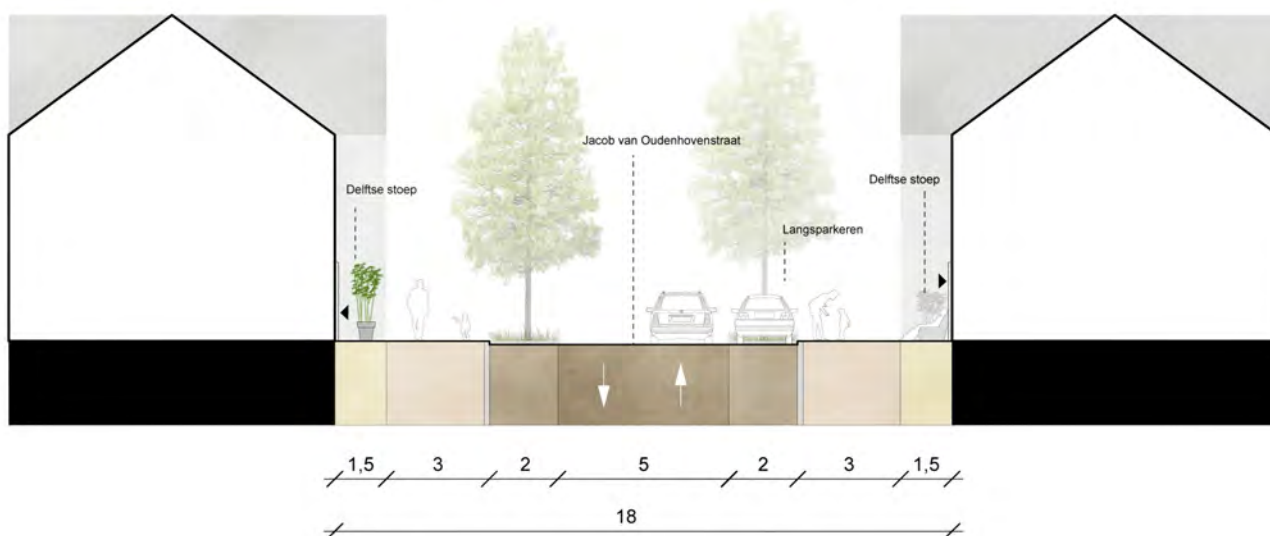
De rijbaan wordt optisch versmald door de boomvakken te vergroten tot aan de rijbaan. Hierdoor kunnen de muurtjes en gemetselde bloembakken die in de huidige situatie als snelheidsremmende elementen zijn ingezet verdwijnen. Het accent komt daardoor weer op de zichtlijn richting de kerk te liggen.

De rijbaan voor het autoverkeer wordt uitgevoerd in een donkerrode gebakken klinker. De kleur van het

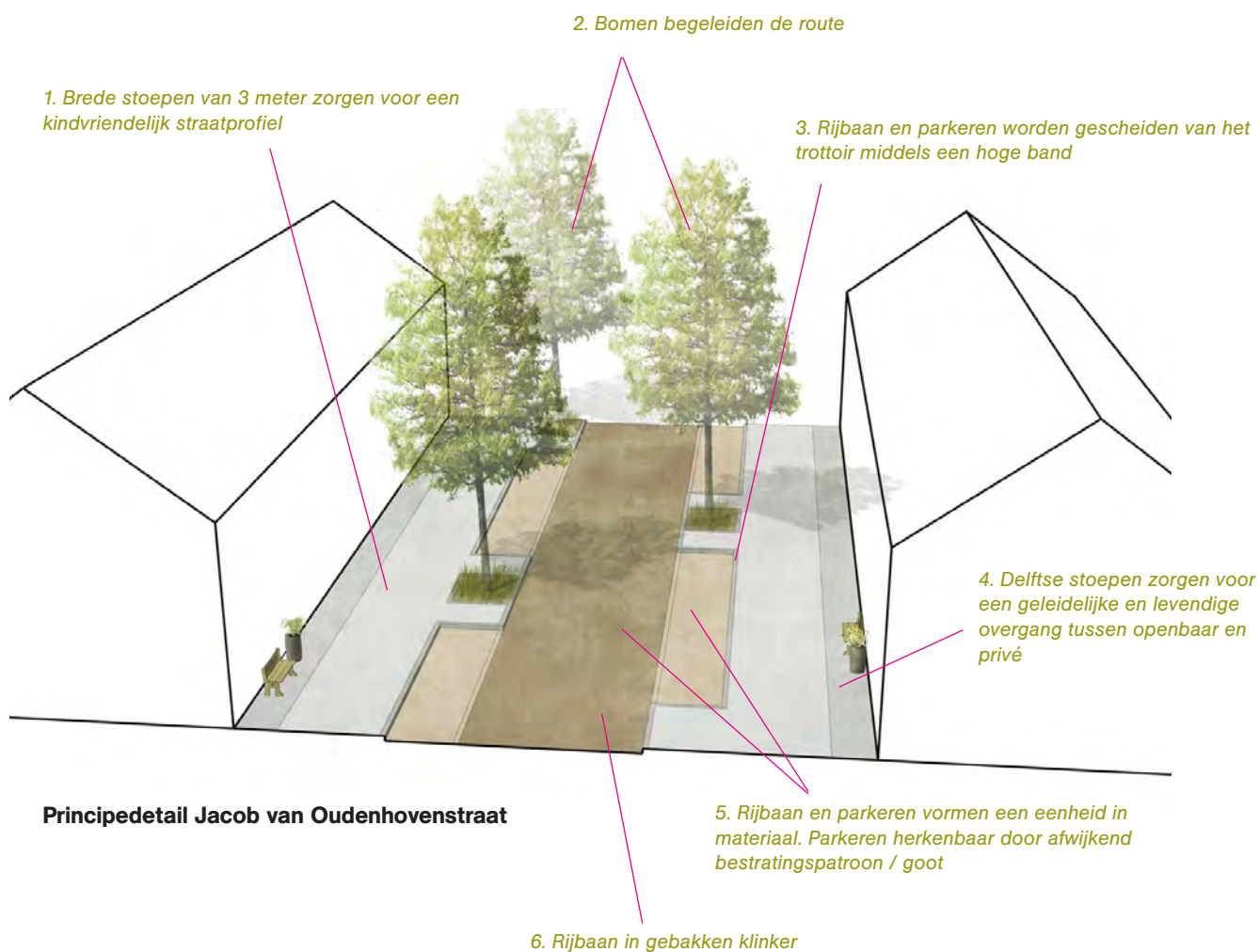
materiaal sluit aan bij de bestaande klinkerverharding, zodat aanwezige duurzame materialen zoals gebakken klinkers eenvoudig kunnen worden hergebruikt in de nieuwe situatie.

