

Stedenbouwkundig plan Groot Mariadal

Hortus Conclusus



Wending naar een nieuwe wereld

mei 2020

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Roosendaal

Opdrachtnemer

wUrck

In samenwerking met

BVR

Bedaux de Brouwer Architecten

Inhoud

1. Inleiding	03
2. Ambitie	04
3. Stedenbouwkundig plan	10
4. Deelaspecten	12
A. Programma	
B. Verkeer en toegankelijkheid	
C. Parkeren	
D. Duurzaamheid en ecologie	
E. Beeldkwaliteit	
5. Deelgebieden	24
A. Stadsplein	
B. Kindcentrum en Kloosterstede	
C. Oase	
D. Kloosterhof	
E. Norbertus Gertrudis Mavo en Vincetuin	
F. Stroomgaard	
G. Kloostertuin	
H. Klooster	

1. Inleiding

Groot Mariadal als schakel tussen binnenstad en station

Groot Mariadal als schakel tussen binnenstad en station
Duurzaam en toegankelijk, bereikbaar voor bewoners en bezoekers van de stad

Nadat in oktober 2019 een eerste stedenbouwkundige visie Groot Mariadal is gepresenteerd aan de omwonenden presenteer ik nu het stedenbouwkundig plan Groot Mariadal. Met dit plan wordt aan de binnenstad van Roosendaal een prachtig duurzaam en toegankelijk gebied toegevoegd en sluiten het klooster Mariadal, het HUIS van Roosendaal en de omliggende scholen veel beter aan op hun omgeving. Het gebied als schakel tussen binnenstad en station, bereikbaar voor de bewoners en bezoekers van de stad.

In en rond dit gebied spelen verschillende ontwikkelingen. Zo zijn er plannen voor de herontwikkeling van het klooster door BVR, bouwt de gemeente Roosendaal aan het nieuwe HUIS van Roosendaal, realiseert OMO de vernieuwde Norbertus Gertrudis Mavo en willen KPO en KOBER in de toekomst doorgroeien naar een nieuw integraal Kindcentrum. De 5 partijen hebben gezamenlijk onderzocht hoe deze ontwikkelingen elkaar kunnen versterken met als beoogd effect een integrale gebiedsontwikkeling van het gebied Mariadal en zijn omgeving. Dit noemen we "Groot Mariadal".

In navolging van het winnende tenderontwerp "Hortus Conclusus" van BVR, heeft de gemeente Roosendaal het initiatief genomen een stedenbouwkundig plan te maken voor Groot Mariadal. Dit plan is opgesteld door wUrck architectuur stedenbouw landschap die ook onderdeel uitmaakte van het ontwerpteam "Hortus Conclusus".

Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis van het bestemmingsplan Groot Mariadal. Omwonenden zijn en worden steeds betrokken bij de ontwerpen, ook bij de definitieve uitwerking van het masterplan. Zo werken we samen aan de ontwikkeling van onze stad.

Toine Theunis
Wethouder Ruimtelijke ordening (incl. grond- en vastgoedexploitaties), Financiën, Wonen en Cultuur

2. Ambitie

Voortbouwen op de stads-landschappelijke ontwikkeling

Landschap (1750-1850)

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

Stad (1910-1934-heden)

In het begin van de vorige eeuw is de voorloper van Mariadal, het zusterklooster Sainte Marie aan de Molenstraat ontstaan, met de nabijgelegen katholieke meisjesschool aan de Kloosterstraat. Gelijktijdig is het naastgelegen broederklooster Saint-Louis gebouwd, op de plek van het huidige stadskantoor.

Rond 1934 is Mariadal ontstaan, als besloten complex met klooster en grote tuin, ontsloten vanaf de Vincentiusstraat. In deze bloeitijd bestond de katholieke enclave dus uit een schakeling van de complexen Mariadal, Saint-Louis en Sainte Marie, met een zichtbare zijde aan de Kloosterstraat.

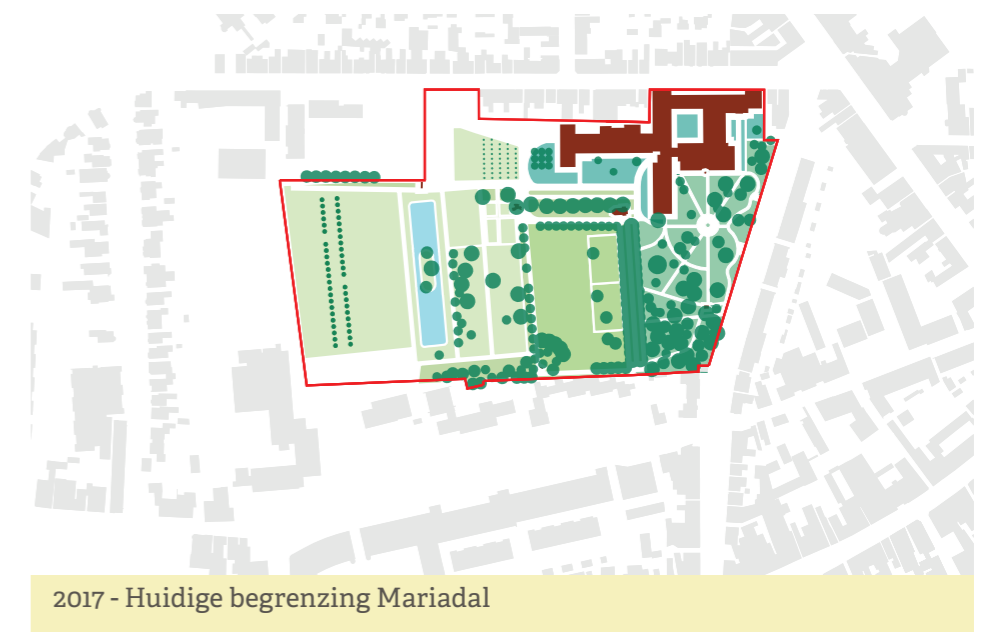
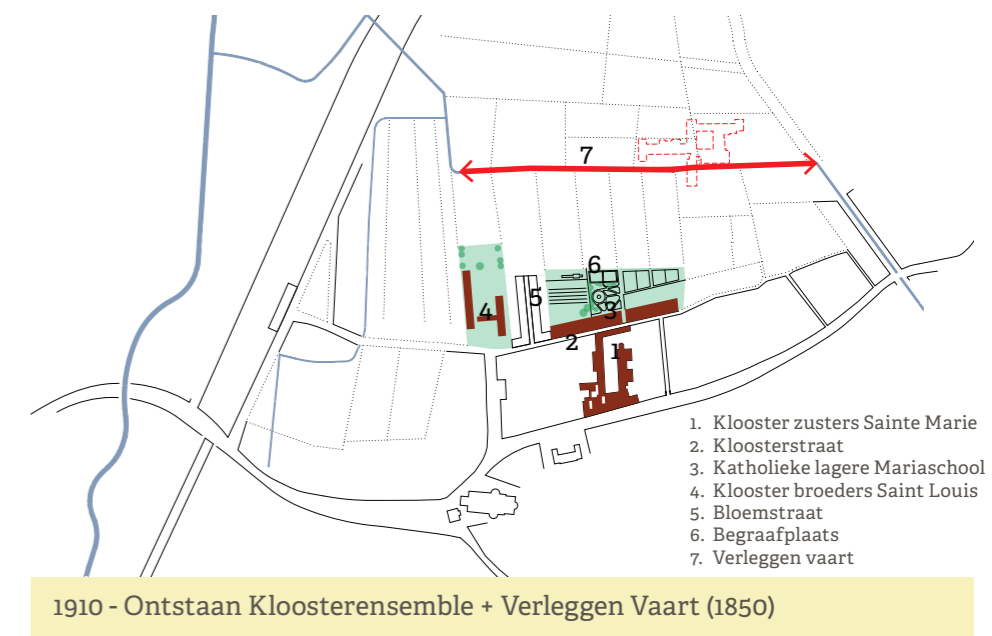
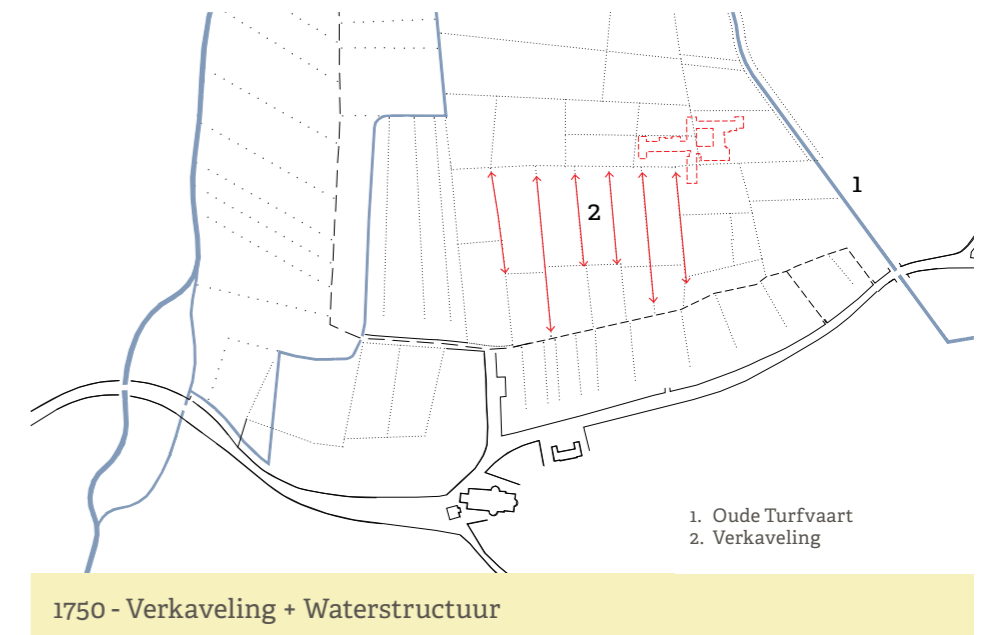
Ensemble nu: stedelijke schakel in beslotenheid

