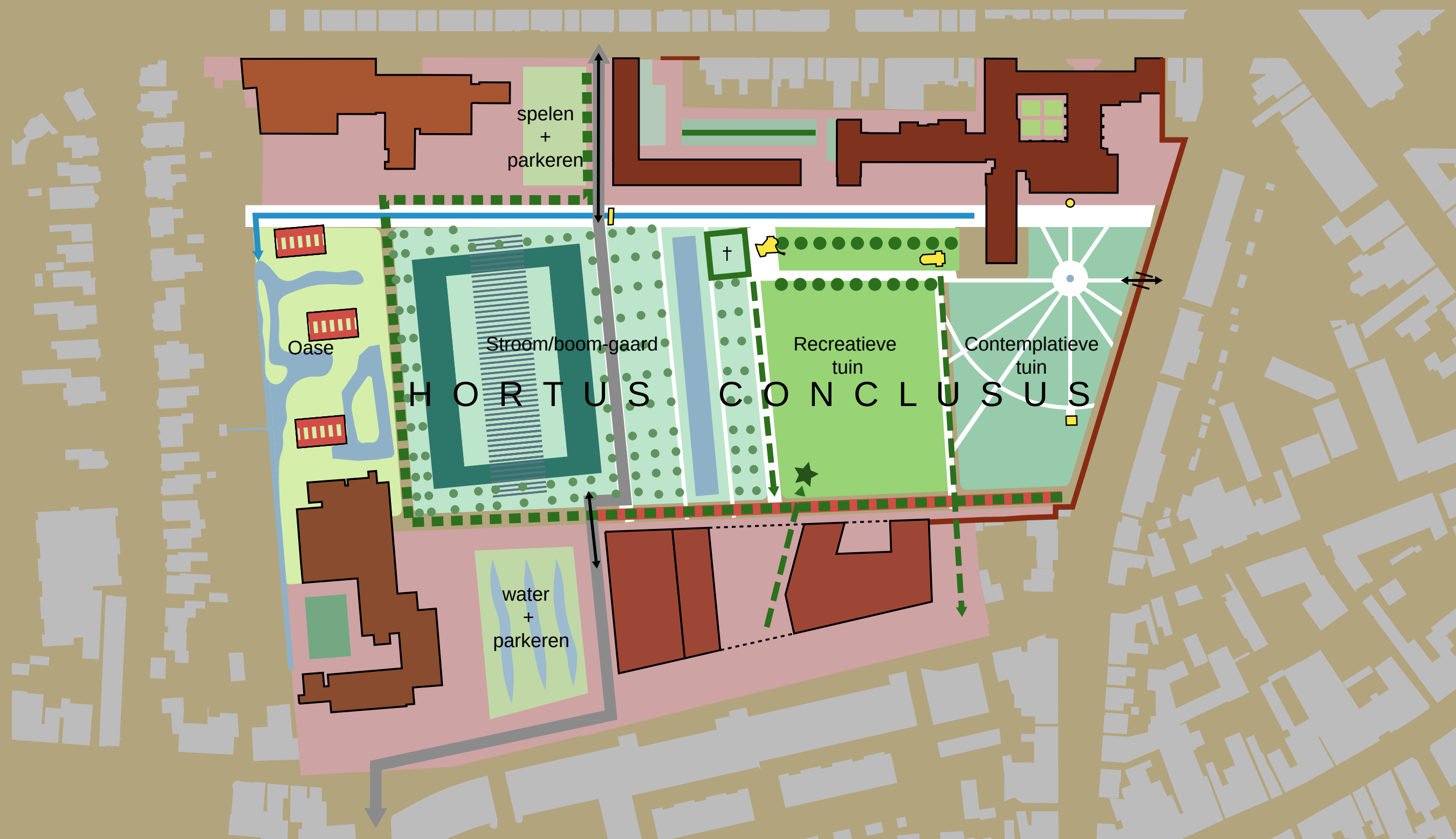


Beeldkwaliteitsplan Groot Mariadal

Hortus Conclusus



Wending naar een nieuwe wereld

maart 2021

COLOFON

OPDRACHTGEVER



OPDRACHTNEMER

wUrk
architectuur stedenbouw landschap

i.s.m.

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

wUrk
Sluisjesdijk 46
3087 AH ROTTERDAM

t 010 429 07 09
f 010 429 36 01
i www.wurck.nl
e info@wurck.nl

Maart 2021



INHOUD

LEESWIJZER

1. CONTEXT

1A. Historie

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2A. Uitgangspunten en Visie op beeldkwaliteit

2B. Stedenbouwkundig plan

3. TENDER, HUIS VAN ROOSENDAAL & NORBERTUS GERTRUDIS

3A. Tender

3B. Huis van Rosendaal

3C. Norbertus Gertrudis Mavo

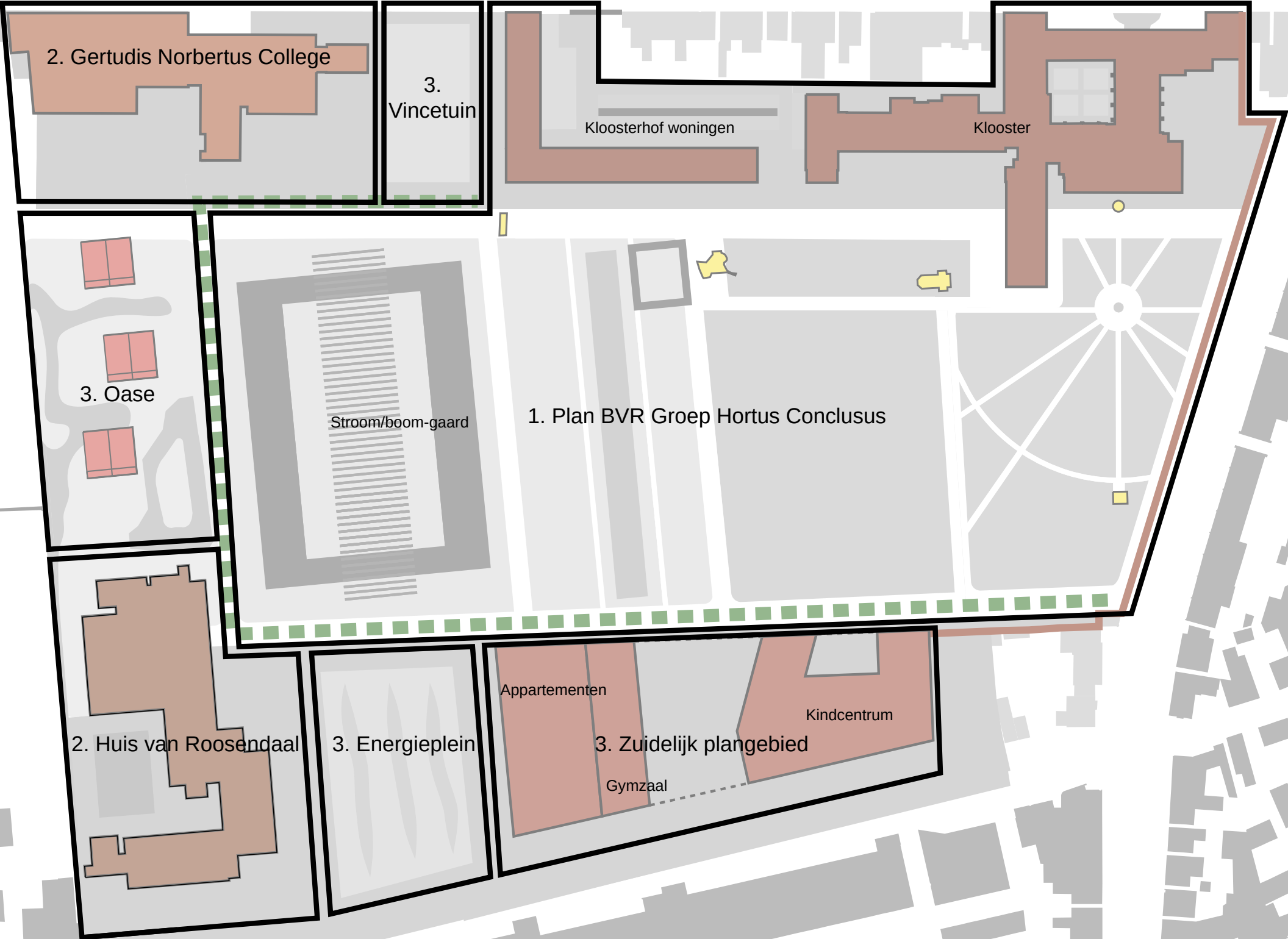
4. TOETSINGSKADERS

4A. Het stadsplein en Vincetuin

4B. Appartementen Kloosterstraat

4C. Kindcentrum

4D. De Oase



LEESWIJZER

Mariadal - Beeldkwaliteit

Voor u ligt het document ‘Beeldkwaliteitsplan Groot Mariadal’. Klooster Mariadal maakt hierbij een wending naar een nieuwe wereld, met behoud van haar unieke karakter. Vertrouwde waarden krijgen een eigentijdse invulling. Het klooster blijft een beschutte plek, maar de deuren gaan open voor bewoners, passanten en bezoekers. Een nieuw thuis, een werkplek, een plek van bezinning of recreatie. Met ‘Hortus Conclusus’ als ruimtelijk thema worden het huidige klooster en de tuinen als oase van rust behouden voor de stad. Maar naast het klooster worden ook de randen van de tuin mee beschouwd. Hier vinden de komende jaren veranderingen plaats die een bijzonder project mogelijk maken waarbij Klooster en Tuinen weer onderdeel gaan uitmaken van de stad en nieuwe verbindingen worden gelegd. Deze plandelen vormen samen Groot Mariadal.

Essentieel blijft het dat Mariadal rust en ingetogenheid blijft uitstralen en het kloosterleven van weleer in getransformeerde vorm beleefbaar blijft. Ingetogenheid en rust als identiteit moet bewaard blijven maar de essentiële onderdelen uit het plan zoals de bomenlanen en de religieuze objecten dienen duurzaam in stand te blijven.

Belangrijk daarbij zijn de randen die de Hortus Conclusus definiëren. Nu met het plan Groot Mariadal ook de randen van het plangebied zijn meegenomen en in dit beeldkwaliteitplan worden vertaald in uitgangspunten en regels wordt ehet behoud van de indentiteit van de Hortus Conclusus nog meer gewaarborgd.

Integraliteit en afstemming van de verschillende planonderdelen zijn essentieel, daarom is een stedenbouwkundig masterplan opgesteld. Deze waarborgt deze integraliteit. Het masterplan is inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad. Het Stedenbouwkundig plan Groot Mariadal mei 2020 is als bijlage bij dit beeldkwalitweitplan bijgevoegd.

Hieronder wordt een uitleg gegeven van de verschillende planonderdelen en de status hiervan. Voor de renovatie van het Klooster, de tuinen van Mariadal en nieuwbouwontwikkelingen de Stroomgaard en de Kloosterhof ,heeft een aanbesteding middels een tender plaatsgevonden. Hlerrbij BVR Groep het winnende plan heeft gemaakt. De architecten wUrck en Bedaux de Brouwer hebben VO ontwerpen voor tuin en architectuur gemaakt. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast en voor dit plandeel geldt de status als Rijksmonument. Voor de Oase, Stadsplein, appartementen en het Kindcentrum is eveneens een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, maar er zijn nog geen uitgewerkte

(bouw)plannen opgesteld. Deze delen hebben geen monumentale status maar hebben wel invloed op de omliggende monumentale gebieden. Voor het Huis van Roosendaal heeft Hans van Heeswijk architecten een architectonisch ontwerp opgesteld. Voor de Norbertus Gertrudis Mavo (gemeentelijk Monument) heeft Frencken Scholl architecten een ontwerp gemaakt, waarvoor inmiddels een omgevingsvergunning is verleend. Voor beide plannen is geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk en dit beeldkwaliteitplan heeft dan ook geen juridisch bindende status.

Gezien de verschillende fases waarin de plannen zich bevinden is de status van dit beeldkwaliteitplan dan ook niet voor alle deelgebieden gelijk. Er is daarom onderscheid gemaakt in 3 deelgebieden waar dit beeldkwaliteitplan op ingaat.

1 De contouren van het tenderplan Hortus Conclusus. Het tenderplan is hierbinnen leidend en onderdelen uit dit plan zijn 1 op 1 opgenomen in dit beeldkwaliteitplan. Deze vormen de basis om de nadere plannen op te toetsen. Het plan Hortus Conclusus van BVR dd 8 september 2017 is als bijlage bij dit beeldkwaliteitplan opgenomen.

2 De plannen voor het Huis van Roosendaal en Het Norbertus Gertrudis zijn ter informatie opgenomen. De omgevingsvergunningen zijn hiervoor inmiddels verleend, de buitenruimte wordt momenteel nog uitgewerkt en afgestemd op de overige deelgebeiden. Het beeldkwaliteitplan is hierin niet sturend en geen toetsdocument.