De trottoirs liggen hoger en worden uitgevoerd in een kleur en materiaal dat aansluit bij de donkerrode klinker op de rijbaan. De trottoirs en de boomvakken worden begrensd door hoge trottoirbanden. Ook hier zijn details, zoals het integreren van de afwatering, zorgvuldig uitgewerkt. Kolken kunnen worden geïntegreerd in een goot aan weerszijden van de rijbaan of worden opgenomen in een extra brede trottoirband.

De langspaarkeerplaatsen bevinden zich aan weerszijden van de straat. Er wordt een zorgvuldige afwisseling van parkeren en groen nagestreefd, zodat er voldoende ruimte is voor de bestaande bomen, die de zichtlijn richting de kerk ondersteunen. De parkeervakken worden uitgevoerd in een vergelijkbare klinker als de rijbaan. Wisselingen in het bestratingspatroon of de aanwezige goten zorgen voor een duidelijk gemarkeerd onderscheid tussen parkeren en rijbaan.



Principedoorsnede Jacob van Oudenhovenstraat



Principedetail Jacob van Oudenhovenstraat

Referentiebeelden Jacob van Oudenhovenstraat



*Referentie gelijkzijdig profiel met aan twee zijdes langsparkeren en bomen
(Zeehelden & Uitvindersbuurt, Tilburg)*



bomen begeleiden het zicht



Referentie toepassing Delftse stoep (Groeseind, Tilburg)

3.5 Groene woonstraten

De Groene woonstraten vormen de verblijfs- en ontmoetingspunten in de buurt. Ze voorzien in speel- en groenvoorzieningen op korte afstand van de woningen. Bewoners wonen aan één van de groene woonstraten of in één van de korte woonstraten die uitkomen op de Groene woonstraten of de Jacob van Oudenhovenstraat. In het ontwerp voor Rosmolen is aangesloten bij het oorspronkelijke karakter van de buurt dat gekenmerkt wordt door woningen die met de voorzijde gericht zijn op de openbare ruimte, terwijl de achterzijde met de privétuinen een sterk privaat karakter hebben.

In de woonstraten zijn de woningen gericht op de straat. Door het parkeren voor bewoners te concentreren op de binnenterreinen is er ruimte gecreëerd voor bredere trottoirs, een groen profiel en bomen. Hierdoor verbetert de woonkwaliteit aanzienlijk. Een groot deel van de woningen aan de groene woonstraten is met de voordeur direct aan het groen gesitueerd zodat een bijzondere nieuwe woonkwaliteit wordt gerealiseerd in Rosmolen.

De woningen aan de groene woonstraten worden ontsloten door een woonpad in het groen. Op enkele aangewezen plekken is een zone van 0,80 tot 1,50m uit de gevelrooilijn die door bewoners gebruikt worden voor een bankje, planten etc. waardoor een directe relatie kan worden gelegd tussen het openbaar groen en de private woonruimte.

