



Alwel | Jacobus Vosstraat  
Roosendaal

stedenbouwkundig  
uitwerkingsplan

20 januari 2021





## inleiding

Alwel is eigenaar van de locatie ten oosten van de Jacobus Vosstraat in Roosendaal. Op de locatie wil zij woningen realiseren ten behoeve van haar doelgroep. Gelet op haar woningbezit in de omgeving van de locatie en de ligging van de locatie ten opzichte van het centrum van Roosendaal streeft de corporatie het volgende programma na in ongeveer de verhouding 50% / 50%.

- 3 kamer-woningen van 65-70 m<sup>2</sup> GBO. Deze zijn bij uitstek geschikt voor senioren. Ze krijgen een eigen buitenruimte en in beginsel een individuele fietsenberging.
- 2 kamer woningen van 49 m<sup>2</sup> GBO. Deze krijgen in beginsel ook een eigen buitenruimte, al kan hier in voorkomende gevallen van afgezien worden, mits een collectieve buitenruimte aanwezig is. De fietsenberging is collectief. Grondgebonden woningen horen in beginsel niet tot het gewenste programma.

In samenspraak met de gemeente zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie geformuleerd. Alwel heeft het voornemen om middels een prijsvraag een aannemer te selecteren die – met een door de aannemer te selecteren architect - het architectonisch ontwerp opstelt en realiseert.

Dit stedenbouwkundig uitwerkingsplan is opgesteld om de aannemer en diens architect handvatten te geven bij de uitwerking van een plan. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit gebruikt het document bij haar advisering aan het College in aanvulling op de Welstandsnota en het bestemmingsplan.

Eerst wordt de bestaande situatie in beeld gebracht. Daarna worden de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten benoemd.





locatie in de wijk



locatie 2019 | de autohandel aan de Frans Broosstraat is nog actief. Het pand van de garage is gesloopt.



locatie 2014 | op het achterterrein, aan de Frans Broosstraat zit een autohandel. Aan de Jacobus Vosstraat is in het oude pand van de garage Kringloop West gevestigd.

## bestaande situatie | locatie

De planlocatie ligt op loopafstand van het centrum. Voorheen stond er een pand waarin een autogaragebedrijf was gevestigd. De laatste 10 jaar dat het pand er stond was het in gebruik door Kringloop West. In 2015 is het pand afgebroken. Het terrein wordt nu deels gebruikt door een autohandelaar. Verder ligt het braak en wordt het vooral gebruikt om te parkeren.

Het terrein ligt midden in een woongebied en wordt aan twee zijden begrensd door straten met woningen. Aan de oostzijde grenst het terrein aan de achterzijde van de Ettingstraat.

Op de locatie is bij het opstellen van dit stedenbouwkundig uitwerkingsplan het bestemmingsplan Westrand van kracht. Voor de beoogde invulling is een bestemmingsplanwijziging doorlopen.

De locatie valt in de welstandsnota 2013 binnen het gebied stedelijke uitbreidingen (6) en heeft het niveau soepel.







bestaande situatie | straatbeeld



Jac. Vosstraat | kantoor met parkeerplaats



Ettingstraat | de woningen aan de rechterzijde grenzen aan het terrein



Frans Broosstraat | eengezinswoningen



Jac. Vosstraat | drive-in woningen achterzijde



Burg. Freijterslaan | drive-in woningen voorzijde



Vanaf parkeerterrein naar openbaar groen | links Jac. Vosstraat, rechts Ettingstraat



Ettingstraat | achterzijde gezien vanaf terrein aan de Jac. Vosstraat

De bestaande bebouwing rondom het perceel is per straat wisselend. Op het scharnierpunt, daar waar je de locatie met de auto bereikt vanuit de stad, staat een drielaags kantoorgebouw, met een parkeerterrein aan de straat. Op de erfgrens staat gedeeltelijk een groene haag.

Aan de Frans Broosstraat (eenrichtingsverkeer naar Ettingstraat) staan rijwoningen. Deze zijn begin jaren zestig gebouwd, twee lagen met een lage kap. Oorspronkelijk was een puivulling aangebracht over twee verdiepingen ter plaatse van de woonkamer/slaapkamer, maar die is veelal vervangen door metselwerk. De rode dakpannen en de gemetselde schoorstenen zijn nog collectief aanwezig. Naast een achtertuin hebben deze woningen ook een voortuin, wat zorgt voor enige vergroening in de straat. Parkeren kan op straat in een aangegeven parkeerstrook.