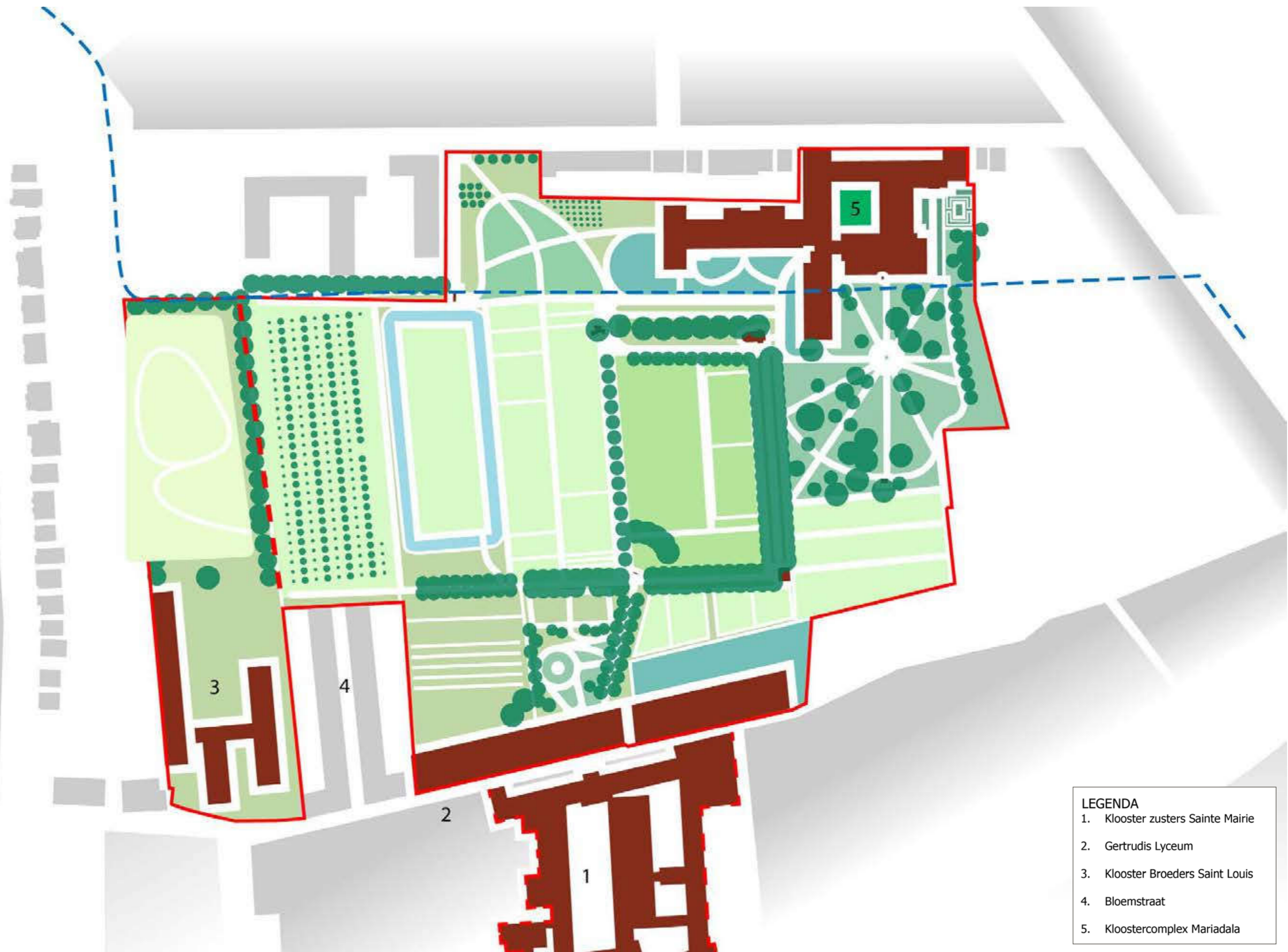
Door de verkeersdoorbraak van de Burgemeester Prinsensingel en een terugloop van het kloosterleven, de daaropvolgende transformatie van de Kloosterstraat (ca. 1975) en bouw van het stadskantoor (1985), heeft de enclave haar bestaande autonome vorm gekregen. De huidige contour van Mariadal wordt gekenmerkt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

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

Inspiratie

De historische ontwikkeling van het landschap en de stad vormt inspiratie voor toekomstige stedenbouwkundige ontwikkelingen, zoals een hernieuwde verbinding met het stadskantoor en de transformatieopgave van St. Gertrudis en de Kloosterstraat.





