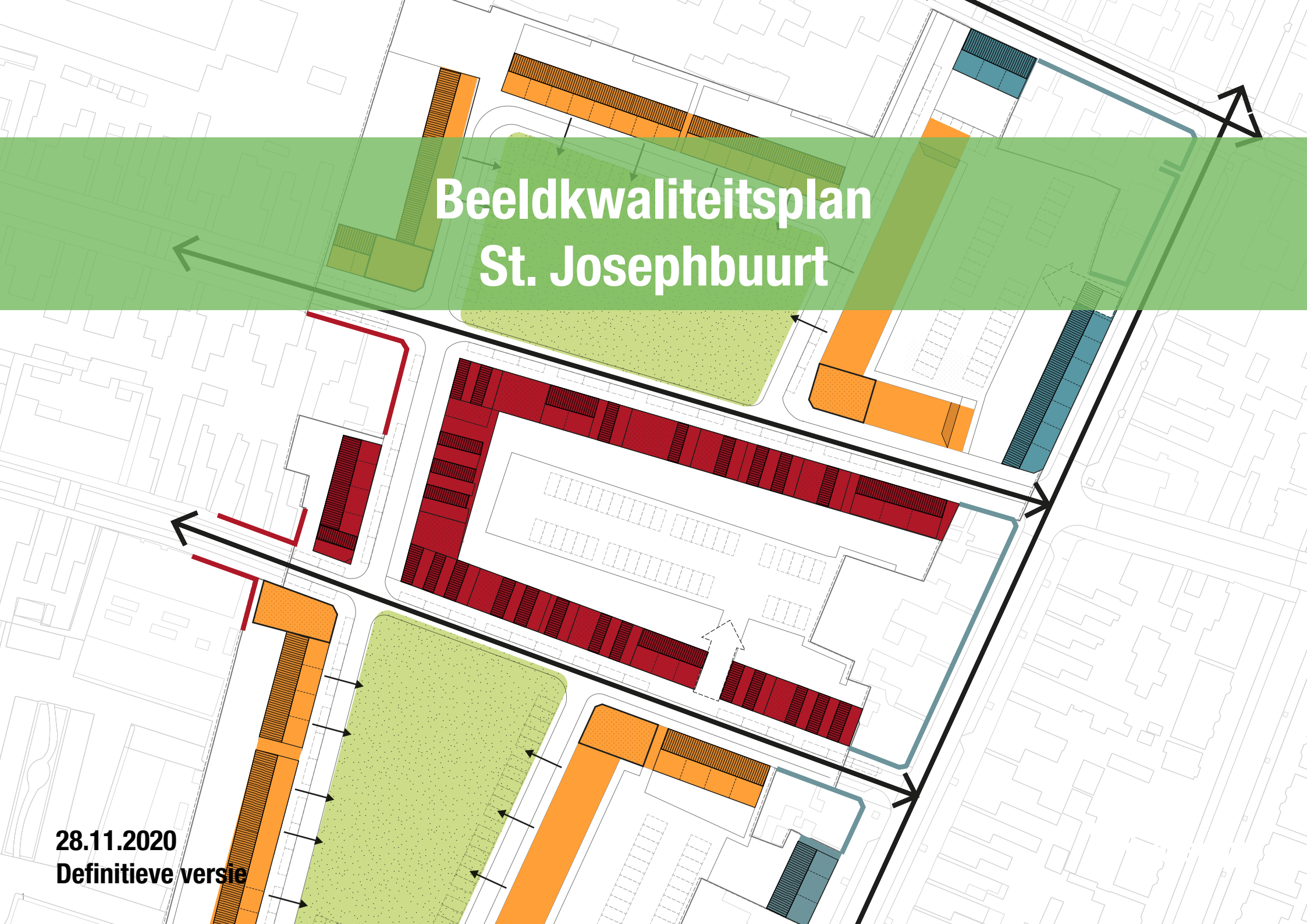




Beeldkwaliteitsplan St. Josephbuurt

28.11.2020
Definitieve versie

Colofon

November 2020

Het beeldkwaliteitsplan is in opdracht van woningcorporatie Alwel opgesteld door Urban Synergy. Deze ambitie is in nauwe samenwerking met Alwel, de gemeente Roosendaal en afvaardiging van de CRK tot stand gekomen.

Inhoudsopgave

Leeswijzer	4
1. Inleiding	5
2. Analyse bestaande buurt en omgeving	6
3. Algemene principes	10
4. Spelregels per deelgebied	16



Leeswijzer

Doorvertaling groene stadsbuurt voor jong en oud

Gemeente Roosendaal en Alwel hebben samen met betrokken huurders en omwonenden het ambitedocument 'Groene stadsbuurt voor jong en oud' voor de herstructurering van de St. Josephbuurt* opgesteld. In dit document zijn de gezamenlijke ambities, uitgangspunten en kansen vanuit Alwel, gemeente Roosendaal en bewoners van de St. Josephbuurt (huurders en omwonenden), geformuleerd en samengevat. Het gaat hierbij om ambities op het gebied van stedenbouw, programma, woningtypes, openbare ruimte, klimaat en energie. In dit beeldkwaliteitsplan wordt hierop voortgeborduurd. Aan het beeldkwaliteitsplan ligt een analyse van de bestaande context ten grondslag om daar zo goed mogelijk op aan te sluiten of de elementen uit de bestaande buurt te vertalen naar beeldkwaliteitseisen en spelregels.

Hoe leest u dit beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan voor de St. Josephbuurt geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de St. Josephbuurt weer, met het accent op de stedenbouwkundige structuur en verschijningsvorm van de woningen. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarmee een kwalitatief kader voor alle partijen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken zijn om een bijzonder woongebied met een maximaal toekomstperspectief te maken. De spelregels vormen tevens het ruimtelijke kader voor beoordeling van de plannen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit een aantal delen. In de inleiding worden de opgave voor de St. Josephbuurt en het doorlopen proces toegelicht. Hoofdstuk twee is een analyse van de bestaande wijk Burgerhout en St. Josephbuurt, wat dient als basis voor de beeldkwaliteitseisen voor de herstructurering. In hoofdstuk drie staan de algemene principes die gelden voor de gehele St. Josephbuurt. Deze algemene principes waarborgen de samenhang en eenheid in de buurt. Binnen de buurt liggen echter ook verschillende architectonische eenheden, vertaald in drie deelgebieden. Elke architectonische eenheid heeft een eigen karakter en daarbij passende beeldkwaliteitseisen en bebouwingsregels. In hoofdstuk vier wordt per deelgebied aangegeven wat de kwalitatieve uitgangspunten en ruimtelijke kenmerken zijn. Deze uitgangspunten en kenmerken zijn vertaald in bebouwingsregels vormen de leidraad voor de partijen die het plan verder uitwerken. Elk deelgebied wordt afgesloten met een aantal referenties.

De kaartbeelden in het document zijn indicatief en verbeelden een sfeer, het zijn geen eindbeelden of plankaarten.

* door bewoners en in andere communicatie wordt ook wel gesproken over de St. Josephwijk. Omdat het gaat om een buurt in de wijk Burgerhout gebruiken we in dit document 'St. Josephbuurt' om het plangebied te beschrijven.



1. Inleiding

Herkenbare buurt

Burgerhout is een van de eerste uitbreidingswijken van Roosendaal, voor het grootste deel aangelegd in de jaren '30, ingeklemd tussen twee historische straten in oost-west richting. De St. Josephbuurt heeft een eigen karakter en uitstraling binnen Burgerhout. De St. Josephbuurt is overzichtelijk door een geordend patroon van straten en bouwblokken. De bouwblokken zijn herkenbaar en hebben een eigen identiteit door kenmerkende hoekentrees, boogjes boven de entrees naar achterpaden en bijzondere baksteendetails in gevels die refereren aan de Amsterdamse School. Jaques Hurks, ontwerper van de Josephkerk, heeft er mede voor gezorgd dat bijzondere baksteendetails zijn toegepast bij de bouw van deze woonbuurt. De Hurkse baksteendetails in de St. Josephbuurt, toepassen van lage goten, ramen die de hoek om gaan en woningen met bijzondere hoekoplossingen zijn onderdelen die hoog gewaardeerd worden. In het ambitiedocument is de wens geformuleerd om de sterke eigen en onderscheidende identiteit van de architectuur van de St. Josephbuurt terug te laten komen in de nieuwe buurt.

Daarnaast is de wens uitgesproken om de bestaande structuurdragers, de Valkenburgstraat en de Maxburgh in de nieuwe buurt door te zetten. Deze assen kenmerken zich door bebouwing met kleine korrelgrootte en een gevarieerd gevelbeeld. De kleine korrelgrootte, het gevarieerde gevelbeeld en verticale geleiding van de bebouwing zijn beeldbepalend. Deze structuur wordt in de toekomstige St. Josephbuurt doorgezet, zodat de straten doorlopen tot aan de Sint Josephstraat. De St. Josephbuurt wordt zo ruimtelijk nog sterker onderdeel van het grotere Burgerhout.

