

ONTWIKKELKADER PATERSKWARTIER

Ontwikkeldkader Paterskwartier

ROOSENDAAL



In opdracht van:

Gemeente Roosendaal
Stadserf 1
4701 NK Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
info@roosendaal.nl
www.roosendaal.nl

Samengesteld en opgesteld door:

Dennis den Tenter
Team ontwikkeling en team projecten

Documentinformatie

Datum: 27-02-2024
Status: concept
Document:
2024-01-12 ontwikkelkader paterskwartier. indd

Vaststellingsdatum:

Het kaartmateriaal in dit document is opgesteld door de Gemeente Roosendaal. Voor het overige beeldmateriaal is waar mogelijk een referentie opgenomen. Mocht er toch bezwaar zijn tegen gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met de gemeente Roosendaal.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
	Ligging Plangebied	5
2.	Beleid	6
2.1	Collegeprogramma Zij aan Zij	7
2.2	Inbreiden in bestaande stad	8
2.3	Roosendaal Natuurstad	9
2.4	VGRP Roosendaal	10
2.5	Woonbeleid	10
2.6	Archeologie en Cultuurhistorie	10
2.7	Parkeren	11
2.8	Openbare ruimte	11
2.9	Milieu	11
2.10	Sociaal	11
3.	Inventarisatie en analyse	12
4.	Context	
	Ontwerpprincipes	18
5.	Ontwikkellocaties	24
5.1	Van Gorp muziekcentrum	26
5.2	De Wei van Boonen	28
5.3	Kade 47 en 51-55a	36
5.4	De Eratozaal	38
5.5	Kerk	40

1

INLEIDING



Ligging plangebied

Inleiding

Voor u ligt het ontwikkelkader voor het Paterskwartier. Hierin leest u hoe we een binnengebied, gelegen achter de Kade en een aantal oudere gebouwen, gaan transformeren naar een toekomstbestendig gemixt gebied als onderdeel van het Roosendaalse centrum. Van onaantrekkelijke plek achter de Kade, tot een bijzonder, doorwaadbaar binnenstedelijk woonmilieu aan de Pastortuin.

Waarom een ontwikkelkader?

Binnen het aangegeven plangebied spelen verschillende ruimtelijke initiatieven. De gemeente vindt het wenselijk om deze initiatieven in samenhang met elkaar te bekijken en waar mogelijk synergie tussen de plannen mogelijk te maken. Dit document geeft inspiratie en randvoorwaarden voor de ontwikkeling aan de initiatiefnemers mee. Zo komen we tot plannen die beter op elkaar zijn afgestemd en werken we aan een structurele verbetering van dit stukje Roosendaal.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van het centrum aan een van de historische linten van Roosendaal; de Kade. De kade ligt in het verlengde van de Markt. De Burgemeester Freijterslaan vormt de zuidgrens van het plangebied. De Molenbeek met de pastortuin vormen de oostbegrenzing.

2

BELEID



2.1 Collegeprogramma Zij aan Zij

In het collegeprogramma Zij aan Zij voor Roosendaal 2022-2026 is de ambitie van de gemeente verwoord. We bouwen aan onze stad en onze dorpen, zodat ze klaar zijn voor de toekomst. We groeien verder naar meer dan 100.000 inwoners en willen alle voorzieningen hebben die daarvoor nodig zijn.

Ontwikkelprogramma R.O.O.S
Stadsoevers, Vlietpark, de Spoorstraatzone, het Historische Centrum, Het Cultuurkwartier, het Winkelkwartier en de Laan van Brabant. In al deze gebieden staan de komende jaren volop ontwikkelingen op de planning. Al deze ontwikkelingen zijn gebundeld in één ontwikkelprogramma ROOS.

Vier principes liggen hieraan ten grondslag. Deze principes zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en bepalen gezamenlijk de koers voor de toekomstige ontwikkelingen die hierin plaatsvinden:

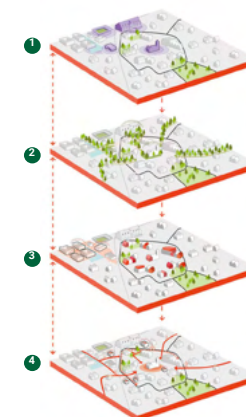
1. DNA, cultuur en erfgoed vertelt het verhaal.
2. Natuur in de stad verbindt.
3. Gebied specifiek programmeren.
4. Duurzame mobiliteit.

Paterskwartier

Het Paterskwartier grenst aan de gebieden die in het ontwikkelprogramma zijn benoemd. Bij de ontwikkeling van de visie voor het Paterskwartier zijn de vier principes gehanteerd.

De volgende onderwerpen vanuit het collegeprogramma zijn van belang;

- Gezonder leven (bewegen en lopen/ zorgwonen / lang thuis wonen) bijvoorbeeld ontwikkelingen Erato.
- Fietsstad (electrische oplaadpunten, fietstoegankelijk, auto niet of te gast).
- Schaalsprong (woningbouw).
- Klimaat (versterken natuurwaarde ecologische verbinding i.c.m Paterstuin -
- Gasloos bouwen, verduurzaming, nul op de meter).
- Cultuursprong (ontwikkeling erfgoed kerk en openstelling Paterstuin).
- Leefbaar & veilig (achterliggend gebied is nu niet leefbaar/veilig).
- Participatie (met alle betrokken partijen / ondernemers nemen wij het voortouw; hierna inspraak mogelijk waarna initiatiefnemers zelf participatie moeten gaan toepassen voor deelplannen).
- Klimaatadaptatie: tegengaan van hitte, droogte, wateroverlast en verbeteren van de biodiversiteit.



2.2 Inzetten op inbreiden in de bestaande stad

De woningbouwopgave wordt als kapitaalintensieve investering en als motor ingezet voor andere grote maatschappelijke opgaven. Met de woningbouwopgave ligt er een enorme kans voor Roosendaal om de transitie van de bestaande woningvoorraad verder te helpen. Nieuwe woningen op locaties nabij bestaande buurten kunnen helpen onrendabele toppen van duurzaamheidsmaatregelen op te lossen en de energietransitie te versnellen. Ook zorgen nieuwe woningen en hun bewoners voor meer draagvlak voor voorzieningen in kwetsbare gebieden. Woningbouwplannen met groen en water op deels verloederde binnenterreinen of randzones kunnen helpen hittestress in de stad te verminderen. Kortom, de woningbouwopgave als motor voor de energietransitie, klimaatadaptatie, duurzaam mobiliteit en leefbaarheid.

Door woningen op loop- en fietsafstand (een overaanbod) van werkgelegenheid te bouwen, en nabij scholing, zorg en voorzieningen wordt de keuzevrijheid en agglomeratiekracht van een regio vergroot. Dit levert maatschappelijke meerwaarde omdat mensen zo meer opties krijgen om hun leven ruimtelijk in te richten, hoe ze wonen, waar ze werken en vrije tijd door brengen. Zo wordt bovendien onnodige mobiliteit vermeden en tegelijkertijd worden eerdere maatschappelijke investeringen in de bestaande bebouwde omgeving, zoals scholen en theaters, beter benut.

Ook het bouwen van woningen nabij bestaande woningen levert maatschappelijke meerwaarde op, onder meer rond de energietransitie en de leefbaarheid van kwetsbare wijken zoals de Westrand. Voor

de energietransitie betekent het dat investeringen in energie-infrastructuur gedeeld kunnen worden tussen nieuwe woningen en de bestaande voorraad. Tegelijkertijd kan de verduurzaming van de bestaande voorraad efficiënter worden aangepakt met het creëren van schuifruimte. Zo worden kosten van de energietransitie gereduceerd of zelfs vermeden. Door toevoeging van nieuwe woningen aan kwetsbare wijken kunnen deze gebieden een boost krijgen en wordt het draagvlak voor voorzieningen in de wijk vergroot. Zo biedt nieuwbouw een enorme potentie voor de verbetering van de bestaande stad.