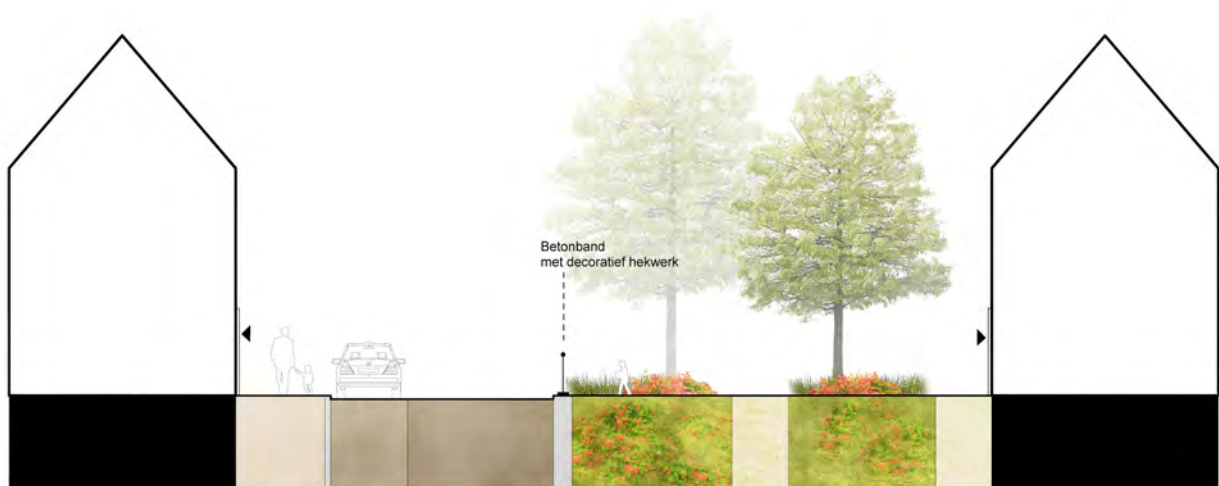
De groene woonstraten worden ingericht met gras, lage bodembedekkers (verschillende soorten en kleuraccenten) en bomen. Er worden verschillende boomsoorten van verschillende groottes gemengd. Bomen komen in de groene woonstraat alleen voor in de groenzone, dus aan één zijde van de straat, om de groenzone extra nadruk te geven.

De overgang van het groen naar de straat verdient aanvullende aandacht in de vervolgfase, om bijvoorbeeld wildparkeren in het groen te voorkomen.

Voor de straten geldt dat de trottoirs hoger liggen dan de rijweg en worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de trottoirs in de Jacob van Oudenhovenstraat. De rijweg is net als in de Jacob van Oudenhovenstraat uitgevoerd in een donkerrode gebakken klinker. De kleur van het materiaal sluit aan bij de bestaande klinkerverharding, zodat duurzame materialen eenvoudig kunnen worden hergebruikt.

Het langsparkeren is gesitueerd aan één zijde van de rijweg. In de groenzones wordt over het algemeen niet geparkeerd, tenzij het straatprofiel niet anders toelaat. Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in dezelfde of een vergelijkbare gebakken klinker als op de rijbaan. De opsluiting van de trottoirs en de boomvakken vindt plaats middels trottoirbanden en ook hier is aandacht voor details en wordt de afwatering geïntegreerd in de goten of extra brede trottoirbanden. Wisselingen in bestratingspatroon en aanwezige goten zorgen voor een duidelijk onderscheid tussen parkeren en rijbaan. Overal is rekening gehouden met de bestaande bomen, die waar mogelijk worden gehandhaafd. Nieuw te planten bomen worden qua soort en grootte afgestemd op het bestaande palet.

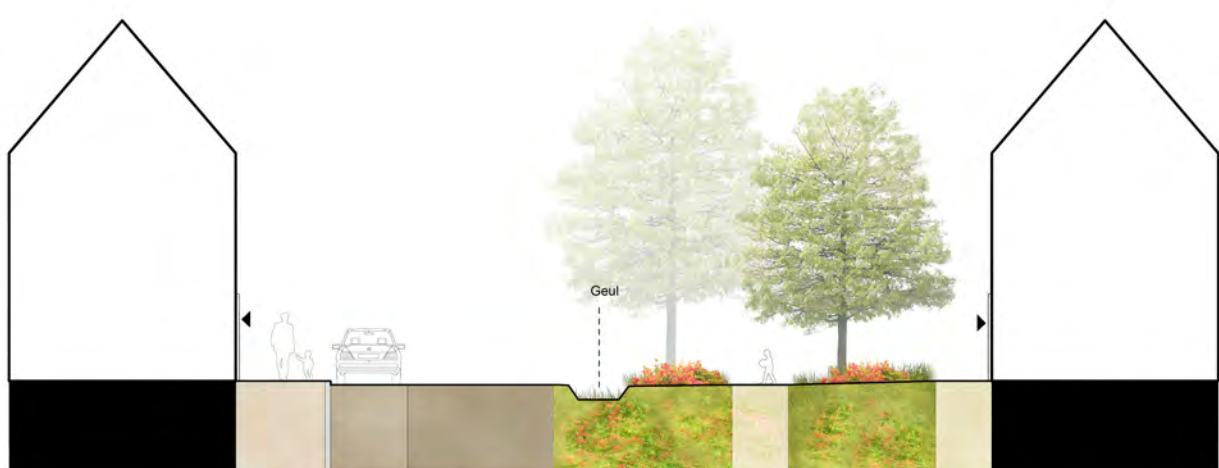
De basis van de groene woonstraat bestaat uit een groenzone van circa 8-11 meter breed die wordt beplant met laaggroen en bomen. Op enkele aangewezen plekken kunnen speelvoorzieningen worden aangelegd.



