

# GROENE STADSBUURT VOOR JONG EN OUD

Ambitiedocument  
Herstructurering St. Josephbuurt



Gemeente  
Roosendaal

urban  
synergy





# GROENE STADSKUURT VOOR JONG EN OUD

## Ambitiedocument herstructurering St. Josephbuurt

13 november 2019

### Inhoud

### Paginanummer

<b>1 INLEIDING</b>	<b>5</b>
Doel van dit document	5
Proces	5
Leeswijzer	5
<b>2 DE KRACHT VAN DE ST. JOSEPHBUURT</b>	<b>7</b>
Ontwikkeling Burgerhout en St. Josephbuurt	7
Stadsbuurt	8
Woonkwaliteit	8
Karakter van St. Josephbuurt	9
<b>3 DE WEG NAAR BREEDGEDRAGEN AMBITIES - INTERMEZZO -</b>	<b>11</b>
<b>4 TOEKOMSTROOM: DE AMBITIE</b>	<b>19</b>
1. Herkenbare buurt	19
2. Differentiatie in de buurt	21
3. Ontmoeten in de buurt	22
4. Vergroenen van de buurt	23
5. Veilige buurt	24
6. Duurzame buurt	25
<b>5 SCENARIO'S</b>	<b>27</b>
Algemene uitgangspunten	27
Scenario groene stadsbuurt	29
Scenario bestemmingsplan	33
<b>6 BEELDKWALITEIT</b>	<b>37</b>
Kleinschalige stadsbuurt	38
Parkeren	39
<b>7 GEDEELDE AMBITIES EN VERVOLGSTAPPEN</b>	<b>41</b>
<b>8 SLOTBIJENKOMST</b>	<b>44</b>
<b>9 BIJLAGEN</b>	<b>46</b>

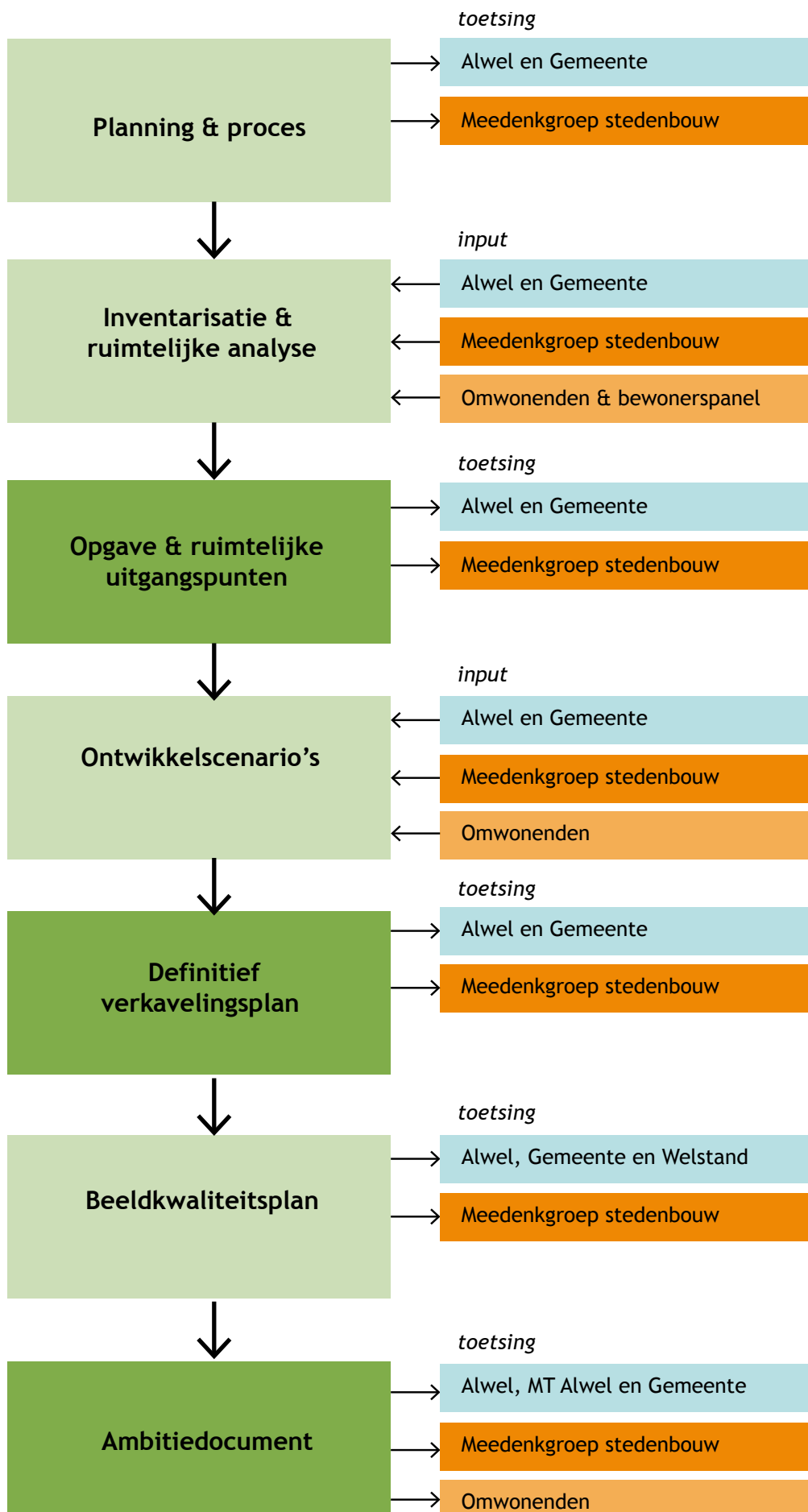
### Colofon

#### November 2019

Het ambitiedocument is in opdracht van woningcorporatie Alwel opgesteld door Urban Synergy. Deze ambitie is in nauwe samenwerking met Alwel, de gemeente Roosendaal en met bestaande huurders en omwonenden in de St. Josephbuurt tot stand gekomen

#### Auteurs:

Dirk Verhagen (Urban Synergy, projectleider)  
Laura de Bonth (Urban Synergy, projectleider)  
Joelle Droppert (Urban Synergy, ontwerper)  
Tessa Verstegen (Urban Synergy, assistent ontwerper)





# 1. Inleiding

Voor u ligt het ambitiedocument voor de herstructurering van de St. Josephbuurt in de wijk Burgerhout. De 229 woningen van Alwel in de St. Josephbuurt zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Alwel is na uitvoerig onderzoek tot de conclusie gekomen dat vanwege de huidige staat van de woningen het beter is om over te gaan tot sloop- nieuwbouw. Dit heeft impact op zowel bewoners als omwonenden. De omvang van een dergelijke aanpak biedt tegelijkertijd ook kansen voor de omgeving waarin de woningen liggen. Hiervoor is Alwel het gesprek aangegaan met de gemeente Roosendaal, waaruit een intentieovereenkomst voor een samenwerking is voortgevloeid. Met de huurders heeft Alwel een sociaal plan opgesteld. Alwel heeft samen met de gemeente en betrokken huurders en omwonenden gewerkt aan het opstellen van dit ambitiedocument. Hiermee is de eerste stap in de herstructurering van de St. Josephbuurt gezet.

## Doel van dit document

In het document zijn de gezamenlijke ambities, uitgangspunten en kansen vanuit Alwel, gemeente Roosendaal en bewoners vanuit de St. Josephbuurt (huurders en omwonenden) geformuleerd. Het gaat hierbij om ambities op het gebied van stedenbouw, programma, woningtypes, openbare ruimte, klimaat en energie. In het ambitiedocument komen twee schaalniveau's bij elkaar. Enerzijds de herstructurering van de St. Josephbuurt met ambities op niveau van de buurt. Anderzijds is er aandacht voor de positie die de buurt heeft in grotere context en hoe het aansluit op de wijk Burgerhout. De volgende punten liggen ten grondslag aan het ambitiedocument:

- een breedgedragen analyse naar de ruimtelijke structuur en identiteit van de St. Josephbuurt
- bestaand gemeentelijk beleid
- programma van eisen met betrekking tot woningbouw en toekomstige huurdersdoelgroep vanuit Alwel
- verschillende ontwerpstudies naar de mogelijkheden voor de herontwikkeling van de buurt

De ambities, uitgangspunten zijn uitgewerkt in 2 concrete scenario's. Het ambitiedocument dient als basis voor het maken van afspraken tussen Alwel en gemeente Roosendaal en het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.

## Proces

Woningcorporatie Alwel heeft reeds op diverse momenten contact gehad met de huidige huurders en omwonenden van de St. Josephbuurt. De bewoners zijn geïnformeerd over de sloop/nieuwbouw van de woningen en zij hebben de mogelijkheid gehad om zich aan te melden voor twee meedenkgroepen; de meedenkgroep sociaal plan en meedenkgroep stedenbouw. De focus bij de meedenkgroep sociaal plan ligt op de toekomstige verhuizing van de huurders. De meedenkgroep stedenbouw (huurders en omwonenden) is samengesteld om mee dit ambitiedocument op te stellen.

De ambities en uitgangspunten voor de herstructurering van de St. Josephbuurt zijn tot stand gekomen in overleggen met Alwel en gemeente Roosendaal en input van de meedenkgroep Stedenbouw uit de bestaande buurt en het Hurks Genootschap. Het proces is in bijgaand schema weergegeven. De meedenkgroep heeft in de eerste stap vanuit eigen ervaring aangegeven wat aandachtspunten en knelpunten in de huidige situatie zijn en welke kansen zij zien voor de toekomstige buurt. Deze kansen en uitgangspunten zijn aangevuld met de wensen en ambities van Alwel en gemeente, opgehaald tijdens interviews met verschillende disciplines bij beide partijen.

De gezamenlijke kansen zijn vertaald in een aantal scenario's voor de buurt. Alwel, de gemeente Roosendaal en de meedenkgroep hebben de verschillende scenario's beoordeeld op basis van verwachtingen, ambitie en eisen. Hieruit zijn twee scenario's gekomen; een voorkeursscenario en een scenario wat binnen het huidige bestemmingsplan past. Op strategische momenten zijn ook huidige huurders en omwonenden betrokken in het proces bij verschillende inloopbijeenkomsten in de buurt.

## Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** is de kracht van de St. Josephbuurt beschreven. Dit zijn enerzijds de conclusies van de stedenbouwkundige en (cultuur)historische analyses en anderzijds de uitkomsten van een workshop met de meedenkgroep en interview met het Hurks Genootschap. **Hoofdstuk 3** laat zien hoe uitkomsten van het participatieproces hebben bijgedragen aan de breedgedragen ambitie. **Hoofdstuk 4** beschrijft de gedeelde toekomstdroom en ambities voor de herontwikkeling van de St. Josephbuurt. De ambities zijn verdeeld over zes thema's; Herkenbare buurt, differentiatie in de buurt, vergroenen in de buurt, ontmoeten in de buurt, veilige buurt en duurzame buurt. Deze toekomstdroom en ambities zijn vertaald naar twee mogelijke scenario in **hoofdstuk 5**. Per scenario zijn de uitgangspunten en beoordeling ervan weergegeven. **Hoofdstuk 6** beschrijft de belangrijkste aandachtspunten en kaders ten aanzien van de beeldkwaliteit voor de wijk. Dit biedt houvast bij de verdere uitwerking. **Hoofdstuk 7** gaat over gedeelde ambities en vervolgvragen



St. Josephbuurt  
▼

## 2. De kracht van de St. Josephbuurt

Burgerhout is een van de eerste uitbreidingswijken van Rosendaal, voor het grootste deel aangelegd in de jaren '30, ingeklemd tussen twee historische linten in oost-west richting. De St. Josephbuurt is overzichtelijk door een geordend patroon van straten en bouwblokken. Hierdoor zijn er veel keuzemogelijkheden hoe je de buurt uitgaat. 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 naar de Amsterdamse School. Jaques Hurks, ontwerper van de Sint Josephkerk, heeft er mede voor gezorgd dat bijzondere baksteendetails zijn toegepast bij de bouw van deze woonbuurt.

De bereikbaarheid van het centrum, vanuit de St. Josephbuurt, was bij aanleg goed. In de huidige situatie is dat nog steeds zo door de nabijgelegen Burgerhoutsestraat die tot diep in het hart van het centrum loopt. Burgerhout ligt strategisch tegen het centrum van Rosendaal en is ook direct verbonden met de A58. Dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand en het treinstation is via de Boulevard eenvoudig te bereiken.

De St. Josephbuurt is een echte volksbuurt, waar een groot deel van de bewoners al ruim 30 jaar woont. Door de komst van nieuwe bewoners is het volkse karakter afgenomen. De ruimtelijke opzet van de buurt, met gesloten bouwblokken, zorgt ervoor dat er geen aantrekkelijke ontmoetingsplekken in de openbare ruimte meer zijn. Door het relatief smalle stratenpatroon, beperkt aantal parkeerplaatsen en de toegenomen parkeerdruk zijn er parkeerproblemen in deze buurt. Geparkeerde auto's aan weerszijden van de straten en het ontbreken van groen zorgt voor een stenige uitstraling en straatbeeld.

### Ontwikkeling Burgerhout en St. Josephbuurt

Rosendaal 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 verschafte 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.

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. Eind jaren tachtig van de vorige eeuw zijn de corporatiewoningen gerenoveerd en vergroot door middel van dakopbouwen, wat resulteert in het huidige straatbeeld.