3 De Zuidzijde in aansluiting op de Kloosterstraat en de Oase. Voor deze onderdelen geldt dit document als toetsing en worden er regels opgesteld.

De context voor het plan Mariadal wordt geïntroduceerd in hoofdstuk 1: Context. Als eerste wordt het plangebied geïntroduceerd vanuit de historie. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. Daarnaast wordt de (landschaps-)architectonische visie op ensembleniveau besproken.

In hoofdstuk 2 wordt de visiekaart op Groot Mariadal toegelicht. Deze vat alle plannen samen en legt op hoofdlijnen de essentie van het plan vast. Daarnaast wordt het masterplan toegelicht als mogelijke stedenbowukundige uitwerking van deze visie.

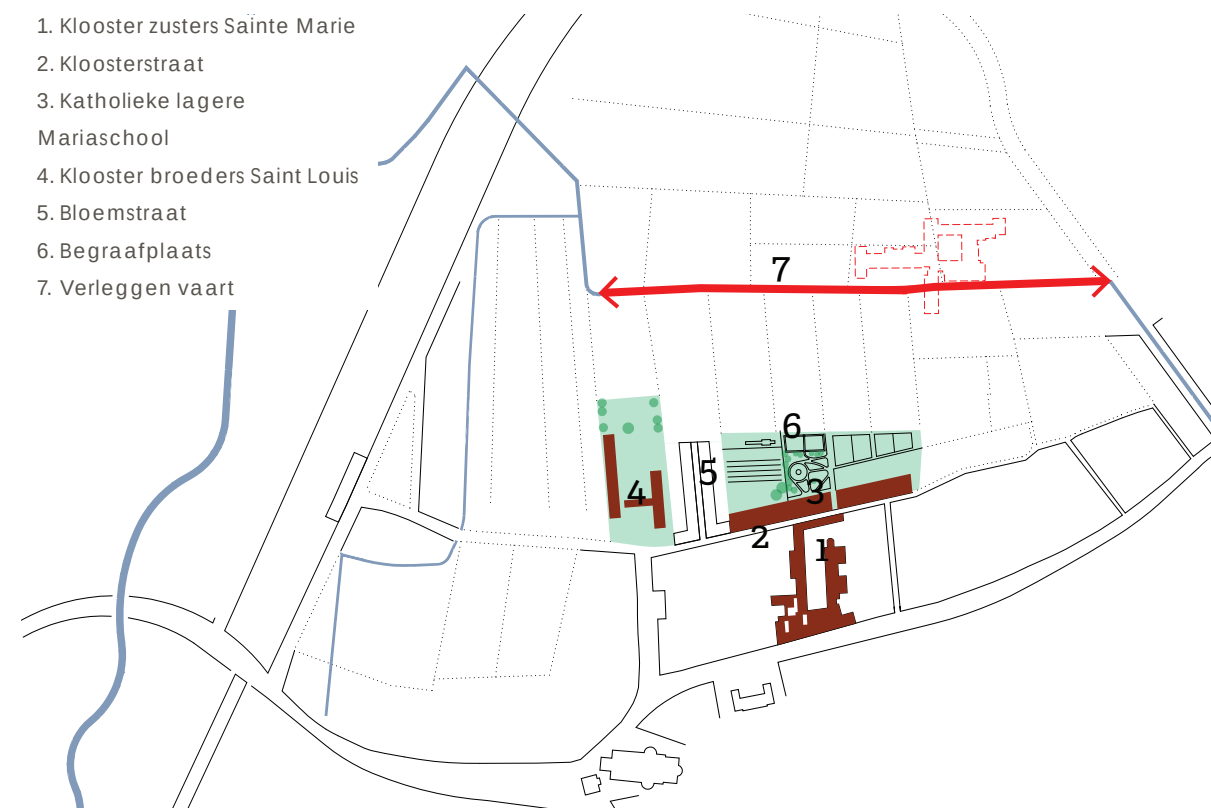
In hoofdstuk 3 wordt een korte samenvatting gegeven van het tenderontwerp "Hortus Conclusus" van team BVR en worden de ontwerpen van het Huis van Roosendaal en Norbertus Gertrudis toegelicht.

In hoofdstuk 4 worden het toetsingskader en de regels vastgesteld voor de bebouwing/architectuur en de beeldkwaliteit van het openbaar gebied voor de onderdelen Oase, Het stadsplein, De Vincetuin en het cluster waarbinnen de school, appartementengebouw en gymzaal aan de kloosterstraat zijn opgenomen.

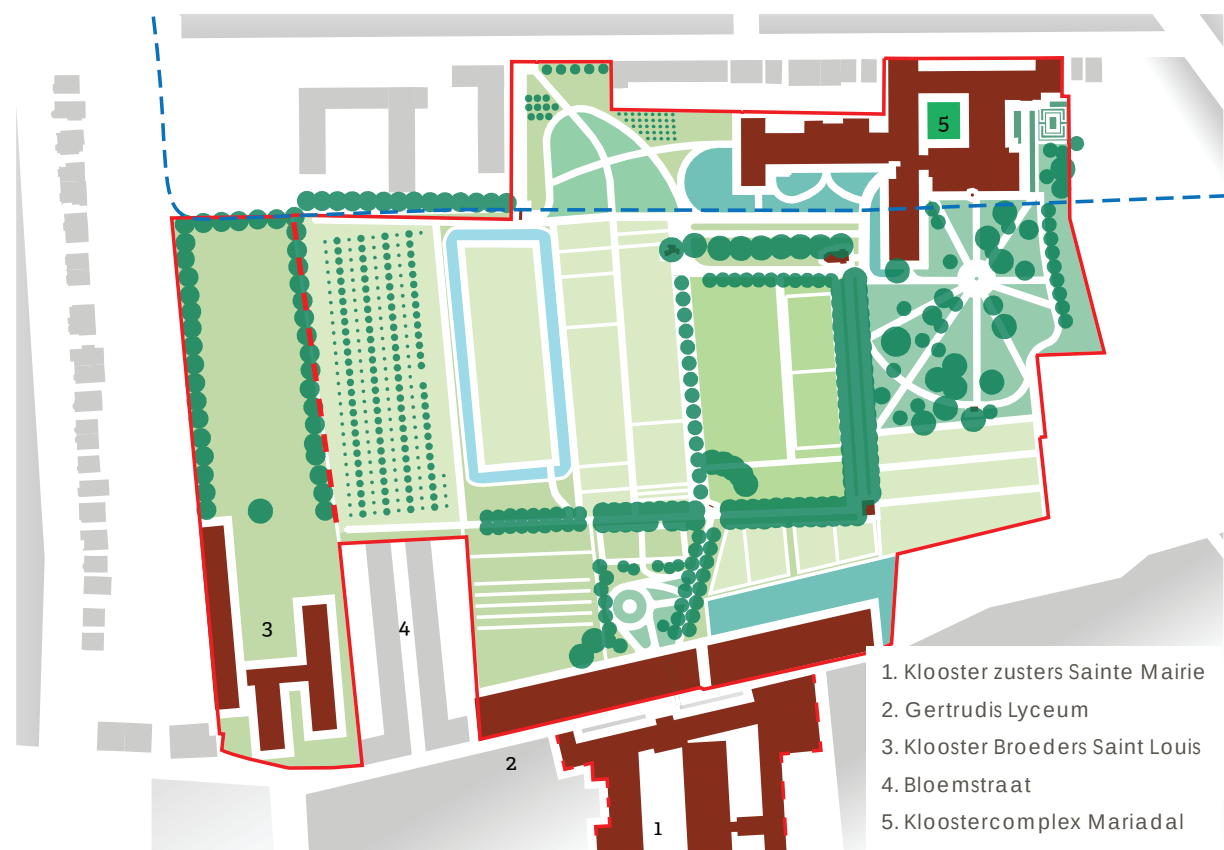
Dit Beeldkwaliteitplan stelt de toetsingskaders voor toekomstige ontwikkelingen en uitwerkingen van bouwplannen. Het is echter altijd mogelijk om af te wijken van de hier gestelde regels vanwege voortschrijdend inzicht. Als er betere middelen blijken te zijn om de in dit plan gestelde visie te bereiken dan kan er op onderdelen gefundeerd worden afgeweken waarbij steeds getoetst zal blijven of ontwerpoplossingen passen in de visie "Hortus Conclusus".



1750 - Verkaveling + Waterstructuur



1910 - Ontstaan Kloosterensemble + Verleggen Vaart (1850)



1934 - Hoogtijdagen Kloosterensemble



2017 - Huidige begrenzing Mariadal

1. CONTEXT

1A. HISTORIE

Landschap (1750-1850)

Het kloostercomplex Mariadal is ontstaan in een natuurlijke laagte in het landschap, tussen Vaart en Vliet. De oorspronkelijke kavelrichting, gevormd door de afwatering haaks op de Nieuwe Vaart (nu een overluisd riool), is nog - deels - herkenbaar in de opzet van de tuinen. De oorspronkelijke loop van de Vaart en de kavelrichting worden als historisch-structurerend element hoog gewaardeerd. De Vaart wordt als structurerende waterlijn teruggebracht in de ruimtelijke opzet. Ook de oorspronkelijke verkavelingsrichting wordt behouden en versterkt.

Stad (1910-1934-heden)

In het begin van de vorige eeuw is de voorloper van Mariadal, het zusterklooster Sainte Marie aan de Molenstraat, ontstaan samen met de nabijgelegen katholieke meisjesschool aan de Kloosterstraat. Gelijktijdig is het naastgelegen broederklooster Saint Louis gebouwd, op de plek van het huidige stadskantoor. Rond 1934 is Mariadal ontstaan, als besloten complex met klooster en grote tuin, ontsloten vanaf de Vincentiusstraat. In deze bloeitijd bestond de katholieke enclave dus uit een schakeling van de complexen Mariadal, Saint Louis en Sainte Marie, met een zichtbare zijde aan de Kloosterstraat.

Ensemble: stedelijke schakel in beslotenheid

Door de verkeersdoorbraak van de Burgemeester Prinsensingel en een terugloop van het kloosterleven, de daaropvolgende transformatie van de Kloosterstraat (ca. 1975) en bouw van het stadskantoor (1985), heeft de enclave haar bestaande vorm gekregen. De huidige contour van Mariadal wordt gekenmerkt door een zeker isolement van de stedelijke context. Slechts op enkele plekken aan de Vincentiusstraat en langs de Burgemeester Prinsensingel toont het klooster zich nu aan de publieke ruimte.

De huidige beslotenheid van het complex als ‘subliem isolement’ wordt hoog gewaardeerd. Daarnaast heeft de oorspronkelijke positie van Mariadal, als schakel in een grootschaliger ensemble met een zichtbare verbinding aan de centrumzijde, óók een hoge historische waarde.

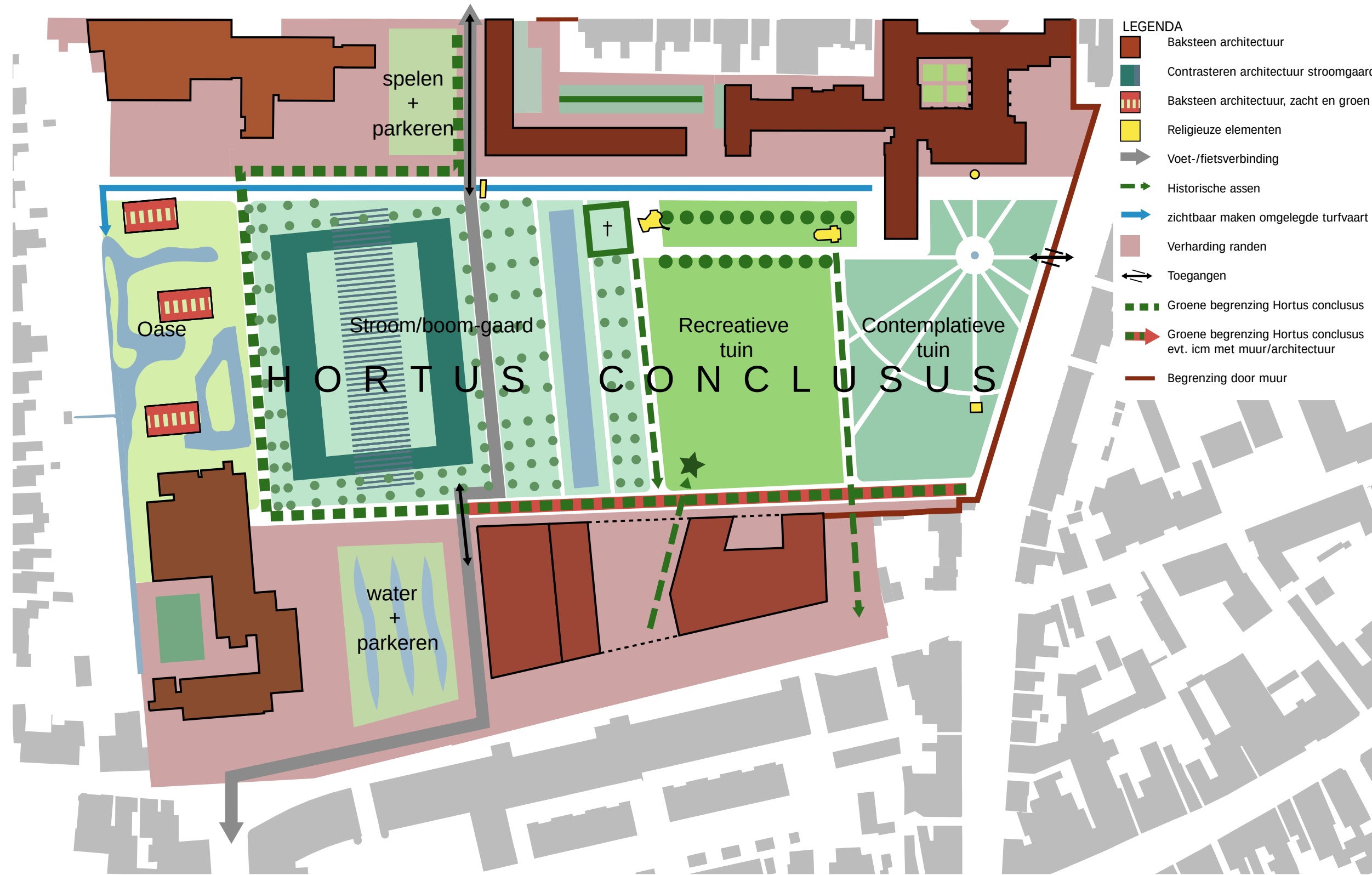
Tuinen (1934-heden)