Activeren binnen gebied

De ambitie van de gemeente Roosendaal om door te groeien naar een 100.000 + gemeente, de wens om dit binnenstedelijk te doen en een kwaliteitssprong te maken zijn argumenten om het deels verloederde een sociaal onveilige binnenterrein te ontwikkelen. Door op een slimme manier maximaal gebruik te maken van de bestaande groen - blauwe kwaliteiten kan een waardevol stukje binnenstedelijk woonmilieu aan Roosendaal worden toegevoegd.

Vanuit financiële haalbaarheidsoverwegingen en de wens om sociaal veilige plekken, tuinen en parken te maken is voor woningbouw gekozen op deze locatie. De oriëntatie van de nieuwe bebouwing is gericht op de openbare ruimte en de Pastorietuin. Hierdoor wordt de plek geactiveerd en is er zicht vanuit de woning op het gebied.

2.3 Roosendaal Natuurstad, maart 2021

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is het proces waardoor we, als samenleving, de kwetsbaarheid voor klimaatverandering verminderen of waardoor we profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. In het Delta-plan Ruimtelijke Adaptatie ligt hierbij de focus op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, hittestress en droogte. Ook is er een toenemende aandacht voor behoud van biodiversiteit en het verbeteren van de luchtkwaliteit.

De volgende onderwerpen zijn onderdeel van het initiatief. Per onderdeel zijn de maatregelen beschreven.

Voorkomen van wateroverlast

Het klimaat verandert, het weer wordt minder stabiel, hevige regenbuien zorgen voor wateroverlast. Om dit te voorkomen kan regenwater lokaal worden vastgehouden en het liefst lokaal worden geïnfiltreerd om grondwater aan te vullen. Regenwater kan ook worden vastgehouden en worden opgeslagen in een bassin om te gebruiken in droge tijden. (zie eisen vanuit VGRP Roosendaal). In het plan dient ruimte te worden bestemd voor waterberging.

De ligging direct aan de Molenbeek vraagt om een goede onderbouwning om op deze locatie te kunnen bouwen. Voor deze locatie zal een stresstest worden uitgevoerd om mogelijk toekomstig wateroverlast in beeld te brengen. Vanuit de stresstest komen mogelijk extra randvoorwaarden voor deze ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling dient tevens rekening te worden gehouden met de geformuleerde uitgangspunten uit de ministerbrief, water en bodemsturend.

Verminderen van droogte

Naast perioden met heftige regenbuien worden we geconfronteerd met steeds meer en langere perioden zonder regen. Dit leidt tot droogte in het stedelijk gebied met mogelijk schade aan de beplanting en bomen. Zoveel mogelijk regenwater lokaal infiltreren kan helpen droogteschade te voorkomen.

Verminderen van hittestress

Door de klimaatverandering worden de gemiddelde temperaturen hoger en krijgen we steeds meer en langere periodes met hitte. In de stad, voornamelijk in de kleine kernen ten zuiden van de A58, op bedrijventerreinen en werklocaties leidt dat tot hittestress en het zogenoemde hitte-eilandeffect. Vergroenen en vooral het planten van bomen helpt om de hitte te verzachten. Bomen geven schaduw en de bladeren koelen de omgeving door verdamping. Hoe groter de bladmassa en de bomen hoe groter het koelend effect.

Versterken van biodiversiteit

In de stad leven meer verschillende soorten dieren en planten dan in het agrarische buitengebied. Het is dus een waardevolle plek in ons ecosysteem. De biodiversiteit gaat in Nederland achteruit. Niet alleen de mensen maar ook steeds meer dieren trekken naar de steden. Om deze toch al redelijke stedelijke biodiversiteit te versterken wordt er meer groen toegevoegd, meer diversiteit en planten die beter passen bij het veranderende klimaat en bij inheemse diersoorten.

Luchtkwaliteit verbeteren

Met meer groen kunnen we, met mate, de luchtkwaliteit in stedelijk gebied verbeteren. De uitstoot van vervuilende gassen en fijnstof kan het beste bij de bron aangepakt worden. Groene bomenrijen filteren in beperkte mate fijnstof uit de lucht. Met stadsbomen, stadsbossen en boomgroepen kan CO₂ opgeslagen worden.

Leefkwaliteit verbeteren

Een groenere leefomgeving heeft veel voordelen. De wijk blijft in hitteperiodes enkele graden koeler en is aantrekkelijker. Onderzoek toont aan dat volwassenen en kinderen meer buiten bewegen in een groenere wijk. Mensen worden in een groenere wijk minder vaak depressief en herstellen sneller van ziektes. Het vastgoed in een groenere wijk is meer waard, dat kan wel 10 tot 15 % schelen met een niet groene wijk.

2.4 VGRP Roosendaal, 2020-2023 (verbreed gemeentelijk rioleringsplan)

In principe worden inbreidingsprojecten behandeld als nieuwbouwprojecten. De methode voor het verwerken van het hemelwater hangt echter wel af van andere factoren zoals de beschikbaarheid van oppervlaktewater en grondwaterstanden. De principiële voorkeur van de gemeenten gaat uit naar gescheiden verwerking. Per situatie dient hier echter een afweging in te worden gemaakt om tot een doelmatige en duurzame oplossing te komen.

Bij nieuwbouw ook hydrologisch neutraal bouwen + toepassen van een (v)gs met retentievoorziening met gedoseerde afvoer richting Molenbeek. In nieuwbouwplannen (plannen vanaf 2020) is het doelmatig om op particulier terrein een waterberging aan te leggen van minimaal 60 mm, gerekend over het perceel oppervlak. Deze berging kan vertraagd afvoeren binnen 24 uur richting Molenbeek. Bouwpeilen in nieuwbouwplannen liggen 0,30 m boven het straatpeil. Wateroverlast op eigen terrein wordt niet afgewenteld op openbaar gebied.

2.5 Woonbeleid (Woonagenda, Woning programmering 2022, gemeente Roosendaal)

Voor de woonagenda 2021-2025 zijn drie speerpunten benoemd: Doorstroming, Differentiatie en Duurzaamheid.

- We streven na een gedifferentieerde opbouw van de woningvoorraad waarbij wordt uitgegaan van een verdeling van 30% sociaal/middeldure huur op wijk/dorpsniveau.
- Aandacht voor jongeren, starters, studenten en senioren die langer thuis wonen (woon-zorg).
- Enorme groei in vraag naar van één- en tweepersoonshuishoudens tot 2050. (appartementen)
- Meer appartementen in het duurdere segment te realiseren in de binnenstad, gericht op 1- en 2 persoonshuishoudens.
- In Roosendaal is een tekort aan huurappartementen in alle prijscategorieën en goedkope en middeldure koopappartementen.
- Nieuwbouwiniciatieven moeten waarde toevoegen aan de leefbaarheid van de betreffende omgeving en de identiteit van het dorp of stad versterken. De cultuurhistorie en stedenbouwkundige context van de omgeving moet worden gebruikt.
- Ontwikkelplannen worden getoetst aan realiteitsgehalte (eigendom gronden); initiatiefnemer dient schriftelijk aan te tonen dat gronden in eigendom zijn, dan wel schriftelijk aan te tonen dat door de eigenaar toestemming is gegeven, om het woningbouwinitiatief in te dienen.

- Op basis van het uitgangspunt compacte stad bouwen we binnen de bestaande stedelijke contour en wordt er vooral gestuurd op inbreiding, transformatie en herstructurering.
- Alle nieuwe woningen worden energieneutraal opgeleverd.