- LEGENDA**
- 1. Klooster zusters Sainte Mairie
 - 2. Gertrudis Lyceum
 - 3. Klooster Broeders Saint Louis
 - 4. Bloemstraat
 - 5. Kloostercomplex Mariadala

2. Ambitie

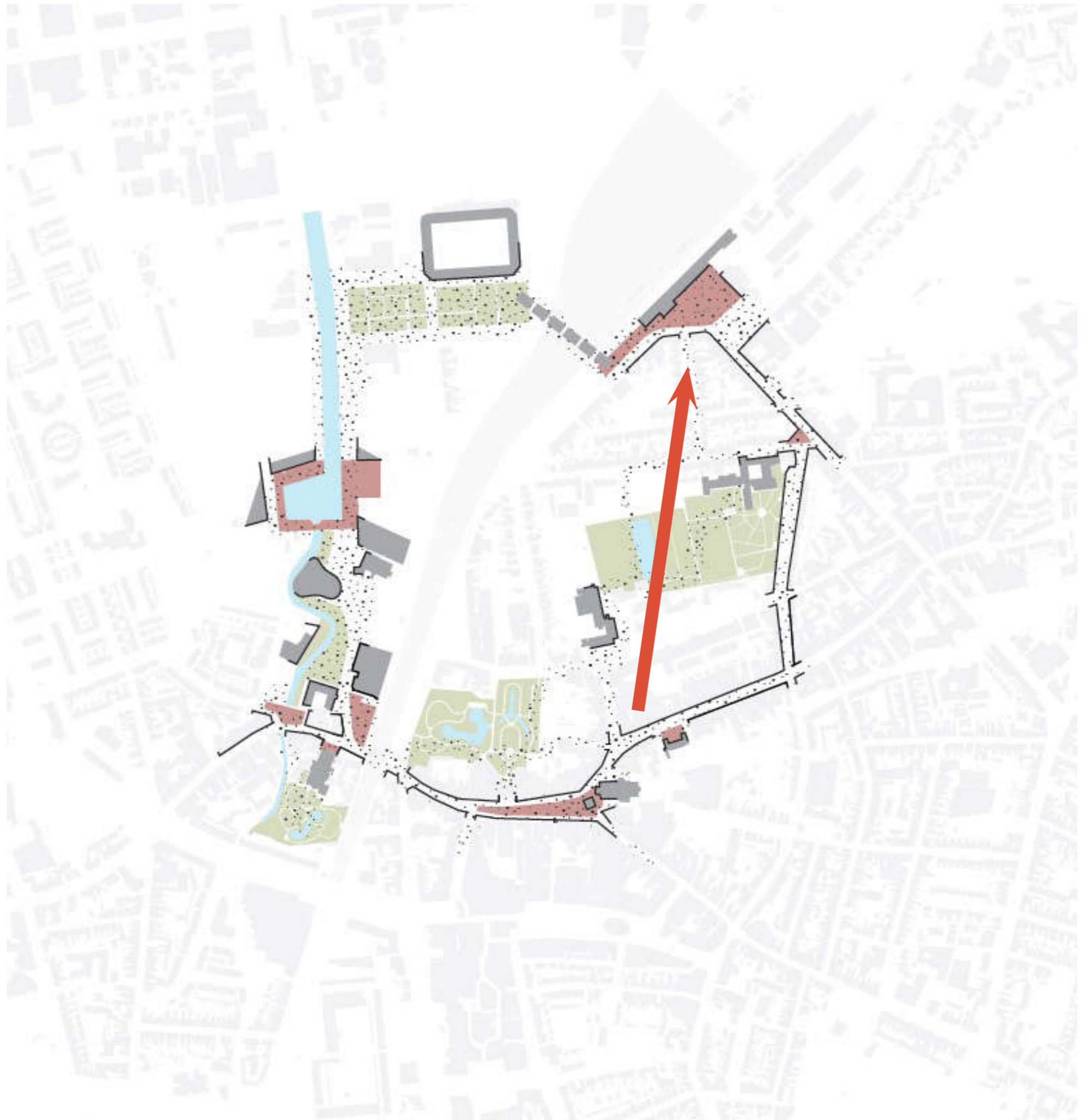
Groot Mariadal, duurzame verbindende schakel

Groot Mariadal vormt een belangrijke verbindende schakel in een reeks van ambitieuze nieuwe ontwikkelingen rondom het centrum en de cultuurhistorische hoofdstructuur van Roosendaal.

Ontwikkelingen als Stadsoevers, het centrum, Mariadal en het stationsgebied worden zowel ruimtelijk als programmatisch met elkaar verbonden. Ontwikkelingen met allemaal een eigen, unieke kracht, die elkaar aanvullen en versterken. Met de renovatie van het Stadskantoor en de aanleg van het nieuwe stadsplein wordt Mariadal ruimtelijk aangesloten op de oude binnenstad.

Het gebied van Mariadal krijgt daarmee een nieuwe betekenis. De locatie is van meerwaarde voor de stad, er ontstaat een uniek nieuw gebied voor Roosendaal. Een gebied met een verbindende betekenis. Waarin de verborgen parel van het Kloostercomplex Mariadal met haar unieke kloostertuinen zichtbaar en beleefbaar wordt gemaakt en waar levendigheid samengaat met rust en beslotenheid.

De locatie was altijd verbonden met religie en onderwijs en had een zelfvoorzienend karakter. In het nieuwe plan Groot Mariadal blijven deze aspecten herkenbaar. Langs de randen wordt de onderwijsfunctie versterkt en de duurzame innovaties hebben een voorbeeldfunctie voor de stad. Ook wordt in Groot Mariadal de Roosendaalse Rooms-katholieke identiteit weer tastbaar gemaakt door langs de randen informatiepanelen te plaatsen van de kerken, kloosters en kapellen die Roosendaal rijk is maar ook helaas zijn verdwenen.



2. Ambitie

Wending naar een nieuwe wereld

Mariadal, het klooster van de Congregatie van de zusters Franciscanessen van Roosendaal, maakt een *‘wending naar een nieuwe wereld’* - net zoals dat halverwege de vorige eeuw gebeurde, mét behoud van haar unieke karakter.

Vertrouwde waarden krijgen een eigentijdse invulling. Het klooster blijft een beschutte plek, een ‘verborgen’ parel, maar de deuren gaan open.