Beeldkwaliteitswensen van het ambitiedocument

Uit het ambitiedocument 'Groene stadsbuurt voor jong en oud' zijn een aantal beeldkwaliteitswensen naar voren gekomen. Deze wensen bestaan onder andere uit het doorzetten van de bestaande structuren Maxburgh, Valkenburghstraat, St. Josephstraat en Voorstraat. De overige bebouwing in de buurt, is vrijer qua schaalgrootte en uitwerking. Echter, de bestaande kwaliteiten van de herkenbare buurt die de St. Josephbuurt nu is, mogen hierbij niet uit het oog verloren worden. De nieuwe ensembles moeten een eigen karakter en identiteit krijgen. Tussen de bebouwing per ensemble moet een zekere samenhang zijn in het bebouwingsbeeld, waardoor de herkenbaarheid en identiteit van de buurt vergroot wordt.

De inspiratie voor deze herkenbaarheid en identiteit wordt ontleend aan de bestaande buurt. Om deze reden wordt de buurt en de markante straten, in hoofdstuk twee geanalyseerd. Vanuit de meedenkgroep van bestaande bewoners en direct omwonenden is er sterk de voorkeur voor een traditionele architectuur zodat de nieuwbouw naadloos aansluit op de bestaande context.



Beeldkwaliteitswensen vanuit het ambitiedocument



Doorzetten bestaande structuur Maxburgh en Valkenburgstraat



Doorzetten bestaande lintstructuur Sint Josephstraat



Oriëntatie bebouwing naar de straat



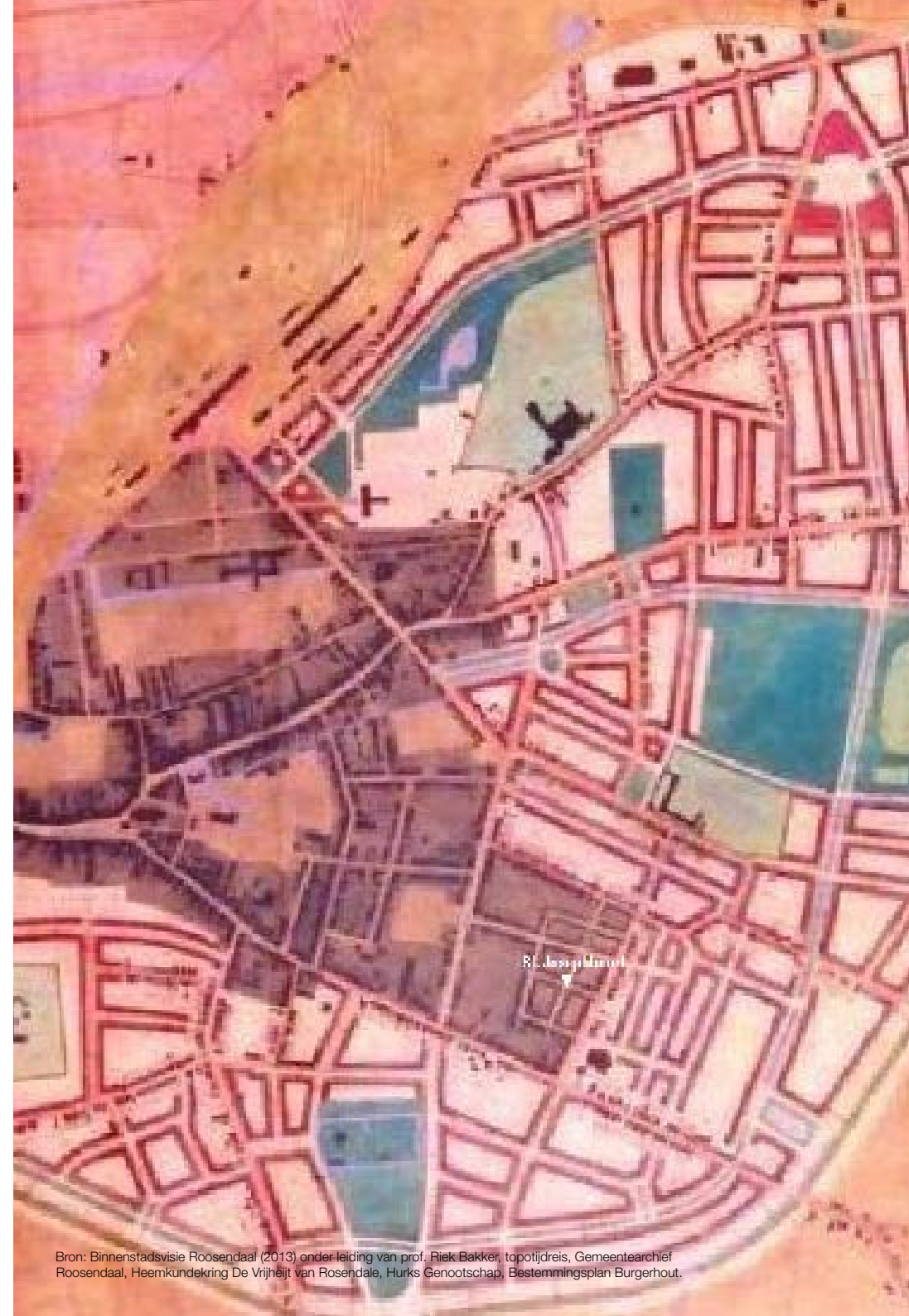
Zichtlijn behouden

2. Analyse bestaande buurt

Aanleg St. Josephbuurt

Roosendaal kende na de Eerste Wereldoorlog een grote woningnood. De in de jaren 1919-1920 opgerichte woningbouwverenigingen St. Benedictus, Ons Ideaal en St. Joseph kwamen reeds spoedig met plannen om in de nood te voorzien. Het komt niet tot veel planmatige ontwikkelingen, maar naast de kleinschalige ontwikkelingen in de stad wordt in Burgerhout in 1926, rond de Sint Josephstraat en Maxburgh, de St. Josephbuurt gerealiseerd op initiatief van (de toenmalige) woningbouwvereniging St Joseph. De exploitatie van woningwetwoningen verschaftte de stichting de mogelijkheid werkloze vakbondsleden aan (tijdelijk) onderhoudswerk te helpen.

Aanvullend op deze ontwikkeling werd in opdracht van de gemeente 1933 het Uitbreidingsplan opgesteld door het Ingenieurs- en architectenbureau Schaap uit Arnhem. Het plan legde onder meer de infrastructuur, de groensingel en verdichting vast. Er werd een samenhangende stedelijke groenstructuur geïntroduceerd, hiërarchisch patroon van wegen en de aanleg van een rondweg ter ontlasting van het bestaande stedelijk gebied. De St. Josephbuurt is onderdeel geworden van het geordende patroon van straten en bouwblokken in Plan Schaap.



Bron: Binnenstadvisie Roosendaal (2013) onder leiding van prof. Riek Bakker, topotijdreis, Gemeentearchief Roosendaal, Heemkundekring De Vrijheijt van Rosendale, Hurks Genootschap, Bestemmingsplan Burgerhout.

Analyse van de St. Josephbuurt

De St. Josephbuurt kent een sterke samenhang en bestaat uit alzijdige bouwblokken in een grid. Een van de bouwblokken is door de architect Jaques Hurks ontworpen. De kenmerkende baksteenarchitectuur en details uit zijn bouwstijl zijn bij de overige woningen in deze buurt ook terug te vinden. De blokmaten zijn kleiner dan in de rest van Burgerhout en elk straatdeel kent een eigen architectonisch accent. Eind jaren tachtig van de vorige eeuw zijn de corporatiewoningen gerenoveerd en vergroot door middel van dakopbouwen, wat resulteert in het huidige straatbeeld.



Verschillende gevelaccenten

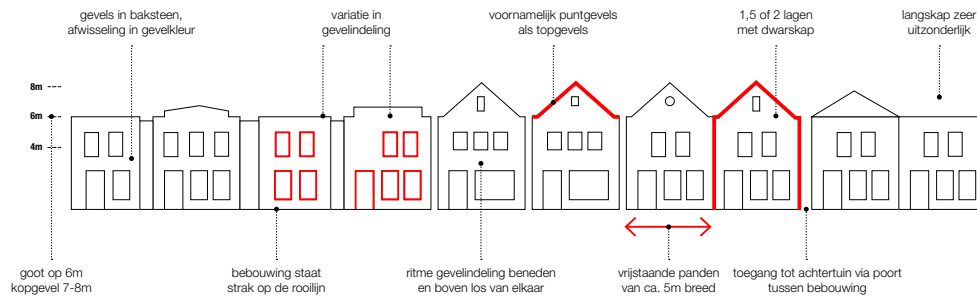
Per straatdeel is er één type gevelopbouw aanwezig. In de St. Josephbuurt zijn er drie verschillende gevelaccenten te vinden. Deze accenten zijn telkens over twee woningen geplaatst. De uitzonderingen hierop zijn de hoek en het korte blok. Hier wordt het accent over één woning geplaatst.



Bron: Bovenste vier afbeeldingen: West Brabants Archief.
Onderste afbeelding: Streetview Google Maps.