Aan de Jacobus Vosstraat ligt een rij drive-in woningen uit de jaren zeventig met de oprit en parkeerplaats. De tuin en de voordeur ligt aan de andere zijde, aan de Burgemeester Freijterslaan. Dit zorgt op straatniveau in de Jacobus Vosstraat voor een gesloten en steenachtig straatbeeld, een achterzijde. De gevelinvulling bestaat uit woningbrede puien met plaatmateriaal als dichte gevelelementen. De woningen zijn individueel door bewoners aangepakt. Dit zorgt voor een diversiteit aan kleuren in de gevels.

De Ettingstraat is de oudste bebouwing in de wijk. De zijde aangrenzend aan het perceel bestaat uit individueel gebouwde woningen, zeer divers in uitstraling. De woningen hebben geen voortuin, wel een achtertuin. De toegang vindt aan de straat plaats. Aan de overzijde staat een rij, één laag met kap, uit de jaren vijftig. Deze woningen hebben wel een voortuin. Aan deze zijde is het langsparkeren gesitueerd.

Aan de zuidzijde van de Ettingstraat is recent een drielaags appartementengebouw gerealiseerd, met bedrijfsruimte in de plint en appartementen op de verdiepingen. Aan het eind van de straat ligt een parkeerterrein en openbaar groen. Vanuit deze hoek is de wijk vanuit het centrum gemakkelijk toegankelijk met de fiets en te voet.

De achterzijde van de bebouwing van de Ettingstraat vormt de grens met het terrein. Deze grens is nu ingevuld met verschillende soorten schuttingen, metselwerk bergingen aan de zijde van de woningen en (verwilderd) groen op het terrein.



## bestaande situatie | sterkte en zwakte

### Bebouwing

De hoogte van de bebouwing is voor de woningen twee lagen met een kap in de Frans Broosstraat en drie lagen met plat dak in de Jac. Vosstraat. Het kantoorgebouw is maximaal 10 meter hoog. In de Ettingstraat is de hoogte van de bebouwing wisselend.

De lengte van de woningblokken is maximaal 65-70 meter, aaneengesloten bebouwing.

### Groen

De omgeving rondom het terrein is erg steenachtig. Met name de Jacobus Vosstraat, aangezien de woningen een parkeerplaats op eigen terrein aan de straat hebben.