Figuur 2.1 Structuur analysekaart St. Josephbuurt

	Wegstructuur		Pandenstructuur
	Grootte bouwblok		Oos-west oriëntatie
	Hurkse architectuur		Bijzondere hoeken

## Stadsbuurt

De wijk Burgerhout en St. Josephbuurt ligt tegen de centrumring, op korte afstand van het historisch centrum van Roosendaal. Door de gridstructuur zijn er verschillende mogelijkheden om de buurt te verlaten. De nabijgelegen wijkverbindingen zoals de Sint Josephstraat, Van Gilselaan, Burgerhoutsestraat en Boulevard hebben een goede aansluiting, waardoor je met de auto relatief snel de A58 kan bereiken.

Centraal door de buurt lopen twee straten, de Valkenburgstraat en de Maxburgh, die veelal worden gebruikt als doorsteek voor fietsers en wandelaars naar het centrum en dagelijkse voorzieningen. De Valkenburgstraat en Maxburgh hebben een smal profiel, waardoor deze zijn ingericht voor eenrichtingsverkeer.

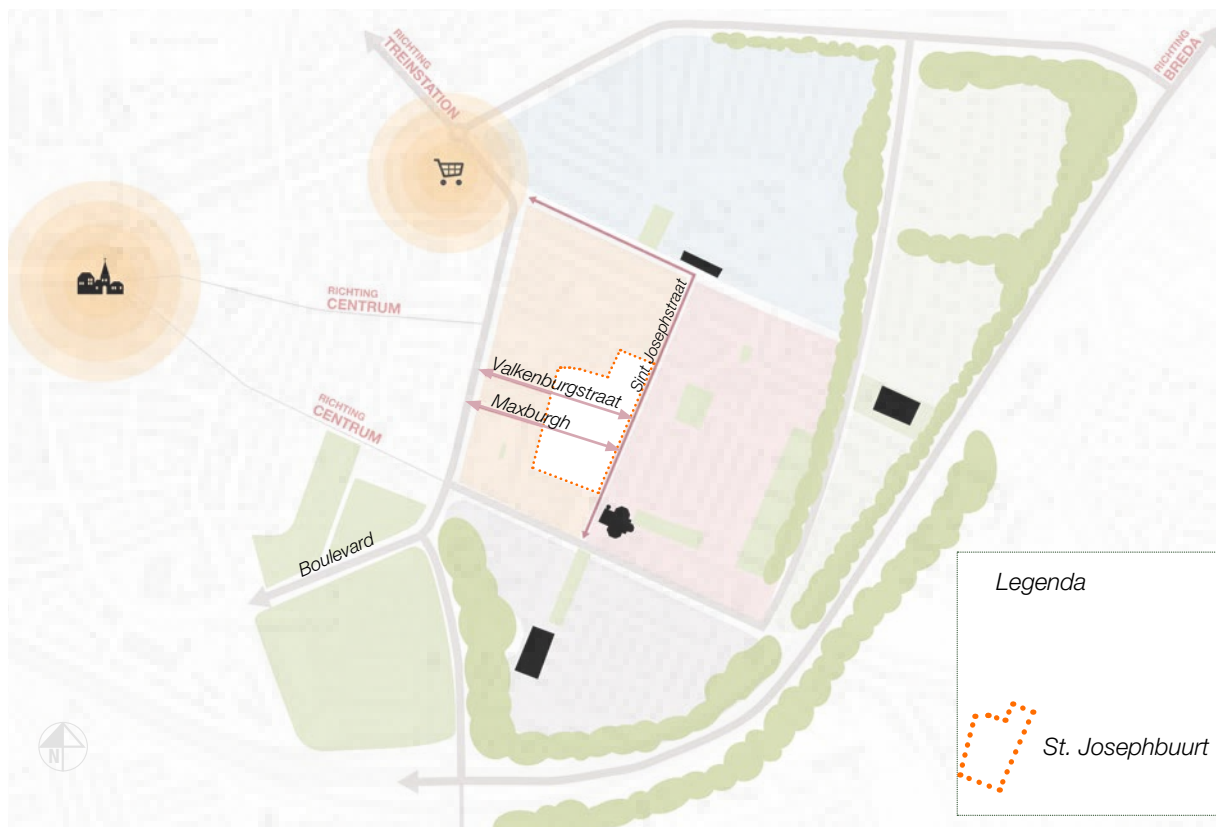
In het westelijk deel van Burgerhout, waaronder de St. Josephbuurt, is een gebrek aan openbaar groen en ontmoetingsplekken. De grotere groengebieden liggen tegen de rand en niet centraal in de wijken van Burgerhout. In de St. Josephbuurt liggen geen voorzieningen. Kleinschalige voorzieningen liggen om de hoek in de Sint Josephstraat. Twee supermarkten liggen op fietsafstand van de buurt.

## Woonkwaliteit

De huidige bewoners wonen graag in de St. Josephbuurt. Het ons-kent-ons-gevoel is een veel gehoorde kwaliteit van deze volksbuurt. Volgens de huidige bewoners is er een sterke sociale cohesie en saamhorigheid, maar deze is echter volgens een deel van de huidige huurders en bewoners de laatste jaren achteruit gegaan door de komst van nieuwe bewoners.

De woonkwaliteit in de St. Josephbuurt kan vanuit twee perspectieven beschouwd worden. De bouwkundige kwaliteit en onderhoudstaat van de woningen is niet goed. Bewoners vinden wel dat zij voldoende woonruimte en grote, diepe achtertuinen hebben, wat bijdraagt aan het woongenot.

De woonkwaliteit wordt mede bepaald door de mogelijkheid om elkaar tegen te komen en ontmoeten in de wijk, in een aantrekkelijke openbare ruimte. Zoals eerder genoemd, ontbreekt dit in de huidige situatie, mede door de smalle en stenige straten, smalle stoepen vanwege auto's die hier deels op parkeren en het ontbreken van ontmoetingsplekken in deze buurt.



Figuur 2.2 De strategische ligging, nabij centrum, treinstation en (winkel)voorzieningen wordt door alle partijen benoemd als grote kwaliteit.



## Karakter St. Josephbuurt

De St. Josephbuurt heeft door zijn ligging en schaalgrootte van bouwblokken een onderscheidend karakter binnen Burgerhout. De St. Josephbuurt wordt geflankeerd door historische linten met verschillende monumentale panden. De buurten in Burgerhout zijn qua ruimtelijke structuur voornamelijk oost-west georiënteerd, de St. Josephbuurt vormt hierop een uitzondering met een meer alzijdige oriëntatie. De Maxburgh en Valkenburgstraat zijn de twee hoofdassen in de wijk die doorlopen in de aangrenzende buurt. Het profiel van deze twee straten is breder dan de overige straten. De bouwblokken in de St. Josephbuurt bestaan uit rijwoningen van twee woonlagen. Door de herkenbare architectuur van de woningen en toepassing van baksteendetails in de gevels vormt de St. Josephbuurt een onderscheidend ensemble. De blokmaten zijn kleiner dan in de rest van Burgerhout en er is speciale aandacht voor hoekoplossingen.

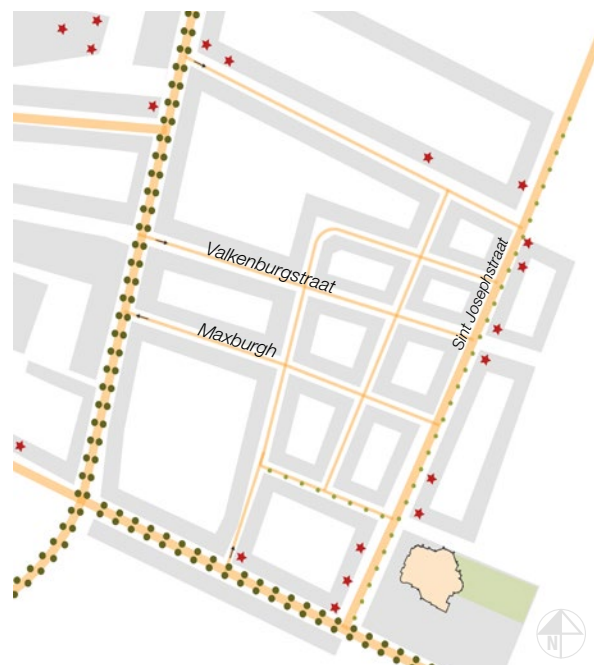
De St. Josephbuurt is de eerste planmatige uitbreiding van Roosendaal in Burgerhout, bijna 100 jaar geleden. Door een geplande ontwikkeling zijn de bouwblokken als geheel ontworpen met andere korrelgrootte en hoogte dan de aangrenzende buurt. Dat contrast is het beste te zien op de Maxburgh en de Valkenburgstraat. In naastgelegen buurt worden de straten begrensd door een aaneengesloten bebouwingswand bestaande uit losse panden met



Figuur 2.3 Kleine blokmaten in de St. Josephbuurt

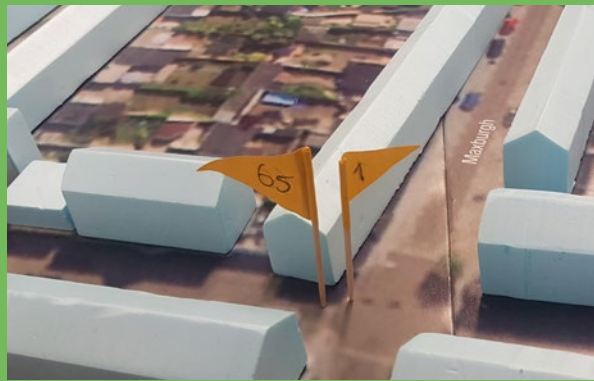
afwisselende hoogtes en kapvormen. Hiermee lijken ze op de oude linten. Ter hoogte van de St. Josephbuurt stopt dit ritme en gaat de losse panden structuur over in meer planmatige ontwikkeling met een grotere korrel. Binnen de bouwblokken is een variatie in nokrichting wat bijdraagt aan het kleinschalige karakter van de buurt. Met name op de hoeken van de bouwblokken ontstaan daardoor, samen met de overhoekse oriëntatie, opvallende en terugkerende ensembles.

In de St. Josephbuurt is de openbare ruimte beperkt en zijn de straatprofielen smal. Er is geen openbaar groen, wat zorgt voor een stenige uitstraling. In het gebied is een hoge parkeerdruk, vanuit de buurt, ook door bewoners van het aangrenzende gebied en bezoekers van het centrum die hier gratis kunnen parkeren. In de smalle straten domineren auto's het beeld. Vanwege de hoge parkeerdruk zijn in de loop van afgelopen jaren bomen in verschillende straten gekapt.



Figuur 2.4 Ruimtelijke opbouw St. Josephbuurt

- |   |                        |   |                   |
|---|------------------------|---|-------------------|
|  | Brede - smalle straten |  | Dubbele bomenlaan |
|  | Aaneengesloten blokken |  | Enkele bomenlaan  |
|  | Groen                  |  | Voorzieningen     |





# 3 De weg naar breedgedragen ambities

## Een uitgebreid participatief traject

Dit ambitiedocument is het resultaat van een uitgebreid participatief traject met woningcorporatie Alwel, gemeente Roosendaal, meedenkgroep Stedenbouw, huurders en omwonenden van de St. Josephbuurt. In verschillende bijeenkomsten is verkend wat de belangrijkste kwaliteiten, aandachtspunten en kansen zijn voor de buurt. In interactieve werksessies is de meedenkgroep uitgedaagd om voorbeelden aan te dragen, mee te helpen met het maken van ontwerp-scenario's, en te reageren op voorstellen voor scenario's en beeldkwaliteitsplan. Tijdens een aantal inloopbijeenkomsten werden de tussentijdse uitkomsten en resultaten teruggekoppeld aan de rest van de huurders en omwonenden. Door de actieve betrokkenheid van alle partijen zijn er breed gedragen uitgangspunten ontstaan voor de herstructurering. In dit intermezzo laten we zien hoe de ruimtelijke uitgangspunten en ontwerpprincipes tot stand zijn gekomen, en hoe deze zijn vertaald naar ontwikkelscenario's. De ontwikkelscenario's vormen de basis voor de definitieve ontwikkelscenario's- en beeldkwaliteitsplan wat verderop in dit ambitiedocument wordt gepresenteerd.

## Overzicht bijeenkomsten

### Bijeenkomst

**04.02.2019**

Met wie:

meedenkgroep Stedenbouw

Inhoud:

project introductie  
inventarisatie fraaie en minder fraaie plekken

### Bijeenkomst

**18.02.2019**

Met wie:

meedenkgroep stedenbouw

Inhoud

kwaliteiten en aandachtspunten in de  
maquette, huidig gebruik en identiteit  
toekomstdromen voor de wijk

### Inloopbijeenkomst

**12.03.2019**

Met wie:

bewoners en omwonenden

Inhoud:

kwaliteiten en aandachtspunten in de maquette  
huidig gebruik en identiteit  
toekomstdromen voor de wijk

### Bijeenkomst

**18.03.2019**

Met wie:

meedenkgroep Stedenbouw

Inhoud:

voorbeeldverkaveling in de maquette  
thema collages

### Inloopbijeenkomst

**09.04.2019**

Met wie

bewoners en omwonenden

Inhoud

terugkoppeling uitkomsten tot nu toe

### Bijeenkomst

**27.05.2019**

Met wie:

bewoners en omwonenden

Inhoud:

terugkoppeling uitkomsten

### Bijeenkomst

**14.10.2019**

Met wie:

meedenkgroep Stedenbouw

Inhoud:

bespreken ambitiedocument

### Bijeenkomst

**29.10.2019**

Met wie:

Inloopbijeenkomst, huurders, omwonenden en meedenkgroep

Inhoud:

afronding ambitiedocument

# Kwaliteiten en aandachtspunten

Vanuit de huurders en omwonenden zijn kwaliteiten en aandachtspunten van de huidige wijk benoemd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder samengevat.