2.6 Archeologie en cultuurhistorie

In en nabij het plangebied bevinden zich enkele monumenten.

Door middel van een cultuurhistorische analyse dient het gebied te worden onderzocht. De bevindingen kunnen een aanleiding of inspiratie vormen voor het stedenbouwkundige plan.

2.7 Parkeren (nota parkeernormen gemeente Roosendaal 07-02-2022)

Bij de beoordeling van het bouwinitiatief is de nota Parkeernormen van de gemeente Roosendaal leidend. De volgende uitgangspunten zijn van toepassing;

- Voorkomen van extra parkeerdruk in het openbaar gebied.
- Het bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Intensivering van ruimtegebruik.
- De parkeernorm opgenomen in de nota parkeernormen gemeente Roosendaal.

Maatwerk is mogelijk onder de volgende voorwaarden;

- Geen straatparkeren maar gebruik te maken van een nabijgelegen te realiseren parkeerHUB.
- Openbaar parkeren alleen aan de rand van het gebied.
- Hanteren afwijkende parkeernorm alleen indien er een deelmobiliteit wordt aangeboden.

Waarbij dit tijdig zal worden geëvalueerd en indien nodig er binnen het openbaar gebied mogelijkheden blijven bestaan voor voldoende parkeerplaatsen.

De parkeeropgave van het Kadegebied zal anders moeten worden vormgegeven om de ontwikkeling van het gehele (of delen daarvan) gebied mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat autogebruik mogelijk blijft, maar het gebied leent zich niet voor het 'auto-voor-de-deur'-gebruik.

2.8 Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt integraal, dus toegankelijk, sociaal, veilig en klimaat adaptief ontworpen. Daarnaast willen we investeren in het opwaarderen van de kwaliteit en belevingswaarde van het openbaar gebied.

Concreet kunnen de volgende maatregelen worden genomen;

- Er worden meer bomen geplant en natuur gemaakt.
- We voorkomen grote zwarte asfaltvlakken.
- Het aantal vierkante meter verharding is gereduceerd, toepassen van grasbetontegels of kunststofgrastegels.
- Ontwerp de openbare ruimte als een spons.
- Versterk de biodiversiteit door specifieke planten keuze.
- Zorg voor berging en waar mogelijk infiltratie van regenwater in het gebied.
- Streef een extensief maaibeheer na.
- Geef ruimte aan water en natuur en trage mobiliteit.
- Zorg voor verkoelde zones.
- Toepassen van minimaal 25% biobased en/of circulaire materialen bij woningbouw en inrichting openbaar gebied.

2.9 Milieu

Om tot een goede ruimtelijke ordening te komen zijn vanuit de discipline milieu de volgende onderzoeken nodig:

- Geluid (aanwezigheid van horeca aan de Kade en nabijheid van het spoor).
- Geur.
- Bodem.
- Stikstof en EV.
- Trilling.

2.10 Sociaal

Omdat op vele terreinen ingrepen noodzakelijk zijn, (gebruik van de auto, circulariteit, verduurzaming) en vragen om een gedragsverandering is het van groot belang om draagvlak te creëren voor de ingrepen. Hierbij kan voorlichting, participatie en samenwerken en grote rol spelen.

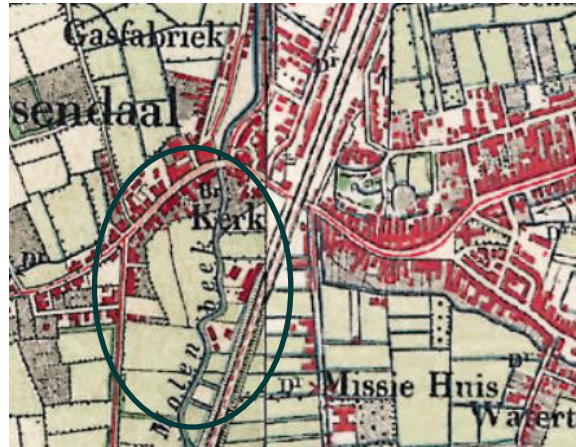
3

INVENTARISATIE

ANALYSE



1850 Opening spoorlijn Roosendaal - Breda 1854, spoorwegovergang barrière tussen Kade en Oude Markt, lintbebouwing langs de Kade en de Oude Markt, verbindingsweg Wouw en Bergen op Zoom.



1898 Grote open ruimte langs de Molendebek, bouw Onze-Lieve-Vrouw van Altijddurende Bijstand kerk (1868).



1912 Haven tot aan de Kade, groei van de industrie.



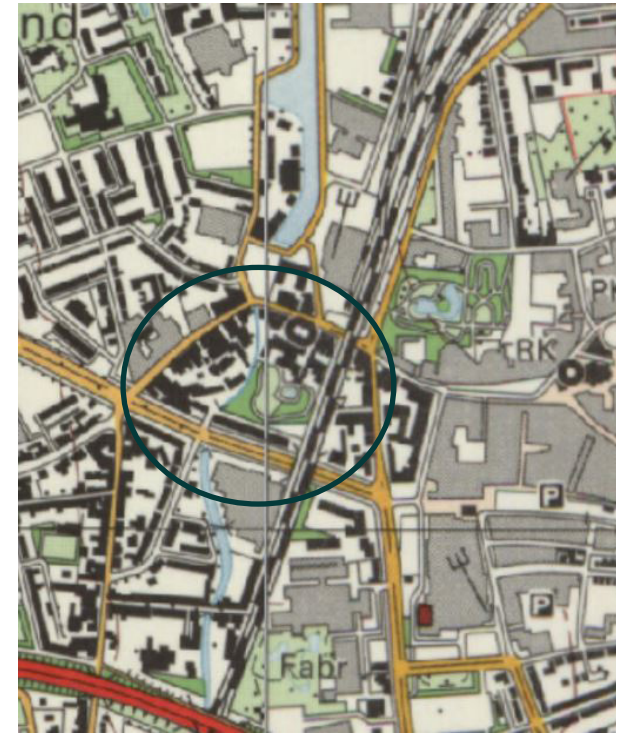
bron afbeeldingen: Topotijdreis Kadaster en westbrabantsarchief



1950 Open gebied wordt in het zuiden begrenst door aanleg autoweg (later A58).

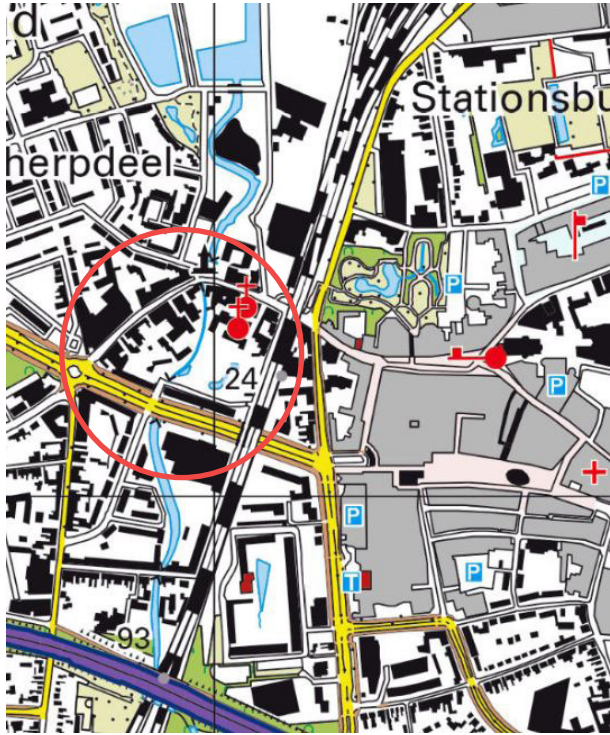


1968 Aanleg Burgemeester Freijterslaan, huidige contour plangebied ontstaat, bouw van de Westrand en galerijflats.



1996 Overkluizing Molenbeek, beek minder zichtbaar.





2022 Huidige situatie.







bron afbeeldingen: Westbrabantsarchief

De Kade

Het Kadegebied is van oudsher een straat voor ondernemers, winkeliers en een overgang van een woongebied en ondernemersgebied naar een haven en industriegebied. Het historisch lint van de Kade kenmerkt zich door plintgevels met een winkel, horeca of werk functie. Afgewisseld met (boven)woningen.