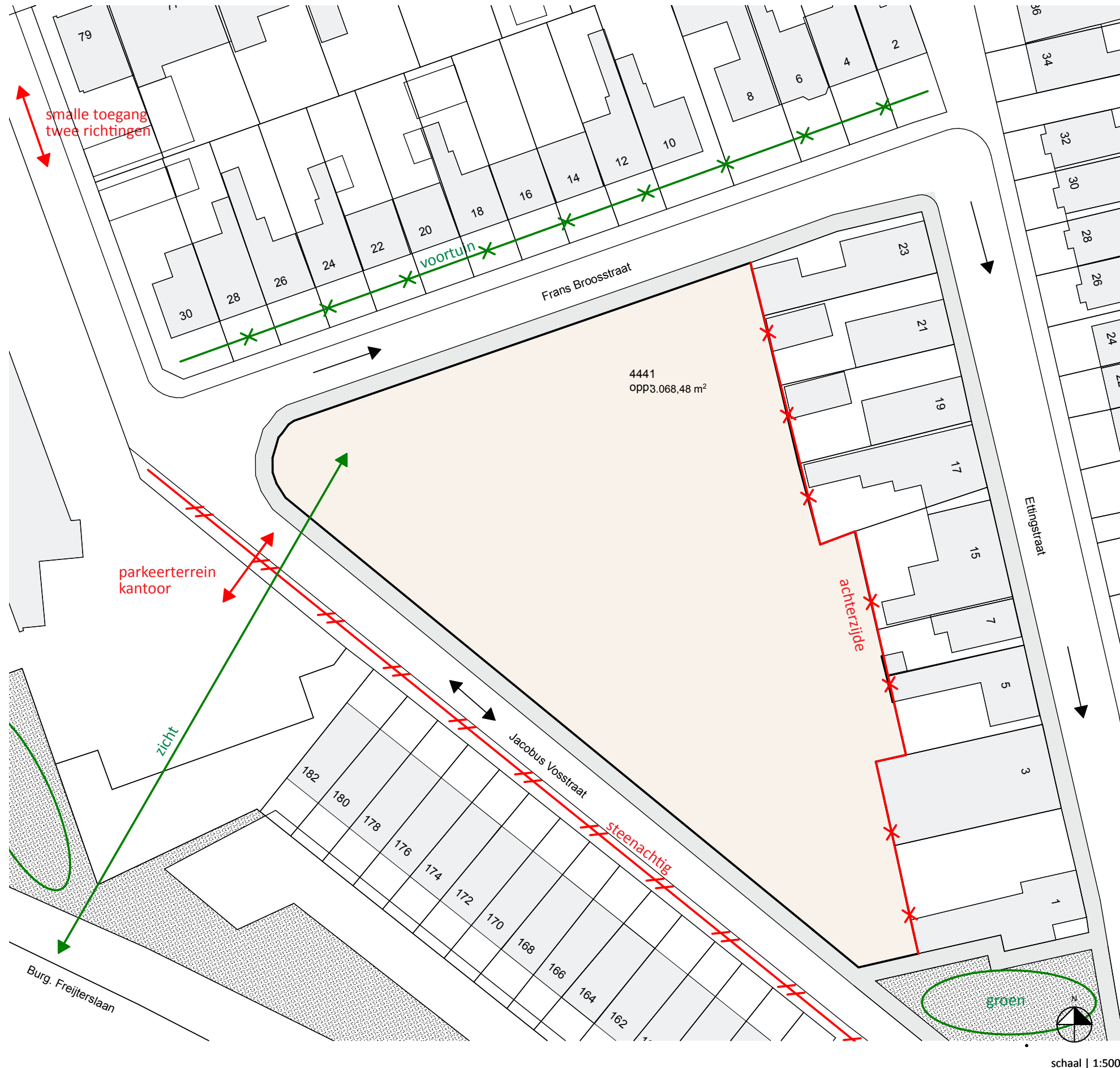
In de Frans Broosstraat hebben de woningen voortuinen, dit zorgt voor een vriendelijker straatbeeld.

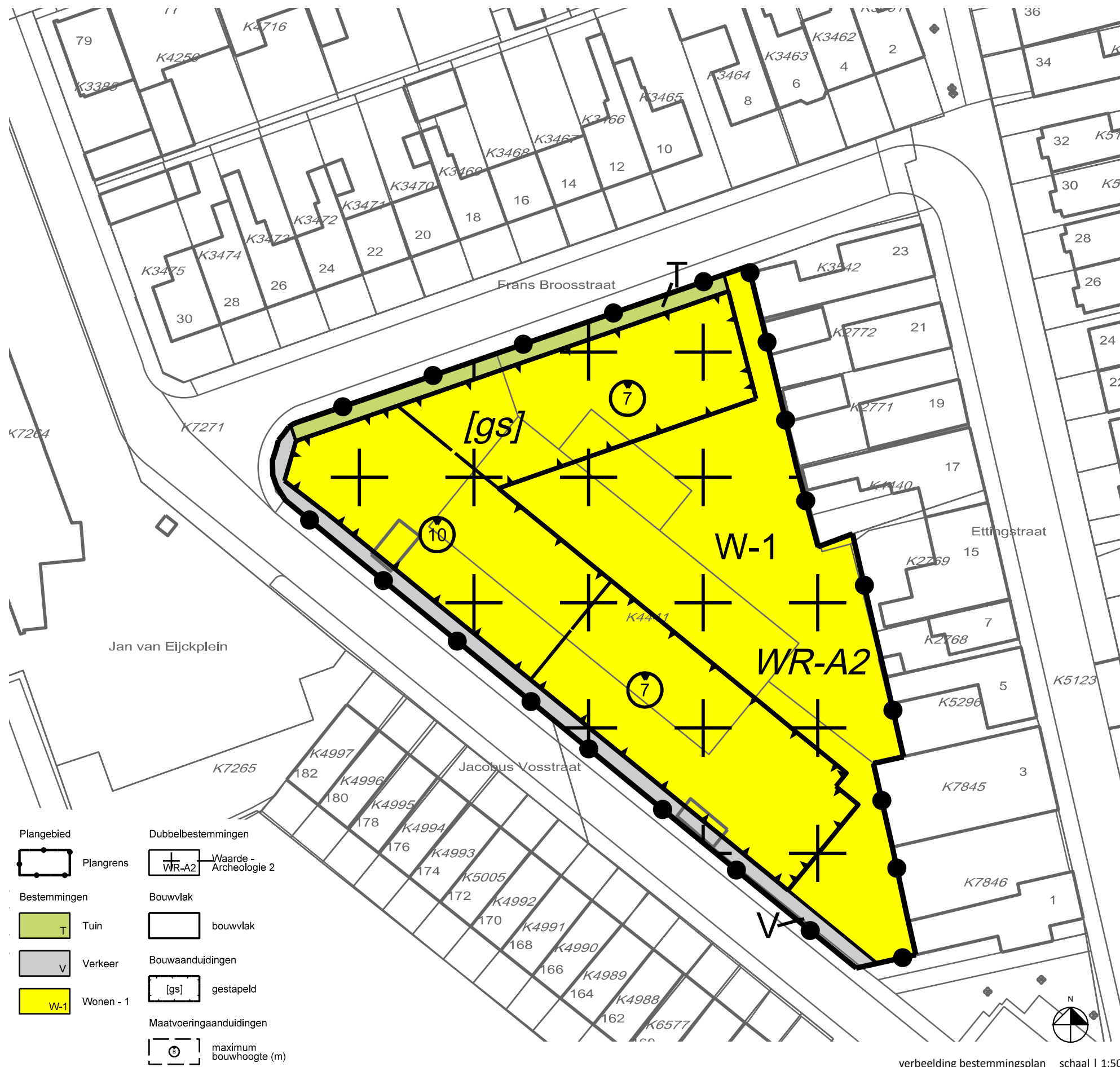
Er zijn twee plekken met openbaar groen, tegenover elkaar op de kop aan de zuidzijde van het terrein. Het openbaar groen aan de Burgemeester Freijterslaan is wel zichtbaar vanaf het terrein, over het parkeerterrein van het kantoorgebouw heen.