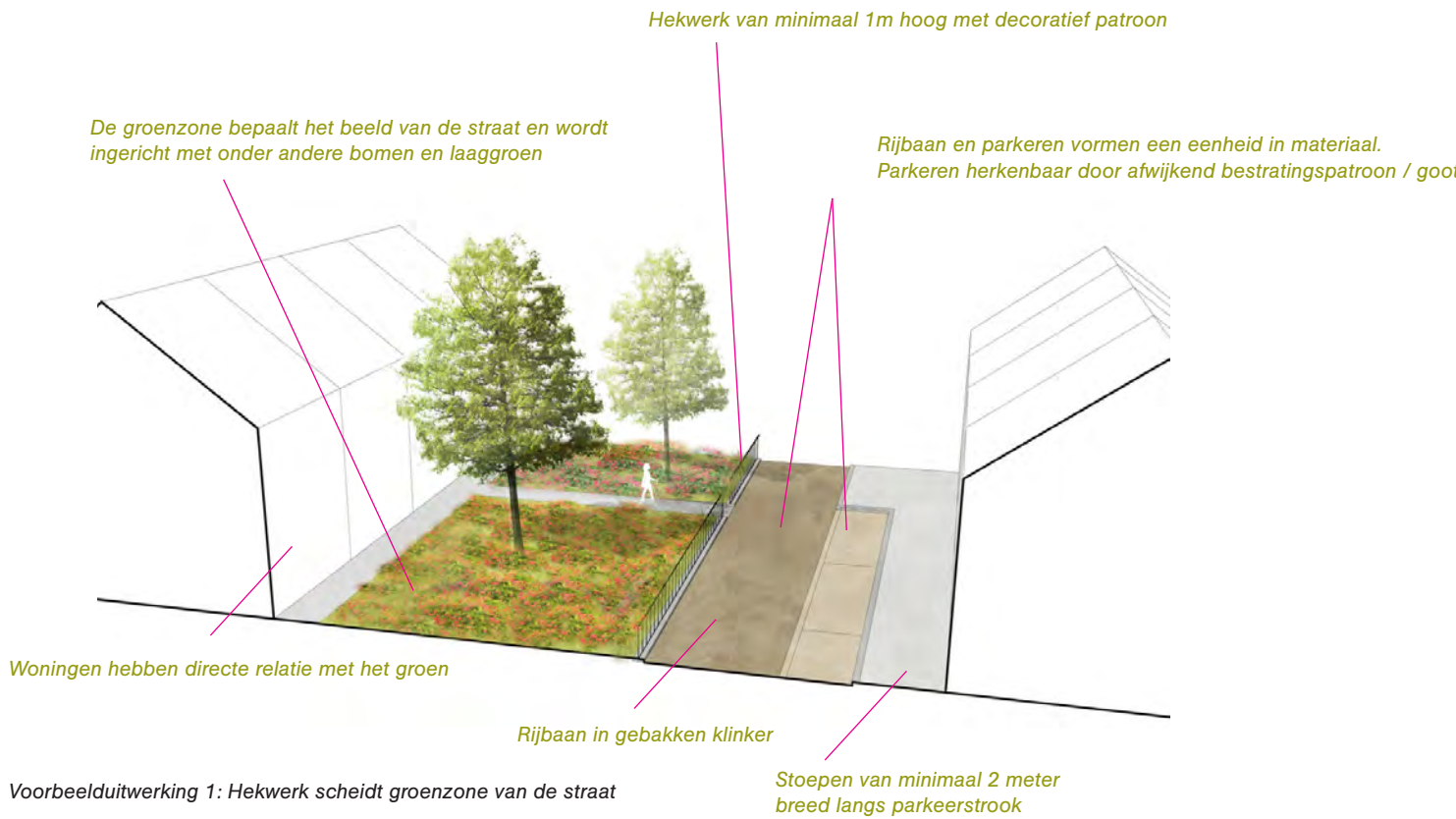
Voorbeelduitwerking 1. Groen wordt gescheiden van rijbaan middels een hekwerk



Voorbeelduitwerking 2. Groen wordt gescheiden van rijbaan middels een hoge betonnen band



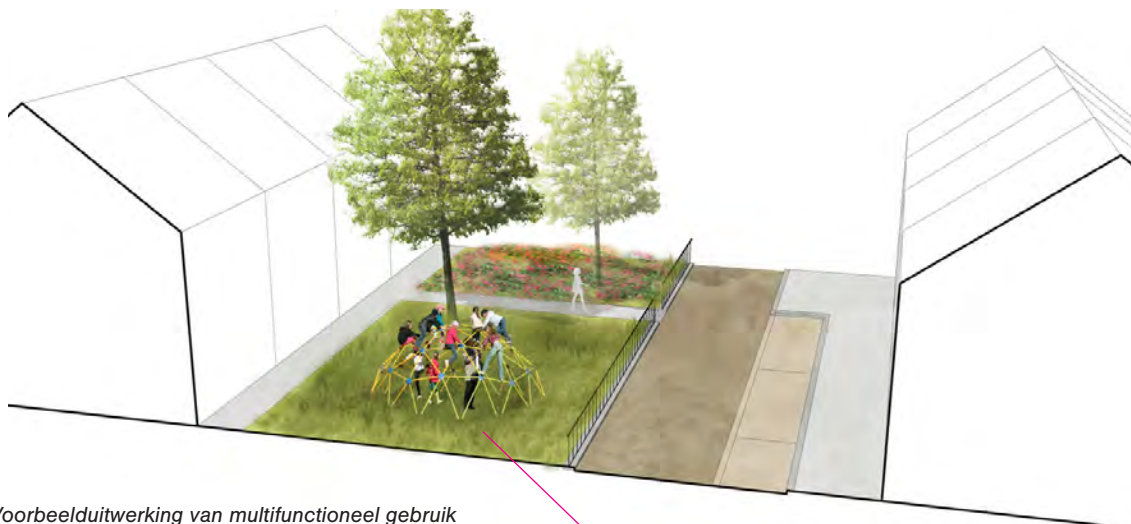
Voorbeelduitwerking 3. Groen wordt gescheiden van rijbaan middels een geul