Aan de Kade worden tal van evenementen georganiseerd. Zoals wielerevenementen (zoals Volskronde, Draai van de Kaai en de Start Jeugdronde), herdenken of vieren, zoals rondom de PolarBear, Carnavalsactiviteiten, Sinterklaas intocht en de Kermis. Andere activiteiten zijn o.a. die vanuit de Paterskerk. In het verleden was het m.n. de voetbal, koeienkeuring aan de wei van Boonen. Maar ook zeskampen, braderieën en jaarmarkten.

Het gebied is al eeuwenoud en kenmerkt zich de laatste 150 jaar als het gebied 'achter' het spoor. Pas bij de aanleg van de spoorwegovergang ontstond een verbinding met de rest van de stad. Aan het begin van de vorige eeuw was er ook een directe verbinding per stoomtram naar Oud-Gastel en voeren schepen vanaf de Vliet naar andere binnenhavens. Het stationsgebouw heeft tot omstreeks 1915 dienst gedaan ter hoogte van de zij-entree van het Emile van Loonpark en vanaf 1987 hebben de posterijen en de douane kantoor gehouden aan de Westelijke Havendijk, toen Veemarkt geheten.

Er staan een aantal monumenten rondom het gebied, waaronder de Paterkerk en het voormalig Essentgebouw is van hoge historische waarde.