Analyse Maxburgh en Valkenburgstraat

Centraal door de buurt lopen twee straten, de Valkenburgstraat en de Maxburgh. Het profiel van deze twee straten is breder dan de overige straten. Ter hoogte van de St. Josephbuurt verandert in de huidige situatie het aanblik en opbouw van de straat. In aangrenzende buurt worden de straten begrensd door een aaneengesloten bebouwingswand bestaande uit losse panden met afwisselende hoogtes en kapvormen. Hiermee lijken ze op de oude linten. Ter hoogte van de St. Josephbuurt stopt dit ritme en gaat de losse panden structuur over in meer planmatige ontwikkeling met een grotere korrel. De Maxburgh en Valkenburgstraat zijn bijzondere straten in het plangebied die afwijken van de overige bebouwing. De pandsgewijze opbouw van de Valkenburgstraat en de Maxburgh wordt doorgezet in de toekomstige situatie.



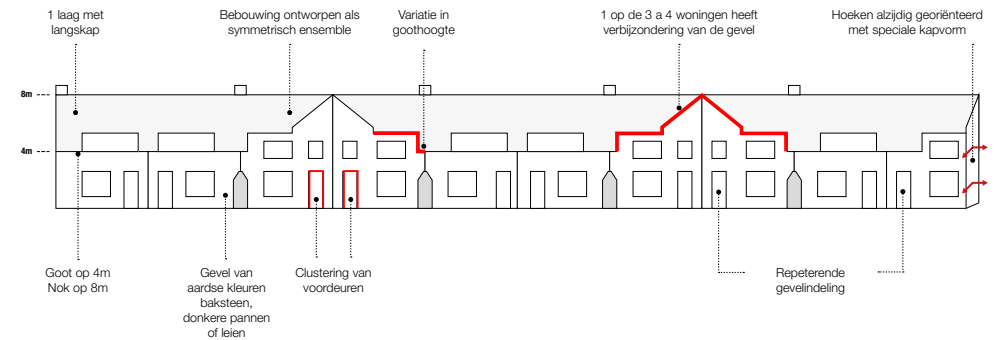
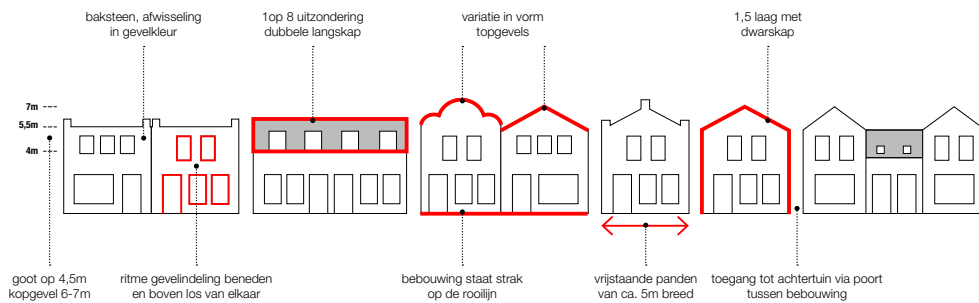
Later toegevoegde panden in Maxburgh

In Maxburgh zijn een aantal panden later toegevoegd. Deze panden wijken af van de bestaande structuur. De panden hebben de voordeur niet in de kopgevel, de hoogte breedte verhouding van de woningen wijkt af, of er is weinig variatie in vorm, gevelopbouw en materialisatie.



Analyse St. Josephstraat

De buurt wordt begrenst door de St. Josephstraat. De straat heeft twee verschillende wanden. De westzijde sluit qua typologie en bebouwing aan op de St. Josephbuurt en de oostzijde kent een vergelijkbare pandsgewijze opbouw als de Maxburgh en Valkenburgstraat. De bebouwing aan de St. Josephbuurt zijde kent een symmetrische opbouw per bouwblok bestaande uit circa 6 woningen. De bouwblokken vormen een eigen ensemble in het geheel van de straat. Opvallend zijn de bijzondere hoekoplossingen bij de entrees naar de St. Josephbuurt.

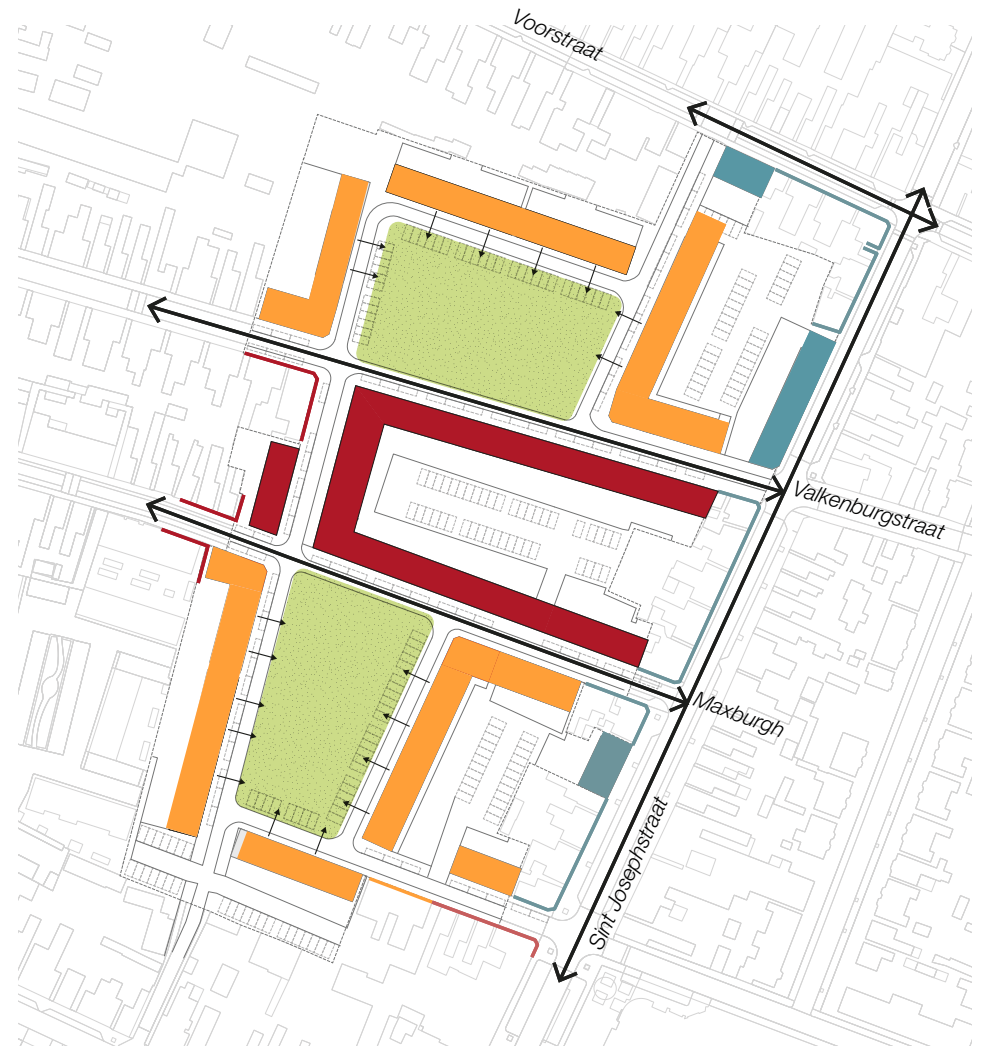


3. Algemene principes

Architectonische eenheden

Om de architectuur en de bebouwing te ordenen is het gebied ingedeeld in drie eenheden. Elke eenheid heeft een eigen karakter wat zorgt voor een gevarieerd beeld en herkenbaarheid van bestaande structuren. In de kaart zijn de drie eenheden en sferen weergegeven.

1. Het verlengde van Valkenburgstraat en Maxburgh vormen de hoofddraggers van het plan. De ambitie voor deze sfeer is het doorzetten van de losse pandjesstructuur en stijkenmerken van deze straten in de St. Josephbuurt.
2. De woningen rondom de parken vormen gezamenlijk een ensemble. Stijkenmerken en architectonische elementen refereren naar de originele St. Josephbuurt, met zijn traditionele baksteenarchitectuur.
3. Nieuwe ontwikkelingen aan de Sint Josephstraat en de Voorstraat voegen zich naar de maat en schaal van de bestaande bebouwing. In vormgevingsprincipes sluiten deze aan op de elementen uit de parkensembles.