### Verkeer en parkeren

De locatie ligt dicht bij uitvalswegen, echter is maar via één smalle toegang te bereiken met de auto. De Frans Broosstraat en de Ettingstraat zijn beide ingericht met eenrichtingsverkeer, de Jacobus Vosstraat met tweerichtingsverkeer. Aan de zuidzijde is het wel mogelijk de buurt met de fiets en lopend te verlaten. Tegenover de locatie ligt de inrit naar het parkeerterrein van het kantoorgebouw.

In de Frans Broosstraat en de Ettingsstraat wordt op straat geparkeerd met een parkeervergunning (sector 3) middels langsparkeren aan één zijde van de weg. Aan de zuidzijde ligt een parkeergebied met ca. dertig parkeerplaatsen. De woningen aan de Jac. Vosstraat en het kantoor parkeren op eigen terrein. Het braakliggend terrein wordt nu veelvuldig gebruikt voor (gratis) parkeren.





De randvoorwaarden voor bebouwing zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. De bepalingen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Woonbebouwing in twee lagen, georiënteerd op de Jacobus Vosstraat en de Frans Broosstraat.
2. Het terrein dat achter de bebouwing resteert wordt benut als gemeenschappelijke tuin voor de bewoners en ten behoeve van parkeren voor bewoners. Er is bij de inrichting aandacht voor klimaatadaptatie, hittestress, waterbuffering en biodiversiteit.
3. Waar de straten bijeenkomen kan de bebouwing een hoogteaccent (derde bouwlaag) krijgen. Dit beperkt zich tot maximaal 1 woning met toegang.
4. De woningen op de begane grond worden vanaf de straatzijde ontsloten.
5. Waar woningen aan de straat liggen, beschikken de woningen over de gevelbreedte over een voortuin met een diepte van minimaal 2 meter.
6. Zowel een kernontsluiting (portieken) als galerijen aan de achterzijde zijn toegestaan.
7. Parkeerplaatsen voor bezoekers (0,3 plaats per woning) worden aangelegd als langsparkeren aan de noordzijde van de Jacobus Vosstraat.

De bestaande stedenbouwkundige situatie vraagt om een zorgvuldige uitwerking van de nieuwbouw, waarbij alle randen, overgangen en erfafscheidingen in het ontwerp worden meegenomen.