## Kwaliteiten

De Sint Josephkerk en het voormalige klooster zijn twee gezichtsbepalende iconen die zeer gewaardeerd worden door bewoners en omwonenden. De Sint Josephkerk is ontworpen door Jaques Hurks, die ook verschillende woningen in de wijk heeft ontworpen. Er is veel sympathie voor de Hurkse architectuurstijl, ook bij de details van de huidige huurwoningen. In de directe omgeving zijn verschillende parken en groene plekken aanwezig, waar bewoners aangeven zich prettig te voelen. Daarnaast werd het vroegere groen in de van Gilselaan zeer gewaardeerd, maar ook het huidige beetje groen in de Tulpstraat. In de buurt is één buurthuis en ontmoetingscentra, waar veel waardering voor is. Ook zijn er enkele winkels aanwezig in de St. Josephbuurt. Deze zijn voornamelijk gelegen in de hoekwoningen, en zorgen voor een bepaalde mate van levendigheid in de wijk. Tot slot wordt door enkelen het Kees Dekkerhof genoemd als fraai woonhofje, fijne ruimte in de wijk en veilige speelplek. Over deze locatie zijn de meningen verdeeld.

Onderstaande foto's zijn ingezonden door huurders



'Leuke voor buurtbewoners'



'Veilig om te spelen'



'Slechte onderhoudsstaat'



'Drugsoverlast in de buurt'



'Gezichtsbepalend'



'Hecht burenccontact'



'Smalle straten en auto's op de stoep'





## Identiteit en toekomstdromen

Huurders en omwonenden hebben de huidige identiteit van de wijk omschreven en hun toekomstdromen voor de wijk benoemd. Hieronder is dat samengevat.

### Huidige identiteit van de wijk

De benoemde identiteit (zie figuur 3.1) van de wijk in vier thema's te verdelen: ligging van de buurt, de aanwezige openbare ruimte, sociale cohesie en de bebouwing. Het wonen in de wijk wordt gewaardeerd door de centrale ligging ten opzichte van voorzieningen. Diverse winkels liggen op loopafstand en je kunt in de wijk gratis parkeren. Wat betreft de openbare ruimte kent men een negatieve karakteristiek toe: smalle straten, weinig groen en parkeerproblemen voeren de boventoon. De sociale cohesie daarentegen is een kenmerkend positief onderdeel van de identiteit van de St. Josephbuurt. Een volkswijk waar men zich thuis voelt. De wijk is gedurende de jaren wel steeds multicultureler geworden. De jaren '30 sfeer en de oorspronkelijke bouw als arbeiderswijk geeft de wijk karakter. Men vindt de wijk gezellig, leefbaar, rustig en men heeft onderling goed contact. Hoewel de wijk als gemoedelijk wordt omschreven, komt ook drugsoverlast aan de orde.

### Toekomstdromen voor de wijk

Figuur 3.2 toont de toekomstdromen. Hierin komen ook hun aandachtspunten en zorgen van de huidige wijk terug.



Figuur 3.1 Bovenstaand weergave van huidige identiteit van de wijk, zoals omschreven door huurders en omwonenden



Figuur 3.2 Weergave van de toekomstdromen van bewoners en omwonenden voor de St. Josephbuurt

## Voorbeeldverkavelingen en themacollages meedenkgroep

De Meedenkgroep Stedenbouw heeft gepuzzeld met een maquette van de wijk en met foto's. Vanuit deze voorbeeldverkavelingen en themacollage's zijn een aantal uitgangspunten gekomen. Enerzijds ruimtelijk (o.a. over gewenste woningtypen, parkeren en invulling van openbare ruimte) en anderzijds beeldend (over de gewenste uitstraling van de toekomstige wijk).

### Uitgangspunten vanuit voorbeeldverkavelingen

Beide groepen (figuur 3.3 en 3.4) maakten een combinatie van private en collectieve tuinen. De eerste groep heeft gekozen om een aantal collectieve ruimtes binnen de bouwblokken te plaatsen, terwijl de tweede groep deze meer in de openbare ruimte plaatste. In beide voorbeeldverkavelingen zitten kleine en grote private tuinen. Over het algemeen bevinden deze zich achter de woningen. Bewoners waarderen hun privacy en benoemen veiligheid als aandachtspunt bij eventuele binnentuinen.

Beide groepen willen graag een vergroening van het straatbeeld met tegelijk meer ruimte voor ontmoeting. De ene groep zet hiervoor in op het toevoegen van voortuinen, de andere groep zet in op meer openbaar groen voor de huizen, zoals bomenrijen en groenvakken. De voortuinen ziet men ook als mogelijkheid om meer sociaal contact op straat te creëren. Aandachtspunt van bomen in de straat is de

mogelijke schaduw op woningen en overlast van bladeren en/of boomwortels. Hier kan met de keuze van boomsoorten en hun plaatsing rekening mee worden gehouden. Beide groepen zien overigens graag groene openbare ruimtes terug in de wijk, waar ontmoetingen plaats kunnen vinden en speelgelegenheid is voor kinderen. De moestuin in de huidige situatie wordt gezien als een belangrijk te behouden onderdeel van de buurt.

Bij beide voorbeeldverkavelingen werd genoemd dat men rust in de wijk waardeert, wat vergroot kan worden door behoud van de 30 km/u zone en de inrichting aan te passen op de functie van de 30 kilometer-zone. De bewoners zien graag meer ruimte voor parkeren. Parkeren werd voornamelijk op straat voorgesteld, eventueel in combinatie met een groene inrichting. Hierbij benoemden zij de sociale veiligheid als belangrijk punt.

Bewoners waarderen de karakteristieke ('oude') uitstraling van de wijk. Qua woningtypologie werd gevraagd naar een diversiteit aan woningtypen, met in het speciaal ruimte voor seniorenwoningen. In het algemeen wenst men laagbouw, liefst 2 of 3 verdiepingen. Voor de senioren werden enkele appartementen gesuggereerd, qua hoogte vergelijkbaar met de rest van de woningen.



Figuur 3.3 Voorbeeldverkaveling door groep 1

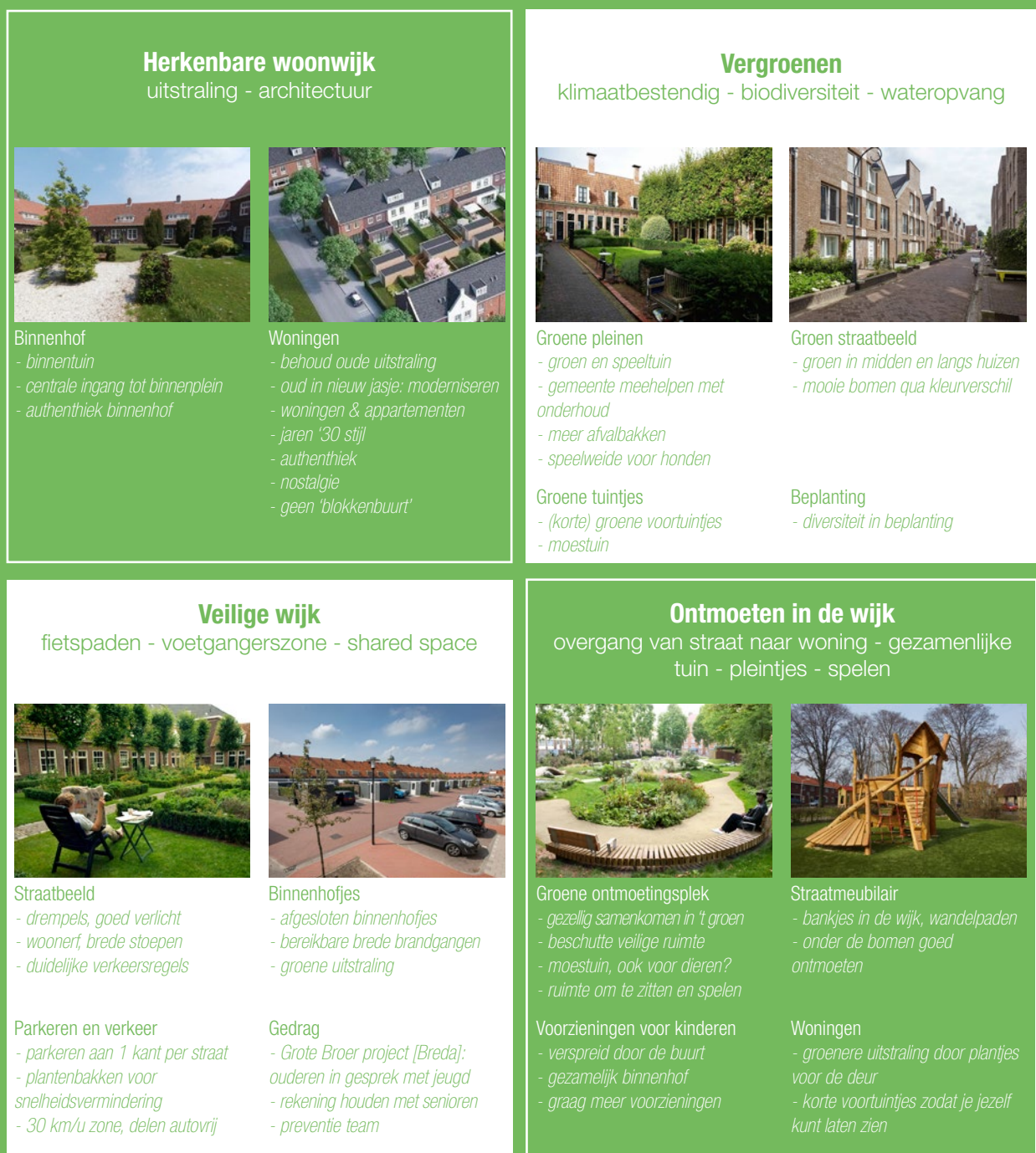


Figuur 3.4 Voorbeeldverkaveling door groep 2



## Uitgangspunten vanuit themacollage's

De meedenkgroep heeft foto's en referentiebeelden van hun favoriete straatbeeld verwerkt in vier themacollages: herkenbare woonwijk, veilige wijk, ontmoeten in de wijk en vergroenen van de wijk. Per thema zijn hieronder de gekozen beelden en de meest gehoorde punten daarbij weergegeven.



Figuur 3.5 4 themacollage's

## Concluderende ontwerpprincipes en ontwikkelscenario's

Uit de interviews en gesprekken met alle partijen kwamen een drietal ontwerpprincipes. Daarnaast zijn er drie conceptscenario's gemaakt waarin de ontwerpprincipes werden vertaald naar een aantrekkelijke wijk: de zogenaamde 'ontwikkelscenario's'.

### Ontwerpprincipes

Drie ontwerpprincipes met bijbehorende voor- en nadelen staan in figuur 3.6.

#### Principe I: Parkeerkoffer



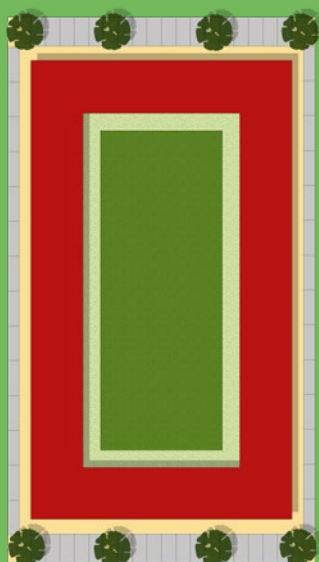
##### Voordelen:

- + veilig parkeren
- + meer ruimte voor openbaar groen
- + minder parkeerplaatsen in straatbeeld

##### Nadelen:

- kleine achtertuinen
- veel verstering in binnenruimte

#### Principe II: Deeltuin



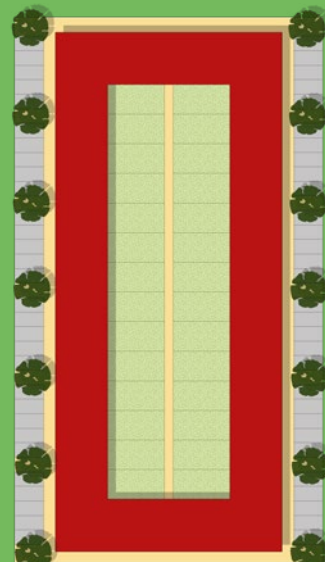
##### Voordelen:

- + grote 'achtertuin'
- + collectief groen: 'know your neighbours'
- + veilig spelen voor kinderen

##### Nadelen:

- weinig privacy
- minder groen op straat
- veel parkeerplaatsen in straatbeeld

#### Principe III: Privetuinen



##### Voordelen:

- + grote achtertuinen
- + veel privacy

##### Nadelen:

- 20% minder woningen
- minder groen op straat
- veel parkeerplaatsen in straatbeeld

Figuur 3.6 Drie concluderende ontwerpprincipes met bijbehorende voor- en nadelen



### **Ontwikkelscenario 1: Binnen bestemmingsplan**

Uitgaand van behoud van de huidige ondergrondse infrastructuur, en dus het huidige stratenpatroon, blijken de mogelijkheden voor een goed ruimtelijk model met circa 180 woningen erg beperkt. De kleine bouwvelden voldoen niet aan de maten voor nieuwbouw. Daarnaast zijn er nauwelijks groene verblijfsplekken, veel parkeren in het zicht en geen alzijdige woonblokken.