Hortus Conclusus

In de oorspronkelijke aanleg van de tuinen (1934) is de functionele driedeling in economie (moestuin, vijver en boomgaard), recreatie en religie goed zichtbaar. In de huidige opzet is er nog steeds sprake van een ruimtelijke driedeling, zij het meer diffuus. Een aantal structurerende bomenlanen zijn verdwenen en in plaats van akkers is op verschillende plaatsen bosbeplanting gekomen. De programmatische lading van de plek, met name het onderdeel economie, is getransformeerd van het religieuze naar het recreatieve door een terugloop van het kloosterleven. De historische waardevolle ‘zelfvoorzienendheid’- de unieke relatie tussen gebouw, gebruikers en tuinen - is daardoor niet meer zichtbaar. Artefacten, zoals de Lourdesgrot, de Mariakapel en de vele religieuze beelden relatief zijn wél gaaf bewaard gebleven. De beslotenheid van de tuinen wordt hooggewaardeerd, hoewel de randen op zichzelf geen cultuurhistorische waarde hebben. Dit met uitzondering van de kloostermuur aan de Burgemeester Prinsensingel en de Vincentiusstraat.

De Groene randen

De tuin behorende bij het Klooster van Saint Louis is grotendeels verdwenen door de aanleg van een parkeerterrein. Het meest zuidelijke deel van de tuin, aansluitend op het Stadskantoor, is nog wel grotendeels in originele staat. De romantische tuinaanleg met de vijver en een aantal grote bomen is nog herkenbaar. Tussen de boomgaard van Mariadal en de tuin bij het Stadskantoor is een hekwerk alsmede een haag aangeplant. Aan de Zuidzijde zijn de tuinen van het klooster Sainte Marie vrijwel volledig verdwenen. Er zijn een 4 tal educatieve functies gebouwd en vrijwel alle beplanting is verdwenen. Slechts een aantal oude lindenbomen (ca 100 jaar oud) zijn nog aanwezig op de erfgrans met Mariadal en op het schoolplein van Jeroen Bosch.



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2A. UITGANGSPUNTEN en Visie op BEELDKWALITEIT

Het Kloostergebouw

Aan het kloostergebouw wordt een nieuwe bouwkundige tijdslaag toegevoegd; reversibel en tijdloos. Deze nieuwe laag kent een vormgeving die niet autonoom is maar juist zeer specifiek. De toevoegingen en bebouwing zijn namelijk op heldere en logische wijze vervlochten met de omgeving. Respectvolle conservering van dit Rijksmonument is het hoofduitgangspunt, In het plan Hortus Conclusus van BVR wordt hier nader op ingegaan.

De Hortus Conclusus

De tuin van Mariadal heeft nu een sterke begrenzing en ligt als besloten enclave in de binnenstad. De religieuze lading en de heldere begrenzing van de tuin zijn het hoofduitgangspunt. Aan de Noordzijde wordt deze gevormd door de bebouwing van het Klooster en de nieuwbouw van het Kloosterhof. Aan de oostzijde vormt de monumentale muur de begrenzing. Deze muur gaat “de hoek om” aan de zuidzijde en wordt daar gevormd door de nieuwe bebouwing van het kindcentrum en het appartementengebouw. Aan de westzijde wordt de huidige haag vervangen door een nieuw opgaande groenstructuur. Daarbij valt te denken aan (lei)bomen of een haag, al dan niet in combinatie met een fraai hekwerk of muur(tje). Deze sluit aan op een nieuwe groenstructuur en de zuidzijde, die aansluit op de architectuur van de nieuwbouw. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een transparante bomenrij, haag, loofgang of gevelbeplanting.

De huidige drieliding “contemplatieve tuin, recreatieve tuin, en Stroom/boomgaard” wordt versterkt door de bestaande noord zuidassen te verstevigen en te restaureren. Nieuwe lanen en halfverharde paden vormen deze structuur.

Het rond Point wordt gerestaureerd en de verharding wordt weer in originele staat gebracht. De religieuze bouwwerken worden allen gespaard en behouden de prominente plek in de tuinen.

De inmiddels grotendeels dichtgegroeide waterpartij wordt weer zichtbaar en opener gemaakt, op dezelfde locatie of weer (deels) teruggebracht in de oorspronkelijk vorm (1934)”. De positie blijft in de nutstuin en vorm noord/zuid gericht. De contour van de oorspronkelijke begraafplaats is hierbinnen herkenbaar.

Binnen de Hortus Conclusus zijn twee nieuwe oost west lijnen opgenomen met een sterk ordenend karakter. De waterlijn aan de noordzijde maakt de vroegere vaart (nu ondergronds in een riool) weer zichtbaar. Belangrijk is dat deze zich als vanzelfsprekend voegt in de historische setting van Mariadal en niet als scheidslijn moet werken. Deze lijn dient routes bij elkaar te brengen en te verbinden en moet niet leiden tot een visuele belemmering. Aan de zuidzijde komt er een strakke groene lijn met een eigen identiteit die verwijst naar de religieuze identiteit van de stad (zie tenderontwerp BVR Groep). Hierbinnen zijn toegangen opgenomen die de verbinding leggen met het zuidelijke stadsdeel.

De Hortus conclusus kent 3 hoofdentrees.

1. In de muur aan de Burgemeester Pinsensingel
2. Aan de Zuidzijde net ten westen van het nieuwe appartementengebouw
3. Aan de noordzijde bij de Vincentiusstraat naast de Kloosterhof.

Vanuit het zuiden wordt een aantal ondergeschikte entrees gemaakt. Er komt een entree in het verlengde van de kastanjelaan, in de schuine lijn die ooit gericht was op het Heilig Hart beeld en over het toekomstig schoolplein gaat lopen.

Stroomgaard

De Stroomgaard is een innovatief duurzaam gebouw. De architectuur contrasteert met de overige architectuur en gaat op in zijn omgeving. Het vormt onderdeel van de nutstuin en deze spoelt hier omheen. Essentieel is dat de beplanting rondom de Stroomgaard dezelfde is: fruitbomen, gras en nutstuinen. In de tenderinzending van BVR wordt dit nader toegelicht.

Bebouwing in de randen

Naast het thema “baksteenarchitectuur” is het essentieel voor de bebouwing van geheel groot Mariadal dat deze alzijdig is, dus dat er geen “achterkanten” zijn. De gevels zijn gericht op de tuinen en/of naar het omliggende straatprofiel. Het Huis van Roosendaal en de Norbertus Gertrudis Mavo krijgen na de verbouwing dit alzijdige karakter doordat er nieuwe entrees worden gemaakt. Deze gaan zich juist richten op Mariadal. Ook het Klooster krijgt met de nieuwe serre en de realisatie van de Kloosterhof een nog sterker alzijdig karakter. De bebouwing van de Oase richt zich aan alle zijden op de omliggende tuin. Maar met name voor het appartementengebouw, de gymzaal en de school

is het een bijzondere opgave om de oriëntatie op de Kloosterstraat, Hortus Conclusus en de omliggende pleinen optimaal te maken.

Openbaar gebied/Buitenruimte

De niet bebouwde buitenruimte van de randen is hoogwaardig. Kenmerkend is het groene natuurlijke karakter van de vegetatie en de hoogwaardige bestrating in baksteen. Meubilair, banden en verlichting is ingetogen maar duurzaam en eveneens kwalitatief hoofwaardig. Banden en keerwanden zijn van natuursteen of een gelijkwaardige kwaliteit. Dus geen grijze betontegels, betonnen opsluitbanden en ‘catalogusbankjes’. De retentie en afvoer van hemelwater is een beeldbepalend onderdeel, dit moet worden uitgewerkt in samenhang en visueel herkenbaar wordt gemaakt. Klimaatbestendigheid en natuur zijn zichtbare thema’s. Onderdeel hiervan is de energiepergola, die als herkenbaar en zichtbaar element dit thema onderstreept maar ook het stadsplein ruimtelijk definieert.

Aan de noordzijde worden het schoolplein en de Vincetuin samengevoegd tot een groene ruimte waarbinnen spelen een belangrijk thema is, voor zowel de schooljeugd als ook voor de kinderen van de aansluitende woonstraten. Dit gebied wordt samen met de omwonenden en de school uitgewerkt waarbij er een aantal belangrijke uitgangspunten zijn:

1. Behoud van de grote lindebomen en het groene karakter vanaf de Vincentiusstraat;
2. Ruimte voor parkeren maar ook voor spelen;
3. Veiligheid, toegankelijkheid maar ook afsluitbaarheid voor het schoolplein.

Geen park maar tuin

De Hortus Conclusus moet een tuin blijven en geen openbaar stadspark worden. De omkadering dient helder en duidelijk als gebiedsmarkering beleefbaar zijn. Je komt een andere wereld binnen, een wereld van rust waarin het kloosterleven van weleer nog voelbaar is.

Nadruk op de inrichting van de tuin moet dan ook liggen op het behoud en duurzame herstel van de aanwezige kenmerken van de tuin. Monumentale bomenlanen, de prachtige struiken en de religieuze artefacten moeten in stand gehouden worden.



Stedenbouwkundig plan

2B. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Uit de historische analyse is gebleken dat vroeger de tuin van Mariadal de verschillende kloostercomplexen en scholen ruimtelijk verbond. De huidige tuin achter het Huis van Roosendaal behoorde bij het klooster van de broeders Saint-Louis en is deels goed intact gebleven. Deze tuin was ruimtelijk een onderdeel van de reeks tuinen rondom Mariadal. Functioneel was er een sterke scheiding. Zusters, broeders, jongens en meisjes maakten op verschillende tijdstippen gebruik van verschillende gebieden van de sier-, recreatieve- en nutstuinen. Nu deze scheiding niet meer nodig is wordt de tuin toegankelijker. Het is wel belangrijk de ruimtelijke structuur intact te houden en te versterken. Met Groot Mariadal wordt de huidige tuin achter het HUIS van Roosendaal dan ook onderdeel gemaakt van Mariadal, een mooie groene stadsruimte: deze noemen we de Oase.

Door de nieuwe ontwikkelingen langs de Kloosterstraat en de transformatie van het gesloten “Stadskantoor” naar het “HUIS van Roosendaal” krijgt het gemeentehuis een meerzijdige oriëntatie en de zuid- en oostzijde aansluiting op de Hortus Conclusus.

Door de toekomstige sloop van de Jeroen Bosch school en het kinderdagverblijf van Kober en Don Bosch ontstaat er ontwikkelruimte aan de zuidzijde voor een nieuw Kindcentrum en appartementen, de Mariastede.