Dit bijzondere complex zal zo ook in de toekomst een belangrijke rol vervullen, voor Roosendaal, voor Brabant, én daarbuiten. Voor bewoners, passanten en bezoekers. Als nieuw thuis, als werkplek, als plek van bezinning of recreatie. Zo stelt Mariadal zich open voor de 21ste eeuw, met behoud van haar culturele en maatschappelijke waarde.

Respect voor de historie

De herbestemming krijgt gestalte met respect voor de historie, de monumentaliteit, het religieus verleden en de sfeer van het klooster. De gebouwen en tuinen gaan ruimte bieden aan wonen, én bezinning volgens de traditie van gastvrijheid, net als in de hoogtijdagen van de orde. Binnen het klooster komen woningen en gemeenschappelijke ruimtes blijven in gebruik; de entree, de centrale keuken en het rectoraatshuis blijven behouden. Er komt ruimte voor culturele activiteiten in de bestaande kapel en er komt ruimte voor horeca.

De gerestaureerde kloostermuur zal het complex ook in de toekomst beschutten en in de tuinen van het klooster, de Hortus Conclusus, zal ruimte zijn voor rust en ontspanning.

Oog voor de toekomst

Naast de bestaande bouw ontstaan nieuwe stadswoningen, ontworpen in een stijl die ingetogen de architectuur van het klooster respecteert en niet overvleugelt. In het noviciaatsvleugel en het zuidelijk deel van de werkvleugel komen monumentale woningen. Nieuw is de serre, een transparante glazen entree aan de kapel, waarin een restaurant uitzicht biedt op de tuinen. Op de plek van de oude productieboomgaard komt een eigentijds duurzaam woongebouw met ruimte voor parkeren, waar ook de stroomvoorziening voor het klooster is ondergebracht; de Stroomgaard. Mariadal wordt via een aantal nieuwe ingangen toegankelijk, waardoor langs de Stroomgaard meer levendigheid ontstaat. Zo ontstaat er een verbinding tussen het centrum en het station. De herontwikkeling vindt plaats in samenhang met de ontwikkelingen van het aangrenzende gebied en in samenspraak met de omgeving. Zo ontstaat een multifunctioneel, toekomstbestendig en rendabel nieuw Mariadal - gebaseerd op traditionele kloosterwaarden: eenvoud, zelfvoorzienend en gastvrij.

Nieuwe voorkanten

De huidige functies rondom Mariadal zijn altijd met de achterkant naar Mariadal gelegen geweest. Dit gaat veranderen door de renovatie en vernieuwing van de aanliggende functies. Het stadskantoor, de Norbertus Gertrudis Mavo en de Jeroen Bosch School en Kober ondergaan allen een ingrijpende verandering waarbij nieuwe entrees aan de tuinen van Mariadal worden gemaakt, opener, toegankelijker en met meer respect voor de bijzondere kwaliteiten van het kloostercomplex. Hierdoor ontstaat Groot Mariadal.



waterspiegel



renovatie klooster



berceau



serre



3. Stedenbouwkundig plan

Hortus Conclusus

In het vorige hoofdstuk is met name ingegaan op het **Kloostercomplex** en de aansluiting op de binnenstad, maar deze aansluiting zou nooit zo goed gemaakt kunnen worden zonder ook de randen rondom Mariadal hierbij te betrekken.

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

Door de nieuwe ontwikkelingen langs de Kloosterstraat en de transformatie van het meer gesloten "Stadskantoor" naar het "HUIS van Roosendaal" krijgt het gemeentehuis een meer alzijdige oriëntatie en krijgen de zuid- en oostzijde nu aansluiting op de Hortus Conclusus.

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

Met de voorgenomen verbouwing van de **Norbertus Gertrudis Mavo** ontstaat ook de kans aan te sluiten op de Hortus Conclusus. Door de entree van de Vincentiusstraat te verplaatsen naar de zuidzijde ontstaat er ook hier een betere verbinding tussen de tuinen en de rand. Door deze ingrepen, aanvullend op het ruimtelijk ontwerp van de transformatie van het klooster en de kloostertuinen, wordt de onderlinge samenhang van de tuinen versterkt, krijgen de randen een directe functionele relatie met de tuin maar blijft toch de beslotenheid van de Hortus Conclusus bestaan.

Ten oosten van het HUIS van Roosendaal komt een nieuw groen plein, het **Stadsplein**. Dit plein vormt de schakel met de tuinen, de omliggende gebouwen en de binnenstad. Het plein is uitnodigend, heeft een belangrijke verblijfsfunctie, draagt bij aan de klimaatbestendigheid en voorziet in belangrijke mate aan de parkeerbehoefte. Een behoefte die nu nog bestaat maar wellicht door minder autobezit in de toekomst kleiner wordt. Dan kan dit plein langzaam minder parkeren en meer groen worden.