Opdeling in drie architectonische eenheden

- Valkenburgstraat en Maxburgh
- Parkensembles
- Sint Joseph- en Voorstraat



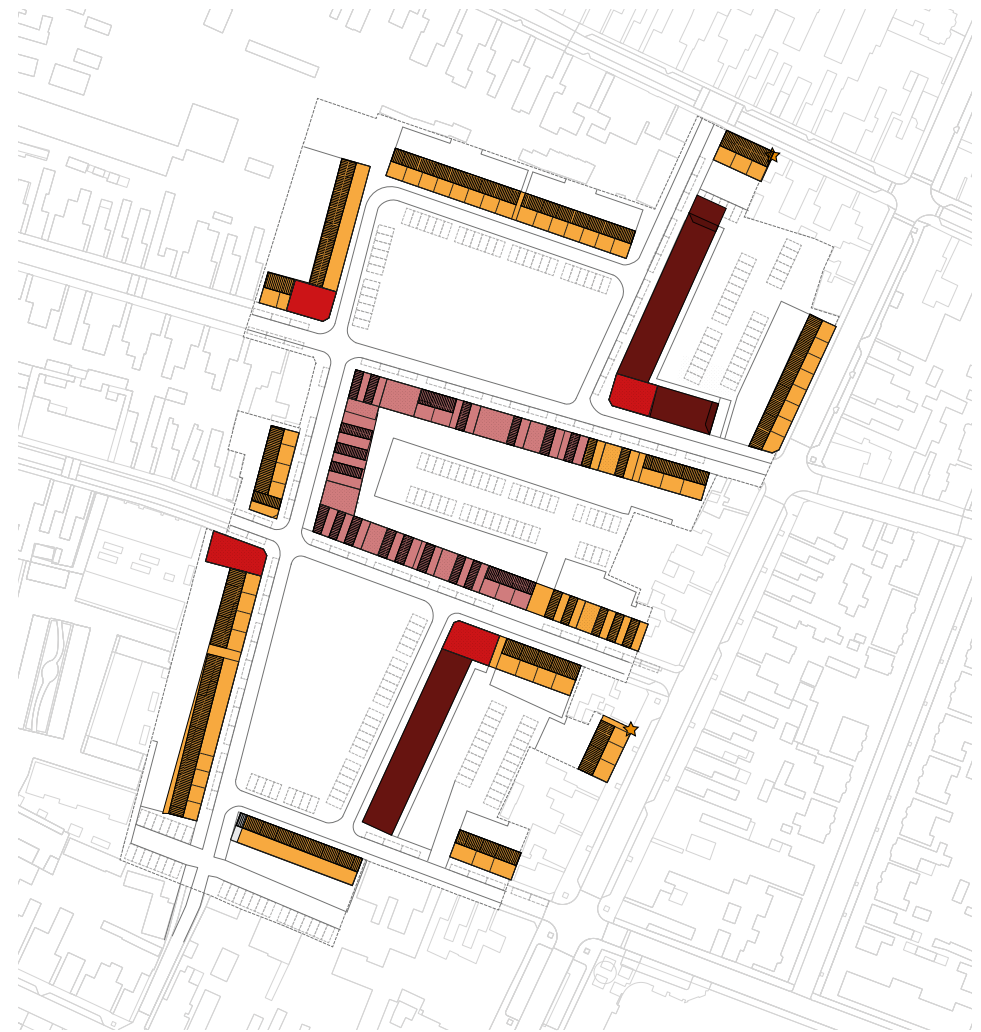
Woningtypes en kappenplan

Bij herontwikkeling van de St. Josephbuurt is het gewenst differentiatie in het woningbouwprogramma aan te brengen. Dit betekent dat er een mix van verschillende type woningen in de buurt een plek kunnen krijgen. Het gaat hierbij om grondgebonden woningen, beneden-bovenwoningen en appartementen.

De grondgebonden woningen sluiten in beeld en sfeer zoveel mogelijk aan op de bestaande bebouwing en hebben bij voorkeur een kap. Het gevoel van eenheid en samenhang bij de ensembles rondom de parken wordt versterkt door het toepassen van langskappen. Ter afwisseling is een dwarskap her en der mogelijk.

De appartementen liggen de oostzijde van de parken omdat daar de afstand tot de bestaande bebouwing het grootst is. De buitenruimtes van de appartementen kunnen hier aan de straatzijde liggen. De appartementen sluiten aan op de bestaande bebouwing met een kap of een architectonische oplossing met de uitstraling van een kap. Op de hoeken van de parken is het mogelijk kleinschalige appartementen te maken. Dit zijn hoekaccenten. (zie volgende pagina)

De beneden-bovenwoningen liggen in het middengebied aan de Maxburgh en Valkenburgstraat. Aan de Valkenburgstraat en de Maxburgh is afwisseling in hoogtes gewenst, om de losse pandjesstructuur te benadrukken (roze op de kaart). In deze straten is scala aan kappen wenselijk om de losse pandjesstructuur te versterken. Kenmerkend voor deze straten zijn de grote hoeveelheid dwarskappen waarbij de kopgevels kunnen variëren.



Maximale bouwhoogtes

- Hoekaccenten (maximaal 3 lagen plat)
- Afwisselende kappen
- Langskappen (max 2 lagen met kap)
- Appartementen met uitstraling van 2 lagen met kap
- ★ Aandacht voor overgang naar aangrenzende pand

Hoekaccenten

Algemeen kenmerk voor deze buurt is de aandacht voor de hoeken in het plan. Daar waar de parken de historische straten raken is een hoekaccent gewenst. De hoekaccenten vormen zo een goede beëindiging van de straten en overgang naar de groene open ruimtes. Omdat de parken in maat en schaalgrootte afwijken van de bestaande smalle straten in de buurt is het mogelijk hier hoogte toe te staan. De hoekaccenten bestaan bij voorkeur uit drie bouwlagen zonder kap, zodat ze zich onderscheiden van de aangrenzende bebouwing die bij voorkeur een kap heeft.

De hoekpanden bij kruispunten aan de Maxburgh en Valkenburgstraat worden afgeschuind, om aan te sluiten op de historische panden in de wijk Burgerhout. De afgeschuinde gevels bevatten op minimaal twee verdiepingen een gevelopening (in de vorm van een raam of deur).

De overige hoeken grenzend aan het openbare gebied hebben middels een entree of raam in de zijgevel een dubbele oriëntatie.



Lakerloper Eindhoven, Hans van der Heijden Architect



Zomerkwartier Zeist, Braaksma & Roos architecten (Copyright Arjen Veld Fotografie)

Hoekaccent aan de koppen van park

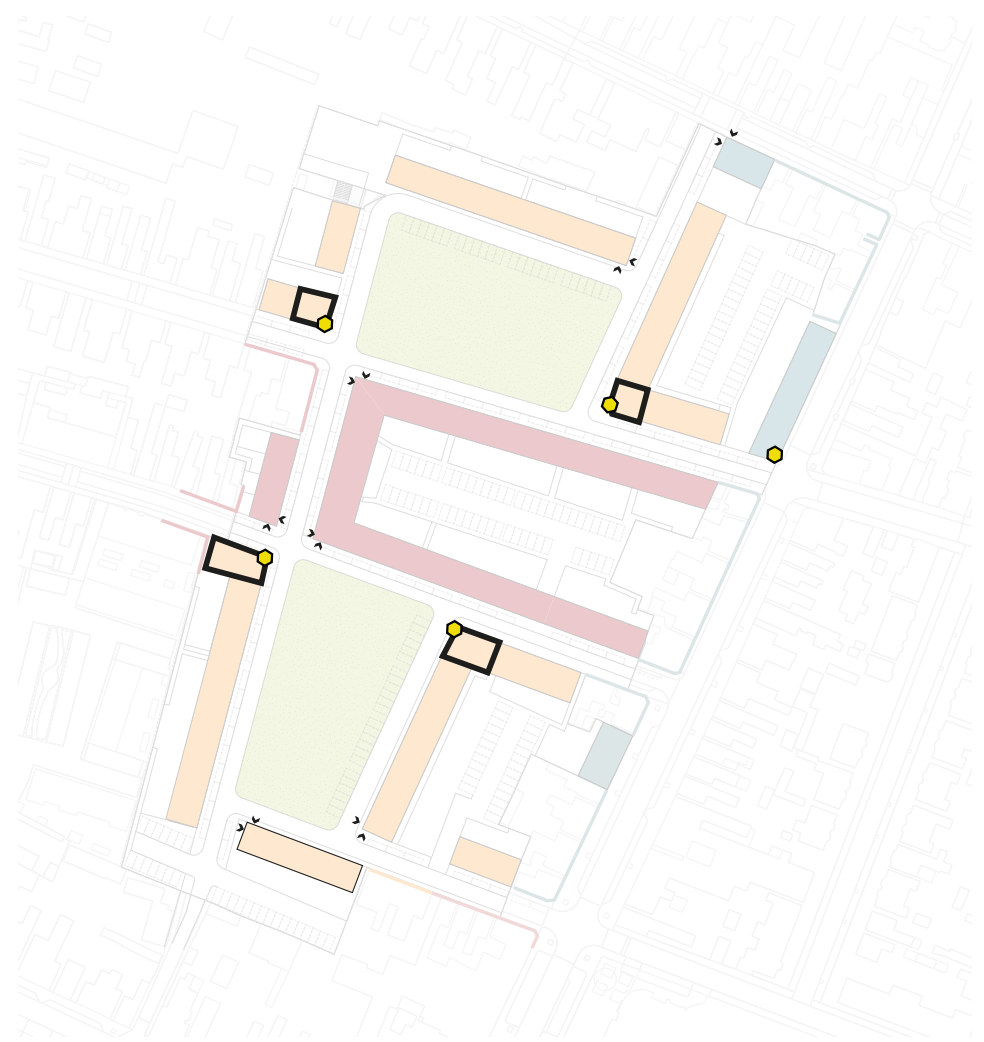


Albatrosstraat Utrecht, Rik Lagerwaard Architecten



Enka terrein Ede, (OP-Enka)

Hoekoplossing met gevelopeningen in afgeschuinde hoek



Hoekaccenten en aansluiting op bestaande panden

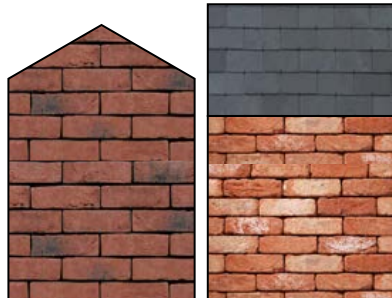
□ Hoekaccent op de koppen van de parken
(2 of 3 lagen plat)

⬡ Hoekoplossing met afgeschuinde hoek

➤ Overige hoeken dubbele oriëntatie door
middel van een entree of raam in de zijgevel

Eenheid in materiaal gebruik

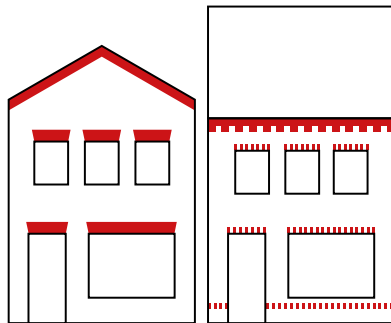
Om tot voldoende samenhang in de bebouwing te komen, krijgen alle woningen bakstenen gevels en donkere daken. Er is voor donkere dakbedekking (dakpannen of leien) gekozen omdat zonnepanelen hierbij minder opvallen dan bij rode dakbedekking.