Langsparkeren (punt 7) in het openbaar gebied wordt gerealiseerd in de Jacobus Vosstraat ter plaatse van het huidige trottoir dat grenst aan de planlocatie. Onderdeel van het nieuwe plan wordt de aanleg van een nieuw trottoir, dat binnen het bestemmingsplanvlak ligt. De rijbaan in de Jacobus Vosstraat blijft even breed.

De precieze locatie voor autoparkeren op het achterterrein wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd en is derhalve bij het ontwerp van het gebouw nog te bepalen. Dit geldt in beginsel ook voor de plaats waar het binnenterrein voor auto's wordt ontsloten. Voor deze ontsluiting zijn verschillende mogelijkheden verkend. Bij een ontsluiting aan de Jacobus Vosstraat wordt, volgens ons, een optimum tussen bereikbaarheid van de inrit en de indeelbaarheid van het gebouw en het terrein. Daarbij geeft dit, gelet op het eenrichtingsverkeer in de Frans Broosstraat, de minste verkeersbewegingen rondom het plan. Door de situering in het scharnierpunt van het gebouw ter plaatse van de Broosstraat / Vosstraat wordt het eenvoudiger om woningen te bouwen met goede daglichttoetreding én wordt een efficiënte verkeersafwikkeling op het binnenterrein gewaarborgd. Daardoor blijft op het terrein ruimte over voor een groene inrichting en voor benodigde infiltratie van hemelwater.

Een andere situering is acceptabel als met de ontwerp-oplossing voor de beeldkwaliteit, verkeersafwikkeling, woonkwaliteit en inrichting van het binnenterrein een gelijkwaardige kwaliteit wordt bereikt.



## uitgangspunten | architectonisch

De architectonische uitgangspunten zijn terughoudend geformuleerd met als doel de architect van het gebouw ruimte te geven om een nieuwbouw op de locatie te realiseren, welke een positieve bijdrage levert aan de buurt. Dit gaat uit van één doorgaande woonbebouwing in twee lagen aan de beide straten. Samen met de bestaande bebouwing sluit de nieuwe bebouwing het bouwblok.

Bij de architectonische uitwerking zijn de belangrijkste aandachtspunten:

1. Het gebouw wordt ontworpen als één doorgaand en samenhangend geheel. Materiaalgebruik, ritmiek en opbouw van de gevel dragen daar aan bij.
2. Een ingetogen architectuur, bijzonder juist door goede composities, geleiding, materiaalkeuze en detaillering.
3. De gevels die zichtbaar zijn vanaf de straten hebben het karakter van een voorgevel. Dit geldt ook voor hoeken en kopgevels. Die krijgen een architectonische verbijzondering, welke reageert op de plek:
  - \*1 overgang tussen percelen;
  - \*2 kruising van de wegen;
  - \*3 naastgelegen deel van het kavel.
4. De bouwmassa wordt niet meer onderbroken dan nodig. Dit vraagt met name aandacht voor de toegang naar het binnenterrein.
5. Een zorgvuldig vormgegeven aansluiting van de nieuwe bebouwing en eventuele erfafscheidingen op de achterzijden van de aangrenzende percelen aan de Ettingstraat.
6. Entrees op maaiveld, zowel van individuele woningen als gezamenlijke entrees, zijn als zodanig goed herkenbaar.
7. Zoveel mogelijk de woonvertrekken (huiskamer, keuken) op de straat oriënteren. Bergingen aan de straat zo veel mogelijk voorkomen.
8. De buitenruimten bij woningen op de verdieping zijn aan de Frans Broosstraat georiënteerd op het binnenterrein. Gelet op de bezonning kan dit aan de Jacobus Vosstraat ook aan de straatzijde.
9. Heldere overgang van openbaar naar privé.

Aan materiaalgebruik, ritmiek en opbouw van de gevel worden op voorhand geen nadere eisen gesteld. De diversiteit aan bebouwing in de omgeving vraagt om een zorgvuldig ontwerp met in achtneming van bovenstaande uitgangspunten. Het nieuwe plan moet passen binnen de meest actuele welstandsnota van de gemeente Roosendaal.



## principe straatprofiel

Woningen op de begane grond hebben een entree aan de straatzijde, woningen op de verdieping hebben een entree aan de achterzijde, via portiek of galerij.

Parkeren vindt voornamelijk plaats aan de achterzijde, op het binnenterrein, hier wordt ook gezamenlijk groen aangelegd. Aan de Jac. Vosstraat wordt een strook langsparkeren aan de straat opgenomen.