4. Deelaspecten

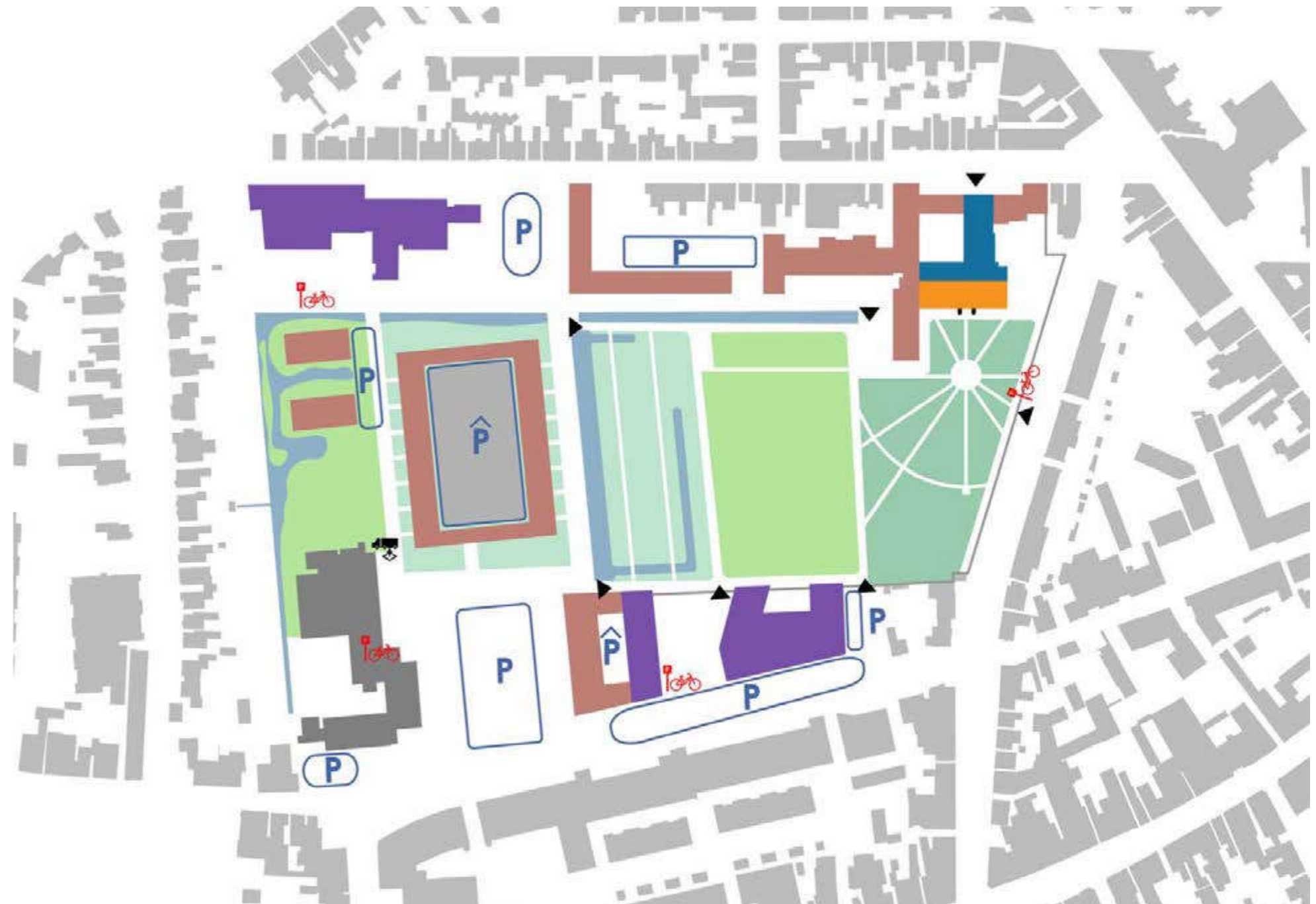
A. Programma

Het Klooster krijgt in de toekomst een belangrijke woonfunctie die goed inpasbaar is in de monumentale waarden het gaat om ca 30 zorg- en/of levensloopbestendige woningen en een aantal grote stadswoningen. Daarnaast wordt in de kapel cultuur en horeca gecombineerd. Naast het Klooster komt de Kloosterhof waarin eveneens grondgebonden woningen zullen komen, het gaat om ca 18 woningen. De stroomgaard is een complex van ca 34 grondgebonden woningen en daarnaast een belangrijke parkeeraccommodatie.

In de Oase komen 2 kleine appartementengebouwen met ieder maximaal 8 levensloopbestendige woningen. Het appartementengebouw langs het Stadsplein telt ca 32 woningen en aansluitend op deze bouwmassa is een gymzaal opgenomen. Daarnaast wordt het Kindcentrum gerealiseerd. In het nieuwe kindcentrum aan de Kloosterstraat wordt onder één dak basisonderwijs gecombineerd met kinderopvang en buitenschoolse opvang. De Norbertus Gertrudis mavo wordt geheel verbouwd. Beide scholen worden verbonden met Mariadal.

Het Huis van Roosendaal heeft als gemeentehuis een belangrijke publiek aantrekkende functie en daarom is er op het Stadsplein voorzien in een ruime capaciteit aan parkeerplaatsen die ook dienst doen als algemene parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van het stadscentrum.

LEGENDA	
	Wonen
	Restaurant
	Kapel (cultuur)
	Onderwijs
	Gemeentehuis
	fietsparkeren
	Inpandig parkeren
	Parkeerterrein
	Laden en lossen
	entree's Mariadal



Programmakaart

B. Verkeer en toegankelijkheid

Groot Mariadal is gelegen tussen de stationsbuurt en het centrum van Roosendaal en wordt begrensd door de Vincentiusstraat, Burgemeester Prinsensingel, Vughtstraat/Kloosterstraat en Ludwigstraat. De Vincentiusstraat en Ludwigstraat zijn rustige woonstraten. Het noordelijk deel van de Burgemeester Prinsensingel is tweerichtingsverkeer en verbindt de centrumring met de Boulevard Antverpia. De Vughtstraat/Kloosterstraat is onderdeel van de centrumring en vormt de primaire ontsluiting voor de functies uit het plangebied.

Verkeerstromen

Gemotoriseerd verkeer

Met de ontwikkeling van Groot Mariadal neemt de hoeveelheid autoverkeer toe. Het programma wordt ontsloten via de Vincentiusstraat of de Kloosterstraat en verdeelt zich vanuit hier verder over de omliggende straten. Het grootste deel van het programma van Groot Mariadal zal ontsloten worden via de centrumring (Kloosterstraat). Dit geldt voor de nieuwe publiekstrekkende functies in het klooster, het kindcentrum, de nieuwe appartementen, de Stroomgaard, het HUIS van Roosendaal en mogelijk een deel van de bezoekers van de Norbertus Gertrudis Mavo. De bewoners van de Kloosterhof, het klooster en het personeel van de zorgfuncties in het klooster, bereiken de parkeerplaats van het Kloosterhof via de Vincentiusstraat.

Op basis van recente tellingen (2019/2020) is gebleken dat het omliggende wegennet de toename van het autoverkeer kan verwerken. Een aanpassing van het omliggende wegennet is a.g.v. de ontwikkeling niet noodzakelijk.