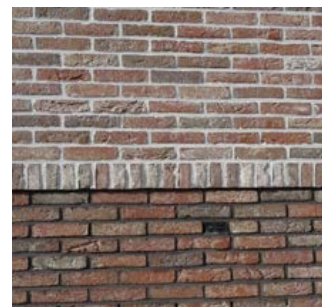
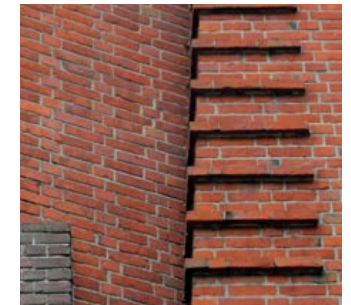
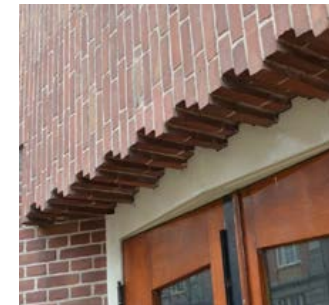
Bakstenen gevels en donkere dakbedekking

Details in metselwerk

De bebouwing heeft een stijl die op traditionele wijze of moderne wijze aansluit en/of refereert aan de oorspronkelijke bebouwing. Kenmerken daarvan zijn naast de baksteenarchitectuur, details in metselwerk en accenten rondom de entrees.



Hurkse details in metselwerk



Inspiratie kaart voor Hurkse details in metselwerk

Overgangen openbaar-privé

Om het karakter van de stadsbuurt in de nieuwe buurt door te zetten en te versterken staan woningen bij voorkeur direct aan de openbare ruimte. Voortuinen passen niet bij het karakter van de buurt. Smalle overgangszones zoals een Delftse stoep voor de woning, waar ruimte is voor een bankje, geveltuinen of terugliggende balkons/terrassen grenzend aan het openbaar gebied zijn mogelijk. In de St. Josephbuurt zien we twee principes waarop de overgangen openbaar-privé worden vormgegeven graag terugkomen.

1. Gevel grenzend aan trottoir

Kenmerkend voor de huidige Josephbuurt, Valkenburgstraat en de Maxburgh is dat alle panden op de rooilijn staan en de voordeur zich direct aan de straat bevindt. Dit principe wordt doorgezet in het verlengde van de Valkenburgstraat en de Maxburgh. Het gevoel van smalle historische stadsassen wordt hiermee versterkt.

Daar waar bebouwing aansluit op bestaande panden, zien we graag dat de rooilijn van de bestaande panden wordt aangehouden. Dit is zowel in de Tulpstraat, Sint Josphstraat, Voorstraat en Rozenstraat. Subtiële architectonische details in de gevel zoals een terugliggende voordeur, bankje of een kleine luifel boven de voordeur zijn mogelijk.

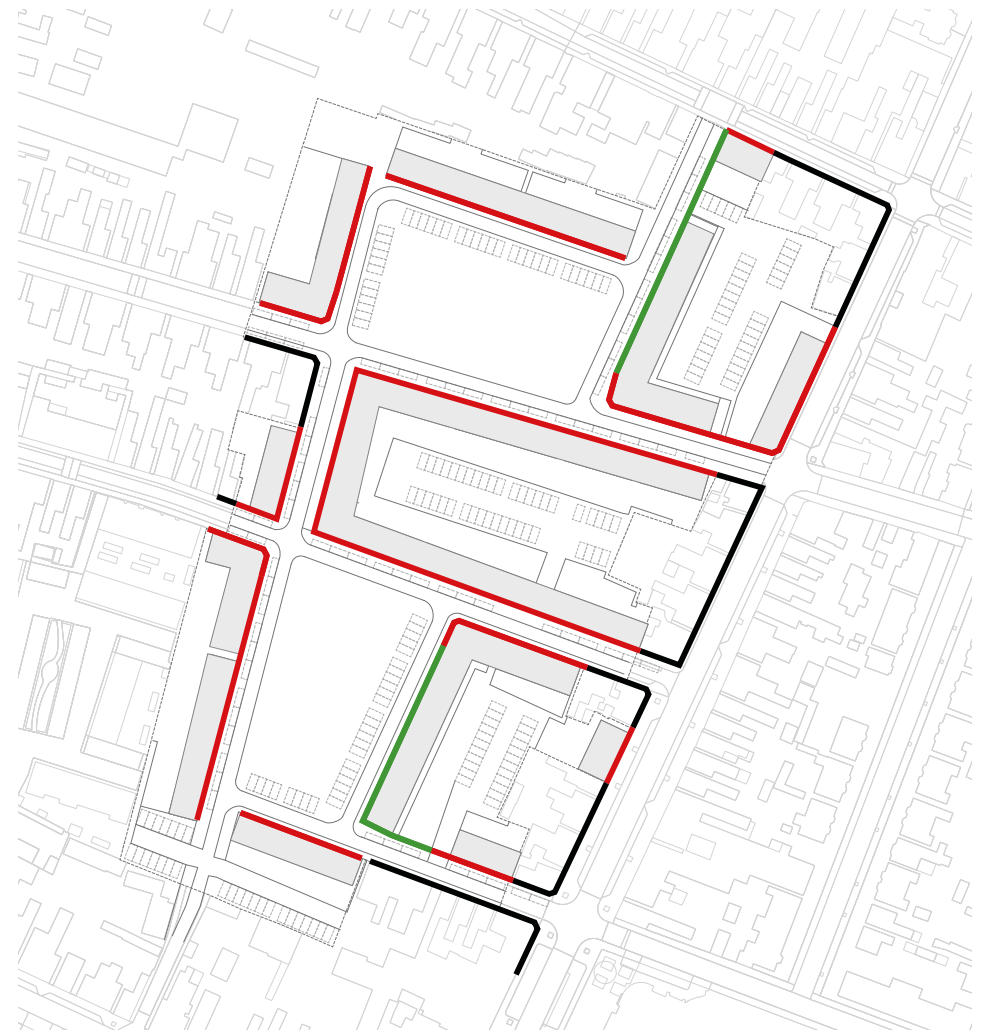
2. Geveltuinen/balkons/terrassen of Delftse stoep

Het toepassen van geveltuinen, balkons/terrassen of een Delfse stoep past vooral bij de lange zijde van de appartementen grenzend aan de parken. Doormiddel van een terugliggende gevel of geveltuin ontstaat een overgangszone voor de appartementen op begane grond. Het is van belang dat deze overgangszone wordt meeontworpen met de architectuur van het gebouw. De zone bevindt zich aan de zonzijde en biedt ruimte voor een buitenruimte het plaatsen van bankjes, bloempotten, etc. waardoor de relatie met het groene park versterkt.



Architectenbureau de Zwarte Hond

Mee-ontworpen geveltuinen of deltse stoep



Bestaande rooilijn

Bij voorkeur doorzetten gevel grenzend aan trottoir

Mogelijkheid voor geveltuin, balkon/terras of Delftse stoep

Erfafscheidingen

Voor een eenduidig en samenhangend beeld in de buurt is het wenselijk aandacht te besteden aan de erfafscheidingen. In de buurt zien we twee principes terugkomen:

Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied

Erfafscheidingen grenzend aan openbare straten worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de woningen. Dit bouwt voort op de kenmerken van de bestaande en omliggende wijken. De bouwblokken zijn rondom gesloten en erfafscheiding zijn integraal onderdeel van de architectuur van de woningen. Door de erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied onderdeel te maken van het materiaalgebruik en architectuur van de woningen zetten we het bestaande beeld door in de nieuwe St. Josephbuurt.

Erfafscheidingen gaashekwerk met hедера

Erfafscheidingen grenzend aan parkeerkoffers, zij- en/of achterpaden hebben bij voorkeur een groene uitstraling. Bijvoorbeeld hekwerken met hедера. Op deze manier ontstaat er eenheid in de parkeerkoffers. De groene erfafscheidingen dragen daarnaast bij aan opvang van fijnstof en een vriendelijke uitstraling.