Met de verbouwing van de Norbertus Gertrudis Mavo ontstaat ook de kans aan te sluiten op de Hortus Conclusus. Door de entree van de school te verplaatsen naar de zuidzijde ontstaat ook hier een betere verbinding tussen de tuinen en de rand. Door deze ingrepen, aanvullend op het ruimtelijk ontwerp van de transformatie van het klooster en de kloostertuinen, wordt de onderlinge samenhang van de tuinen versterkt. De randen krijgen een directe functionele relatie met de tuin maar de beslotenheid van de Hortus Conclusus blijft toch bestaan. Ten oosten van het HUIS van Roosendaal komt een nieuw groen plein, het Stadsplein. Dit plein vormt de schakel met de tuinen, de omliggende gebouwen en de binnenstad. Het plein is uitnodigend, heeft een belangrijke verblijfsfunctie, draagt bij aan de klimaatbestendigheid en voorziet in belangrijke mate aan de parkeerbehoefte. Een behoefte die nu nog bestaat maar wellicht door minder autobezit in de toekomst kleiner wordt. Dan kan dit plein langzaam minder parkeren en meer groen worden

3. TENDER, HUIS VAN ROOSENDAAAL & NORBERTUS GERTRUDIS MAVO

3A. TENDER



















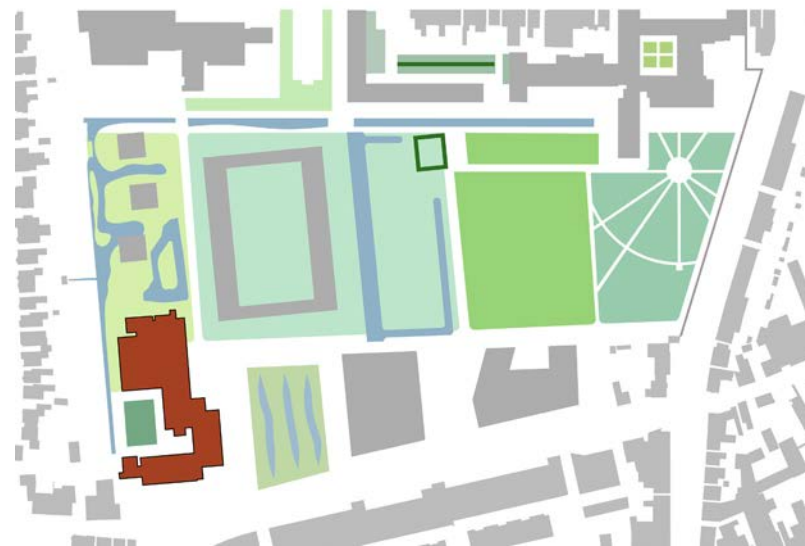
3B. HUIS VAN ROSENDAAL

Voor dit onderdeel is reeds een plan uitgewerkt door Hans van Heeswijk Architecten en is de omgevingsaanvraag ingediend. Bijzondere aandacht vergt nog voor de aansluiting van het maaiveld op de gevels, de entrees, de uitwerking van de plantenbakken en aanwezige muren, zodat de aansluiting op de openbare ruimte helder is en er geen achterkant situaties ontstaan. De binnentuin wordt een Rozentuin met verblijfskwaliteit.

Rondom het Huis van Rosendaal

wordt het maaiveld met baksteen ingericht en bijzonder accenten met groen, water en verlichting. Aansluiting op de waterstructuur op het plein en de oase van de Rozentuin is gewenst, water als verbindend thema in de buitenruimte maakt het klimaatadaptieve en duurzame karakter zichtbaar.

Daar waar gereden of geparkeerd wordt is het maaiveld ook voorzien van baksteen, verkeersindeling middels geschilderde strepen is niet toegestaan. Bebording, vlaggenmasten electrakasten enz. zijn terughoudend vormgegeven en worden geminimaliseerd bij voorkeur in antraciet uitgevoerd.

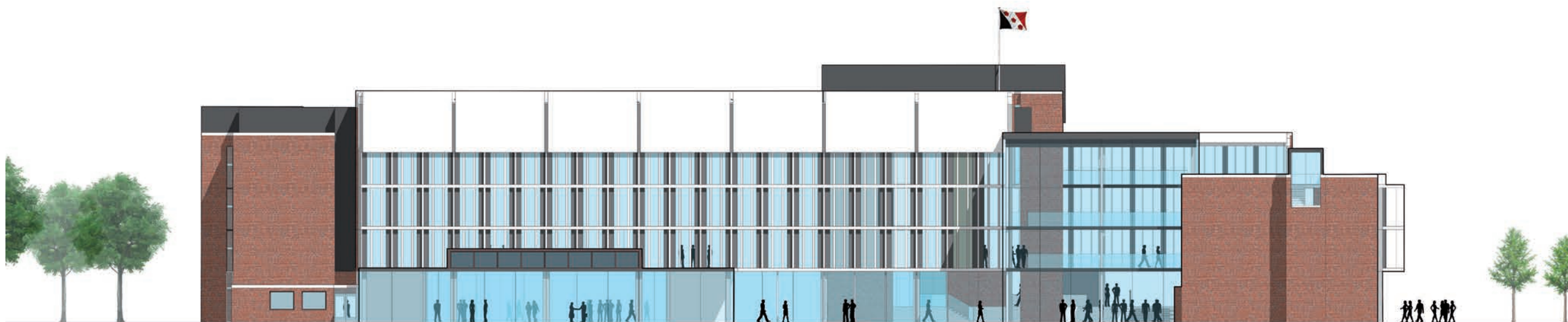


HUIS van Rosendaal gericht op Kloosterstraat en Stadsplein

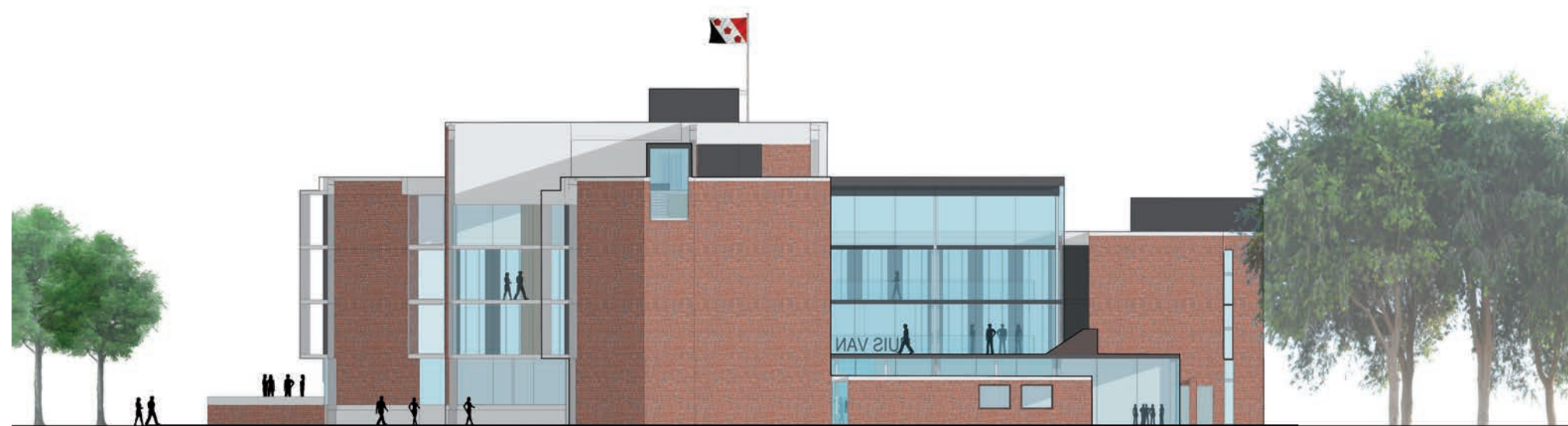


Oase

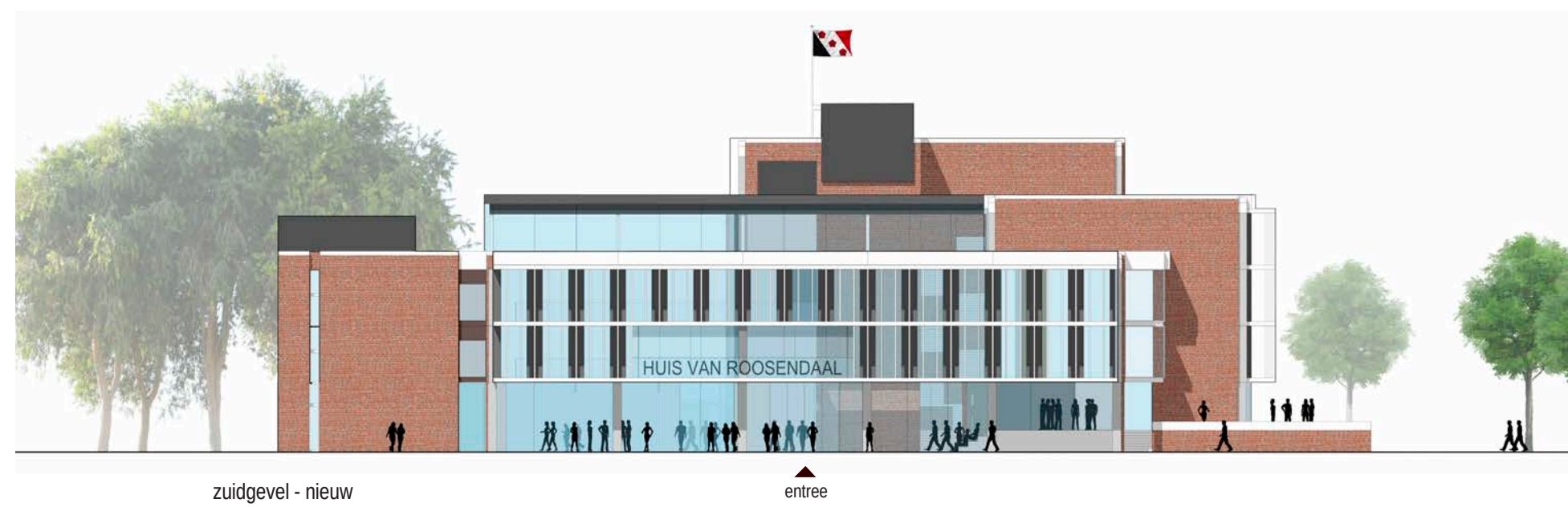




westgevel - nieuw

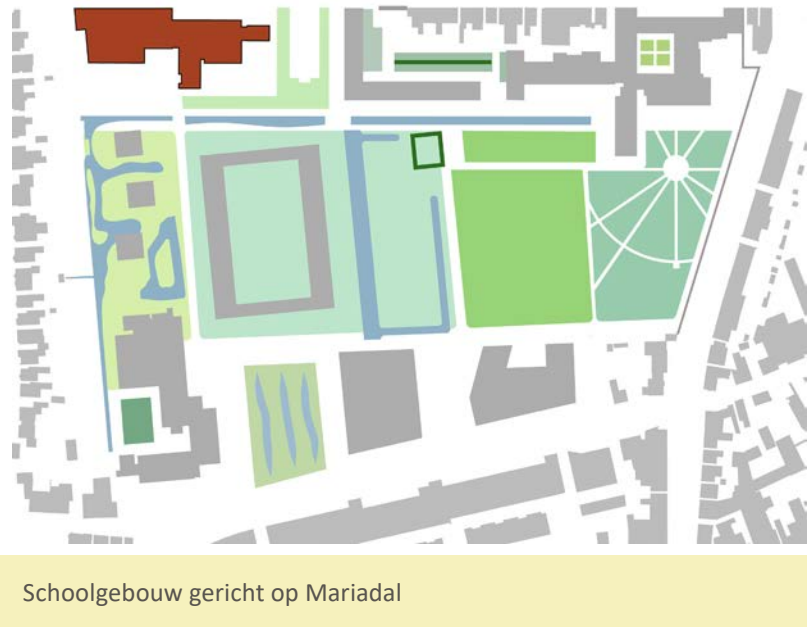


noordgevel - nieuw



3C. NORBERTUS GERTRUDIS MAVO

Voor dit onderdeel is reeds een plan uitgewerkt en is de omgevingsvergunning verleend, zie beelden. Dit onderdeel is dus indicatief en ter inspiratie voor de aansluitende plandelen. In dit plan is ruimschoots aandacht voor de monumentale waarden en in materialiseren is aansluiting gezocht op de bestaande baksteenarchitectuur in Mariadal en het plan past hiermee prima in het ruimtelijk beeld. Bijzonder aandacht vergt nog de aansluiting van het maaiveld op de omgeving met name voor (fiets)parkeren. En de toegankelijkheid. Om samenhang en eenheid te krijgen en aansluiting op Mariadal zou toevoeging van baksteen in het maaiveld leiden tot meer samenhang in de buitenruimte.





4. TOETSINGSKADER

4A. VINCETUIN

De nieuwe Norbertus Gertrudis Mavo krijgt een entree aan de zuidzijde en de tuinen van Mariadal worden toegankelijk voor de bewoners aan de Vincentiusstraat.

Ook komen er woningen langs de Vincetuin. Hiermee krijgt deze plek veel minder het karakter van een geïsoleerd stukje buurtgroen maar wordt het veel meer een toegangsgebied voor School, woningen en Mariadal. Ook blijkt dat er behoefte is om vanuit de buurt te parkeren.

Dit gebied zal daarom heringericht worden waarbij participatie van de buurt en samenwerking met de school van invloed zal zijn voor de inrichting. Beeldbepalend zijn de grote monumentale lindebomen en de nieuwe waterlijn in Mariadal. De waterlijn zal een verbindend karakter moeten krijgen en de toegang organiseren.