Dit model is enkel zinvol als terugvaloptie wanneer men niet tot een nieuwe rolverdeling kan komen qua eigendom, kosten, beheer en onderhoud.

### **Ontwikkelscenario 2: Park**

Het groene hart temidden van de wijk voldoet aan de wens van de bewoners voor groen en ontmoetingsruimte. Rondom bevindt zich een combinatie van alzijdige nieuwe bouwblokken en te behouden woningen. Groene aantakkingen maken het gebied aangenaam doorwaadbaar voor de voetganger. Parkeren gebeurt grotendeels binnen de bouwblokken, waardoor veel woningen met hun voorzijde aan een aantrekkelijke openbare ruimte liggen. Verbindingen naar parkeerhoven en een deel parkeren op straat zorgt voor voldoende sociale interactie en levendigheid. De rooilijn van de Valkenburgstraat wordt gecontinueerd, enkel ter hoogte van het park ontstaat een grotere opening in de gevellijn. Bij terugkoppeling van dit tweede voorstel aan de bewoners blijkt dat de parkeercoffers en de groene ruimte te groot worden bevonden en dat de verkeersstructuur onwenselijk is. Men maakt zich zorgen over toegankelijkheid van voorenduren en de plaatsing van klike's.

### **Ontwikkelscenario 3: Gezamenlijke tuinen**

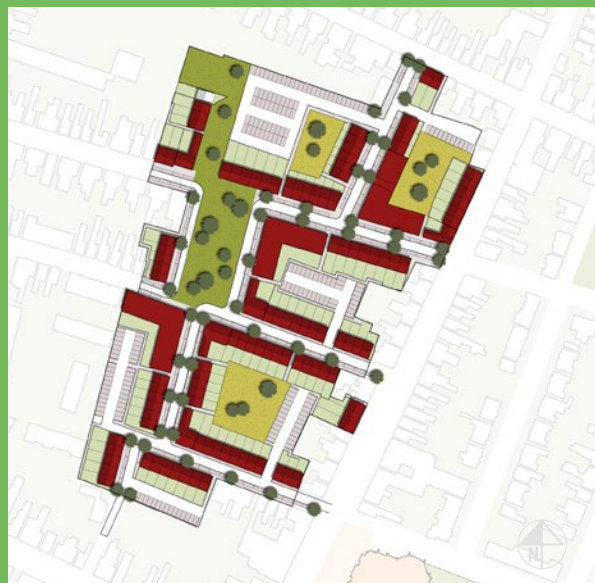
Gezamenlijke tuinen brengen het saamhorigheidsgevoel terug in de wijk. Aanvullend is er een klein openbaar park. Ook hier worden gesloten bouwblokken gevormd met de te behouden woningen. Appartementen grenzen aan grotere groene ruimtes. Door de gezamenlijke tuinen ontstaat meer parkeren op straat, waardoor een aantal straten stenig blijven. De rooilijnen van de Valkenburgstraat en Maxburgh worden gecontinueerd, ook al verschilt het wegprofiel. Bij terugkoppeling van dit derde voorstel aan de bewoners blijkt dat men de gezamenlijke tuinen te groot vindt en het aantal parkeercoffers te hoog. Gezamenlijke tuinen blijken alsnog onwenselijk. Ook is de opgeknipte verkeersstructuur niet wenselijk, met name vanwege fietsverkeer.



Scenario 1: Binnen bestemmingsplan



Scenario 2: Park



Scenario 3: Gezamenlijke tuinen







## 4. Toekomstdroom: de ambitie

De St. Josephbuurt is in 2026 een groene en levendige stadsbuurt waar de mensen graag wonen. Het historische karakter van Burgerhout is ook in de St. Josephbuurt zichtbaar, woningen voldoen aan alle huidige eisen op gebied van energie en de openbare ruimte is aantrekkelijk en zo ingericht dat het bestendig is tegen extremere drogere en nattere periodes. In de nieuwbouw van de St. Josephbuurt wonen jong en oud naast elkaar, een aantrekkelijke mix bewoners met verschillende leefstijlen en achtergronden. De buurt is aantrekkelijk voor vestiging van kleine huishoudens en de woningen zijn betaalbaar. De betrokkenheid en sociale binding van de huidige bewoners en nieuwe bewoners is gebleven en in de groene openbare ruimtes is volop ruimte voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten. De bewoners zijn er voor elkaar als dat nodig is.

Op basis van gesprekken met Alwel, gemeente Roosendaal en de meedenkgroep Stedenbouw (bewoners uit de huidige St. Josephbuurt) zijn zes belangrijke ambitiethema's voor de toekomstige St. Josephbuurt geformuleerd; *Herkenbare buurt, differentiatie in de buurt, vergroenen in de buurt, ontmoeten in de buurt, veilige buurt en duurzame buurt.*

### 1. Herkenbare buurt

De huidige St. Josephbuurt heeft een sterke eigen identiteit door de kleinschalige bouwblokken, smalle straten en afwijkende architectuur. Het vormt een unieke uitzondering in de wijk Burgerhout. De gezamenlijke ambitie is om een aantal waardevolle karakteristieken van de St. Josephbuurt terug te laten komen in de nieuwe buurt die de herkenbaarheid van de buurt vergroten en de collectiviteit versterken.

#### *Kleinschalige karakter*

De St. Josephbuurt heeft een eigen karakter en uitstraling binnen Burgerhout. Het kleinschalige karakter van de buurt, zonder hoge appartementenblokken en met voordeuren op straatniveau, wordt hoog gewaardeerd. De ambitie is een buurt waarin het kleinschalige karakter nog herkenbaar is en er aandacht is voor herkenbare details in de architectuur van de woningen (zie figuur 4.1 en 4.2). Appartementenblokken van maximaal 3 lagen hoog sluiten het beste aan bij naastgelegen woningen en het creëren van een kleinschalig karakter. De ontsluiting van de appartementen op de begane grond sluit aan op de straatzijde waardoor de sociale interactie en levendigheid op straat wordt gestimuleerd. Door de gesloten bouwblokken is er nauwelijks sprake van erfafscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen. Erfafscheidingen die wel aan de openbare ruimte grenzen zijn meeontworpen en maken onderdeel uit van de architectuur van de aangrenzende woning.



Figuur 4.1 Hurkse details van de huidige bebouwing



Figuur 4.2 Baksteendetails in de gevel

### *Bebouwingsstructuur van de Valkenburgstraat en de Maxburgh*

De Valkenburgstraat en de Maxburgh zijn belangrijke structuurdragers voor de St. Josephbuurt en kenmerken zich door bebouwing met kleine korrelgrootte en een gevarieerd gevelbeeld (figuur 4.3 en figuur 4.4). 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. Verkeerskundig zijn dit ook belangrijke wegen voor de wijk Burgerhout en dienen daarom behouden te blijven.



*Figuur 4.3* Bebouwingsstructuur Maxburgh



*Figuur 4.4* Bebouwingsstructuur Valkenburgstraat

### *Hurkse bouwstijl en bijzondere hoeken*

De Sint Josephkerk (figuur 4.6), ontworpen door Jaques Hurks, is een gezichtsbepalend en zeer gewaardeerd icoon in de buurt. De Hurkse details in de St. Josephbuurt, zoals bijzondere baksteenaccenten (figuur 4.2) in de gevel, toepassen van lage goten, ramen die de hoek om gaan en woningen met bijzondere hoekoplossingen (figuur 4.5) zijn onderdelen die hoog gewaardeerd worden. Deze hoekwoningen bevinden zich vooral aan de entrees van de buurt, waarvan een vijftal hoekoplossingen terugkomen in de nieuwe wijk. De centrale ingangen waarbij twee of meerdere voordeuren geclusterd liggen dragen bij aan het sociale karakter van de wijk. Het terug laten komen van enkele van deze karakteristieke Hurkse bouwstijl dragen bij aan de herkenbaarheid van de toekomstige woonbuurt, waarbij goed gekeken dient te worden wat financieel haalbaar en mogelijk is.



*Figuur 4.5* Bijzondere hoekoplossingen in St. Josephbuurt



*Figuur 4.6* De Sint Josephkerk

## 2. Differentiatie in de buurt

In de toekomst wordt de vraag naar specifieke woningtypologieën groter, door verandering in de samenstelling van de bevolking zoals vergrijzing. Een breed gedragen ambitie is om een diversiteit aan woningtypologieën in de St. Josephbuurt terug te laten komen, geschikt voor doelgroepen met verschillende leeftijden en achtergronden en een afwisseling in huur en koopwoningen.

### Woningaantal

In de St. Josephbuurt worden in alle 229 woningen gesloopt. Alwel heeft geen uitbreidingsvraagstuk maar ook geen verdunningsopgave in Roosendaal. Er zullen daarom ook 229 sociale huurwoningen in Roosendaal moeten worden teruggebouwd om het gelijke aantal te behouden. De ruimtelijke studies naar de verschillende modellen waarin de gedeelde ambities zijn verwerkt, rekening houdend met de bouw en parkeernormen, laten zien dat er tussen de 180 en 190 woningen terug gebouwd kunnen worden in de St. Josephbuurt. De overige sociale huurwoningen zullen elders moeten worden gerealiseerd.

### Doelgroep en typologie

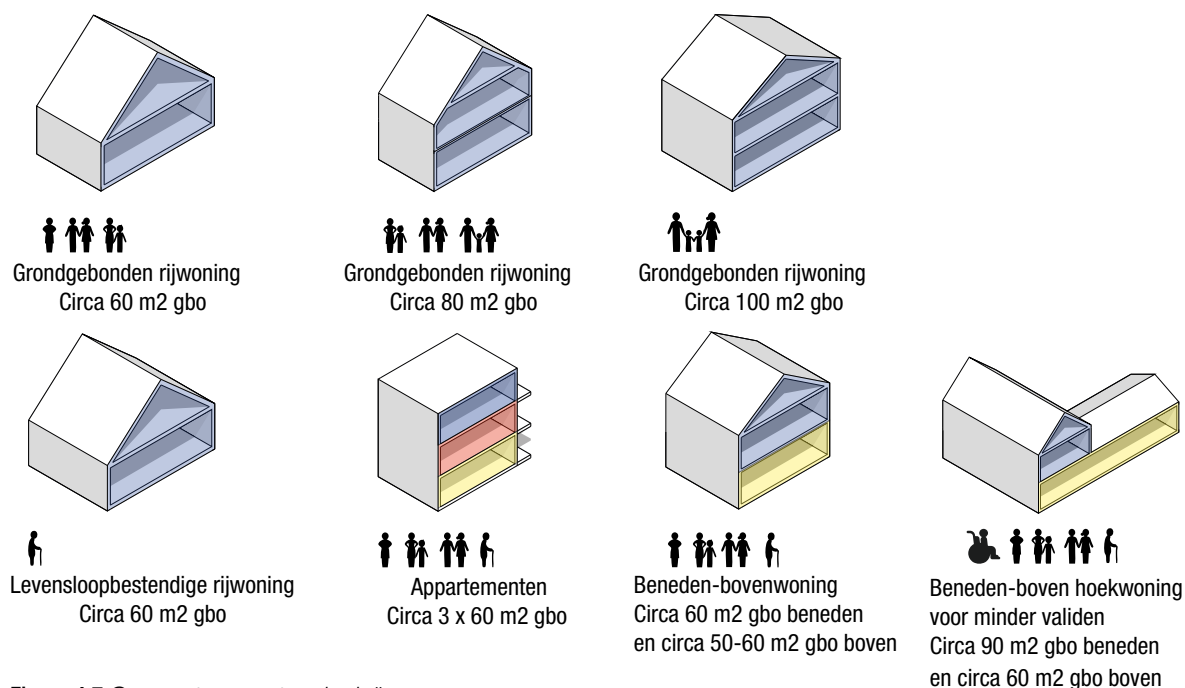
De ambitie is om woningen te bouwen voor een gevarieerde groep bewoners. Door veranderende samenstelling van deze huishoudens is er een toenemende behoefte aan sociale huurwoningen met 1 en 2 slaapkamers en nul-tredenwoningen, waar senioren op 1 verdieping slaag wonen. Omwille van differentiatie van

de sociale huurwoningen wordt rekening gehouden met een minimaal aantal van 3 slaapkamer-woningen. De nadruk ligt echter op sociale huurwoningen met 2 en 1 slaapkamers.

Het gewenste programma kan globaal vertaald worden naar geschikte woningtypes die ook passen bij de maat en schaal van de buurt. Voor de 2-kamerwoningen gaat het hierbij om met name beneden-bovenwoningen en nul-trede senioren woningen. De 3-kamerwoningen kunnen vertaald worden naar grotere beneden-bovenwoningen, kleine rijwoningen of een nul-trede appartementen. In kleine mate kan worden voorzien in grondgebonden rijwoningen van 1 of 2 lagen met of zonder kap (figuur 4.7).

### Differentiatie huurwoningen en koopwoningen

In de St. Josephbuurt wordt naast een gevarieerde doelgroep ook gezocht naar een goede sociale mix. Het totale aandeel sociale huurwoningen in de wijk Burgerhout ligt momenteel met 38% relatief hoog. Voor een goede sociale mix kan dit percentage worden verlaagd. Door meer te differentiëren in de nieuwbouw en 1/5e tot maximaal 1/3e deel van de nieuwe woningen in de St. Josephbuurt anders dan sociale huurwoningen te realiseren wordt de goede sociale mix bereikt.