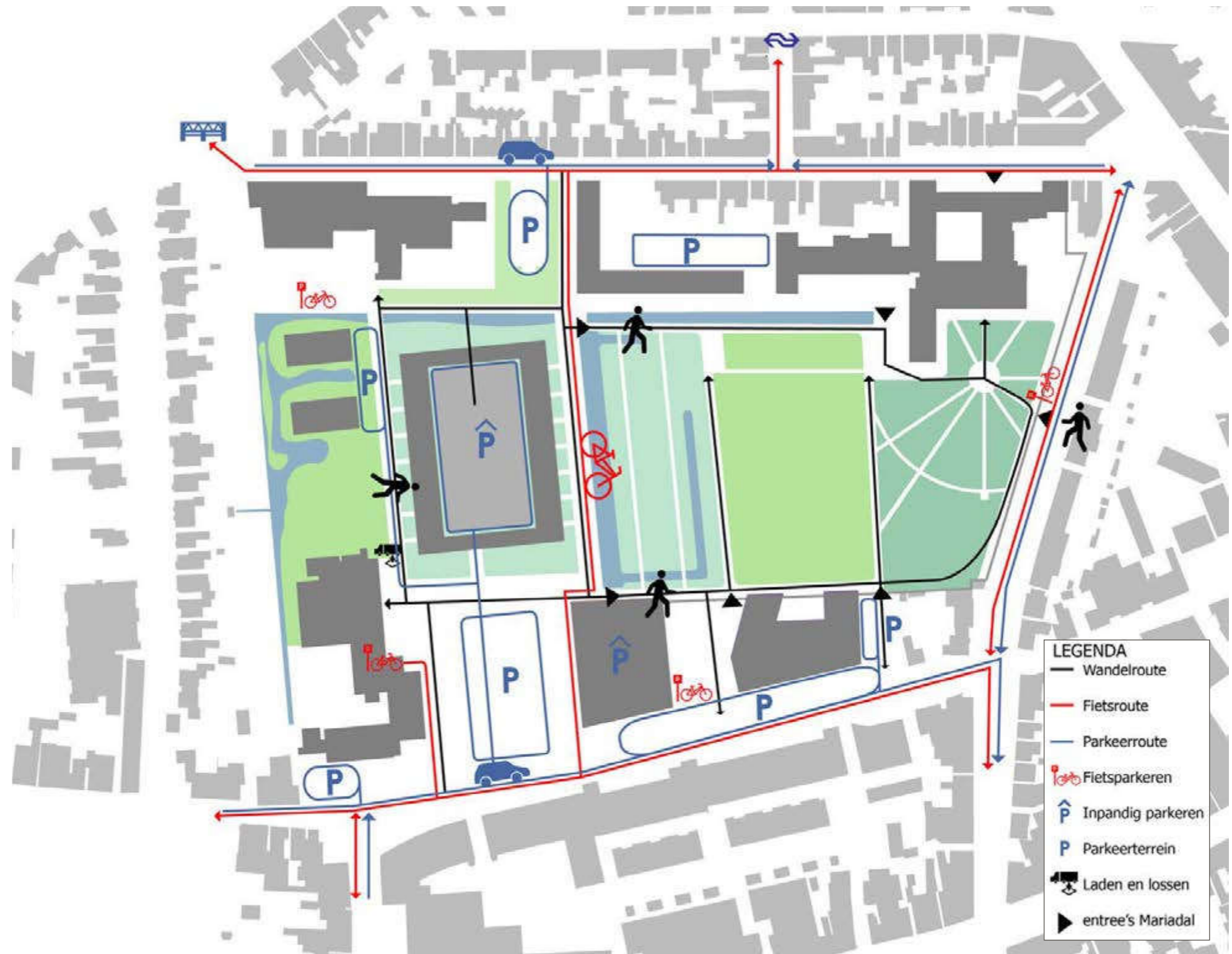
Langzaam verkeer

Nieuw is de introductie van de nieuwe noord-zuid verbindingroute voor voetgangers en fietsers. Door de aanleg van deze route kan Mariadal als schakel gaan fungeren tussen het stationsgebied en de binnenstad. Een aantrekkelijke route voor langzaam verkeer met zicht op de kloostertuin is daarmee, voor zowel functioneel als recreatief verkeer, van waarde.

Het fietsgebruik wordt gestimuleerd d.m.v. een goede fietsverbinding naar de scholen vanuit het zuiden en door goede voorzieningen zoals toegankelijke stallingen bij de nieuwe woningen, scholen en het HUIS van Roosendaal.

Toegankelijkheid

Het gebied ten westen van de kloostertuin wordt volledig openbaar toegankelijk. De private kloostertuin is in principe toegankelijk, de Kloostertuin wordt 's-avond afgesloten. Daarbij blijft de horecafunctie van het klooster tijdens openingstijden bereikbaar voor bezoekers via de west- en zuidzijde en via de poort langs de Burgemeester Prinsensingel.



Routing



C. Parkeren

Parkeren bestaand

De parkeersituatie in het gebied rondom Groot Mariadal is divers. De Stationsbuurt aan de noordzijde kent in de avonduren een zeer hoge parkeerdruk die vooral veroorzaakt wordt door bewonerparkeren. De bestaande parkeerplaatsen van het Klooster en de school zijn lange tijd door de eigenaren opengesteld geweest voor bewoners om de parkeersituatie acceptabel te houden. Overdag geldt er in de Stationsbuurt een vergunninghoudersregime en is de parkeerdruk acceptabel.

Aan de zuidzijde van Groot Mariadal liggen het Stadserf en de Kloosterstraat met een ruim aanbod aan parkeerplaatsen. Hiervan is zowel overdag als in de avonduren (weekdagen) ongeveer de helft bezet. Aan de westzijde ligt de Ludwigstraat, waar doorgaans geen problemen zijn met de parkeersituatie. De Burgemeester Prinsensingel aan de oostzijde kent overdag geen parkeerproblemen. In de avonduren is de parkeerdruk in deze straat hoog, maar blijft nog onder de kritieke grens.

Werknemers van het stadskantoor parkeren achter het gebouw op de eigen parkeerplaats en leggen daarmee geen extra druk op de openbare ruimte. Bezoekers van het stadskantoor parkeren in de meeste gevallen op het Stadserf.

LEGENDA	
	Klooster parkeren - 28 st.
	Gemeente Personeel - 108 st.
	Roosendaal parkeren - 136 st.
	School een - 13 st.
	School twee - 4 st.
	School drie - 10 st.
	Verkeersstroom
Totaal aantal parkeerplaatsen: 299	



Parkeren huidige situatie

Parkeren toekomst

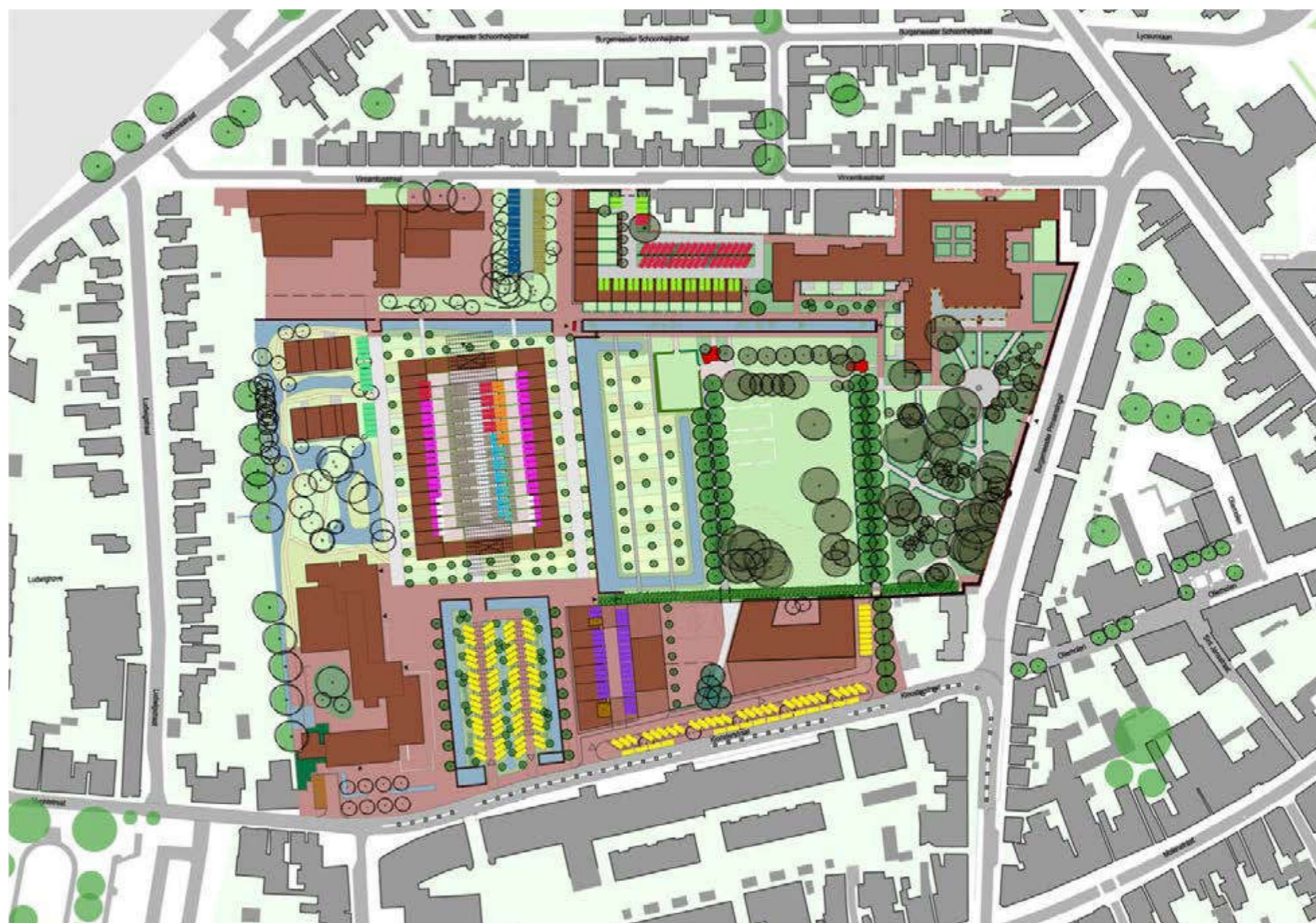
Het programma van Groot Mariadal wordt aangelegd volgens de Nota Parkeernormen en voorziet daarmee in zijn eigen parkeerbehoefte. Met name de Stroomgaard voorziet in een groot deel van de parkeervraag van het programma.