Voorop staat dat vanuit de Vincentiusstraat het groene beeld gehandhaafd blijft en er voldoende ruimte blijft voor spelen. Een natuurlijk karakter en natuurlijk spelen (geen fel kleurgebruik, geen harde materialen) staat hierbij voorop. Ook het parkeren zal zacht dienen te worden ingepast, grasstenen en omzoomd met hagen.

De grens van Mariadal, de Hortus Conclusus zal vormgegeven worden in het ontwerp en een zichtbaar herkenbaar element moeten zijn.



Vincetuin



Stedenbouwkundigplan Vincetuin



Tenderplan Vincetuin

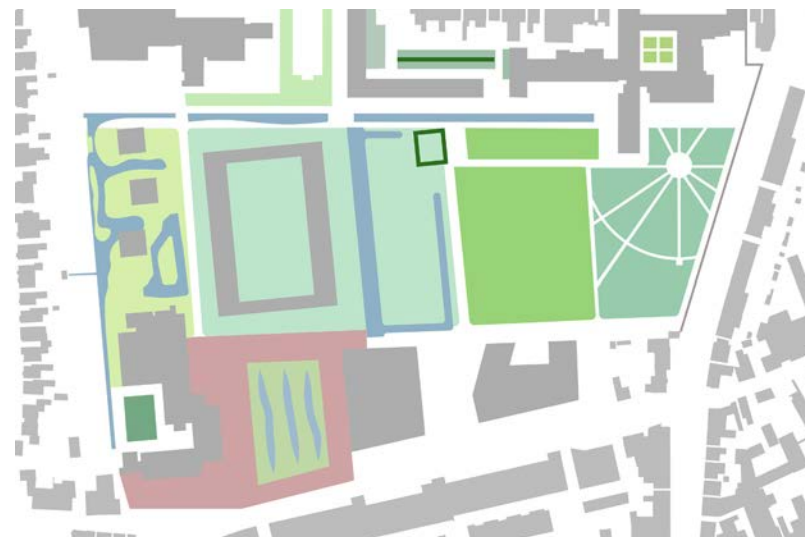


Huidige Vincetuin rechts 100 jaar oude Lindes

4A. HET STADSPLEIN

Energieplein: stroom opwekken, verbinden en verblijven

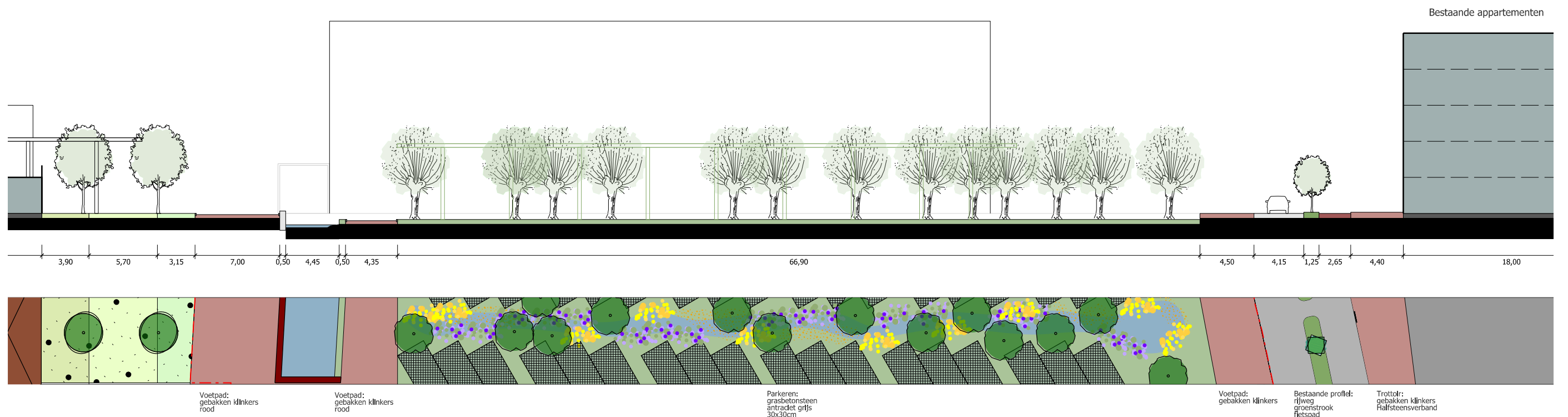
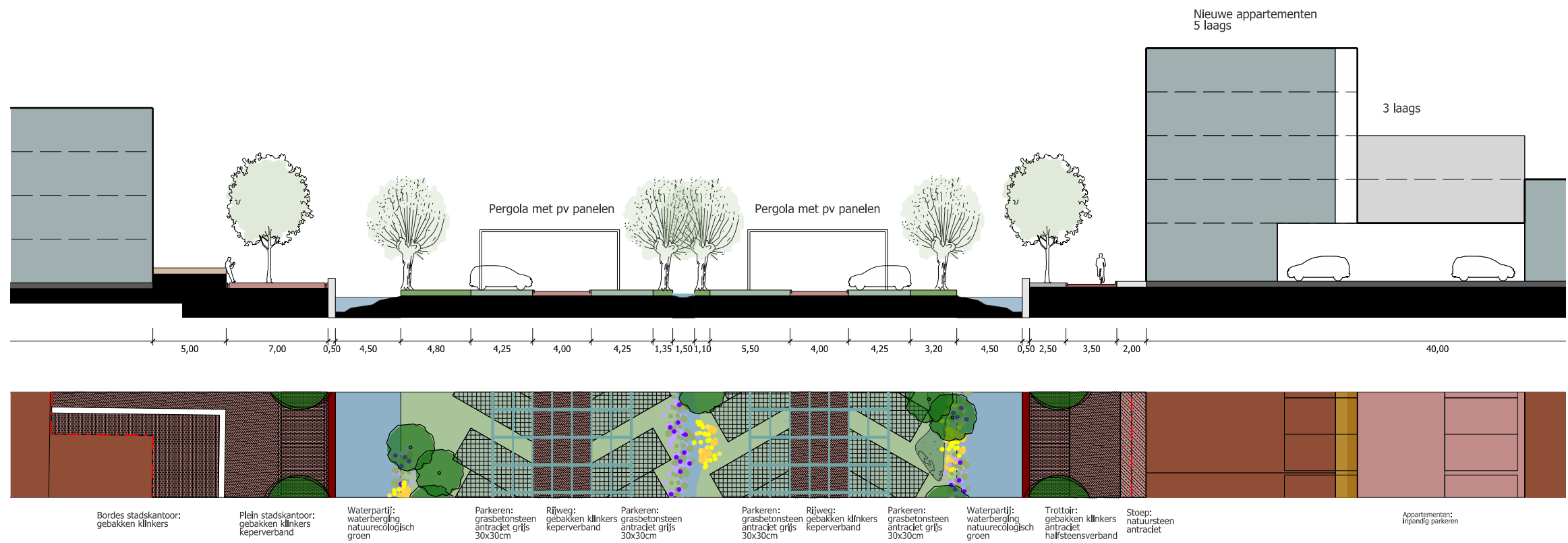
Binnen de Hortus Conclusus is de Stroomgaard een innovatief voorbeeld voor duurzaamheid. Aansluitend op de Stroomgaard en letterlijk in het verlengde is voor het Huis van Roosendaal het energieplein bedacht. Een stedelijke ruimte waar energieopwekking, verbinden en verblijven centraal staat. Hier komt ook een nieuwe entree voor het Huis van Roosendaal. Op dit energieplein wordt centraal in het groen geparkeerd, komen aan de randen verbindende pleinruimten en komen er waterpartijen die zorgen voor een aangenaam verblijfsklimaat. Het middelste deel van het plein wordt verdiept aangelegd, zodat auto's grotendeels aan het zicht worden onttrokken. Aan de oostzijde komt een verbindende doorgaande langzaamverkeersroute met een belangrijke functie voor de fiets, aan de westzijde worden met name voetgangers en fietsers voor het HUIS van Roosendaal verwacht. Centraal over het plein wordt de toegang voor auto's naar de Stroomgaard geregeld. Er wordt gedacht om boven dit plein een pergola te bouwen met PV-panelen voor het opwekken van stroom, voor bijvoorbeeld de openbare verlichting en de (deel)auto's. De materialisatie van het plein bestaat uit hoogwaardige bakstenen en bijzondere lichtmasten. Hiermee sluit het aan op de kwaliteit van de kloostertuin.



Stadsplein



Stadsplein Kloosterstraat



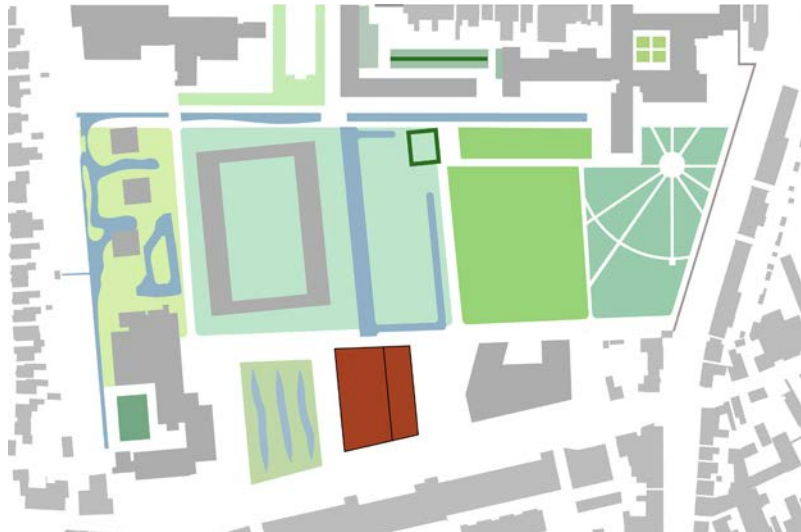


4B. APPARTEMENTEN KLOOSTERSTRAAT

Stedenbouwkundige richtlijnen:

Aan de westzijde van dit deel langs de Kloosterstraat wordt Mariastede gerealiseerd. Dit is een appartementengebouw in getrapte vorm. 5 lagen aan de Stadspleinzijde 2 tot 3 bouwlagen aan de oostzijde. Tussen school en Mariastede wordt een schoolplein aangelegd dat zowel Mariastede als het kindcentrum verbindt. De schuine historische lijn richting Mariadal wordt in de bouwvolumes en in het plein terug zichtbaar gemaakt. De bijna 100 jaar oude lindebomen die onderdeel uitmaakten van deze historische as dienen allen te worden opgenomen en beschermd in dit plein, eveneens monumentale lindebomen op de grens tussen schoolplein en tuin Mariadal in oost westrichting dienen zoveel als mogelijk behouden te worden.

Aan de westzijde, tegen het appartementencomplex wordt een nieuwe gymzaal gebouwd, dit is een mooie begrenzing van het plein, een (geluids) buffer tussen appartement en plein. Hierdoor wordt ook een gefaseerde ontwikkeling op deze locatie mogelijk. Langs de Kloosterstraat komen openbare parkeerplaatsen en een Kiss & Ride zone. Onder het appartementengebouw wordt geparkeerd, op maaiveld of (half)verdiept, maar in ieder geval aan het zicht onttrokken. Aan de pleinzijde wordt op begane grond gewoond, noodzakelijk om de plint levendig te houden. De ontsluiting van de woningen is aan de binnenzijde opgenomen, dus geen galerijontsluiting aan de buitenzijde.



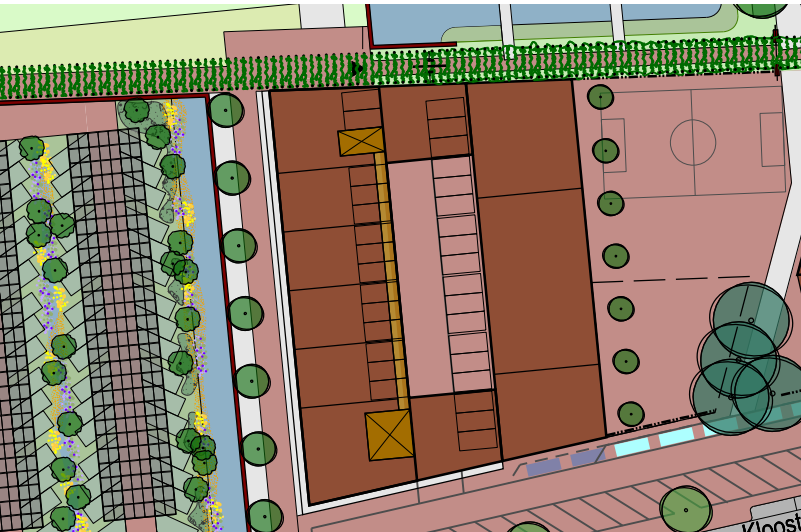
Appartementen met architectonische accenten aan de Kloosterstraat

Bebouwingshoogte

De maximale hoogte van de woningen is 5 bouwlagen, aan de zijde van het stadsplein en aan de Kloosterstraat verspringd de massa van 5 naar 3 bouwlagen.