Figuur 4.7 Gewenste woontypologieën



### 3. Ontmoeten in de buurt

Alle partijen zijn het er over eens dat het in de huidige buurt ontbreekt aan goede openbare ruimtes en plek voor ontmoeting. Het is daarom van belang om op strategische plekken in de buurt daar ruimte voor te reserveren.

#### *Ontmoetingsplekken in de openbare ruimte*

De huidige openbare ruimtes bestaan voornamelijk uit smalle trottoirs met een stenige inrichting en kale uitstraling. Er zijn speelplekken en parken in de wijk, maar hiervoor moet een drukke straat worden overgestoken. Uitgangspunt is daarom om centraal in de buurt, op meerdere plekken, aantrekkelijke en groene ontmoetings- en speelplekken te creëren (figuur 4.9). Een ontmoetingsplek waar de buurtbewoners samenkomen, voldoende bankjes zijn en bewoners beschut tegen de zon kunnen zitten. Speelvoorzieningen zijn ingericht voor verschillende doelgroepen, waarbij nagedacht is over een zonering voor jonge en oudere kinderen spelen en waar plek is voor de hondenbezitter. De openbare ruimte is via een veilige route met elkaar verbonden.

#### *Moestuin*

De huidige moestuin vormt een uitzondering en is de enige openbare ruimtes waar plek is voor ontmoeten en activiteiten. Zo'n 12 mensen uit de buurt dragen zorg voor deze plek. Deze betrokken bewoners uit de buurt maken als tegenprestatie voor het gebruik van de moestuinen de boomspiegels van bomen in de buurt vrij van onkruid. Bij de herontwikkeling wordt de moestuin behouden, waardoor ook voor deze groep bewoners, het ontmoeten in de wijk wordt gestimuleerd.



Figuur 4.8 Referentie voorgeveltuin



Figuur 4.9 Referentie groene ontmoetingsplekken



Figuur 4.10 Referentie speeltuin



Figuur 4.11 Referentie ontmoeten in de moestuin

## 4. Vergroenen van de buurt

Om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de buurt te vergroten is het van belang om de buurt te vergroenen. In het actieplan Futureproof van de gemeente Roosendaal wordt aangegeven dat klimaatadaptatie centraal staat bij stedelijke ontwikkelingen. Vergroenen van openbare ruimte ten gunste van opvang en doorstroom van hemelwater is hier onderdeel van. Op dit moment ontbreekt het, op een aantal bomen na, volledig aan een groen ingerichte openbare ruimte. Deze kunnen een belangrijke rol spelen in het klimaatbestendig inrichten van de woonwijk. Dit kan door het vergroenen van de buurt. Hierdoor ontstaan er ook kansen om de biodiversiteit te vergroten in het gebied en de sociale cohesie te versterken (figuur 4.12).

### Vergroenen van het straatbeeld

Door verbreding van het straatprofiel en toevoeging van (kleine) bomen en grotere plantvakken wordt het straatbeeld vergroend. Kleine geveltuinten aan weerszijden van de straat geven de straat eveneens een groenere uitstraling (figuur 4.13) en stimuleren ontmoeten op straat. Door het parkeren deels in binnenblokken te plaatsen ontstaat er in de openbare ruimte meer plek voor een groene inrichting. Naast het vergroenen van het straatbeeld is het wenselijk om de grotere groen ingerichte openbare ruimtes te combineren met ruimte voor spelen en ontmoeten.



Figuur 4.12 Referentie parkje



Figuur 4.13 Referentie groen straatbeeld



Figuur 4.14 Referentie groen straatbeeld



## 5. Veilige buurt

In de toekomstige buurt wordt ingezet op verkeersveiligheid en sociale veiligheid. De sociale veiligheid kan versterkt worden door voldoende ramen naar de openbare ruimte te oriënteren en zoveel mogelijk blinde en dichte gevels te voorkomen. De verkeersveiligheid kan vergroot worden door voldoende ruimte voor parkeren en overzichtelijke kruispunten te creëren. Dat wordt verder vergroot door behoud van de 30 km/u zone en de inrichting van de straat aan te passen op de functie van deze 30 kilometer-zone.

### Verkeersontsluiting en circulatie

De Valkenburgstraat en de Maxburgh zijn aantrekkelijke verbindingen voor zowel autoverkeer als voetgangers en fietsers tussen bewoners uit de wijk Burgerhout en de Boulevard. Voor de toekomstige verkeersstructuur en bereikbaarheid van de wijk is het belangrijk om deze twee straten als doorgaande eenrichtingsstraten te behouden. Tevens is het wenselijk een voetgangersverbinding te maken naar het aangrenzende Kees Dekkerhof. Hierdoor worden de twee pleintjes beter met elkaar verbonden en verbeterd het netwerk voor voetgangers.

### Parkeeroplossing

Bij de nieuwbouw moet worden gezocht naar een evenwicht tussen woningen, parkeerplaatsen en groen ingerichte ontmoetingsplaatsen, waarbij parkeren geen dominante factor in het straatbeeld is.

Door de toename van het aantal autobezitters in de wijk, bezoekers vanuit het centrum die in de St. Josephbuurt parkeren is de huidige parkeerdruk onwenselijk hoog. Als uitgangspunt voor de parkeernorm wordt voor de nieuwbouw uitgegaan van 1,5 parkeerplaatsen per huurwoning en 1,8 per koopwoning (conform de parkeernota). Het parkeren wordt opgelost binnen de eigen buurt. Een deel van het parkeren, het bezoekersparkeren, is openbaar toegankelijk. Daarnaast wordt een deel van het parkeren in binnenhoven toegevoegd zodat de geparkeerde auto's niet teveel het straatbeeld bepalen in de buurt. Uitgangspunt daarbij is dat de parkeerhoven niet te grootschalig zijn (figuur 4.17), waardoor een onaantrekkelijke openbare ruimte ontstaat met teveel geparkeerde auto's. Parkeerhoven bestaan uit een enkele rijbaan met aan weerszijden haaks parkeren. Voor de straten geldt zoveel mogelijk toepassen van parkeerplaatsen maximaal aan één zijde van de straat en voldoende ruimte voor bredere stoepen.

### Veiligheid binnen de woonblokken

De sociale controle vanuit woningen in de St. Josephbuurt op de openbare ruimte is, net als in andere buurten, van groot belang. Door het realiseren van woningen met voordeuren die gericht zijn naar het openbaar gebied komen bewoners elkaar tegen en door het voorkomen van blinde plinten in de appartementengebouwen is er voldoende sociale controle. Een aanzienlijk deel van het parkeren wordt op straat gerealiseerd en niet alleen in parkeerhoven blijft er voldoende levendigheid op straat.



Figuur 4.15 Referentie ingang hof met poort



Figuur 4.16 Referentie parkeerkoffer



Figuur 4.17 Referentie parkeerkoffer



## 6. Duurzame buurt

Met het oog op de toekomst is het noodzakelijk om buurten duurzaam in te richten, onder andere op het gebied van energie en klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte.

### Energie

Alwel heeft de routekaart CO2-neutraal 2050 ingevuld. De ambitie is om de St. Josephbuurt all-electric in te richten. Dit past binnen de nieuwbouweisen van een gasloze woning. Vooralsnog gaan we ervan uit dat de woningen een zelfstandige individuele aansluiting hebben voor de warmtebehoefte. Als minimum eis wordt het bouwbesluit aangehouden (vanaf 2020 is dit BENG – Bijna Energie Neutraal Gebouw). NOM (Nul-op-de-Meter) is daarbij een wens, geen eis. De St. Josephbuurt aansluiten op het toekomstige warmtenet is niet haalbaar binnen het termijn van de ontwikkeling. Omdat tijdelijke voorzieningen treffen te kostbaar en niet realistisch is wordt besloten van een warmtenet af te zien.

### Waterberging

Intensere regenbuien, langere drogere periodes en hoge zomertemperaturen vragen om zorgvuldig om te gaan met water(berging) en groen. De St. Josephbuurt ligt hoger ten opzichte van de hoofdwegen eromheen, waardoor hemelwater hiernaartoe stroomt. Bij hevige regenval wordt het riool bij deze hoofdstraten overbelast en ontstaat er wateroverlast in de openbare ruimte. Dit is een aandachtspunt wat zich op termijn frequenter en in grotere mate zal voordoen. Een eerste globale berekening voor alleen de St. Josephbuurt van de gemeente toont dat er minimaal een bergingsoppervlak van 5000m<sup>2</sup> nodig is in deze buurt. Waterberging kan gecombineerd worden met een groene inrichting van de openbare ruimte (figuur 4.19 en figuur 4.20).

De gemeente heeft de voorkeur om hemelwaterafvoer los te koppelen van 't riool en tijdelijk te bergen in het plangebied. Door een andere wijze van inrichten van de openbare ruimte wordt het combineren van functies makkelijker. Dit kan door plantsoenen en grasvelden niet meer verhoogd maar door deze lager aan te leggen ten opzichte van de aangrenzende verharding. Hierdoor stroomt het hemelwater naar lageregelegen delen, waar het tijdelijk vastgehouden kan worden. Hemelwater kan zichtbaar in de openbare ruimte geborgen worden of middels ondergrondse waterbergingssystemen.



Figuur 4.18 Referentie woonstichting Vechthorst



Figuur 4.19 Waterberging combineren met groen



Figuur 4.20 Waterberging combineren met beplanting







# 5 Scenario's

## Algemene uitgangspunten

Op basis van de opgestelde ambities zijn verschillende scenario's opgesteld, getest en beoordeeld door de belangrijkste stakeholders. Op basis van deze beoordelingen komen twee mogelijke scenario's naar voren; Groene stadsbuurt (figuur 5.1), en bouwen binnen het bestemmingsplan (figuur 5.2). Het voorkeursscenario, 'groene stadsbuurt' waarin alle ambities samenkomen gaat uit van het wijzigen van het bestemmingsplan en een aantal wijzigingen in de structuur van de openbare ruimte. Het andere scenario sluit aan op het huidige bestemmingsplan. Dit laat zien wat de mogelijkheden zijn als de bestaande infrastructuur zowel boven als ondergrond behouden blijft. Onderstaand zijn algemene uitgangspunten geformuleerd die in beide scenario's terugkomen. In vervolgesprekken wordt ingezet op het verder concretiseren van scenario 'groene stadsbuurt'. Indien dit voorkeursscenario om onvoorziene redenen niet haalbaar is, dan kan er teruggevallen worden op het scenario 'binnen het bestemmingsplan'.

*“Let op. De scenario's zijn een vertaling van de gezamenlijke ambities. Dus het zijn geen definitieve plannen.”*



**Figuur 5.1** Scenario 'Groene stadsbuurt'



**Figuur 5.2** Scenario 'bouwen binnen bestemmingsplan'





Figuur 5.3 Scenario Groene stadsbuurt

## Scenario Groene stadsbuurt

In het scenario 'groene stadsbuurt' ontstaat een nieuwe ruimtelijke structuur met ruimte voor groen en ontmoeten. Aan het scenario liggen een aantal uitgangspunten ten grondslag die samen met Alwel en gemeente geformuleerd zijn op basis van de ambities. Dit scenario is geen ontwerp, maar een vertrekpunt voor verdere uitwerking waarin gezocht wordt naar optimalisatie en een stedenbouwkundige verkaveling die past bij de omschreven ambities.

### 1. Verkeersstructuur

De Valkenburgstraat en de Maxburgh zijn belangrijk voor een goede verkeersontsluiting door de buurt voor voetgangers, fietsers en automobilisten. Deze blijven tot aan de St. Josephstraat en Boulevard als eenrichtingsstraat behouden. Ter hoogte van het Kees Dekkerhof ligt een kans om de St. Josephbuurt en het Kees Dekkerhof voor langzaam verkeer met elkaar te verbinden. Dit dient in het vervolgtraject met de bewoners van het Kees Dekkerhof besproken en afgestemd te worden.

### 2. Doorzetten ruimtelijke structuur hoofdstraten

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. De delen van deze twee oude dorpslinten die net buiten het plangebied vallen, zijn pandsgewijs opgebouwd. Belangrijk is om deze eenheid en herkenbaarheid te behouden en de individuele pandjesstructuur en verticale geleding door te zetten in de Maxburgh en Valkenburgstraat, ter hoogte van nieuwbouw (zie ook beeldkwaliteit hoofdstuk 6).

### 3. Ruimte voor groen

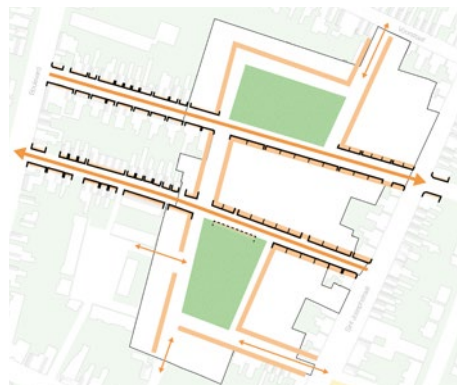
Op strategische plekken in de buurt zijn potentiële ontmoetings- en speelruimtes in de openbare ruimte toegevoegd. De huidige wegenstructuur wordt minimaal aangepast, evenals de maatvoering van de bouwblokken. Groene openbare ruimtes ingericht om spelen en ontmoeten te stimuleren liggen centraal in de buurt. Alle voordeuren en ramen van woningen zijn naar de groene openbare ruimtes gericht. Vanuit deze woningen hebben is zicht op het groen waardoor de sociale interactie tussen bewoners binnen en buiten wordt vergroot. De architectuur van woningen wijkt af van de architectuur aan de Valkenburgstraat en Maxburgh, zodat dit een onderscheidend gebied wordt.