Voorbeelduitwerking 3: Geul als overgang tussen groenzone en de straat

Geul van minimaal 0,3 m diep om wildparkeren te voorkomen en dient tegelijk als regenwateropvang.



Voorbeelduitwerking van multifunctioneel gebruik groenzone met een speeltuin

Op aangewezen plekken wordt een speelplaats aangelegd in het groen. Op deze plekken dient bij voorkeur een hekwerk aangelegd te worden langs de rijbaan.

Referentiebeelden Groene woonstraat



*Referentie wonen in een groene straat.
Groeseind, Tilburg - stedenbouwkundig plan De Zwarte Hond*



*Referentie wonen in een groene straat. Gebruik van Delftse
stoepen om plekken aan het groen te verlevendigen.
Heren 5 / Zaanstad*



*Referentie wonen direct aan het groen
De Zwarte Hond, Groningen*



*Referentie Zeehelden-Uitvindersbuurt, Tilburg -
stedenbouwkundig plan De Zwarte Hond*

*Rechts: Referentie wonen in een groene straat met lage
grondbedekkers
Kruidenbuurt, Eindhoven - Rijnboutt*

Referentiebeelden groen



Referentiebeelden speelplaatsen



Referentie natuurlijke speelobjecten, Leidsche Rijn



Referentie speeltuin Groeseind, Tilburg

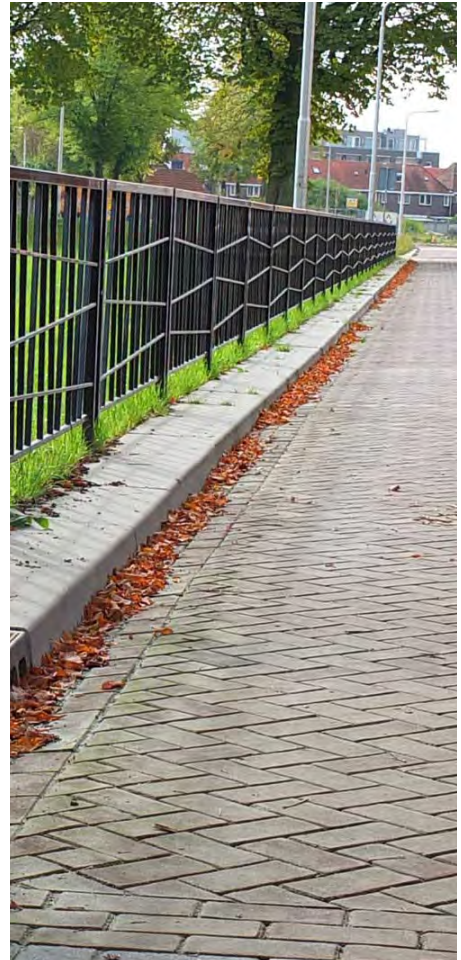


*Referentie multifunctioneel gebruik groenzone
Groeseind, Tilburg*



*Referentie veilig spelen achter een decoratief
hekwerk
Groeseind, Tilburg*

Referentiebeelden randen groen - verharding



*Boven: Referentie randen groen,
Groeseind Tilburg*



*Onder: Referentie randen groen,
Zeehelden-Uitvindersbuurt, Tilburg*

4. Beeldkwaliteitplan bebouwing

4.1 Uitgangspunten algemeen

Architectonische eenheden

Voor Rosmolen zijn er drie mogelijkheden om de architectuur van de bebouwing te ordenen (zie pag. 87). Ten eerste kan de architectonische eenheid per straat worden bepaald. Dat betekent dat de Jacob van Oudenhovenstraat en groene woonstraten ieder een eigen architectonische eenheid vormen. Dit levert een eenduidig beeld op. Als tweede principe kan eenheid per cluster worden gerealiseerd. Op deze manier krijgen kleinere clusters van woningen dezelfde eenheid in architectuur. Als laatste principe kan er per gebiedsdeel eenheid worden gecreëerd. Bij principe 2 en 3 kunnen er in één groene straat maximaal drie verschillende architectonische eenheden kunnen voorkomen.