Oriëntatie

Het appartementengebouw is alzijdig georiënteerd, met entrees langs de publieke routes. Het richt zich op het Stadsplein en het schoolplein van het kindcentrum, maar het gebouw heeft ook een zichtzijde aan de Kloosterstraat en aan Mariadal. De gymzaal dient niet vrijstaand maar verbonden te zijn aan het hoofdvolume. Ook in functionele zin (sportfunctie) is een verbinding wenselijk als dit programmatische maar geen must, alleen als dit programmatisch en financieel haalbaar is. Op maaiveld dient de woonfunctie maximaal aan te sluiten op de omliggende openbare ruimte en dient interactie mogelijk te zijn, ofwel, geen gesloten gevelbeeld op maaiveld. Aan de zijde van Mariadal is op de erfscheiding een groenstructuur gedacht aansluiting hierop vanuit de architectuur is een belangrijke randvoorwaarde, met gevelopeningen dient hier rekening mee te worden gehouden. Dit is een bijzondere opgave bij het parkeren waarvoor maatwerkoplossing noodzakelijk is. Ook het zichtbaar maken van de sportfunctie is een belangrijke opgave. Een metalen hekwerk, een betonnen wand of alleen groen is niet toegestaan, de plint dient overal baksteen in opgaande vorm te bevatten en kwalitatief hoogwaardig uitgewerkt te zijn.



Appartementen aan de kloosterstraat

Architectonische richtlijnen:

Deze richtlijnen zijn voor alle 3 de onderdelen (appartementen, gymzaal, school) gelijk. Eenheid in beeldtaal, architectuur zijn op elkaar afgestemd. Het eerst ontworpen gebouw is dus richtinggevend voor de volgende gebouwen, of beter, het cluster wordt tegelijkertijd in afstemming en in samenhang ontworpen. Indien tussen architecten geen afstemming mogelijk blijkt, geldt dat de basis baksteen (minimaal 60%) van alle onderdelen roodbruin, grof (gesinterd) donker en niet glad is. Bij afstemming kiezen de architect(en) samen met hun opdrachtgever(s) eenzelfde steen.

Moderne stoere stevige baksteenarchitectuur. Contrast met het Klooster, dus bijvoorbeeld geen gele steen met groene en witte kozijnen, geen sterke ritmering en dakoverstekken, geen referentie naar Amsterdamse of Bossche school, niet historiserend.

Grove detaillering met grote vlakken plaatmateriaal is niet toegestaan. Zorgvuldig gematerialiseerd, naast baksteen ook afwijkende architectonische elementen als accent, glas, natuursteen, zink of echt hout.

Geen kunststof gevelpanelen, imitatiehout of bijvoorbeeld rockpanel. Geen accenten in kleur maar in natuurlijke tinten. Alzijdige oriëntatie; Op de tuin, de Kloosterstraat, stadsplein en op het schoolplein.

Ingetogen vormgegeven maar met een sterk reliëf, diepe neggen met een moderne en asymmetrische indeling. Balkons zijn onderdeel van de balksteen architectuur en zijn niet zoals bij het Klooster "reversibel aangehangen". Geen galerijontsluitingen aan de buitenzijde.

Extra toevoegingen met robuust groen is wenselijk, gevraagd wordt om een invulling aan het thema natuurinclusief bouwen. Geen plantenbakken die water moeten krijgen, natuurlijke klimmers met de wortels in de bodem.

Erfafscheidingen, voor zover noodzakelijk, zijn bepalend voor de beleving van het gevelbeeld en dienen uitgevoerd te zijn als een muur in baksteen. Aan de zijde van de Kloostertuin dient in detaillering en uitwerking samenhang met de groene grens van de Hortus Conclusus te worden bereikt.

De zichtlijn langs de Stroomgaard op het Kloostergebouw verdient extra aandacht in het beeld, door een bijzonder architectonisch accent hierin op te nemen. Ook de entree naar de Kloostertuin dient aan te sluiten op de architectuur van de Mariastede.

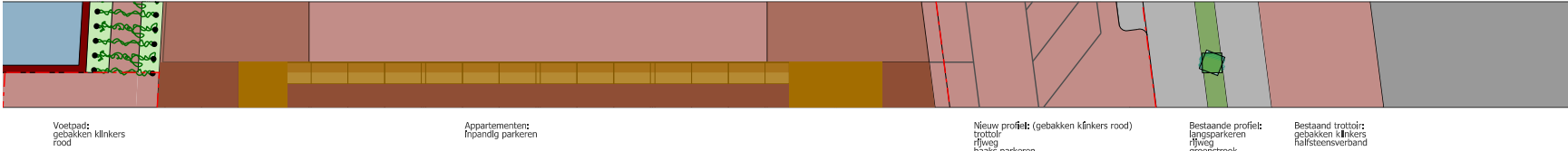
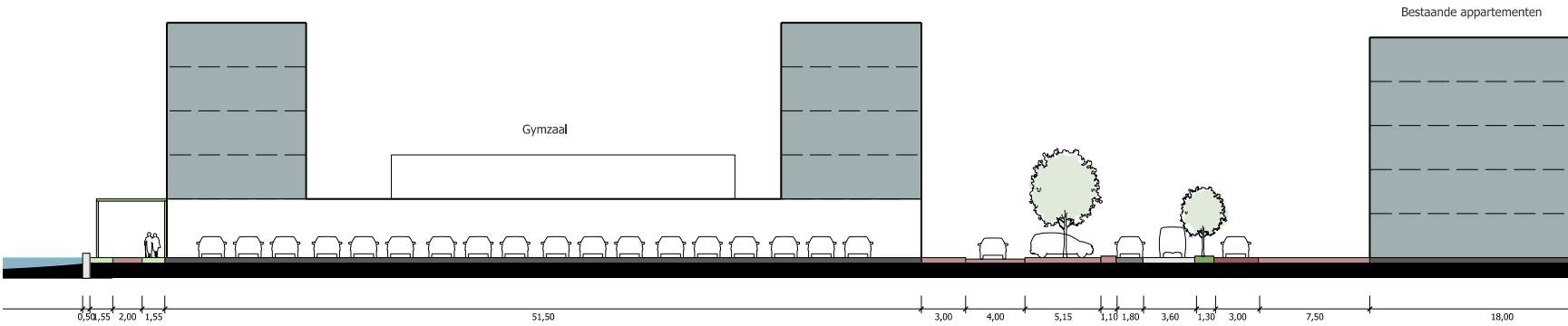
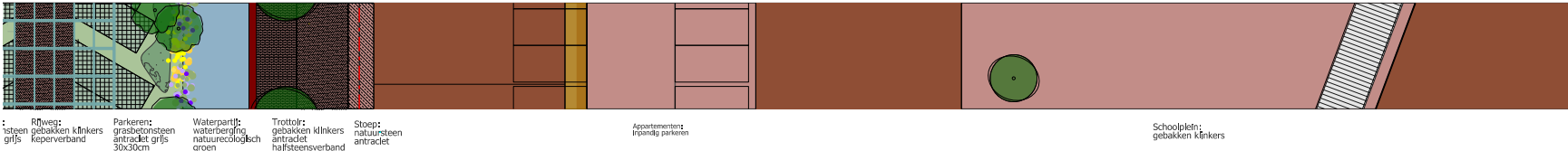
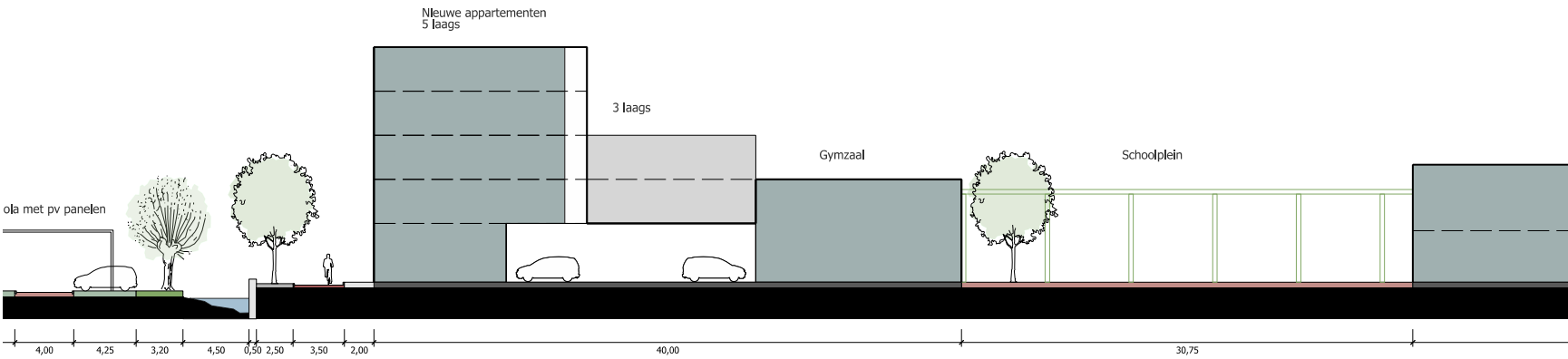
De plint moet onderdeel zijn van de architectuur en licht en aantrekkelijk. Geen zicht op auto's en lichtlijnen op het plafond. Een vriendelijk en aantrekkelijk beeld van de gehele plint passend in de stad en de tuin staat voorop.

Massa/silhouet/vorm/gevelopbouw

De bebouwing krijgt een duidelijk hoofdvolume, dat niet wordt aangetast door ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen. Het silhouet van het ensemble zorgt voor een vloeiende overgang tussen de verschillende componenten. Erkers en balkons geven de gevel diepte, en maken de individuele woning zichtbaar maar mogen geen afbreuk te doen aan de leesbaarheid van de hoofdvorm. Ramen krijgen diepe neggen om de massa van het ensemble te versterken. De gymzaal mag niet contrasteren met het hoofdvolume.

Het volume wordt voorzien van een plat dak met zonnepanelen en een groen dak. Panelen worden verhuld achter hoge opstand en de zonnepanelen dienen, in tegenstelling tot de Stroomgaard, niet zichtbaar te zijn.

De inpandige parkeervoorziening krijgt een entree aan de Kloosterstraat, deze dient zo minimaal mogelijk te worden vormgegeven en vlak te liggen in het gevelvlak, dus geen accent.



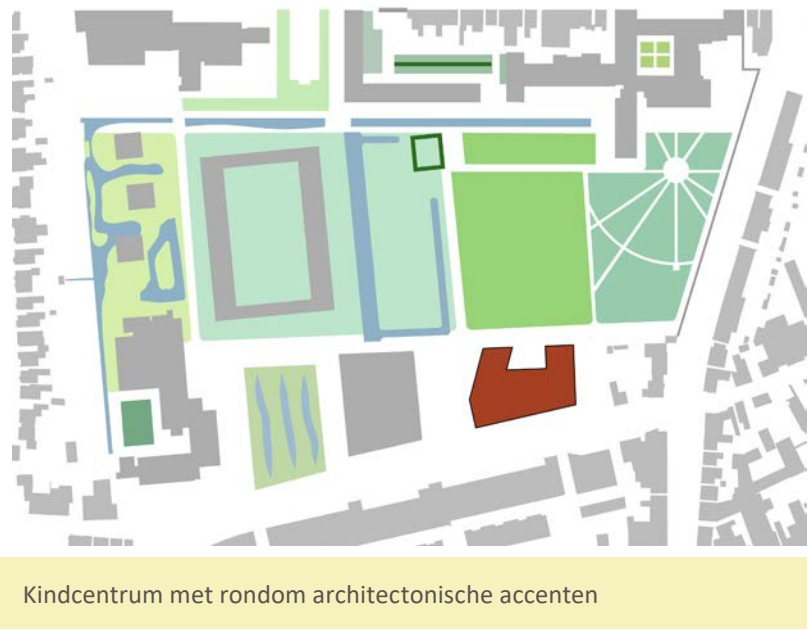
4C. KINDCENTRUM

Stedenbouwkundige richtlijnen:

Aan de oostzijde langs de Kloosterstraat wordt een nieuw kindcentrum gerealiseerd waarin een basisschool en naschoolse- en kinderopvang worden gecombineerd in 1 gebouw.

Tussen kindcentrum en Mariastede is het schoolplein opgenomen. De schuine historische lijn richting Mariadal wordt in de bouwvolumes en in het plein terug zichtbaar gemaakt. De 4 bijna 100 jaar oude lindebomen die onderdeel uitmaakten van deze historische as worden opgenomen in dit plein ook de lindebomen op de grens tussen schoolplein en tuin Mariadal in oost-westrichting dienen zoveel als mogelijk behouden te worden. Het plein wordt uitgevoerd in een combinatie van betgontegels en baksteen, aan de Kloosterstraat dient transparantie en doorzicht te worden gewaarborgd, een accent wordt voorgestaan in de oude schuine historische as, een afwijking van bestrating of een poort is hier op zijn plaats. Aandacht voor vuilopslag en fietsenstalling is een bijzondere opgave, indien dit gecombineerd kan worden met de gymzaal en (deels) opgenomen kan worden in dit volume heeft dit de voorkeur.