4

CONTEXT

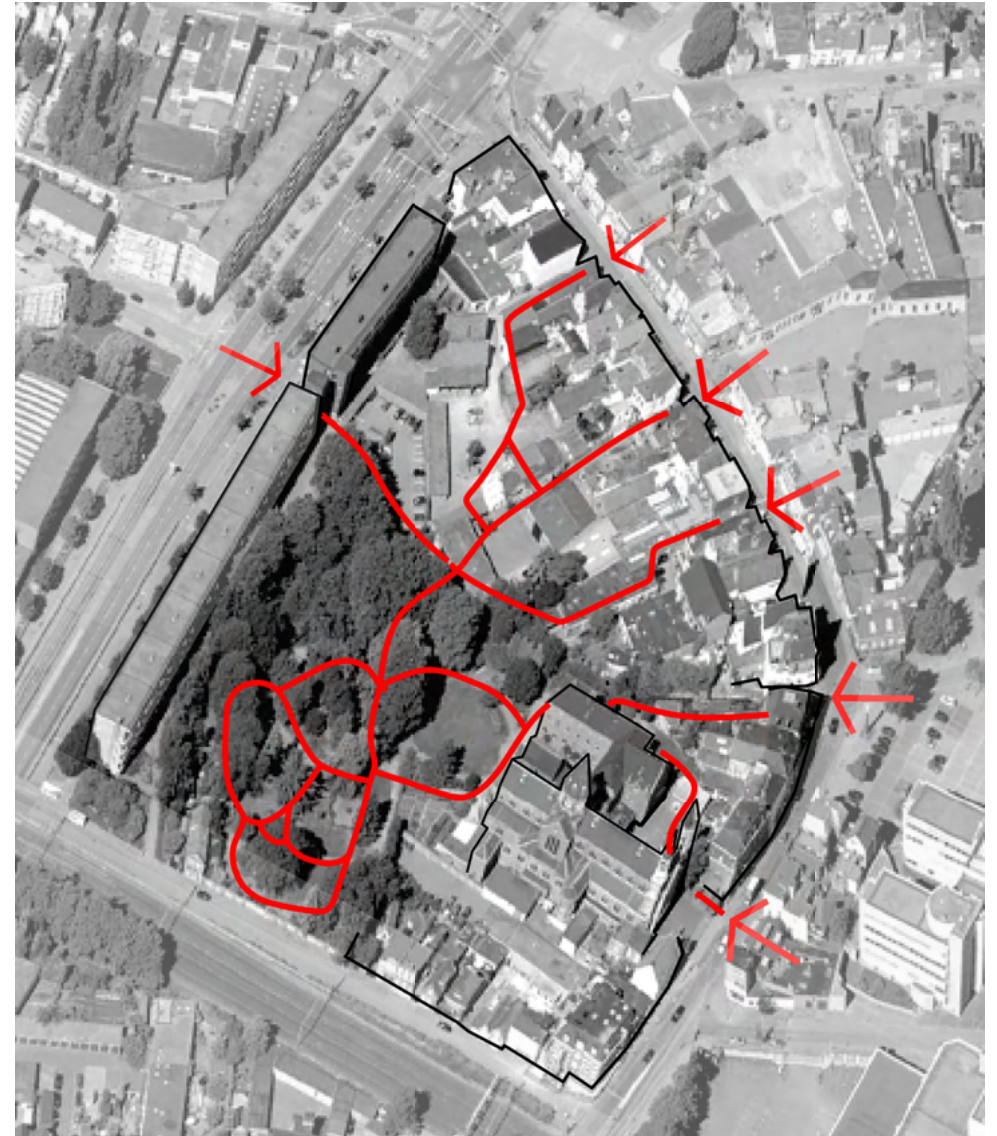
ONTWERP PRINCIPES

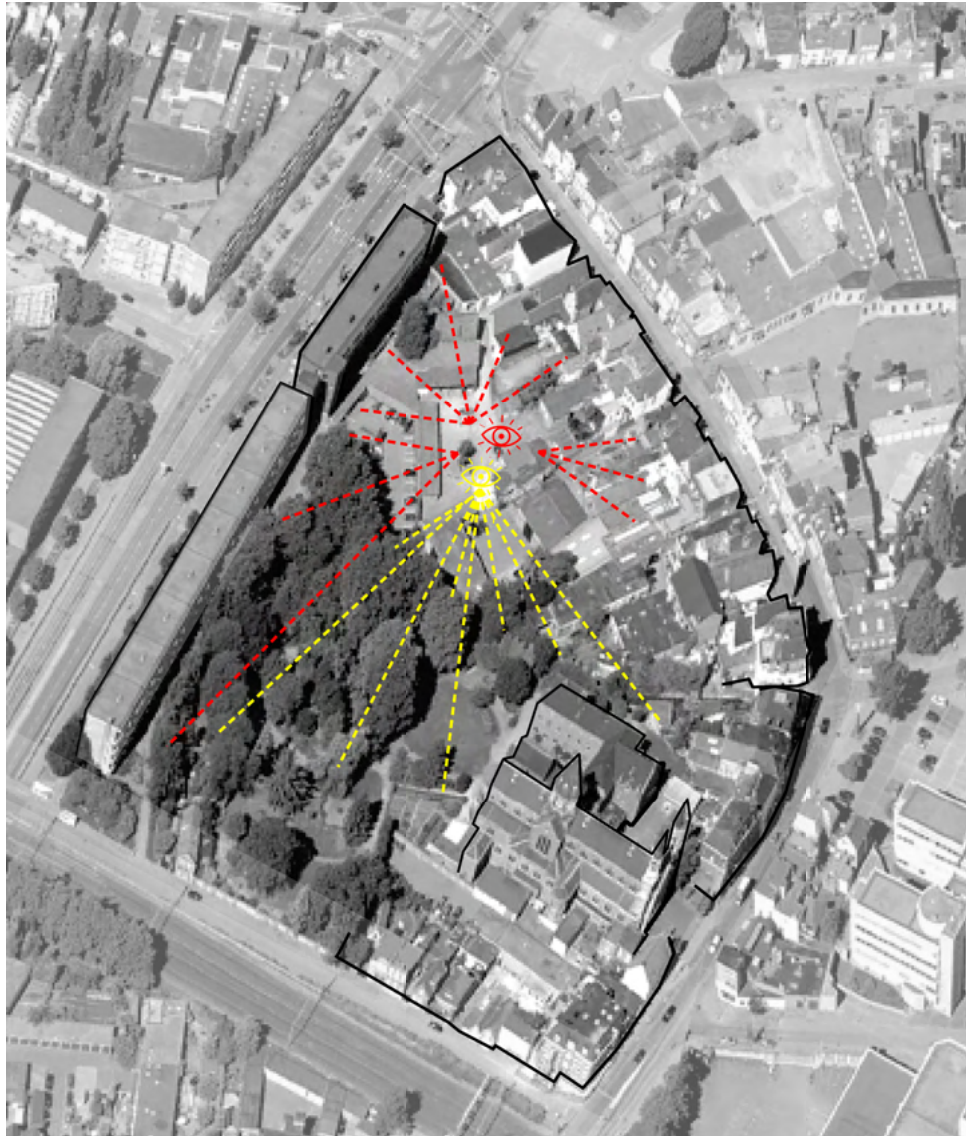


Ruimtelijke context.

Dwaalmilieu toevoegen, bestaande stegen activeren

Verrassende doorkijkjes en bijzondere plekken zijn gekoppeld aan een langzaamverkeersroute. Deze route loopt door het plangebied en is zoveel mogelijk autovrij. De bestaande stegen worden geactiveerd. De route maakt de Molenbeek en de Paterstuin beleefbaar. Een gewenste extra brug en een route langs de pastorie maakt de Paterstuin beter toegankelijk.





Zicht vanaf Wei van Boonen

De bestaande kwaliteiten; Molenbeek, de Eratozaal, de kerk en Pastoretuin worden geactiveerd en zichtbaar gemaakt. Ze vormen het DNA van de plek. Dit waardevol cultuur erfgoed vertelt het verhaal van deze locatie.

De galerijflats aan de Burgmeester Freijterslaan vormen de zuid begrenzing van het plangebied. Deze grootschalige gebouwen zijn qua maat en schaal sterk afwijkend van de bebouwing aan de Kade. Voor het nieuwe gewenste kleinschalige woonmilieu met bijbehorende sfeer, is het directe zicht vanaf de planlocatie, op deze gebouwen minder wenselijk.

De uitstraling van de galerijflat kan worden verbeterd door aan de galerijzijde verticaal opgaand groen toe te voegen zodat er een groene gevel ontstaat.

Oriëntatie nieuwe bebouwing

- Voorkanten richting de pastortuin en hof.
- Regie over eigen beeldkwaliteit, de bebouwing is naar elkaar gericht.
- Toevoegen van een verblijfs- en ontmoetingsplek.
- Verrassend binnenstedelijk woonmilieu; wonen aan het hof, aan de pastortuin, aan de beek en aan het lint.
- Rooilijn aan beekzijde verspringt en benadrukt de loop van de Molenbeek.

Accenten toevoegen

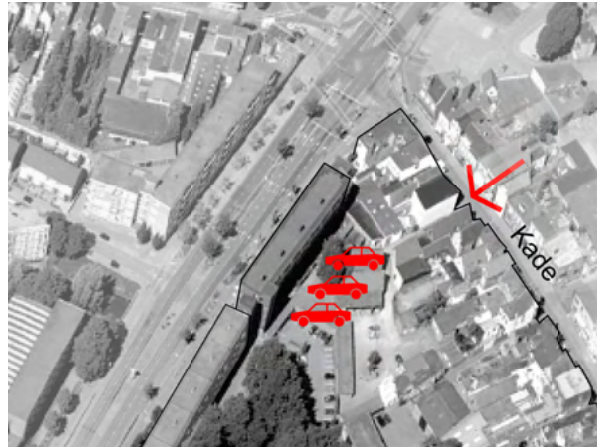
Nieuwe bebouwingsaccenten verrijken het bebouwingsbeeld en leveren een bijdrage aan de oriëntatie binnen het gebied.

Ze vormen strategische oriëntatiepunten binnen het stedelijk weefsel.

Afmaken bebouwingswand Kade

- Kleine korrel.
- Individuele herkenbaarheid bij ontwikkelingen aan de Kade.
- De gevarieerde lintbebouwing afmaken.
- Herkenbare en te onderscheiden opbouw van de gevel: begane grond, middel deel en beëindiging.
- Begane grond met een hoogte van 3,5 meter (multifunctioneel gebruik mogelijk).
- Entree gesitueerd aan de Kade.
- Wisselende kapvorm aan de Kade.





Parkeren clusteren

De parkeeropgave wordt gekoppeld aan het parkeerterrein van de galerijflat. Het parkeerterrein wordt groen ingericht met bomen en hagen. Hierdoor wordt het zicht op de geparkeerde auto's verzacht.

Een deel van de parkeervraag wordt inpandig opgelost. De gewenste breedte van de doorgang is 5,5 meter in verband met de bereikbaarheid van de hulpdiensten.

De parkeeropgave van het totale Kadegebied zal anders moeten worden vormgegeven om de ontwikkeling van het gehele (of delen daarvan) gebied mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat autogebruik mogelijk blijft, maar het gebied leent zich niet voor het 'auto-voor-de-deur'- gebruik.

Indien er onvoldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd in het gebied, biedt de mogelijk toekomstige HUB hiervoor een oplossing.