Hekwerken met groen



Groeseind Tilburg, Bedaux de Brouwer Architecten
Mee-ontworpen erfafscheiding



Groene erfafscheiding



— Erfafscheiding onderdeel van architectuur van de woningen

— Erfafscheiding groen

- - - Erfafscheiding groen met openingen naar achtertuinen



4. Spelregels per deelgebied

Valkenburgstraat en Maxburgh

UITGANGSPUNTEN

De losse pandjesstructuur van de Valkenburgstraat en Maxburgh geeft een individuele expressie aan het straatbeeld. Dit wordt doorgezet in de toekomstige bebouwing in deze twee straten in de St. Josephbuurt.

- Woningtypen: grondgebonden woningen (veelal rijwoningen) en bebo-woningen apart aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan.
- Korrelgrootte: afleesbare losse pandjes
- Volume: variatie in nok- en goothoogte om een afwisselend straatbeeld te creëren
- Rooilijn: het is wenselijk de rooilijn van bestaande straatprofiel door te zetten
- Gevelindeling: verticale geleiding, de gevelindeling van de verschillende bouwlagen staat los van elkaar
- Kleur en materiaal: baksteen in een breed palet aan aardse kleuren. Donkere pannen of leien.

RUIMTELIJKE KENMERKEN

De individuele expressie van de panden wordt versterkt door afwisseling in:

- verschil in gevelindeling
- verschil in goothoogte
- vormgeving van kap / topgevel
- terugliggende delen tussen panden of doorsteken naar het achterterrein
- kleurstelling van gevel

Op de volgende pagina's zijn bovenstaande uitgangspunten en ruimtelijke kenmerken vertaald naar de bebouwingsregels voor dit deelgebied in de St. Josephbuurt.



BEBOUWINGSREGELS

Korrelgrootte en volume

- Woningen zijn herkenbaar als individuele panden (een pand is 1 korrel)
- Elk naast gelegen pand heeft een andere gevelindeling.
- Een goothoogte van 9 meter mag maximaal in een serie van 3 panden naast elkaar hetzelfde zijn.
- Bij voorkeur heeft maar maximaal 1 op de 8 panden heeft een bredere langskap over 2 of 3 woningen. Deze panden worden als 1 volume vormgegeven.
- De voorgevels van de losse panden variëren tussen de 4 en 5,5 meter breed. Bij bredere types zoals beneden bovenwoningen verspringt het over deel van de gevel naar achteren.
- Variatie in nok- en goothoogte van 1 laag met kap, 2 lagen plat, 2 lagen met kap tot 3 lagen plat met goot van 9 meter.
- Setbacks ten behoeven van een buitenruimte op het dak zijn toegestaan
- Openingen in de gevelwand ten behoeven van een voetgangersdoorsteek naar het achterterrein zijn toegestaan.

Rooilijn en oriëntatie

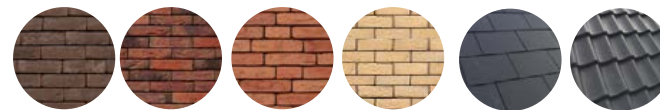
- Alle voorgevels staan op dezelfde rooilijn en zijn georiënteerd op de openbare weg.
- Delen van de gevel kunnen terugspringen ten behoeve van de benadrukking van de pandjesstructuur of tweede voordeur.
- De voordeur bevindt zich op de voorgevelrooilijn, enkel een tweede voordeur van een benedenbovenwoning mag in het terugliggende deel.
- Hiert is wenselijk de buitenruimte aan de straatzijde inpandig uit te voeren.

Gevelindeling

- Gevels hebben een verticale geleding
- De gevelopbouw kent drie lagen. Begane grond, verdieping en topgevel (dakrand)
- Ritme in de gevelindeling tussen de bouwlagen staat los van elkaar
- Bij een dwarskap is een raam in de nok van de woning wenselijk
- Dakkappen aan de voorzijde zijn, conform Welstandsnota Roosendaal, een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak.

Kleurgebruik

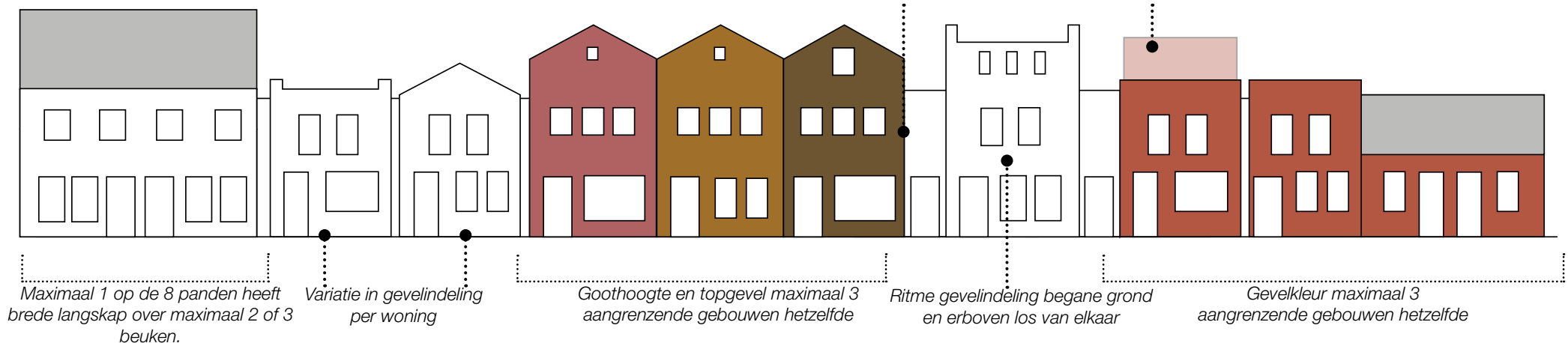
- Materialen en kleuren zijn terughoudend, bij voorkeur traditioneel en in samenhang met de bestaande panden aan de Valkenburgstraat en Maxburgh.
- Gevels zijn van baksteen of steenstrips in aardse kleuren
- Donkere pannen of leien



Ruim bakstenen pallet; alle aardse kleuren zijn mogelijk

Tweede voordeur voor benedenbovenwoning in terugliggende deel

Terugliggende derde laag ten behoeve van een buitenruimte op het dak



REFERENTIES



Facade Deurne, Quant Architectuur

Voorgevels op dezelfde rooilijn



Het Paradijs Arnhem, Mulleners + Mulleners Architecten

Afwisselende kappen en opbouwen



Carte Blanche Veenendaal, Inbo Architecten

Wisselende gevelindelingen en hoogtes



Veld 42 Nieuw Leyden Leiden, Tukker Architectuur en Advies

Afwisselende volumes, landschap incidentieel mogelijk



Het Paradijs Arnhem, Mulleners + Mulleners Architecten

Afwisseling in gevelindeling per pand, voordeur in voorgevel



Groeseind Tilburg, Bedaux de Brouwer Architecten

Woningen staan direct aan de openbare ruimte

Parkensembles

UITGANSPUNTEN

De huidige St. Josephbuurt is opgebouwd uit bouwblokken die in samenhang ontworpen zijn. Uitgangspunt is dat de parkensembles als geheel gekenmerkt wordt als een eenheid. Per parkensemble kan onderscheid worden gemaakt door een kleine variatie in architectonische accenten, geveldetailering, kozijnkleur en -grootte. De bebouwing rondom het park heeft een sterke relatie met de groene centrale ruimte.

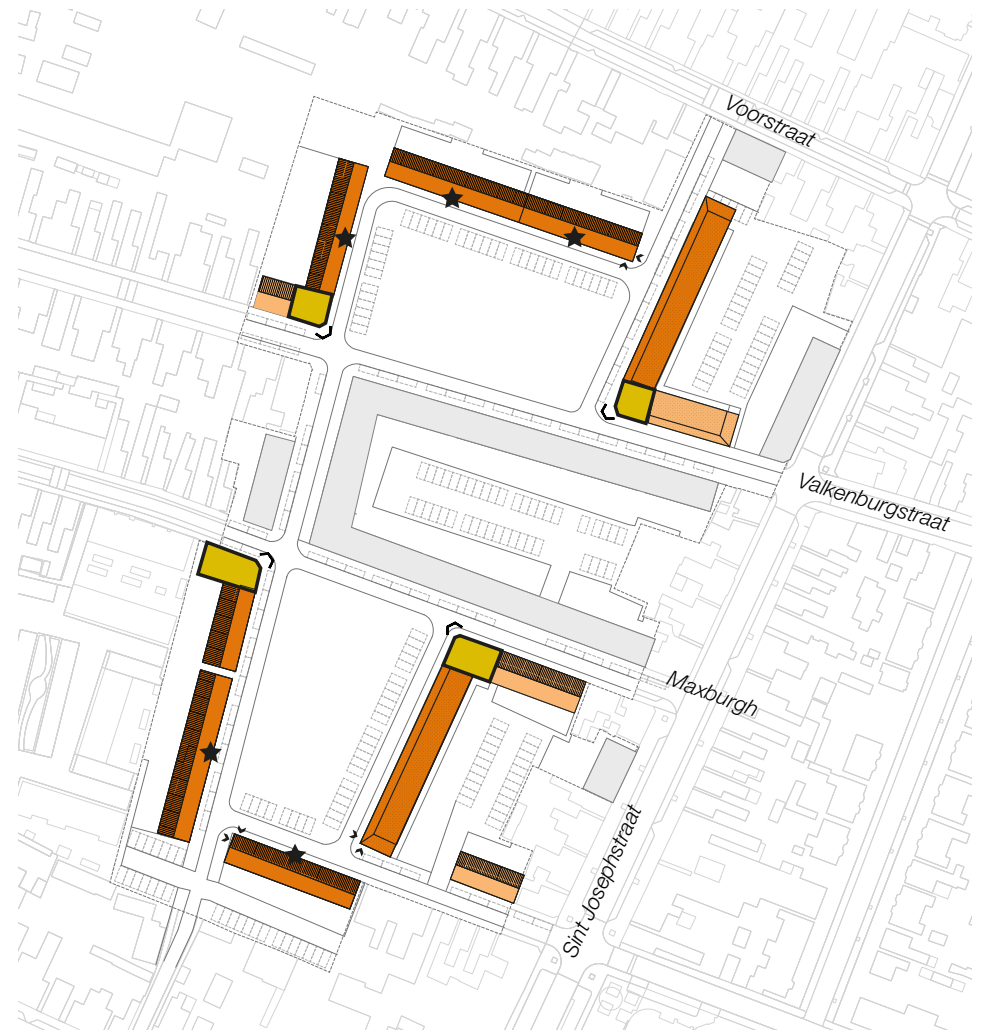
- Woningtypen: grondgebonden woningen (veelal rijwoningen), bebo-woningen en appartementen apart aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan.
- Korrelgrootte: het parkensemble vormt een geheel bestaande uit bouwblokken van minimaal 6 in samenhang ontworpen woningen. Appartementen hebben een grotere korrelmaat.
- Volume: 3 bouwlagen
- Gevelindeling: gevelindeling van de bouwlagen is op elkaar afgestemd
- Kleur: rood, rood/bruin of rood/paars baksteen. Per parkensemble eenheid in materiaal gebruik.
- Specials: accenten en afgeschuinde hoeken op belangrijke hoeken aan de Valkenburgstraat en de Maxburgh.