Langs de Kloosterstraat komen openbare parkeerplaatsen en een Kiss & Ride zone.

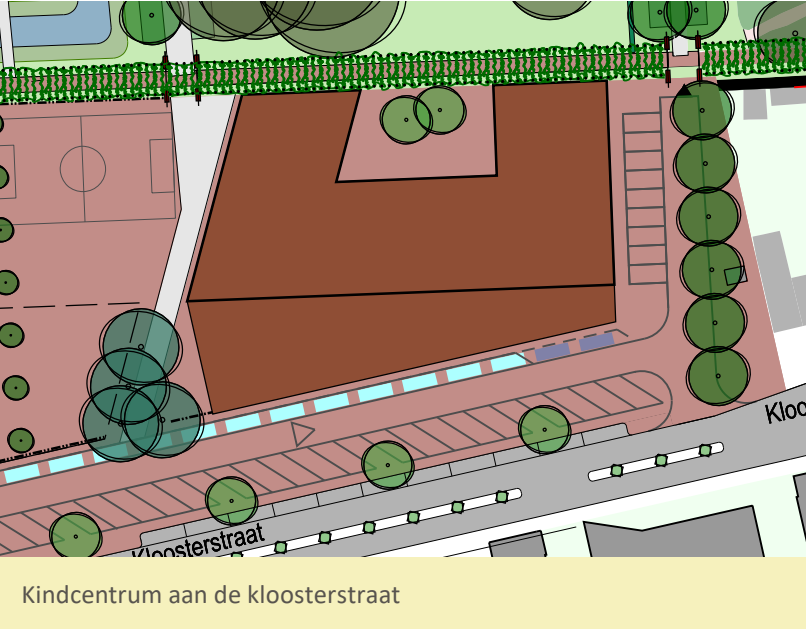


Bebouwingshoogte

De maximale hoogte is 2 bouwlagen

Oriëntatie

Het kindcentrum is alzijdig geïoriënteerd, met entrees langs de publieke routes of het plein. Het gebouw heeft ook een zichtzijde aan de Kloosterstraat en aan Mariadal maar oriënteert zich ook op de tuin en op de entree naar Mariadal aan de oostzijde. Op maaiveld dient de schoolfunctie maximaal aan te sluiten op de omliggende openbare ruimte en dient de onderwijsfunctie dient vanaf de buitenzijde beleefbaar te zijn, geen anonimiteit. Aan de zijde van Mariadal is op de erfscheiding een groenstructuur gedacht aansluiting hierop vanuit de architectuur is een belangrijke randvoorwaarde, met gevelopeningen dient hier rekening mee te worden gehouden. Vanuit het plein is een toegang naar de tuin opgenomen, deze verdient een bijzondere uitwerking in relatie tot de historische as op het voormalige Heilig Hartbeeld.



Architectonische richtlijnen:

Deze richtlijnen zijn voor alle 3 de onderdelen (appartementen, gymzaal, school) gelijk: eenheid in beeldtaal en architectuur op elkaar te zijn afgestemd. Het eerst ontworpen gebouw is dus richtinggevend voor de volgende gebouwen, of beter, het cluster wordt tegelijkertijd in afstemming en in samenhang ontworpen. Indien tussen architecten geen afstemming mogelijk blijkt geldt dat de basis baksteen (minimaal 60%) van alle onderdelen roodbruin, grof (gesinterd) donker en niet glad is. Bij afstemming kiezen de architect(en) samen met hun opdrachtgever(s) eenzelfde steen.

Moderne stoere stevige baksteenarchitectuur. Contrast met het Klooster, dus bijvoorbeeld geen gele steen met groene en witte kozijnen, geen sterke ritmering en dakoverstekken, geen referentie naar Amsterdamse of Bossche school, niet historiserend.

Grove detaillering met grote vlakken plaatmateriaal is niet toegestaan. Zorgvuldig gematerialiseerd, naast baksteen ook afwijkende architectonische elementen als accent, glas, natuursteen, zink of echt hout.

Geen kunststof gevelpanelen, imitatiehout of bijvoorbeeld rockpanel. Geen accenten in kleur maar in natuurlijke tinten. Alzijdige oriëntatie; op de tuin, de Kloosterstraat, stadsplein en het schoolplein.

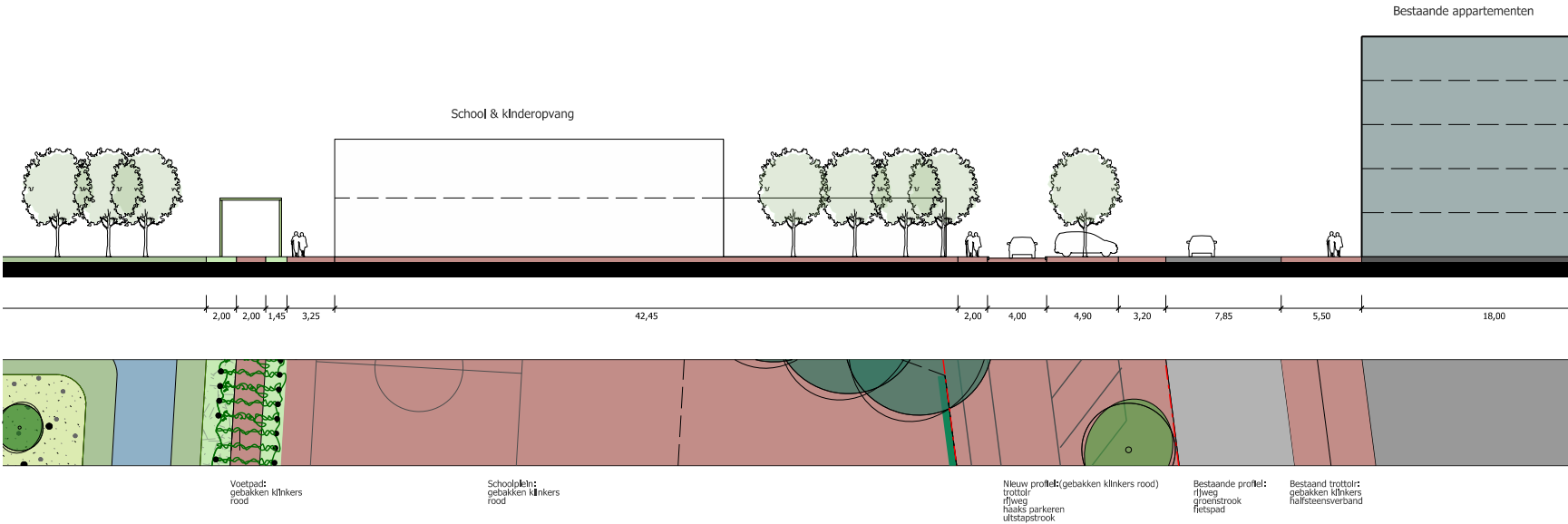
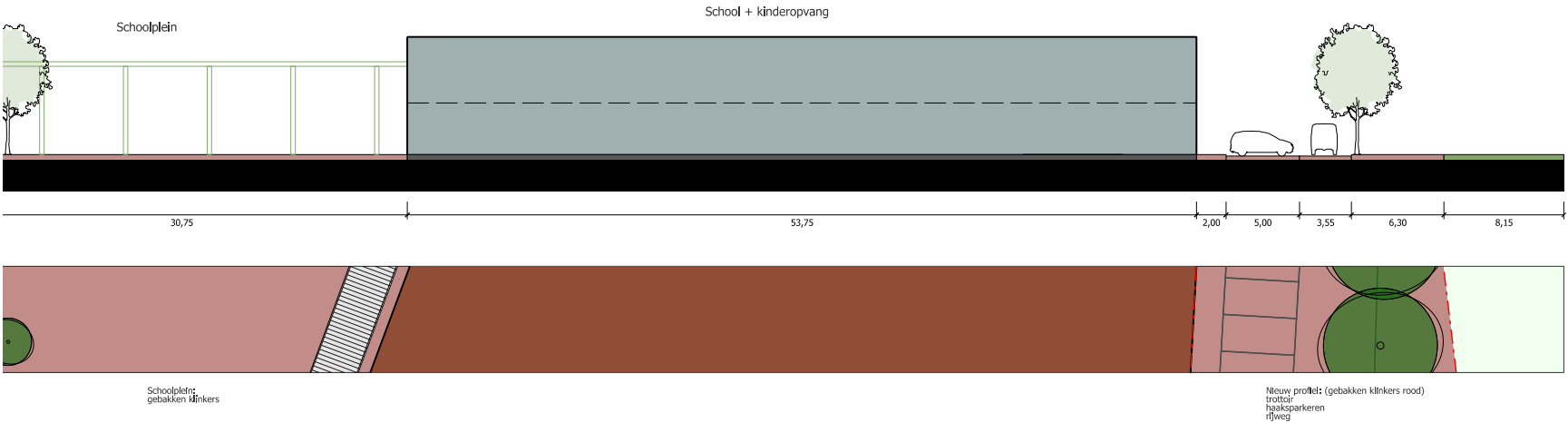
Ingetogen vormgegeven maar met een sterk reliëf, diepe neggen, sprekende balkons, moderne en asymmetrische indeling.

Extra toevoegingen met robuust groen is wenselijk, gevraagd wordt om een invulling aan het thema natuurinclusief bouwen. Geen plantenbakken die water moeten krijgen, natuurlijke klimmers met de wortels in de bodem.

Erfafscheidingen voor zover noodzakelijk zijn bepalend voor de beleving van het gevelbeeld en dienen uitgevoerd te zijn als een muur in baksteen. Aan de zijde van de Kloostertuin dient in detaillering en uitwerking samenhang met de groene grens van de Hortus Conclusus te worden bereikt.

Massa/silhouet/vorm/gevelopbouw

De bebouwing krijgt een duidelijk hoofdvolume, dat niet wordt aangetast door ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen. Het silhouet van het ensemble zorgt voor een vloeiende overgang tussen de verschillende componenten. Ramen krijgen diepe neggen om de massa van het ensemble te versterken. Het volume wordt voorzien van een plat dak, met zonnepanelen en een groen dak. PV Panelen en installaties worden verhuld achter hoge opstand en de zonnepanelen dienen, in tegenstelling tot de Stroomgaard, niet zichtbaar te zijn vanaf maaiveld. De entree van de school moet duidelijk herkenbaar zijn aan het plein.

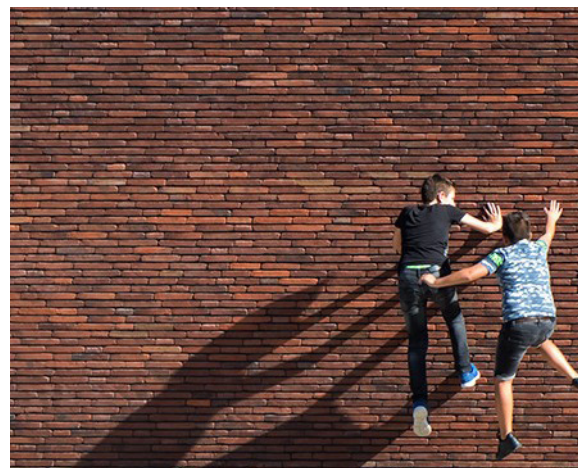




Beiden baksteen maar contrast monument en modern



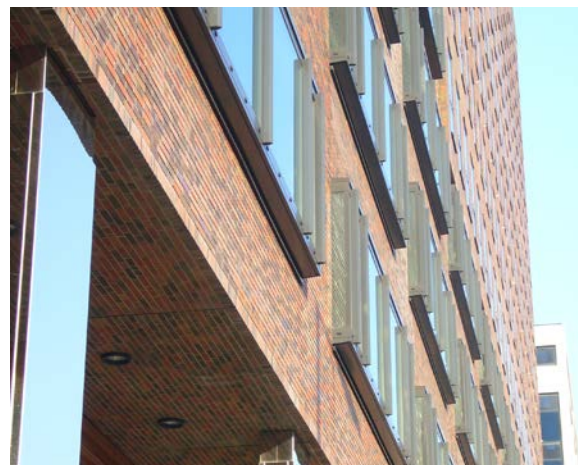
Architectuur in contrast met historische bebouwing klooster (geen gele steen gebruiken)



Kleur en structuur = donkerrode baksteen, grof, relief indien geen afstemming, formaat ntb



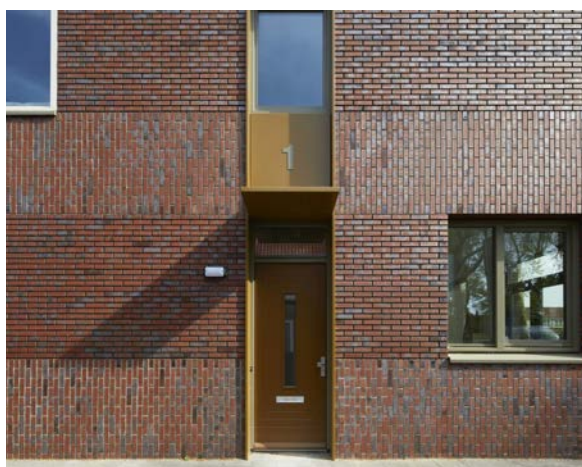
Gymzaal geen gesloten deuren, functie dus zichtbaar



Gevel met relief



Voorbeeld Accent in zichtlijn langs Stoomgaard (gaat om gebaar niet om aantal bouwlagen)



Rijke detaillering baksteen



Parkeren auto's niet zichtbaar - dit is een parkeergarage!!