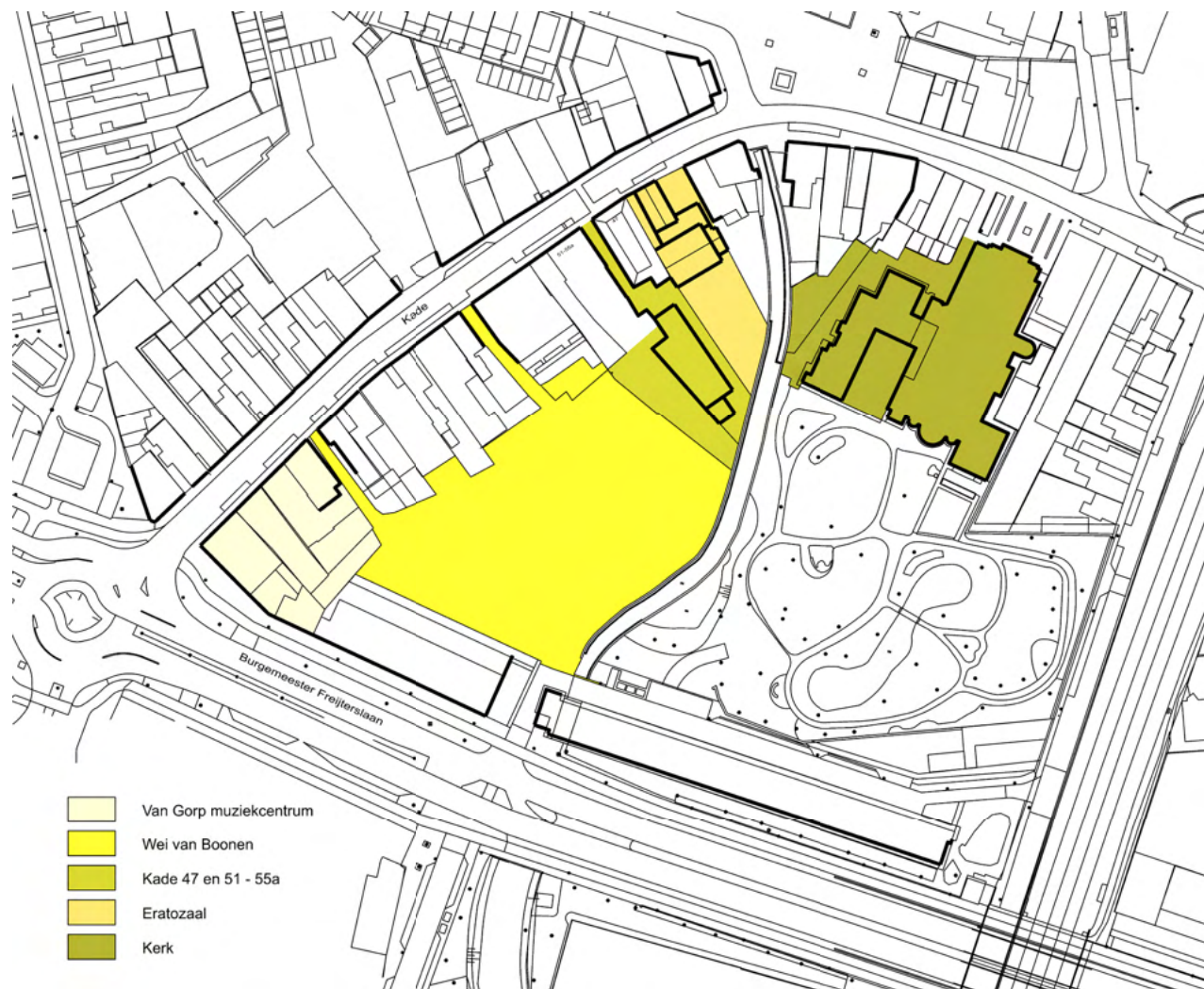


Bestaande massa uitgangspunt bij herontwikkeling

De bestaande massa en vorm is uitgangspunt bij herontwikkeling van het pastoriegebouw. Voorstelbaar is om op de kop van het gebouw grenzend aan de pastoretuin een gemeenschappelijke voorziening te realiseren. Een interactie tussen de tuin en het gebouw is wenselijk. Zorgvuldig en respectvol omgaan met historisch erfgoed is uitgangspunt bij de ontwikkeling.

5

ONTWIKKELLOCATIES



Ontwikkellocaties

Binnen het Paterskwartier zijn vijf ontwikkellocaties te onderscheiden;

- Van Gorp muziekcentrum.
- Wei van Boonen.
- Kade 47 en 51 - 55a.
- Eratozaal.
- Kerk.

Op de achtereenvolgende pagina's zijn deze ontwikkellocaties verder uitgewerkt.

5.1 Van Gorp muziekcentrum

Op de hoek Kade - Burgemeester Freijterslaan bevindt zich de ontwikkellocatie Van Gorp muziekcentrum. De opgave voor deze locatie is als volgt gedefinieerd.

Voor de bebouwing aan de Kade geldt:

- Kleine korrel, individuele herkenbaarheid van de woning, passend in het historische beeld van de Kade.
- Wisselende goothoogte.
- Toepassen van topgevels.
- Variatie in kapvorm.
- Individuele entrees op de begane grond per appartement - woning aan de Kade.
- Geen buitenruimte direct op maaiveld aan de Kade.
- Afwisselend gevelbeeld.
- Geen blinde zijgevels.
- Bebouwing op de rooilijn plaatsen.
- Herkenbare en te onderscheiden opbouw van de gevel; begane grond, midden deel en beëindiging.
- Toepassen logia balkons of Franse balkons.
- Toepassen van een bijzondere daklijst.
- Gebruik van natuurlijke materialen en kleuren.
- Hoogte begane grond 3,5 meter.
- Bestaande steeg gebruiken voor ontsluiting auto - parkeren (breedte in afstemming met de brandweer).
- Toepassen van minimaal 25% biobased en/of circulaire materialen bij woningbouw en inrichting openbaar gebied.



De getoonde beelden zijn onderdeel van een stedenbouwkundige studie en vormen een inspiratie voor de te ontwikkelen locatie.



Voor de bebouwing aan de Burgemeester Freijterslaan geldt:

- Markant accent op de hoek van de Kade - Burgemeester Freijterslaan.
- Schaalsprong tussen woningen Kade en de galerijflat opvangen.
- Grote korrelgrootte aan de Burgemeester Freijterslaan.
- Steeg aan de Kade gebruiken voor de ontsluiting van zowel de Van Gorp Locatie, de Wei van Boonen en het parkeerterrein van de galerijflat.
- Inpandige parkeeroplossing, geparkeerde auto's uit het zicht van de openbare ruimte.
- Bevorderen dubbel ruimtegebruik.
- Groen binnengebied. Gemeenschappelijke daktuin op de parkeervoorziening, toegang aan de Kade.
- Geen blinde gevels aan de straatzijde.
- Toepassen groene gevels.



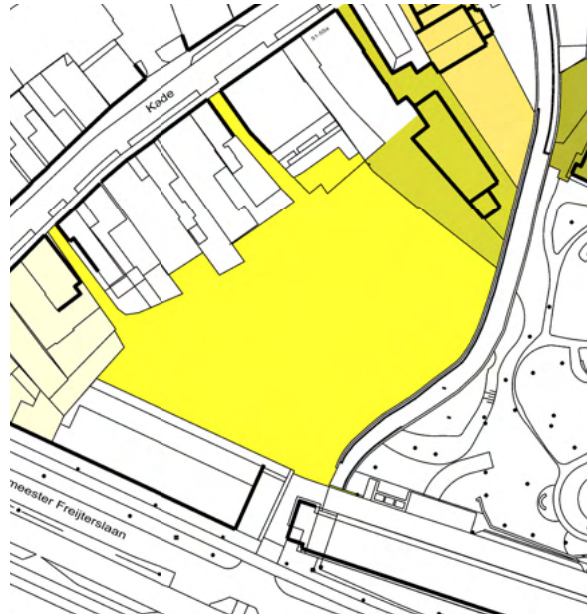
5.2 De Wei van Boonen

Ingeklemd tussen de bebouwing van de Kade en de Molenbeek bevindt zich de voormalige Wei van Boonen. Dit gebied heeft een rijke historie. De opgave is om een verrassend binnenstedelijk woonmilieu te realiseren dat recht doet aan de locatie. Uitgangspunt is het realiseren van twee woonmilieus. Wonen aan een hof en wonen aan de Molenbeek - Pastorietuin.

De woonmilieus zijn onderscheidend van elkaar. het hof benadrukt een vorm van collectiviteit, van saamhorigheid. Dit mede tot uitdrukking in de verschijningsvorm van de bebouwing.

Voor wonen aan het hof gelden de volgende voorwaarden;

- Om de samenhang van het hof te benadrukken hebben de woningen een soort kleur en materialisatie.
- Gemeenschappelijk intiem omsloten hof met doorkijkjes naar de Pastorietuin.
- Zicht op achterkant galerijflat zoveel mogelijk beperken, deze zijde vergroenen.
- Hergebruik van de aanwezige oude bestrating.
- Verwijzing naar de rijke historie opnemen in het plan.
- Steeg begeleiden met een pergola (afschermen bestaand parkeerterrein).
- Geen blinde zijgevels.
- Transparante voetgangersbrug over de Molenbeek, verbinding met de Pastorietuin.
- Toepassen van minimaal 25% biobased en/of circulaire materialen bij woningbouw en inrichting openbaar gebied.