De Jacob van Oudenhovenstraat vormt de belangrijkste verbinding tussen Rosmolen en de Hoefstraat. De straat heeft in de huidige situatie een formele opbouw en uitstraling, waarin het ondersteunen van de zichtas richting de kerk aan de Hoefstraat een belangrijk uitgangspunt is. Wat betreft de architectuur is ervoor gekozen aan te sluiten bij de bestaande (tuin)dorpse uitstraling. Dit betekent niet dat de nieuwbouw geen moderne eigentijdse uitstraling heeft. Het gaat er om dat de aansluitingen op de bestaande bebouwing zorgvuldig worden vormgegeven door bouwhoogte, gevelindeling en -ritmiek en kleur- en materiaalgebruik op elkaar af te stemmen.

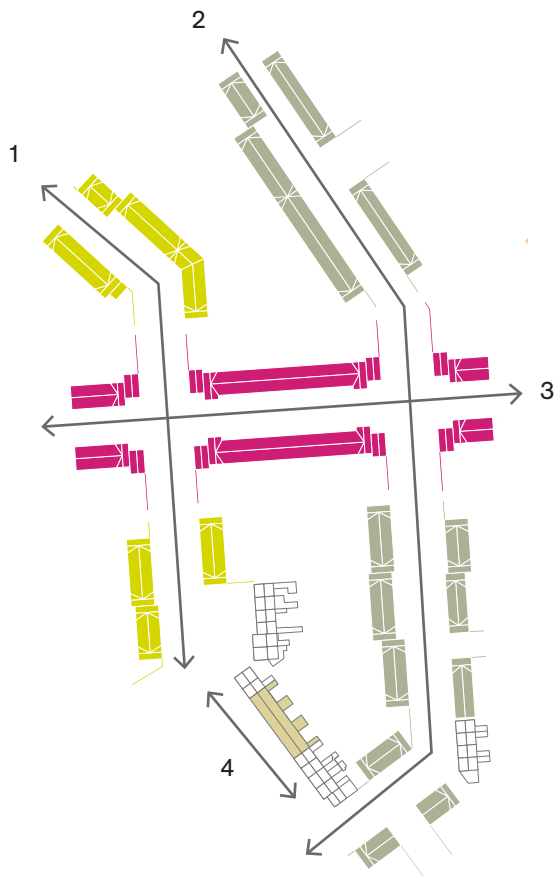
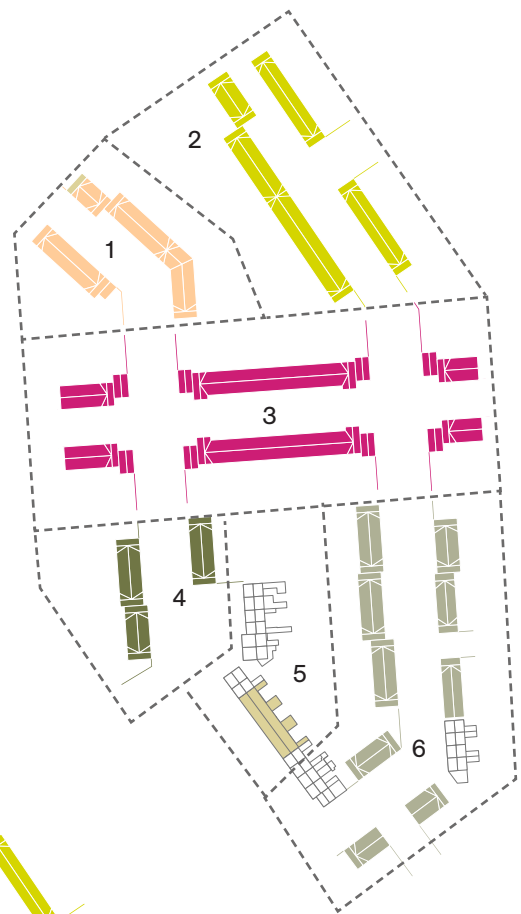
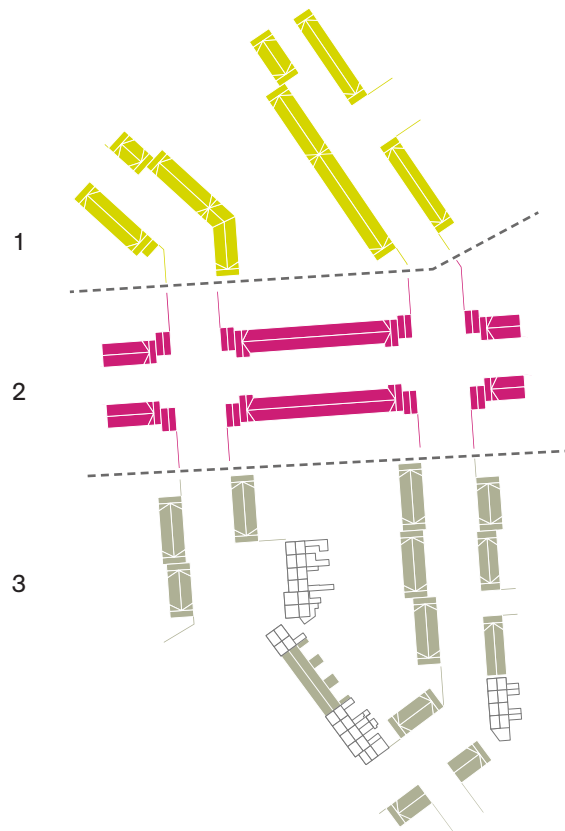
Uitgangspunt is dat de nieuwbouw als geheel gekenmerkt wordt als een eenheid. Dit betekent dat

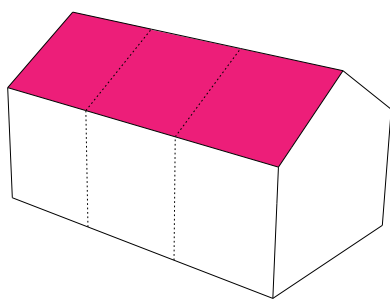
er in principe eenheid is in kapvorm, bouwhoogte, gevelindeling en kleur- en materiaalgebruik. Per architectonische eenheid (pag. 87) kan er vervolgens nog onderscheid worden gemaakt door een kleine variatie in geveldetailering, kozijnkleur en -grootte en de keuze voor de architect.