Accenten



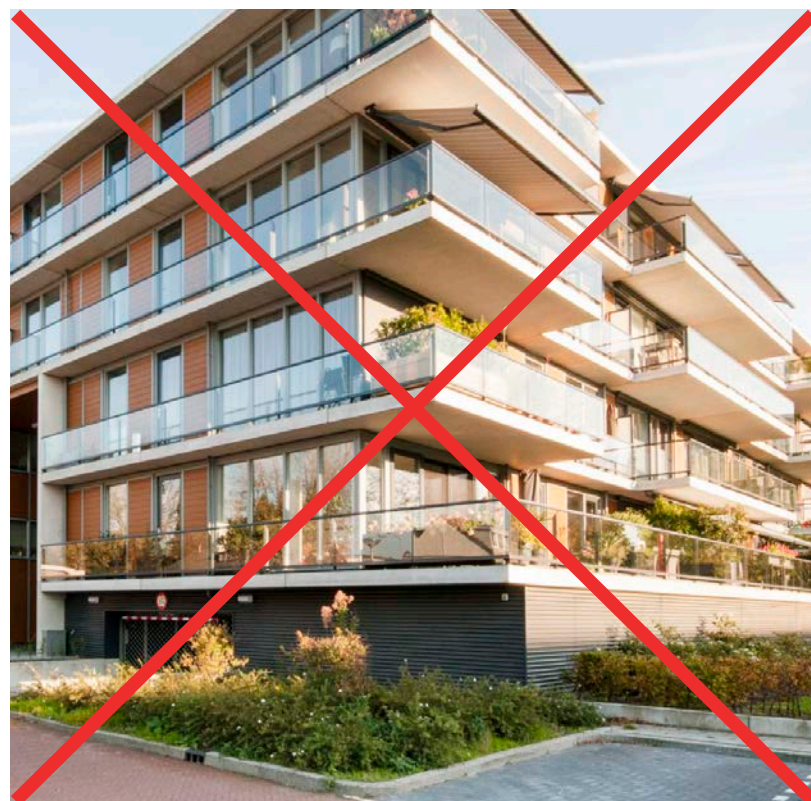
Levendige plint entree als accent



Geen symmetrische opbouw



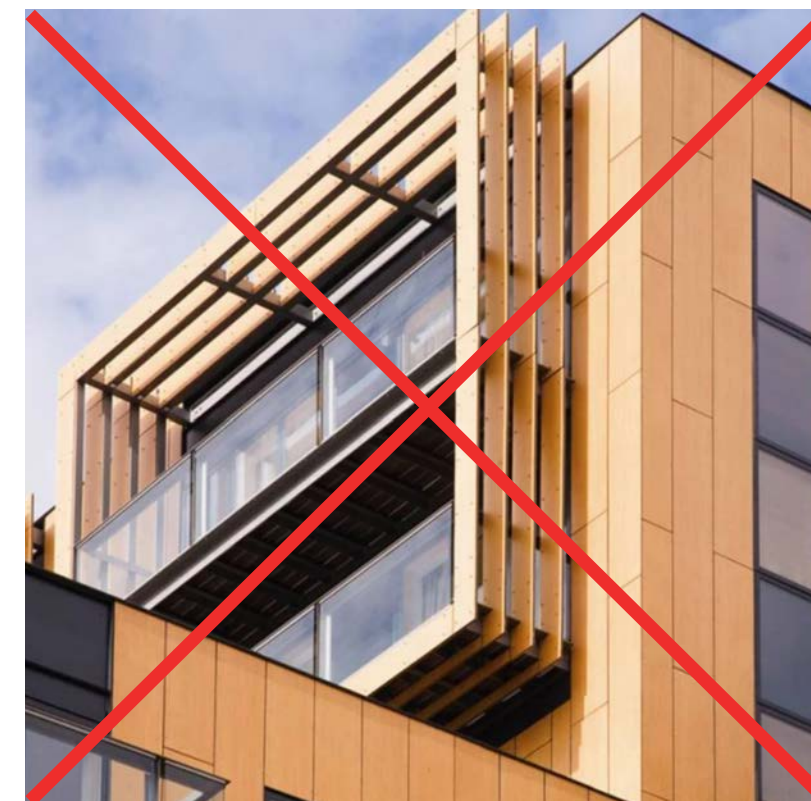
Volumes verspringend in zelfde architectuursteen



Geen parkeerplint



Geen plaatmateriaal en geen kleurgebruik

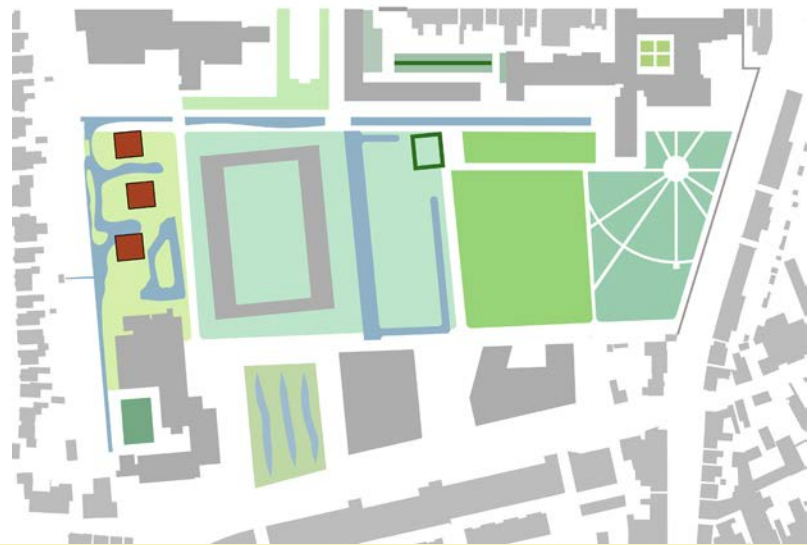


Geen plaatmateriaal en imitatiehout

4D. OASE

Stedenbouwkundige richtlijnen:

In de bestaande tuin van het Huis van Roosendaal op de plaats waar nu het parkeerterrein van de gemeente is gelegen komt de Oase. Een groen waterrijke tuin met een ensemble van kleine woongebouwen. Te denken valt aan enkele kleine appartementengebouwen of een aantal Kleine al dan niet geschakelde woningen in maximaal 2 bouwlagen. De tuin is collectief en openbaar toegankelijk, dus er zijn geen individuele afgeschermden privétuinen aanwezig en geen erfafscheidingen, hoogstens een klein terras met een laag en transparant windscherm. Essentieel bij de uitwerking is dat er geen inkijk in de (achter)tuinen van de woningen in de Ludwigstraat mogelijk is omwille van de privacy van de bestaande bewoners. Dit kan doormiddel van het beperken van gevelopeningen, het plaatsen van schermen of groene hagen of loggia's. De bestaande groenzone langs de Ludwigstraat moet worden gehandhaafd en versterkt. De gebouwen dienen op te gaan in het groen en aan te sluiten op de waterrijke omgeving. Vlonders, groene gevels, afstromend hemelwater en bijzondere aandacht voor natuurinclusief bouwen is een middel om dit te bereiken.



Appartementengebouwen met architectonische accenten.

Oriëntatie

De woningen staan met de plint in het groen of het water en zijn alzijdig georiënteerd met veel transparante delen. (ivm privacy Ludwigstraat muv de westzijde). Vanuit de woningen is zicht op de (school)tuin essentieel, parkeren is opgenomen bij de Stroomgaard. Door de tuin lopen alleen wandelpaden de auto blijft dus aan de zijde van de Stroomgaard. Er zijn geen prive tuinen rondom de woningen en er worden geen losse erfafscheidingen geplaatst in het groen.



Oase (stedenbouwkundige opzet nog te bepalen)

Architectonische richtlijnen:

Karakteristiek

De architectuur is ingetogen vormgegeven, zorgvuldig gematerialiseerd en vormt, net zoals de bebouwing in de zuidrand, geen beeldconcurrent met het Kloostergebouw. De bebouwing dient in kleurstelling (baksteen) op te gaan in het groen en niet direct in de architectuur aansluiting te zoeken op het architectuurbeeld van de bestaande bebouwing van het Huis van Roosendaal en De Norbertus Gertrudis Mavo. In architectuur is er een contrast met de Stroomgaard, grote vlakken met plaatmateriaal zijn daarom niet toegestaan evenals grote glasoppervlakken die vlak in de gevel liggen, terugliggend kan wel. Extra toevoegingen met groen zijn wenselijk, gevraagd wordt om een invulling aan het thema natuurinclusief bouwen. Om op te gaan in de groene omgeving moet kleurgebruik geminimaliseerd worden. Zwart, antraciet en donkergrijs passen uitstekend in een groene setting evenals een donkergeel/grijsgroene steenkeur. Een felgele of lichtrode steen is niet toegestaan.

Massa/vorm/gevelopbouw

De bebouwing krijgt een duidelijk hoofdvolume, die niet wordt aangetast door ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen . De bouwvolumes worden voorzien van een plat dak met zonnepanelen en een groen dak. De opbouw voor een eventuele lift of trappenhuis dient onderdeel uit te maken van het hoofdvolume, installaties en PV panelen moeten hier op aansluiten. Aandacht voor de schaduwrijke omgeving met weelderig groen is belangrijk, de materialisering van de gevels dienen hierop te zijn afgestemd. Bijvoorbeeld een wat harde donkere en grotere baksteen, of een andere duurzame onderhoudsvriendelijke steen . In contrast met de Stroomgaard is een horizontale compositie vereist. Door de stedenbouwkundige richtlijnen en de bestemmingsplanomschrijving kan het gebied worden ingevuld met kleinschalige appartementen of individuele of geschakelde kleine woningen. Vanuit het bestemmingsplan is het mogelijk om 2 of 3 bouwvolumes te plaatsen. Voorkeur gaat uit naar 3 volumes los en verspringend in de ruimte geplaatst.



Donkere architectuur in baksteen gaat op in de groene omgeving



Donkere baksteenarchitectuur gaat op in natuurlijke omgeving



Moderne detaillering in baksteen (volume niet representatief)



Gevelbeplanting vanuit de grond (kleur baksteen te licht, volume niet representatief)



Echte groene gevels, wilde wingerd, goed detailleren!



Echte groene gevels wilde wingerd (volume niet representatief)



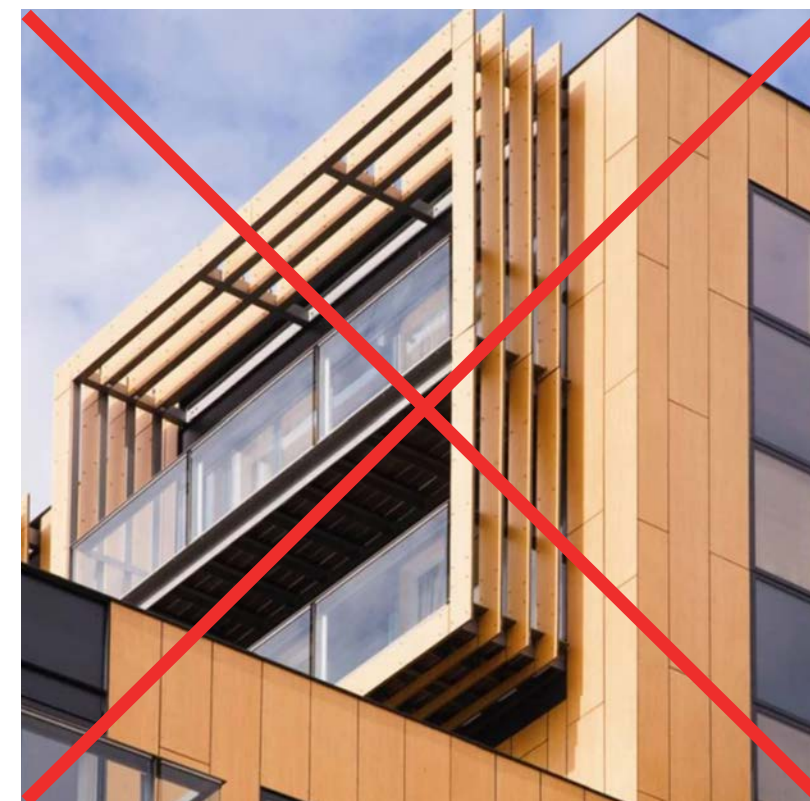
Echte groene gevels



Geen losstaande terrasschermen



Geen plaatmateriaal en geen kleurgebruik



Geen plaatmateriaal en imitatiehout