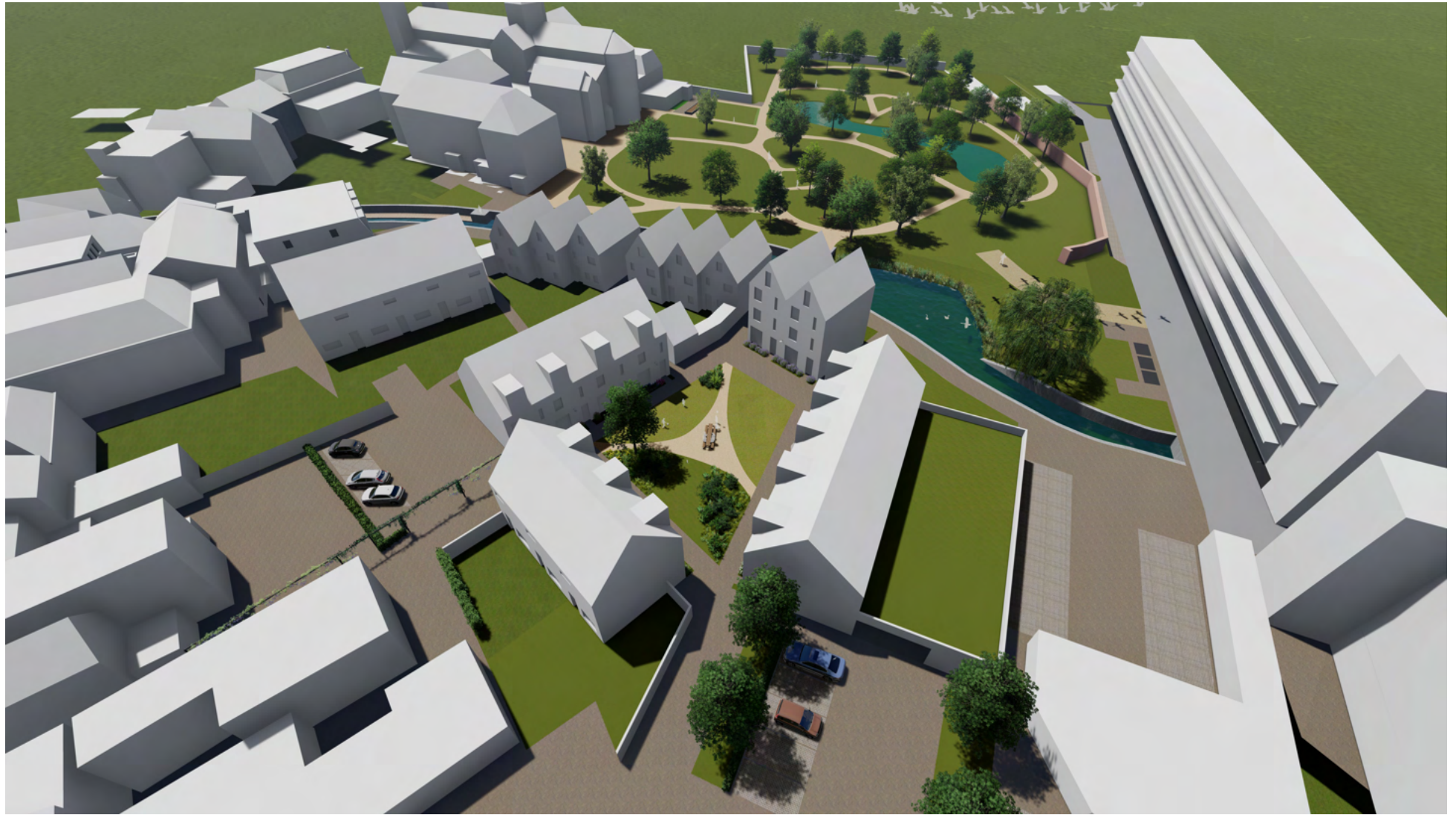


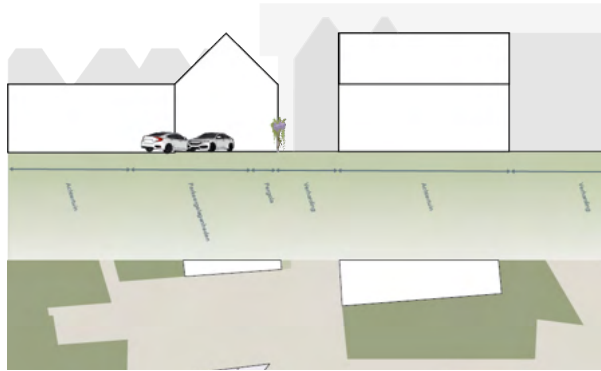
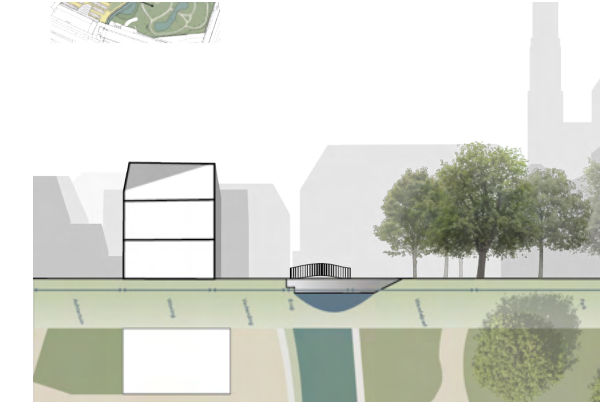
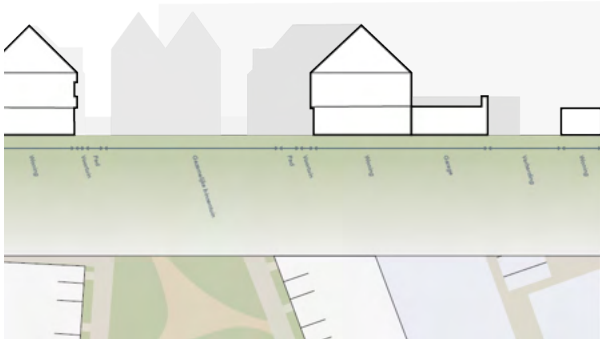
- Toevoegen van een verblijfs- ontmoetings plek in de vorm van een autovrij binnenhof.



De getoonde stedenbouwkundige uitwerking met de daarbij behorende referentiebeelden en profielen is een mogelijke uitwerking. De beelden zijn ter inspiratie voor de te ontwikkelen locatie.





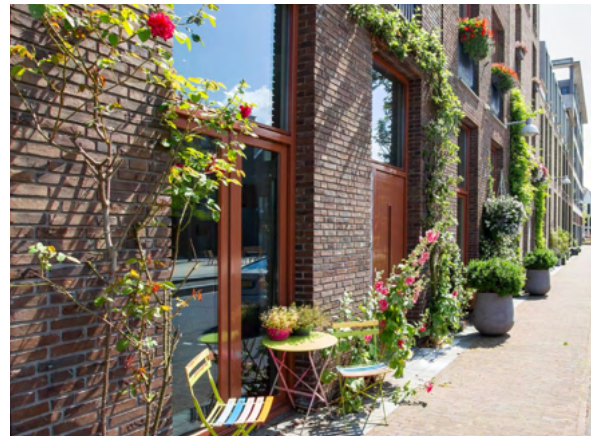




- Keuze uit aardkleurige, genauncerde, handgevormde baksteen of gekeimde gevels, voor de bebouwing aan het hof geldt een keuze uit één soort kleur en materiaal.

- Toepassen van geveldakcapellen om de individualiteit van de woning te benadrukken, uitgevoerd in zink of metselwerk.
- Verticale geleding van de gevels.
- Grond gebonden woningen aan hof ,2 bouwlagen met zadelkap eventueel afgeplat.
- Woningen aan het hof hebben één soort kleur en materialisatie.