RUIMTELIJKE KENMERKEN

Om de samenhang te versterken, worden de volgende kenmerken toegepast:

- Eenheid in dakvorm
- Eenheid in materiaalgebruik
- Herhaling en ritme in gevelindeling van bouwblokken
- Architectonische accenten (per ensemble dezelfde elementen)
- Gespiegelde gevels / gekoppelde voordeuren

Op de volgende pagina's zijn bovenstaande uitgangspunten en ruimtelijke kenmerken vertaald naar de bebouwingsregels voor dit deelgebied in de St. Josephbuurt.



- Parkensembles - grondgebonden
- Losse bouwblokken - grondgebonden
- Hoekaccent op de koppen van de parken (2 of 3 lagen plat)
- ∨ Hoekoplossing met afgeschuinde hoek
- Overige hoeken dubbele oriëntatie
- ★ Architectonische accenten (minimaal)



BEBOUWINGSREGELS

Korrelgrootte en volume

Het gehele parkensemble wordt in samenhang ontworpen. De parkensembles mogen onderling van elkaar verschillen.

Grondgebonden woningen park

- Eenheid in volume: maximaal 2 lagen met kap bij grondgebonden woningen bij voorkeur gebruik van langskap zodat de woningen zich onderscheiden van de panden aan Maxburgh en Valkenburgstraat.
- Bij aangegeven hoekaccenten: maximaal 3 lagen plat. Het is wenselijk dat het hoekaccent uitsteekt ten opzichte van de aangrenzende bebouwing.
- Gewenste dakvorm is zadeldak

Appartementen

- Appartementengebouw heeft een grote korrel over de volledige lengte van het park.
- Eenheid in volume met de aangrenzende bebouwing. Om het karakter van de St. Josephbuurt in stand te houden en aan te sluiten op de overige bebouwing heeft het appartementengebouw de uitstraling van 2 lagen met kap voor alle zijden grenzend aan het openbaar gebied. Dit kan bereikt worden door het toepassen van een dakgoot op de tweede laag en een steile kap op derde laag.
- Bij aangegeven hoekaccenten: maximaal 3 lagen plat. Het is wenselijk dat het hoekaccent uitsteekt ten opzichte van de aangrenzende bebouwing.

Grondgebonden woningen straten

- De losse bouwblokken vormen 1 samengestelde korrel in de wanden aan de straten
- De grootte van het bouwblok is afhankelijk van de inpassing op de locatie.
- De losse bouwblokken bestaan uit maximaal 2 lagen met kap
- Gewenste dakvorm is zadeldak

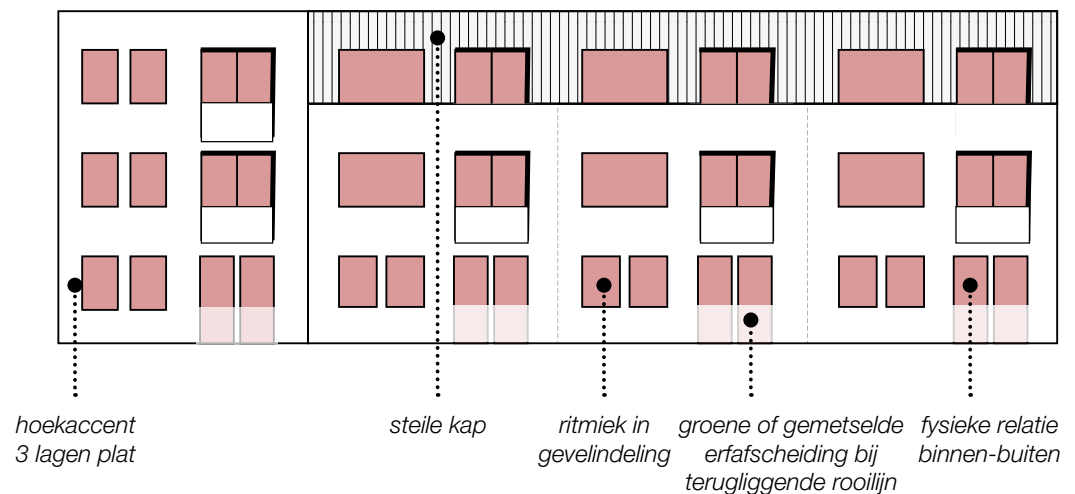
Rooilijn en oriëntatie

Grondgebonden woningen park en straten

- Alle grondgebonden bouwblokken en de losse bouwblokken staan bij voorkeur direct aan de straat. Aansluitend op de ruimtelijke kenmerken van de bestaande wijk en buurt.
- Woningen zijn georiënteerd op de openbare weg
- Voordeuren bevinden zich op de voorgevellijn
- Hoeken grenzend aan het openbaar gebied zijn dubbelzijdig georiënteerd. Voordeuren mogen daar aan beide zijden zitten.
- Hoekoplossingen met afgeschuinde hoeken op belangrijke hoeken aan de Valkenburgstraat en de Maxburgh

Appartementen

- Bij het appartementengebouw is het mogelijk terug te springen van de rooilijn ten behoeven van geveltui of balkon/terras.
- Begane grond van de appartementen heeft een fysieke relatie tussen binnen en buiten. Hierdoor wordt de relatie met het park versterkt. Buitenruimte zijn toegestaan.
- De buitenruimten van de appartementen dienen bij voorkeur binnen de rooilijn te blijven en uitpandige balkons zijn niet wenselijk.
- Hoekoplossingen met afgeschuinde hoeken op belangrijke hoeken aan de Valkenburgstraat en de Maxburgh



Gevelindeling

Grondgebonden woningen park

- Per parkwand ritmiek in gevelindeling, losse woningen in een blok hebben een zelfde gevelindeling.
- De gevels van twee aangrenzende panden worden altijd gespiegeld waardoor twee panden samen een geheel vormen en de voordeuren geclusterd liggen.
- Geclusterde entrees worden extra benadrukt in de architectonische uitwerking.
- Om de lengte van de grondgebonden bouwblokken te breken zijn architectonische elementen mogelijk zoals een dwarskap of topgevel met punt.
- Bij voorkeur een architectonisch accenten over 2 woningen.
- Dakkappen aan de voorzijde zijn, conform Welstandsnota Roosendaal, een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak.

Appartementen

- Indeling van de gevel op begane grond onderscheidt zich van de andere bouwlagen
- Dakkappen liggen bij voorkeur boven de gootlijn in het dakvlak
- Uitsparingen in het dakvlak ten behoeven van een buitenruimte zijn toegestaan.

Grondgebonden woningen straten

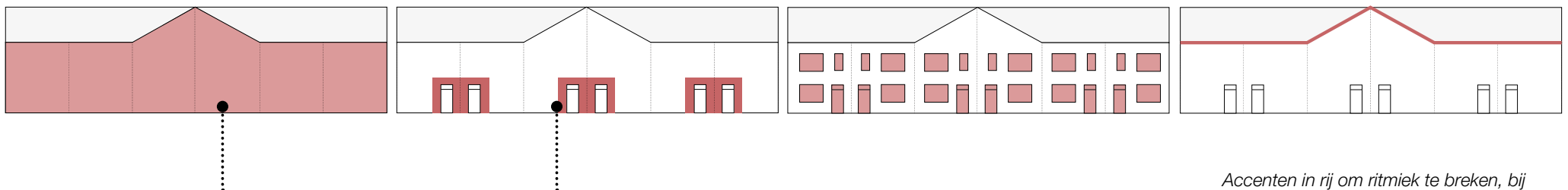
- Per bouwblok ritmiek in gevelindeling, losse woningen in een blok hebben een zelfde gevelindeling.
- Elk bouwblok mag van elkaar verschillen in gevelindeling en materiaalgebruik
- Dakkappen aan de voorzijde zijn, conform Welstandsnota Roosendaal, een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak.