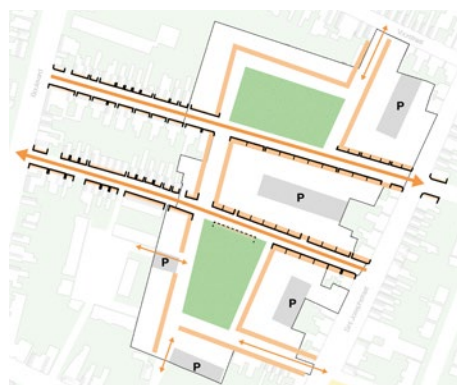
Figuur 5.4 Behouden verkeersstructuur



Figuur 5.5 Doorzetten ruimtelijke structuur hoofdstraten



Figuur 5.6 Ruimte voor groen



Figuur 5.7 Parkeerhoven deels in gesloten bouwblokken



#### 4. Parkeren

Om een aantrekkelijk straatbeeld te behouden wordt een groot deel van de parkeerplaatsen binnen de woonblokken opgelost. De impact van het parkeren in dit model is groot. Ingangen van parkeerhoven sluiten niet direct aan op groene ruimtes, de Maxburgh en de Valkenburgstraat.

Op basis van de geformuleerde ambities hebben we per scenario aangegeven wat de plussen en minnen van het scenario zijn. Onderstaande de beoordeling van het scenario groene stadsbuurt. In de scenario's is uitgegaan van de parkeernorm waar sloop- nieuwbouw aan moet voldoen. Dit betekent dus meer parkeerplaatsen dan in de huidige situatie.

#### Herkenbare buurt

De buurt sluit meer aan bij de stedenbouwkundige structuur en uitstraling van Burgerhout door de voortzetting van pandenstructuur aan de Maxburgh en Valkenburgstraat. Anderzijds behoudt de buurt een collectief karakter. Dat karakter wordt versterkt door de toevoeging van twee groene openbare ruimtes omsloten door bebouwing. De bebouwing rondom het groen is onderscheidend met de architectuur elders in de buurt. Zo krijgt elk parkje een eigen invulling en identiteit.

#### Differentiatie in de buurt

De woningtypologieën zijn divers en spelen in op de vraag naar een gevarieerd aanbod van woningtypologieën. Deze bestaan uit grondgebonden rijwoningen met 1, 1,5 of 2 lagen en kap; levensloopbestendige woningen; benedenbovenwoningen, rijwoning en hoekwoning met kansen voor speciale doelgroepen; en appartementenblokken van maximaal 3 bouwlagen hoog. Door het toevoegen van benedenbovenwoningen en appartementen is het mogelijk 2 kamer-woningen te realiseren. En er worden 0-treden en levensloopbestendige woningen toegevoegd. Daarnaast is het in dit scenario mogelijk om de sociale mix optimaal te behalen door koopwoningen of duurdere huurwoningen te realiseren.



Figuur 5.8 Referentie woningen aan groene openbare ruimtes



Figuur 5.9 Referentie appartementenblok (architect: Opzoom)

### Vergroenen van de buurt

Het beeld en de uitstraling van de buurt verandert. De stenige smalle straten maken plaats voor groene plekken omsloten door bebouwingswanden. De maat en schaal van de groene ruimte maakt het mogelijk appartementen, bestaande uit meerlaagse bebouwing van maximaal 3 lagen hoog, in de wijk toe te voegen zonder dat het een grote impact heeft op de kleinschaligheid. De groene ruimtes kunnen een diverse inrichting krijgen met ruimte voor ontspanning en spel. Door een mix aan beplanting neemt ook de biodiversiteit in de wijk toe. Bomen dragen bij aan het bieden van verkoeling op warme dagen, bij piekbuien kan de groene openbare ruimte dienen als buffer om overtollig hemelwater tijdelijk op te slaan in de ondergrond. Bij de parkeerhoven in de binnenblokken kan dit opgelost worden door infiltratie in de bodem of ondergrondse systemen.

### Ontmoeten in de buurt

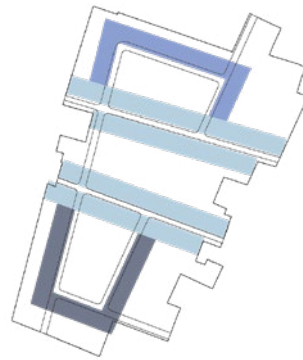
Er is veel ruimte voor groene ontmoetingsplekken in dit scenario. Voordeuren van woningen rondom groene openbare ruimtes zijn georiënteerd naar deze openbare ruimte. De groene ruimtes kunnen verschillend ingericht worden zodat deze interessant zijn voor diverse doelgroepen. De twee groene plekken worden met elkaar verbonden, waarbij een verkeersveilige route wordt gecreëerd. De moestuin blijft in dit scenario behouden.

### Veilige buurt

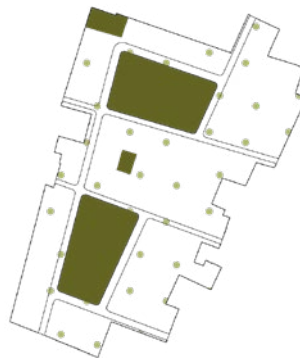
De verkeersontsluiting en -circulatie verandert op slechts een aantal locaties, de wegenstructuur wordt grotendeels gehandhaafd. Maxburgh en Valkenburgstraat blijven belangrijke doorgangswegen. De parkeerhoven zijn een gewenste oplossing zodat geparkeerde auto's niet het straatbeeld domineren.

### Verandering in onder- en bovengrondse infrastructuur

Vanwege het verleggen van een aantal straten dient de ondergrondse infrastructuur aangepast te worden, hetgeen extra kosten met zich meebrengt. Het stratenpatroon wordt iets minder uitgebreid door het opknippen van de Julianalaan. Daarnaast wordt er openbare ruimte toegevoegd, waarbij besproken moet worden wie eigenaar en beheerder wordt. Deze en overige punten worden in het hoofdstuk 'processtappen' besproken en voorgelegd.



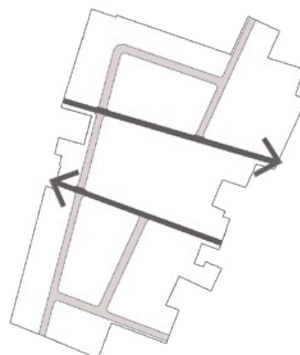
**Figuur 5.10 Woningtypologieën:**  
Doorzetten structuur Maxburgh en Valkenburg, grondgebonden 2 laag + kap. Hofjes eigen architectuur.



**Figuur 5.11 Vergroenen:**  
Groene ruimtes, bomen verspreid door de buurt



**Figuur 5.12 Parkeeroplossing:**  
Deels opgelost in binnenblokken, deels langsparkeren op straat. Alleen haaksparkeren aan groen, max. 2 zijden van park.



**Figuur 5.13 Wegenstructuur;**  
geminimaliseerd. Enkel Maxburgh en Valkenburgsstraat, en wegen om hofjes.





Figuur 5.14 Scenario bouwen binnen het bestemmingsplan

## Scenario Bestemmingsplan

Het scenario gaat uit van behoud van het huidige stratenpatroon conform de bestemming 'Verkeer'. De nieuwe bebouwing past binnen het bestemmingsplan, de wegenstructuur blijft behouden (figuur 5.15) en er hoeven minder grote aanpassingen gedaan te worden aan de ondergrondse infrastructuur. Binnen het nu geldende bestemmingsplan Burgerhout zijn alleen aaneengebouwde grondgebonden woningen toegestaan. De hoofdbebouwing is uitsluitend binnen het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan (figuur 5.17). Bij de toekomstige invulling van dit scenario moeten de bouwblokken aaneengesloten gerealiseerd worden. Door toevoeging van hoekwoningen op alle hoeken van het blok behouden de blokken het unieke karakter van de St. Josepbuurt, verwijzend naar de Hurkse bouwstijl.

Er worden meer parkeerplaatsen opgenomen in het plangebied, vanwege parkeernormen die gelden bij sloopnieuwbouw. Om een aantrekkelijk straatbeeld te behouden wordt een groot deel van de parkeerplaatsen binnen de woonblokken opgelost (figuur 5.18). De impact van het ruimtebeslag voor parkeren in dit model is groot.

De belangrijkste gezamenlijk geformuleerde ambities komen niet of in beperkte mate terug in dit scenario. Er is geen ruimte voor meer ontmoetings- en speelplekken in de buurt en vergroenen van de openbare ruimte. Daarnaast is het bestemmingsplan beperkend omdat er maar één woontypologie (aaneengesloten grondgebonden woningen), die aansluit op het gewenste woonprogramma van Alwel, gerealiseerd mag worden. Dit sluit niet aan op de gezamenlijke ambitie om een grotere differentiatie te realiseren, geschikt voor verschillende doelgroepen en mensen met verschillende achtergronden.

*“Let op. De scenario's zijn een vertaling van de gezamenlijke ambities. Dus het zijn geen definitieve plannen.”*



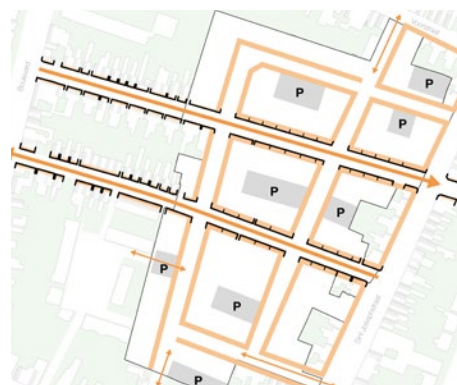
Figuur 5.15 Behouden oost-weststructuur



Figuur 5.16 Doorzetten pandenstructuur



Figuur 5.17 Zoveel mogelijk gesloten bouwblokken



Figuur 5.18 Parkeervuilen in bouwblokken en langsparkeren



### **Herkenbare buurt**

Door het behouden van de wegenstructuur en het doortrekken van de structuur met aaneengesloten bouwblokken blijft de buurt herkenbaar voor bewoners. Het model wordt positief beoordeeld op de toepassing van de bijzondere hoekoplossingen, zodat aaneengesloten bouwblokken worden gevormd. Elementen uit de Hurkse architectuurstijl worden toegepast door baksteendetails in de gevel te verwerken. Dit wordt niet voorgeschreven in het bestemmingsplan, maar zorgt wel voor een onderscheidende architectuur in deze buurt. In de berekening in dit model van het aantal woningen is hier niet vanuit gegaan.

### **Differentiatie in de buurt**

De woningtypologieën dienen te passen binnen het huidige bestemmingsplan. Grondgebonden woningen zijn toegestaan, appartementen en beneden- bovenwoningen niet. De grondgebonden rijwoningen kunnen uitgevoerd worden met 1,5 of 2 lagen of als levensloopbestendige senioren woningen. Het is niet mogelijk om binnen het huidige bestemmingsplan 2 kamer-appartementen te realiseren. De gewenste woondifferentiatie, zoals eerder benoemd, is niet mogelijk in dit scenario.

### **Vergroenen van de buurt**

Doordat in dit scenario geen ruimte is om extra openbare ruimte toe te voegen is er weinig mogelijk om het straatbeeld en openbare ruimte te vergroenen en deze klimaatadaptief in te richten. Het is hierdoor bijvoorbeeld niet mogelijk om hemelwater te berging in de openbare ruimte of de biodiversiteit te vergroten in deze buurt. Eventuele waterbergende maatregelen kunnen alleen ondergronds worden opgelost. Door het behoud van de bestaande infrastructuur hoeven kabels en leidingen niet verlegd te worden en kosten bespaard.



**Figuur 5.19** Referentie grondgebonden woning met verticale geleding

### Ontmoeten in de buurt

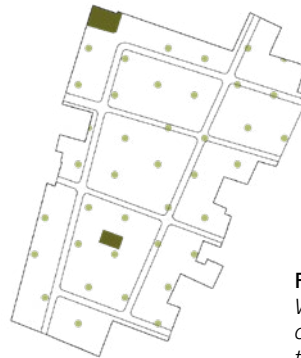
In dit scenario is weinig ruimte voor groen ingerichte ontmoetingsplekken. De moestuin blijft in dit scenario behouden, waarbij de kanttekening geplaatst wordt dat deze door een relatief klein deel van de bewoners gebruikt kan worden.

### Veilige buurt

De huidige verkeersontsluiting en -circulatie blijft gehandhaafd. Parkeren wordt grotendeels opgelost in parkeerhoven, waardoor straten overzichtelijker en verkeersveiliger worden dan in de huidige situatie. In de huidige situatie staan auto's aan weerszijden van de straat geparkeerd, nabij afslagen waardoor onoverzichtelijke situaties ontstaan. Door het toepassen van grondgebonden woningen bevinden, net als in de huidige situatie, alle voordeuren zich aan de straat. 'De verkeersontsluiting en circulatie is helder. Behoudt van de structuur bespaart kosten en de buurt blijft herkenbaar'



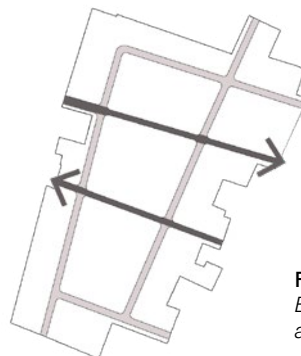
**Figuur 5.20 Woningtypologieën:**  
Doorzetten structuur  
Maxburgh en Valkenburg,  
grondgebonden woningen  
met 2 laag en kap



**Figuur 5.21 Vergroenen:**  
Weinig openbaar groen,  
dus zo veel mogelijk bomen  
toevoegen



**Figuur 5.22 Parkeeroplossing:**  
Parkeren deels opgelost  
in binnenblokken, deels  
langsparkeren op straat.



**Figuur 5.23 Wegenstructuur;**  
Bestaande wegenstructuur  
als raster behouden.







# 6 BEELDKWALITEITSPAN

De beeldkwaliteit 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 biedt kaders en inspiratie aan iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met een maximaal toekomstperspectief te maken. Bij de opzet van de beeldkwaliteit is ook de welstandsnota geraadpleegd.