De woningen hebben in het algemeen een hoogte van 3 bouwlagen, waarbij de hoeken en zichtlocaties een accent krijgen. Dit kan zowel in hoogte, kapvorm of gevelindeling én in de bijzondere situering van de entrees tot uitdrukking worden gebracht.

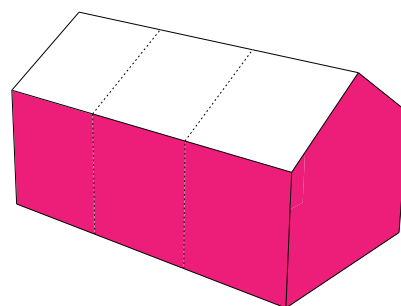
De hoeken in de Jacob van Oudenhovenstraat worden gekenmerkt door in de rooilijn terug-springende gevels, waarin tevens de entrees worden gesitueerd. Dit principe refereert naar de bestaande situatie op de hoeken van deze straat. Dit is aanleiding om een afwijkend woningtype te ontwikkelen, waarin de dubbele oriëntatie als een bijzonder kwaliteit wordt benut.

Ook in de rij van geschakelde woningen kunnen accenten worden aangebracht. Hier gaat het om subtielere verschillen die het ritme van de geschakelde rijwoningen breken. Zo kunnen de bredere woningtypes bijvoorbeeld voorzien worden van een afwijkend metselpatroon, een steen in een andere kleurnuance of een afwijkende dakvorm, waardoor de rij op subtiële wijze uiteen valt in kleinere delen.

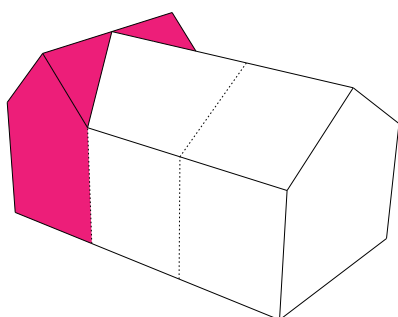
1. Architectonische eenheid per straat**2. Architectonische eenheid per cluster****3. Architectonische eenheid per gebiedsdeel**



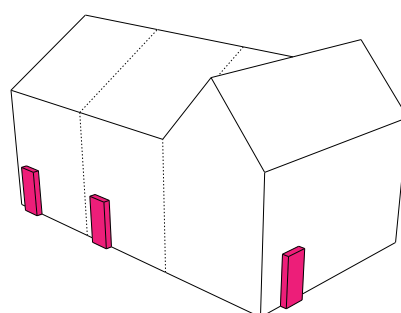
Eenheid in dakvorm



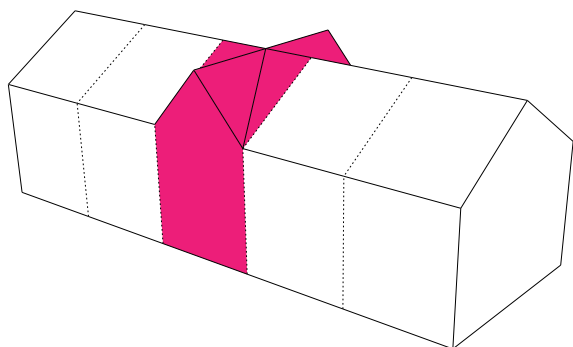
Eenheid in gevelmateriaal per woonblok



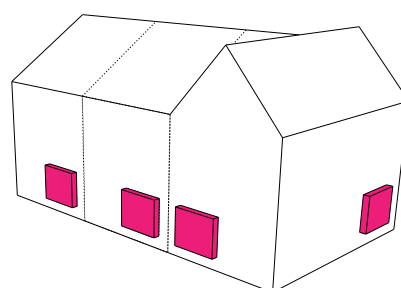
Accenten op de hoek mogen afwijken in kaprichting



Entrees worden extra benadrukt door teruglegging of uitkraging. Hoekwoningen krijgen altijd een entree op de kop

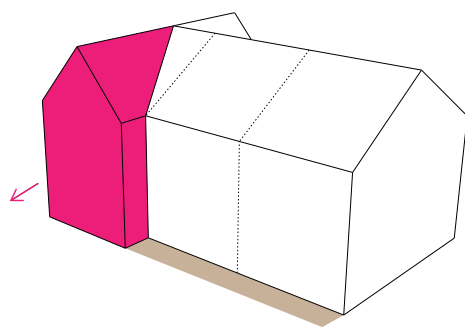


Accenten in rij (op zichtlocaties of om een plek te markeren) mogen afwijken in kapvorm