Kleurgebruik

- Eenheid in materiaal en kleurgebruik
- Gevels zijn van baksteen of steenstrips in rood, rood/bruin of rood/paars
- Donkere pannen of leien



Bakstenen in bruin of roodtint



Eenheid in kapvorm en materiaalgebruik per bouwblok

Geclusterde entrees worden extra benadrukt

Ritmiek in gevelindeling

Accenten in rij om ritmiek te breken, bij voorkeur over twee woningen of boven entree.
Hoekaccent drie lagen met schuine hoek

REFERENTIES



Plantage Beverbuurt, Faro Architecten

Geclusterde voordeuren en details metselwerk



Schoolstraat - Talmastraat Leerdam, SVP Architectuur en Stedenbouw

Ensembles met dwarskappen



Groeseind Tilburg, Bedaux de Brouwer Architecten

Ingang in zijgevel



Kloosterburen Den Haag, Biq Architecten

Ritmiek in de gevel en baksteen details



Plantage Beverbuurt, Faro Architecten

Appartement met kap en afwijkend ritme begane grond. Openingen aan straatzijde op begane grond. (dakkappen liggen in de goot dat is niet toegestaan)



Molenstraat Best, Pauwert Architectuur

Appartementen met dakkappen boven de goot en openingen ten behoeve van balkons. (referentie is 3 lagen met kap, hier is 2 lagen met kap toegestaan)

Randen

UITGANGSPUNTEN

De St. Josephstraat en de Voorstraat vormen de randen van de St. Josephbuurt. Omdat een deel van de huidige bebouwing is **privaat bezit** en blijft staan vraagt de inpassing vraag om maatwerk. De nieuw in te passen bebouwing dient daarom in maat, schaal en type materiaal aan te sluiten bij deze bestaande blokken. Er is een onderscheid te maken tussen de panden die onderdeel vormen van een bestaand ensemble waar ze zich naar moeten voegen en een volledig nieuw bouwblok, ten noorden van de Valkenburgstraat. Daar is het mogelijk een moderne variant van dit klassieke blok te maken.

- Woningtypen: grondgebonden woningen (veelal rijwoningen)
- Korrelgrootte: de panden vormen een eenheid op bouwblok niveau, veelal bestaand uit 4 of 5 woningen
- Volume: sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande goot of nokhoogte van de aangrenzende panden tot maximaal 2 lagen met kap
- Gevelindeling: gevelindeling van bouwlagen op elkaar afgestemd
- Rooilijn: bebouwing staat bij voorkeur op dezelfde rooilijn als aangrenzende panden
- Kleur: afgestemd op de bebouwing aan de St. Josephstraat / Voorstraat
- Specials: hoekoplossingen met afgeschuinde hoek en mogelijk afwijkende dakvorm op belangrijke hoek aan de Valkenburgstraat, bij de overige hoekpanden een dubbele oriëntatie & aansluiten op bestaande buurpanden.

RUIMTELIJKE KENMERKEN

Aansluiting op bestaande straten en kenmerken kan gevonden worden door:

- Blokken als totaal ensemble te ontwerpen
- Afstemmen op bestaande goot- en nokhoogtes
- Materialisatie afstemmen
- Binnen het ensemble toepassen van o.a. verspringende goten, verhoogde gevels, dwarskappen en dakkapellen
- Ritmiek en geleding afstemmen op aangrenzende bebouwing

Op de volgende pagina's zijn bovenstaande uitgangspunten en ruimtelijke kenmerken vertaald naar de bebouwingsregels voor dit deelgebied in de St. Josephbuurt.



- ∩ Hoekoplossing met afgeschuinde hoek
- ★ Architectonische accenten (minimaal)
- ★ Aandacht voor overgang naar aangrenzende pand



BEBOUWINGSREGELS

Korrelgrootte en volume

- Ieder aaneengesloten bouwblok wordt ontworpen als een symmetrisch ensemble.
- De grootte van het bouwblok is afhankelijk van de inpassing op de locatie.
- Maximale bouwhoogte 2 lagen met kap
- Alle bouwblokken hebben bij voorkeur een langskap
- Zorgvuldige aansluiting in maat en schaal op aangrenzende panden gewenst.

Rooilijn en oriëntatie

- Voorgevel staat bij voorkeur op dezelfde rooilijn als aangrenzende panden
- Woningen zijn georiënteerd op de openbare weg.
- Hoeken grenzend aan het openbaar gebied zijn dubbelzijdig georiënteerd. Voordeuren mogen daar aan beide zijden zitten.
- De hoekwoning op de kruising van de St. Josephstraat met de Valkenburg kent een speciale vormgeving met afgeschuinde hoeken en mogelijk afwijkende dakvorm.

Gevelindeling

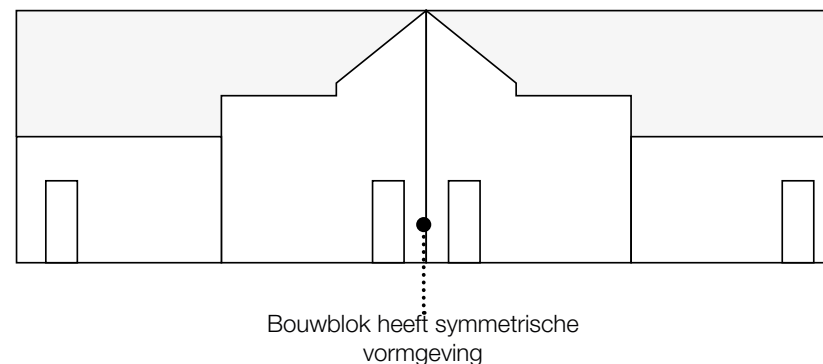
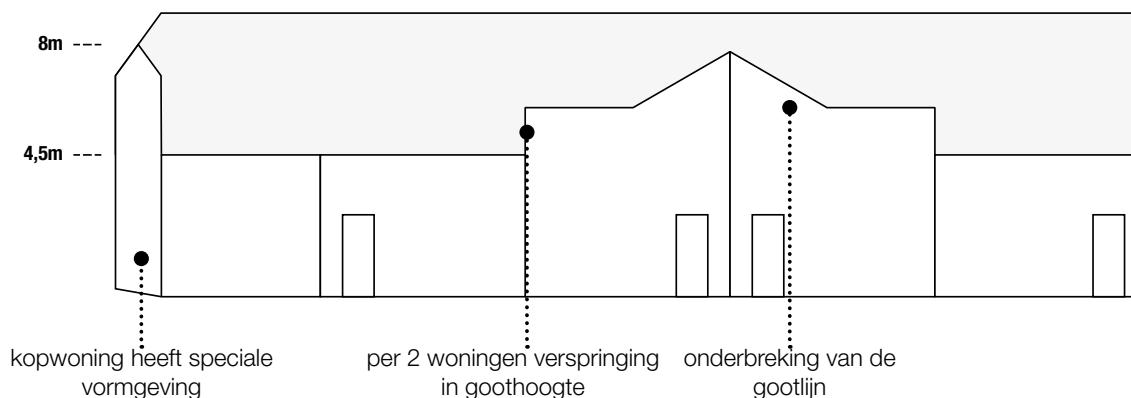
- Panden hebben een zelfde ritmiek en geleding als aangrenzende bebouwing.
- Een ensemble kent symmetrie, met uitzondering van kopwoningen (ten behoeve van goede hoekoplossingen).
- Binnen een ensemble is het gewenst dat de goot verspringt per 2 woningen.
- Dakkappen aan de voorzijde zijn, conform Welstandsnota Roosendaal, een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak.

Kleurgebruik

- Gebruik bakstenenpalet van bestaande bebouwing aan de Sint Josephstraat voornamelijk rood, bruin/rood.
- Donkere leien en pannen



Bakstenen in bruin of roodtint aansluitend op bestaande



REFERENTIES



Bijzondere hoekoplossing



Symmetrische opbouw met bijzondere onderbreking

Vredesplein Eindhoven, JSA-Jeroen Schipper Architecten



Bebouwing in symmetrie



Blok van rijwoningen als ensemble ontworpen

Voerendaal, Architecten aan de Maas

Hardheidsclausule: Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld met uitgangspunten en regels die moeten leiden tot een uitgesproken architectonisch beeld van de bebouwing. Indien het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, door bijzondere vormgeving, constructie, materiaalgebruik en kleurstelling kwaliteit toont en voldoet aan de hoofddoelstelling van het beeldkwaliteitsplan, kan de welstandscommissie burgemeester en wethouders adviseren om af te wijken van de voor het bouwwerk geldende beeldkwaliteitseisen.

**urban
synergy**

**noordsingel 70 B
3032 bg rotterdam
www.urbansynergy.nl
info@urbansynergy.nl**