## Valkenburgstraat, Maxburgh, Sint Josephstraat, Voorstraat.

gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse tijdperiodes in een gegroeide en compacte structuur. Leidraad is hierbij een kleinstedelijk tot dorps karakter. Het weefsel heeft meerdere sferen, die deels in elkaar overlopen. Aan deze opbouw wordt met de herstructurering van de St. Josephbuurt een nieuw deel toegevoegd. Hierbij is het van belang dat dit zoveel mogelijk aansluit op de bestaande structuren korrelgrootte, maar het mag een eigentijdse invulling krijgen. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Van belang is:

- Het **kleinschalige karakter** van de linten dient behouden te blijven.
- De **rooilijn** van de bebouwing **sluit aan** op de bestaande bebouwing verderop in de straat en verspringt per pand minimaal.
- De bebouwing is **georiënteerd op de weg**.
- De **hoogte** van de bebouwing **sluit aan** op de bestaande panden aan de desbetreffende straat, maar mag onderling variëren in hoogte.
- De bebouwing bestaat aansluitend op het bestaande profiel uit een **sterke verticale geleding per pand** (figuur 6.1 en 6.2). In de architectonische uitwerking dient deze **geleding en korrelgrootte in de gevel terug te komen**. Dit betekent niet dat alle panden los van elkaar staan of een afwijkende gevel hebben, maar er gezocht moet worden naar **stijlkenmerken die dit ritme voortzetten**.
- **Zichtlijn** in de Valkenburgstraat naar de kerktoren van de St. Jan en vanuit de Sint Josephstraat op het klooster dienen behouden te blijven.
- De woningen staan **zo direct mogelijk aan de stoep**. Er is geen ruimte voor voortuinen. Een Delftse stoep of geveltuintje is wel mogelijk.
- Materialen en kleuren zijn **terughoudend**, bij voorkeur traditioneel en in samenhang met de bestaande panden aan de Valkenburgstraat, Maxburgh, Sint Josephstraat, Voorstraat.



Figuur 6.1 Referentie verticale geleding per pand



Figuur 6.2 Referentie verticale geleding per pand



## Kleinschalige stadsbuurt

De overige bebouwing in de wijk, alle bebouwing die niet gelegen is aan de Maxburgh en Valkenburgstraat, is vrijer qua schaalgrootte en uitwerking. Daarbij dienen de bestaande kwaliteiten die wenselijk zijn om de ambitie van de 'herkenbare woonbuurt' te borgen niet uit het oog te verliezen. De bouwblokken ten noorden van de Valkenburgstraat vormen een ensemble en de blokken ten zuiden van de Maxburgh vormen eveneens een ensemble met eigen karakter en identiteit. Tussen de bebouwing per ensemble moet een zekere samenhang aanwezig zijn in het bebouwingsbeeld, waardoor de herkenbaarheid en de identiteit van de wijk wordt vergroot. Van belang is:





- Toepassen van gesloten bouwblokken, refererend naar elementen van 'Plan Schaap' uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Dit vormt een belangrijke identiteitsdrager van de buurt. De maat en schaal van de blokken in heel Burgerhout is daarbij leidend. Het is niet noodzakelijk de kleinschalige blokken uit het bestaande plan aan te houden.



Figuur 6.3 Doorzetten bestaande lintstructuren en oriëntatie

- Een vijftal strategische en zichtbare hoeklocaties (figuur 6.4, 6.5 en 6.6) in de wijk dienen hoeken met een dubbele oriëntatie gerealiseerd te worden. Aan de Sint Josephstraat wordt dit in de bestaande situatie op elke hoek met een afschuinde hoek gerealiseerd. Deze woningen blijven allen behouden en de nieuw toe te voegen hoek voegt zich in dit ritme met een afschuinde hoek met raam of deur. De overige hoeken in de buurt kennen we een verplichte dubbele oriëntatie maar dit mag op een eigentijdse manier ingevuld worden.
- De woningen zijn alleen met de voorzijde georiënteerd naar de straat of openbare ruimte (figuur 6.3), waarbij blinde en dichte gevels worden voorkomen. Met name bij de zijde van appartementen die aan de openbare ruimte grenzen is het van belang geen dichte plinten te maken. De ontsluiting van appartementenblokken op maaiveld vindt plaats vanaf de straatzijde.
- Om het karakter van de stadsbuurt te versterken staan woningen direct aan de openbare ruimte. Voortuinen passen niet bij het karakter van de wijk. Smalle overgangszones zoals een Delftse stoep voor de woning, waar ruimte is voor een bankje of geveltuin zijn mogelijk.

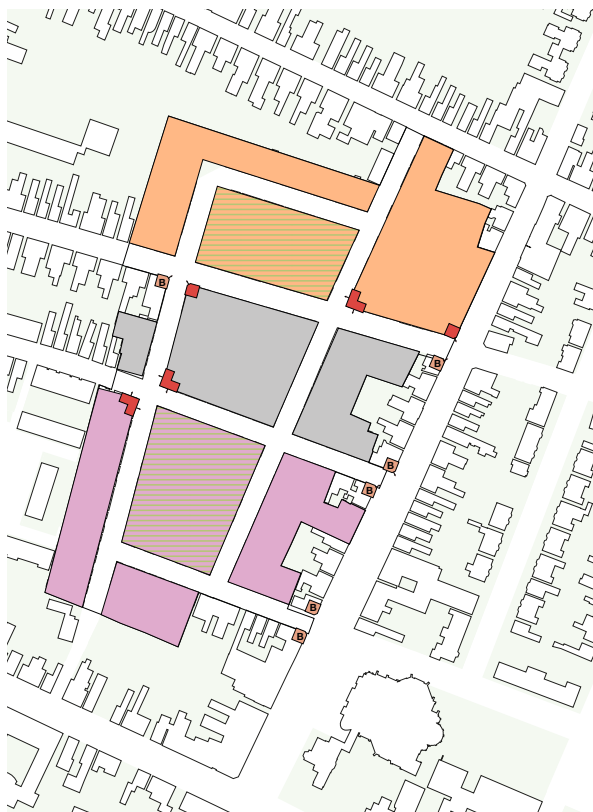
### Legenda

-  Doorzetten bestaande lintstructuur Maxburgh en Valkenburgstraat
-  Doorzetten bestaande lintstructuur Sint Josephstraat
-  Oriëntatie bebouwing naar de straat
-  Zichtlijn behouden

## Parkeren

Parkeren grotendeels oplossen in parkeercoffers centraal in de bouwblokken. Overig parkeren, waaronder bezoekersparkeren gebeurt door langsparkeren in de straat. Langsparkeren in straten bij voorkeur aan één zijde van de straat en haaksparkeren alleen bij grotere openbare ruimtes. Om vergroening van de wijk te waarborgen dient rekening gehouden te worden met:

- Haaks parkeerplaatsen afwisselen met plaatsing van bomen, bij voorkeur om de 4 tot 5 parkeerplaatsen.
- Langspaarkeerplaatsen afwisselen met plaatsing van bomen, bij voorkeur om de 3 tot 4 parkeerplaatsen.
- Bij groen ingerichte openbare ruimtes de randen zoveel mogelijk vrij houden van parkeren, vanwege een goede zichtrelatie vanuit woningen op het groen en toegankelijkheid van het groen. Parkeren aan de groen ingerichte openbare ruimte landschappelijk inpassen door middel van hagen of heesters van maximaal 1 meter hoog.



Figuur 6.4 Zichtbare hoeklocaties met dubbele oriëntatie










Figuur 6.5 Referentie nieuwbouw woning met afgeschuinde hoek



Figuur 6.6 Referentie levensloopbestendige woning, meerzijdige oriëntatie

### Legenda

-  Verplichte afgeschuinde hoek
-  Hoekoplossing met dubbele oriëntatie
-  Bestaande hoekwoningen
-  Oriëntatie richting
-  Ensemble noordelijk deel
-  Ensemble midden deel
-  Ensemble zuidelijk deel





## 7. Gedeelde ambities en vervolgvragen

Door nauwe samenwerking tussen Alwel en gemeente en met bestaande huurders en omwonenden is de gedeelde toekomstdroom en ambitie tot stand gekomen. In deze toekomstdroom is de St. Josephbuurt in 2026 een groene en levendige stadsbuurt waar de mensen graag wonen. Het historische karakter van Burgerhout is ook in de St. Josephbuurt zichtbaar, woningen voldoen aan alle huidige eisen op gebied van energie en de openbare ruimte is aantrekkelijk en zo ingericht dat het bestendig is tegen extremere drogere en nattere periodes. In de nieuwbouw van de St. Josephbuurt wonen jong en oud naast elkaar, een aantrekkelijke mix bewoners met verschillende leefstijlen en achtergronden. De buurt is aantrekkelijk voor vestiging van kleine huishoudens en de woningen zijn betaalbaar. De betrokkenheid en sociale binding van de huidige bewoners en nieuwe bewoners is gebleven en in de groene openbare ruimtes is volop ruimte voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten. De bewoners zijn er voor elkaar als dat nodig is.

**De toekomstdroom is uitgewerkt in zes belangrijke thema's voor de toekomstige St. Josephbuurt; Herkenbare buurt, differentiatie in de buurt, ontmoeten in de buurt, vergroenen in de buurt, veilige buurt en duurzame buurt.**

Een **herkenbare woonbuurt** wordt gecreëerd door in te zetten op een wijk met een kleinschalig karakter, geen hoogbouw en op strategische locaties het teruglaten komen van Hurkse stijlelementen zoals baksteendetails en gesloten bouwblokken met ontworpen hoekoplossingen. De Valkenburgstraat en de Maxburgh worden als belangrijke structuurdragers doorgezet in de St. Josephbuurt. De St. Josephbuurt wordt zo ruimtelijk nog sterker onderdeel van het grotere Burgerhout.

**Differentiatie in de buurt** betekent dat er plaats is voor verschillende doelgroepen met verschillende achtergronden. Door een mix aan verschillende types en groottes van woningen wordt voorzien in de toenemende behoefte aan huurwoningen met 1 of 2 slaapkamers. De differentiatie zit ook in de afwisseling in huur- en koopwoningen. Een goede sociale mix, is een verhouding van circa 30% (tot maximaal 40%) sociale huurwoningen in de wijk.

In de nieuwe wijk komt meer ruimte voor **goede en zichtbare openbare ruimte, potentiële plekken voor ontmoeting**. Doordat er minder woningen worden teruggebouwd, tussen de 180 en 190 woningen, ontstaat letterlijk ruimte voor nieuwe ontmoetingsplekken op strategische plekken in de wijk en meer groen. De ontmoetingsplekken vormen groene oases in de wijk die klimaatbestendig zijn ingericht.

De **sociale veiligheid** wordt versterkt door voldoende ramen naar de openbare ruimte te oriënteren en zoveel mogelijk blinde en dichte gevels te voorkomen. De verkeersveiligheid verbetert door voldoende ruimte voor parkeren, overzichtelijke kruispunten en snelheidsbepalende maatregelen bij doorgaande wegen zoals invoering van een 30km zone en plaatsing van verkeersdrempels.

In de **duurzame** St. Josephbuurt worden alle woningen all-electric. Dit past binnen de nieuwbouweisen van een gasloze woning. Bij een duurzame inrichting hoort ook het bufferen en geleidelijk afvoeren van hemelwater in de openbare ruimte. De nieuwe openbare ruimte biedt veel ruimte om water vast te houden.



## Welke onderwerpen moeten verder verkend worden

Alwel en gemeente zetten zich samen in voor het verwezenlijken van de ambities. Dat vraagt om een goede samenwerking en afstemming. Alwel en gemeente werken op dit moment beide aan het inzichtelijk kunnen maken van de financiële consequenties. Dit een geschikt moment om de volgende onderdelen te concretiseren en afspraken over te maken over het vervolg. Hieronder geven we alvast een eerste aanzet van de vervolgvragen;

### 1. Compensatie sociale huurwoningen:

Een deel van de 229 sociale huurwoningen wat niet in de St. Josephbuurt teruggebouwd kan worden, omwille van de groene ruimte en een goede sociale mix, moeten elders in Roosendaal worden gecompenseerd. Alwel en Gemeente zijn samen verantwoordelijk voor het vinden van alternatieve locaties voor de resterende sociale woningen die niet in de St. Josephbuurt worden gerealiseerd. Hier moeten afspraken over gemaakt worden, welke gronden zijn beschikbaar, op welke termijn en onder welke financieel en juridische voorwaarden. Onderdeel hiervan is ook het bepalen van het definitieve programma van de St. Josephbuurt en de verhouding koop en huur, zie volgende punt.