Aan de noordzijde van Groot Mariadal komen aan de Vincentiusstraat twee nieuwe parkeervoorzieningen. Hier komt – als onderdeel van het ontwerp van het Kloosterhof- een privéterrein voor bewoners en gebruikers van het klooster en het kloosterhof. Daarnaast wordt er een nieuw parkeerterrein gerealiseerd voor gecombineerd gebruik door school en buurt, waarmee het aantal beschikbare (openbare) parkeerplaatsen voor de buurt toeneemt.

De openbare parkeerplaatsen aan de zuidzijde concentreren zich op het nieuwe plein aan de Kloosterstraat. Hier zal ook ruimte zijn voor het opladen van voertuigen en deelmobiliteit. Langs de (parallelstraat) van de Kloosterstraat blijft parkeren mogelijk. Hier parkeren met name omwonenden en bezoekers van de school. Voor het kindcentrum wordt een Kiss&Ride voorziening aangelegd voor het afzetten en ophalen van kinderen.

Medewerkers van het stads kantoor gaan elders in de stad parkeren, waardoor het huidige parkeerterrein kan transformeren en meerwaarde biedt aan de ontwikkeling.

LEGENDA	
	Stroomgaard woningen (toegewezen)
	(bezoekers/dubbel)
	Klooster hocera en kapel
	School Jeroen Bosch (Dubbel)
	Kinderopvang Kober (Dubbel)
	Appartement Kloosterstraat
	Appartementen Oase
	Klooster zorg en woningen
	Kloosterhof woningen
	Gemeente College
	Gemeente Dienst auto's
	Roosendaal Parkeren noord
	Roosendaal Parkeren zuid
	School Gertrudis



Parkeren toekomstige situatie

D. Duurzaamheid en Ecologie

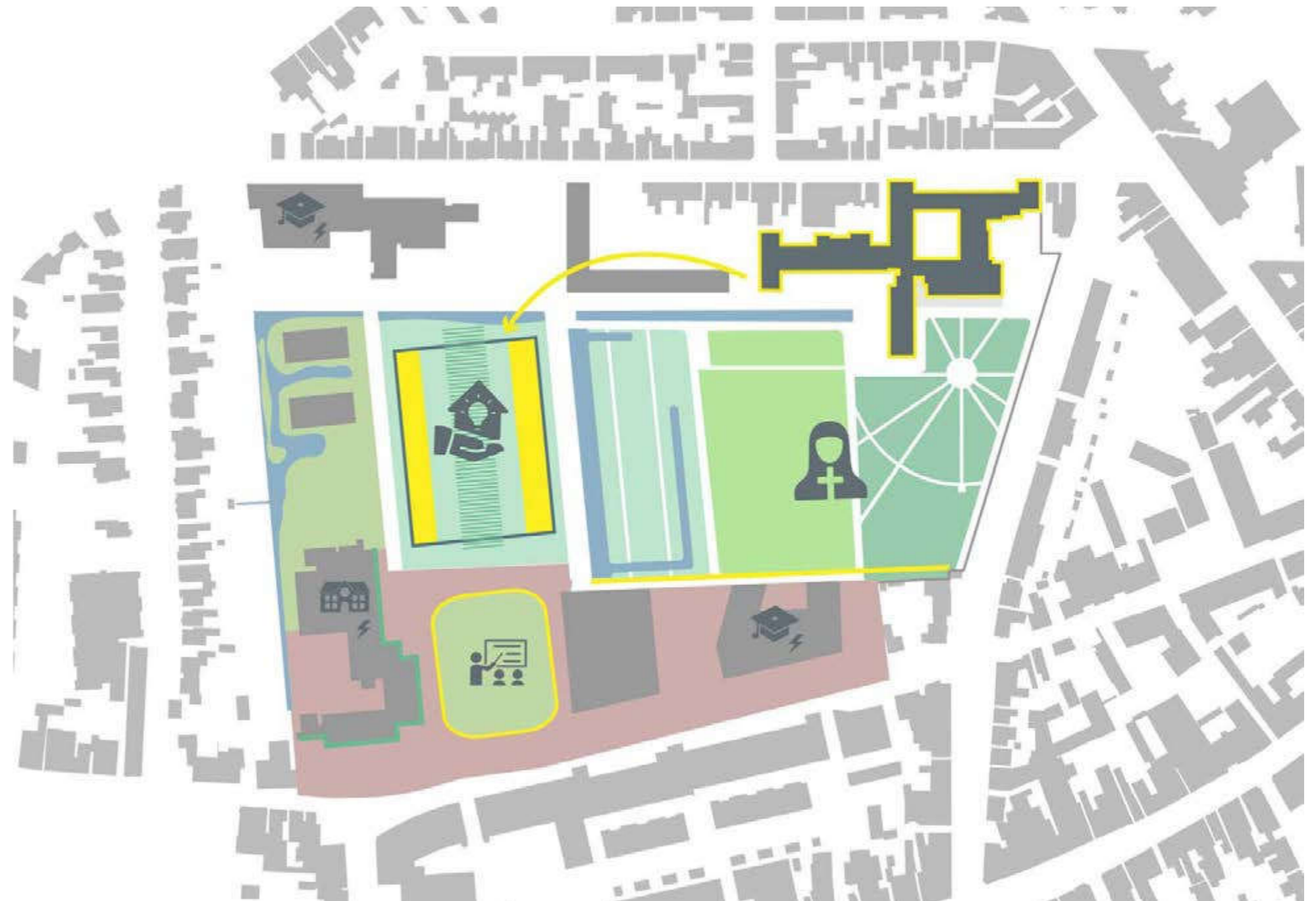
Mariadal: van zelfvoorzienend naar duurzame voorbeeldfunctie

De geschiedenis van Mariadal als 'zelfvoorzienend' complex wordt voortgezet. Het Huis van Rosendaal en de overige nieuwe functies sluiten zoveel als mogelijk aan op dit concept van zelfvoorzienendheid van Mariadal met centraal onderdeel hierbinnen de Stroomgaard.