- Overgang privé- openbaar door middel van een Roosendaalse stoep.
- Vergroening van de gevel.
- Zitgelegenheid bij gevel meeontwerpen.



bron afbeeldingen: LEVS architecten, Bedaux De Brouwer Architecten, Karres + Brands



- Zorgvuldige inpassing van de stegen. Stegen begeleiden met tuinmuren met Braziliaans metselverband met dezelfde steen als de bebouwing.
- Transparantie in tuinmuren en hekwerk verhogen het toezicht op de openbare ruimte en daarmee de sociale veiligheid.



- Parkeerplaatsen met grasbetontegels.
- Maaiveld parkeren in een groene setting, achter hagen en onder bomen.
- Parkeren deels inpandig in combinatie met dakterras, bevorderen dubbel ruimtegebruik, parkeren uit het zicht van de openbare ruimte.

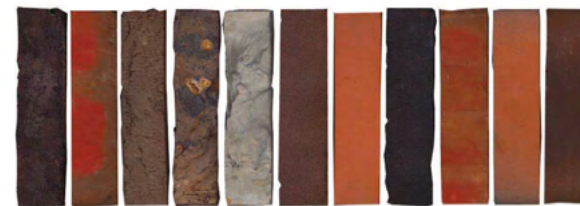
Wonen aan de paterstuin - Molenbeek

Voor de ontwikkeling van de woningen aan de Molenbeek - Pastorietuin gelden de volgende voorwaarden;

- Iedere woning is individueel herkenbaar door een afwijkende materialisatie.
- Keuze uit aardkleurige, handgevormde, genuanceerde baksteen.
- Vrijstaand accent met in totaal drie bouwlagen met zadelkap.
- Overige bebouwing twee bouwlagen met zadelkap.
- Geen blinde zijgevels.
- Rooilijn verspringt en benadrukt de loop van de beek.
- Gebruik maken van zadelkappen.
- Toepassen van diepe negge.
- Verbijzondering van de entreepartijen.
- Toepassen van geveltuintjes.
- Toepassen van groene gevels.



- Vrijstaand, alzijdig accent aan de Molenbeek en hof met 3 bouwlagen met zadelkap.



- Keuze uit aardkleurige, genuanceerde, handgevormde baksteen.



- Voorkanten met topgevels richting de Pastorie-tuin en Molenbeek.

- Eigentijdse baksteenarchitectuur.
- Verticale geleding van de gevels.
- Vergroening van de gevel.



5.3 Kade 47 en 51 - 55a

Om een integrale planontwikkeling mogelijk te maken zijn de percelen van Kade 47 en 51-55a meegenomen in het eindbeeld.

Met de eigenaren van deze percelen is de Gemeente in gesprek gegaan. Nog niet alle ondernemers kunnen en willen in hetzelfde tempo mee. Er zijn wensen om uiteindelijk appartementen toe te voegen. Echter blijft het noodzakelijk om vanuit een totaal visie de achterste gedeeltes van de terreinen te herontwikkelen en transformeren. Dit kan integraal met andere initiatiefnemers, maar is niet noodzakelijk. Een integrale ontwikkeling geeft wel het beste perspectief op zowel de economische ontwikkeling als de uitstraling van het gebied.

De wens van de Gemeente is om het dwaalmilieu langs de Molenbeek uit te breiden en de steeg tussen nummer 47 en 51-55a een openbaar karakter te geven. Door toevoegen van enkele woningen kan een continue bebouwingsbeeld ontstaan. Vanuit de woningen is er direct zicht op het openbaar gebied. Dit verbetert de sociale controle van het openbaar gebied.



5.4 De Eratozaal

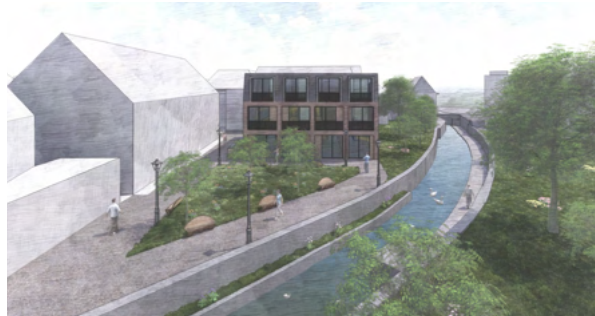
Voor de bebouwing aan de Kade gelden de volgende voorwaarden;

- Kleine korrel, individuele herkenbaarheid van de woning.
- Wisselende goothoogte.
- Toepassen van topgevels.
- Variatie in kapvorm.
- Individuele entrees op de begane grond per appartement - woning aan de Kade.
- Herkenbare en te onderscheiden opbouw van de gevel; begane grond, midden deel en beëindiging.
- Toepassen van een bijzondere daklijst.
- Hoogte begane grond 3,5 meter.
- Massa: twee bouwlagen met kap.
- Geen blinde zijgevels.
- Vergroening van de gevel.
- Toepassen van minimaal 25% biobased en/of circulaire materialen bij woningbouw en inrichting openbaar gebied.





Vergroening van de gevel.



Voor de bebouwing aan de Molenbeek geldt;

- Massa: twee bouwlagen met kap.
- Franse balkons.
- Alzijdig bouwblok.
- Volume ondergeschikt aan het bestaande volume van de Eratozaal.
- Oriëntatie op Molenbeek.
- Route langs Molenbeek en plein openbaar toegankelijk, maakt onderdeel uit van het dwaalmilieu.
- Maatschappelijke functie bestaande Eratozaal, deels toegankelijk voor bezoek (monument).

5.5 Kerk

Het parochiebestuur van de kerk heeft aangegeven bij de Gemeente dat zij plannen willen ontwikkelen voor de kerk en de omgeving. Het kerkgebouw is te groot voor de huidige parochie. Gelijktijdig loopt er een onderzoek in een breder verband naar de kerkgebouwen in de gemeente Roosendaal, de kerkenvisie. Om tegenstrijdigheden te voorkomen wordt in dit document beknopt ingegaan op de locatie en de gebouwen van de kerk. Op een later tijdstip kunnen de randvoorwaarden voor ontwikkeling worden samengevoegd. De volgende ontwikkelrichting wordt voorgesteld;

- Bestaande volumes en massa's van de gebouwen behouden.
- Het kloostergebouw kan een andere bestemming krijgen. Bijvoorbeeld een hotel met restaurant en orangerie.
- In het kerkgebouw kan naast de functie van kerk een meditatie of yoga ruimte worden gecreëerd. Ruimte voor ontmoeting, ontspanning of werklocatie. Wonen is ook voorstelbaar, zoiets in beperkte mate mogelijk gezien de monumentale status.
- De kop van het klooster kan meer worden opengewerkt zodat er een directe relatie ontstaat met de Pastorietuin. Hier kan dan een gemeenschappelijke functie worden gesitueerd eventueel met een horeca uitgiftepunt.
- Dwaalroute uitbreiden langs het kloostergebouw richting de tuin.
- Bestaande baksteenarchitectuur is uitgangspunt.





- Eventuele extra benodigde parkeerplaatsen kunnen in de toekomstige HUB een plek krijgen.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen binnen het bestaande volume, contour van het gebouw een plek te krijgen.
- Bouwhistorischonderzoek moet uitwijzen hoe om te gaan met het kloostergebouw.
- Pastorietuin (historisch erfgoed) een meer openbaar karakter geven (voor verder uitwerking zie de Parkensie).
- Gemeente onderhoudt nu de tuin; mogelijkheid om dit voort te zetten of eventueel eigendom over te nemen.
- Vanuit de Wei van Boonen is een verbinding, door middel van een brug, met de Pastorietuin wenselijk.
- Toepassen van minimaal 25% biobased en/of circulaire materialen bij woningbouw en inrichting openbaar gebied.