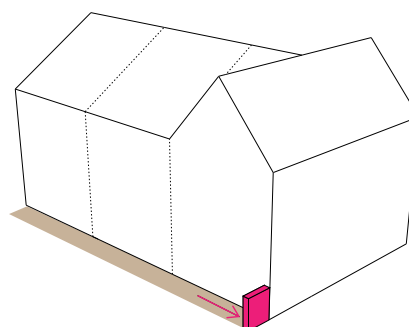


Grote ramen aan de straatzijde zorgen voor een directe relatie tussen woning en openbare ruimte

4.2 Bebouwingsregels

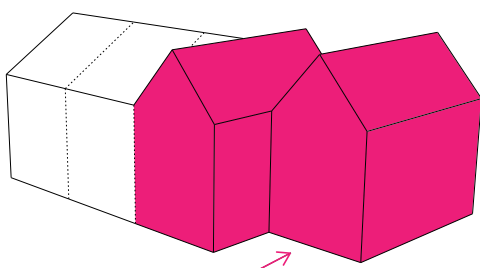


Hoekpanden in de Jacob van Oudenhovenstraat komen naar voren wanneer een Delftse stoep wordt toegepast

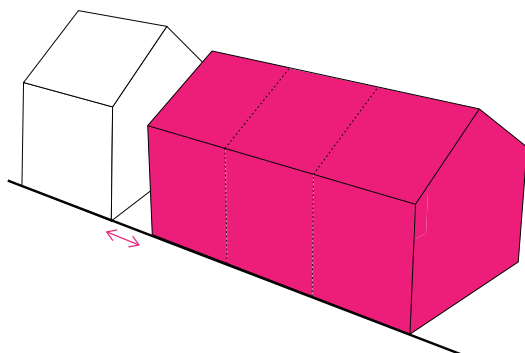


of

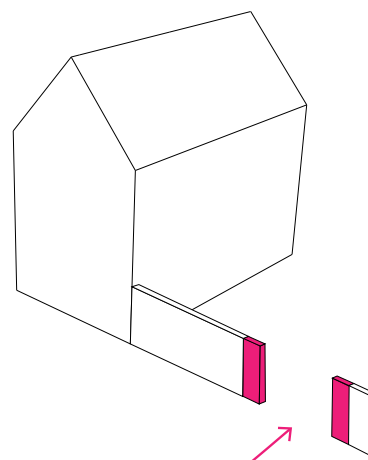
Hoekpanden in de Jacob van Oudenhovenstraat krijgen een functioneel accent op de hoek om de Delftse stoep te markeren.



In de Jacob van Oudenhovenstraat worden de hoeken geaccentueerd door teruglegging van een woning



Rooilijn sluit aan op omliggende bestaande bebouwing. Minimaal 1.2m afstand tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing



Extra aandacht moet liggen bij het ontwerp van tuinmuren en entrees naar binnenterreinen. Op de kop van de tuinmuren moet een accent worden gerealiseerd. Tuinmuren moeten als onderdeel van de architectuur van de woningen worden ontworpen.

Referenties bebouwing



Eenheid in kapvorm met enkele accenten door afwijken in kaprichting



detaillering metselwerk



eenheid in kleur



Accenten op entrees en ramen aan straatzijde d.m.v. omranding, uitkraging of diepe negges.



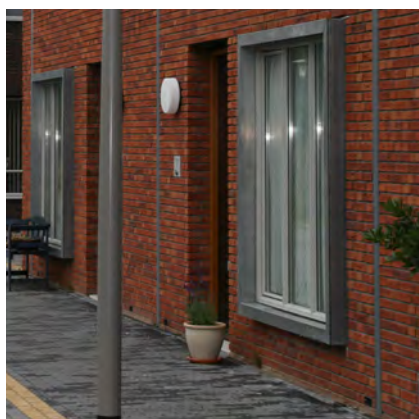
Accenten worden gecreeerd door verschillende kozijnvormen en gevel-details. Groeseind, Tilburg



Nieuwbouw moet in rooilijn aansluiten op omliggende bebouwing en de overgang moet zorgvuldig vormgegeven worden.



Entree bij hoekwoningen is gesitueerd op de kop



*Per architectonische eenheid zijn kozijnen altijd van dezelfde kleur en materiaal
Variaties zijn mogelijk tussen verschillende eenheden.*



DeZwartHond





**Stedenbouwkundig plan van
De Zwarte Hond (Jeroen de
Willigen, Ard Jan Wolters)**

**Postbus 25160
3001 HD Rotterdam
Aert van Nesstraat 45
3012 CA Rotterdam
T 010 240 90 30
F 010 240 90 25
info@dezwartehond.nl
www.dezwartehond.nl**

**Postbus 1102
9701 BC Groningen
Hoge der A 11
9712 AC Groningen
T 050 313 40 05
F 050 318 54 60
info@dezwartehond.nl
www.dezwartehond.nl**

**Kamekestrasse 20-22
50672 Keulen
T +49 (0)221 168 262 34
F +49 (0)221 168 234 31
info@dezwartehond.de
www.dezwartehond.de**