### 2. Verhouding koop & huurwoningen

Alwel heeft aangegeven omwille van een goede sociale mix '1/5 tot 1/3 anders dan sociaal' in de wijk te willen realiseren. Hoe groter het aandeel koopwoningen, hoe meer sociale woningen elders gecompenseerd dienen te worden en hoe groter het aantal parkeerplaatsen wat aanlegt moet worden. En een groter aandeel koopwoningen biedt wellicht meer financiële mogelijkheden voor de corporatie om de gewenste stijlenmerken in architectuur terug te laten komen. Een goede verhouding en balans van koop- en huurwoningen moet leiden tot een juiste mix aan diverse doelgroepen en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit in de buurt. De partijen moeten gezamenlijk tot gerichtere uitspraken komen over het aantal koopwoningen.

### 3. Eigenaarschap openbare ruimte:

Vanuit de ambities is de wens uitgesproken voor een klimaatbestendig buurt met meer groene ontmoetingsruimte in de wijk te realiseren en de parkeernorm omhoog bij te stellen. Afhankelijk van het gekozen scenario treedt er hierdoor in meer of mindere mate een verschuiving op in het aandeel openbare ruimte en het aandeel bestemd voor woningen. Alwel ziet het vooral als haar kerntaak om betaalbare, duurzame en gedifferentieerde woningen te ontwikkelen en te beheren voor verschillende doelgroepen en niet om openbare ruimte te beheren. Er moet afspraken gemaakt worden wie juridisch eigenaar wordt van de openbare ruimte en hoe het beheer georganiseerd wordt. Daarnaast zullen Alwel en gemeente gezamenlijk het eens moeten worden over het inrichtingsniveau, klimaatingrepen en de bijbehorende kosten daarvan. Het gaat hierbij om de groene plekken, het openbare parkeren en alle verkeersruimte.

### 4. Toegankelijkheid binnenhoven

Voor de binnenhoven ligt er een vergelijkbare vraag voor. Wie wordt eigenaar en beheerder van deze ruimte. Door een deel van het parkeren in binnenhoven op te lossen ontstaat een aantrekkelijker straatbeeld, waar auto's minder het straatbeeld domineren. Binnenhoven kunnen voor iedereen toegankelijk gemaakt worden of afgesloten worden waardoor de beheer(s)baarheid en gevoel van sociale veiligheid verbeterd kan worden. Voldoende verlichting kan een bijdrage leveren aan het gevoel van sociale veiligheid. Dit geldt voor de binnenhoven en brandgangen (mits die mogelijk is vanuit de eis voor vluchtroutes). Op basis van de keuze voor een openbare of semi-openbare binnenhoven zal bepaald moeten worden wie eigenaar n beheerder wordt.

### 5. Kosten (extra) ondergrondse infrastructuur

In de scenario's is zoveel mogelijk rekening gehouden met behoudt van bestaande straten en ondergrondse infrastructuur. In het voorkeursscenario dient op een enkele plek ook de ondergrondse infrastructuur aangepakt te worden. Daarnaast is het aansluiten van de St. Josephbuurt op het toekomstige warmtenet niet haalbaar binnen de termijn waarbinnen de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt plaatsvindt. De woningen worden daarom all electric uitgevoerd. De vraag is of dit vraagt om extra kabels en leidingen, er voldoende ruimte is in de ondergrond en het netwerk voldoende capaciteit heeft. De haalbaarheid en betaalbaarheid van de ondergrondse infrastructuur die benodigd is voor de all-electricwoningen, het benodigde ruimtebeslag voor kabels en leidingen en capaciteit van het netwerk wordt door gemeente en Alwel in het vervolgetraject onderzocht.

### 6. Parkeernorm

De parkeernorm die wordt gehanteerd sluit aan op de CROW-normen. Toekomstige sociaal-maatschappelijke veranderingen of beleidsbeslissingen kunnen echter zorgen voor een andere parkeerbehoefte of behoefte aan autobezit. Een veranderende mobiliteitsbehoefte, aanbod van betaalbare deelauto's, opkomst van (elektrische) deelfietsen kunnen hierop van invloed zijn. Daarnaast is er wellicht een 'verleidingsstrategie' om te zorgen voor een lager autobezit voor de doelgroep. In de vervolgsprekken kunnen mobiliteitsscenario's verkend worden. Het college van B&W heeft de bevoegdheid af te wijken van de parkeernorm. Dit kan enkel wanneer er sprake is van een maatschappelijk belang. De gemeente en Alwel kunnen verder verkennen hoe hierop ingespeeld kan worden en of er onderbouwd afgeweken kan worden van de norm. Een ander scenario waar verder over gesproken kan worden met Alwel en gemeente is om te bezien of het mogelijk is om de parkeerdruk in de naastgelegen straten op te vangen en te verlagen. De toekomstige mobiliteitsbehoefte is lastig te voorspellen. Hier kan op worden ingespeeld door parkeerplaatsen op strategische plekken aan te leggen. Een toekomstige afname van het autobezit kan er aan bijdragen dat deze parkeerplaatsen op een duurzame manier een andere invulling krijgen.





## 8. Slotbijeenkomst

**Op dinsdag 29 oktober 2019 vond de afsluitende inloopbijeenkomst plaats in wijkcentrum Keijenburg. Hier waren de uitkomsten van het ambitiesdocument te zien. Bewoners gingen in gesprek met Alwel of gemeente en gaven hun mening over de opzet van het ambitiesdocument, deelden hun zorgen en kwamen met ideeën. Een korte samenvatting van de punten die huurders en omwonenden hebben aangedragen:**

### *Groene stadsbuurt voor jong en oud*

Bewoners vroegen zich af wie het toekomstig groen in de buurt gaat onderhouden, maar ook wat voor soort bomen er worden geplaatst? Er waren zorgen over bomen waar bijvoorbeeld eikeltjes, besjes of bloesem uit de boom kan vallen, hetgeen voor overlast kan zorgen. Een aanvullend punt is het voorkomen van achterstallig onderhoud van het groen. Er kunnen afspraken gemaakt worden met bewoners en gemeente hoe de wijk netjes gehouden kan worden.

### *Vergroenen van de buurt*

Men gaf eenduidige feedback bij dit thema; meer groen en minder steen in de nieuwe wijk. En zorg voor een groene inrichting waar ruimte is voor speeltoestellen die leuk zijn voor alle leeftijden.

### *Nieuwbouw i.r.t. bestaande woningen*

Bewoners die nabij de huurwoningen van Alwel wonen maken zich zorgen over hun toekomstig uitzicht vanuit hun woning. Bij het verleggen van een straatprofiel kan het zijn dat men niet meer een straat in kijkt, maar tegen een woongebouw. Een onwenselijke situatie voor de huidige bewoners is om tegen een appartementenblok aan te kijken van 3 lagen hoog. Een bewoner gaf aan dat 2 lagen de maximale hoogte moet zijn voor toekomstige appartementen. Daarnaast de vraag om bij nieuwbouw rekening te houden met schaduwwerking van nieuwbouw in relatie tot bestaande woningen. Op sommige plekken komen parkeerplaatsen tegen bestaande erfafscheidingen te liggen van woningen die behouden blijven. Deze bewoners willen graag hierover met Alwel in gesprek.

### *Differentiatie in de buurt*

Er wordt aangegeven dat er voorzieningen gewenst zijn voor mensen die minder mobiel zijn. Als voorbeeld wordt gegeven om bankjes te plaatsen zodat mensen kunnen uitrusten. Daarnaast de suggestie voor het plaatsen van een pinautomaat in de buurt en kleine betaalbare winkels voor dagelijkse boodschappen.

### *(Verkeers)veilige buurt*

Het is van belang dat er goede straatverlichting aangelegd wordt en dat er aandacht is voor drugsdealers in de wijk. Een bewoner geeft aan dat er gekeken moet worden naar de verkeerssnelheid van automobilisten in de buurt. Met name op de Burgerhoutsestraat is de ervaring dat men te hard rijdt.

### *Meedenkgroep stedenbouw*

Bewoners vragen of het mogelijk is om ook meedenksessies te houden op andere tijden dan in de avonduren.

### *De toekomstdroom*

De buurt moet bij voorkeur duurzaam worden opgezet met bijvoorbeeld zonnepanelen op de daken en toevoeging van een warmtepomp. Aandachtspunt is dat het ook betaalbaar moet blijven voor toekomstige huurders. Daarnaast worden elektrische laadpalen genoemd om de wijk toekomstbestendig te maken. En er is een toekomst wens voor een buurthuis voor alle leeftijden en groepen in deze buurt.

### *Terug verhuizen*

De vraag is hoeveel woningen er komen in relatie tot het huidige aantal woningen. Bewoners spreken de wens uit om terug te kunnen keren naar de buurt. Specifiek wordt er door een bewoner gevraagd om grondgebonden woningen te realiseren met drie slaapkamers die geschikt zijn voor een gezin met kinderen. Een andere wens is een gelijkvloerse appartement met twee slaapkamers van ca. 68m<sup>2</sup>.

### *Sociaal plan, verhuizen, leefbaarheid, leefstijlen en sociale contacten*

Verschillende huurders hebben vragen over de planning voor de ontwikkelingen van de buurt. Wanneer begint de verhuisfase? Hoe gaat het straks in zijn werk tijdens de bouwperiode met wisselwoningen en wanneer wordt er gestart met de sloop? En men is nieuwsgierig naar de toekomstige straatnamen.



# 9 BIJLAGEN

## 8.1 Lijst geïnterviewden

### Interviews Alwel met:

- Joyce Snepvangers, assetmanager
- Wouter Elema, senior projectleider
- Wilma van Oorschot, coördinator wijkontwikkeling
- Diana van Rijsbergen, sociaal beheerder
- Marjolein van Zinnen, woonconsulent
- Michele Agerbeek, Marsaki
- Bas Rooze, Marsaki

### Interviews Gemeente Roosendaal met:

- Roy Pesman, stedenbouwkundige
- Wouter Wille, adviseur wonen & ruimtelijke ontwikkeling
- Irene Sep, projectleider omgevingswet
- Sjef Oerlemans, beleidsadviseur groen en water
- Rob Groen, strategisch adviseur,
- Perry van Kempen, senior projectmanager
- Claudia Steendijk, adviseur wonen
- Marcel Schoones, wijkmanager binnenstad.
- Laura Verschuren, beleidsmedewerker Verkeer
- Stan Vaessen, milieu en duurzaamheid
- Marc Stroom, sr. projectleider,
- Niels Heijboer, kwalitatief beheer van vrije val riolering
- Mark van der Zijde, groenbeheer sr. projectmanager
- Devid van Erve, wegbeheerder
- Arjan Wierckx, projectmanager ruimtelijke ontwikkeling

### Interview Hurks Genootschap met:

- Hugo Groenewegen, voorzitter Hurks Genootschap en architect
- Sjaak Kools, in het verleden technisch coördinator bij gemeente Roosendaal
- Charlotte Vissers, penningmeester Hurks Genootschap, in het verleden makelaar/taxateur, projectontwikkelaar en stichting beeld.

## 8.2 Bronnen afbeeldingen

Shamrock, G. (24 juni, 2010). Groot Sionhof [foto]. Geraadpleegd van: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Groot\\_Sionshof#/media/Bestand:Sionshof,\\_Leiden.JPG](https://nl.wikipedia.org/wiki/Groot_Sionshof#/media/Bestand:Sionshof,_Leiden.JPG). Pagina 1

Urban Synergy. (10 oktober, 2019). Tulpstraat profiel [foto]. Pagina 2.

Bestemmingsplan Gemeente Roosendaal (2013) Uitbreidingplan van de gemeente Roosendaal en Nispen 'Het plan Schaap' 1936. [illustratie]. Pagina 6.

Urban Synergy. (10 oktober, 2019). Gildenbondstraat profiel [foto]. Pagina 9.

Urban Synergy. (10 oktober, 2019). bewonersavond referentie beelden [foto]. Pagina 10.

Urban Synergy. (18 februari, 2019). bewonersavond muur collage [foto]. Pagina 10.

Urban Synergy. (12 maart, 2019). bewoners met maquette 1 [foto]. Pagina 10.

Urban Synergy. (9 april, 2019). bewoners met maquette 2 [foto]. Pagina 10.

Urban Synergy. (18 maart, 2019). maquette van maxburgh straat [foto]. Pagina 10.

Urban Synergy. (18 februari, 2019). Maquette met waarden en groen [foto]. Pagina 10.

Urban Synergy. (10 oktober, 2019). Gildenbondstraat [foto]. Pagina 12.

Bewoner Gildenbondstraat. (10 oktober, 2019). Jan Dam verhaal [foto]. Pagina 12.

Bewoner Gildenbondstraat. (10 oktober, 2019). Josephwijk - burenccontact [foto]. Pagina 12.

Bewoner Gildenbondstraat. (10 oktober, 2019). Josephwijk - Josephkerk [foto]. Pagina 12.

Bewoner Gildenbondstraat. (10 oktober, 2019). Kees dekkerplein wel waardeert [foto]. Pagina 12.

Bewoner Gildenbondstraat. (10 oktober, 2019). Moestuin in Gildenbondstraat [foto]. Pagina 12.

Bewoner Gildenbondstraat. (10 oktober, 2019). slechte onderhoudsstaat [foto]. Pagina 12.

Bewoner Gildenbondstraat. (10 oktober, 2019). smalle straat [foto]. Pagina 12.

Bewoner St. Josephbuurt. (10 oktober, 2019). straatverlichting [foto]. Pagina 13.





**urban  
synergy**

noordsingel 70b  
3032 bg rotterdam  
[www.urbansynergy.nl](http://www.urbansynergy.nl)  
[info@urbansynergy.nl](mailto:info@urbansynergy.nl)