Energieopwekking en eventuele opslag is een belangrijk thema hierbij. Door samenwerking tussen de verschillende nieuwe ontwikkelingen kan er gewerkt worden aan opslag van duurzame energie de ontwikkelingen gaan hierin snel.

In Groot Mariadal liggen scholen en het HUIS van Rosendaal, deze hebben een belangrijke publieke functie. Daar ligt een kans om analoog op de educatieve functie van de vroegere Kloosters in te zetten op het etaleren van innovaties op gebied van duurzaamheid. Bijvoorbeeld op gebied van mobiliteit, natuurinclusief bouwen, energieopwekking en opslag en het klimaatbestendig maken van stedelijke ruimte.

Het Stadsplein zou bij uitstek een ruimte zijn voor experiment.

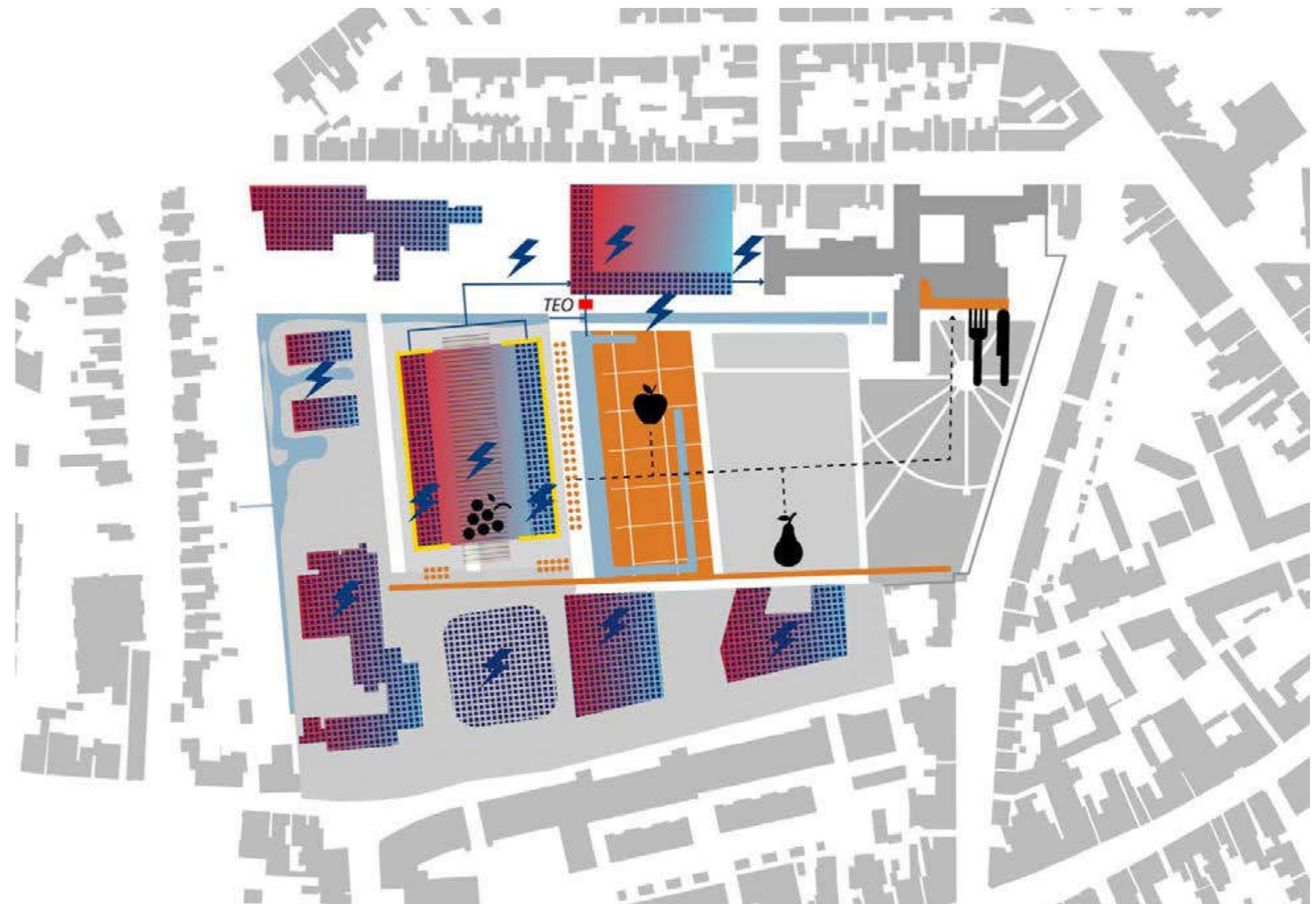


Duurzaamheid en educatie

Energie

Zoveel mogelijk zelf stroom opwekken

Wat betreft het stroomverbruik; de Stroomgaard zal in belangrijke mate de energie opwekken voor de woningen in de kloostertuin. Opslag van warmte in de bodem en opslag van energie kan eventueel collectief gebeuren. Hiervoor is voldoende ruimte en samenwerking tussen de verschillende ontwikkelende en bouwende partijen noodzakelijk om hier een goede invulling aan te geven. De dakoppervlakten van de nieuwe woningen, de scholen en het HUIS van Roosendaal zullen zoveel als mogelijk voorzien worden van PV-panelen. De energiepergola in de Stroomgaard kan een vervolg krijgen op het plein naast Het Huis van Roosendaal, boven de parkeerplaatsen. Naast stroom opwekken kan ook warmte gewonnen worden uit de bodem en uit oppervlaktewater. Het realiseren van een WKO (warmte-koudeopslag) ligt voor de hand.



Zelfvoorzienendheid

Water

Waterkwaliteit en klimaatbestendigheid

Om de waterkwaliteit te verbeteren wordt ingezet op circulatie, filtering, beluchting en wordt natuurlijke beplanting aangebracht. Onderzocht wordt hoe het water in het plangebied kan circuleren. Het water wordt daardoor schoner en meer zuurstofrijk. Deze maatregelen leiden niet alleen tot een hogere natuurwaarde maar geven ook een belangrijke bijdrage aan de klimaatbestendigheid van dit stadsdeel. Berging van water bij piekbuien voorkomt overlast en zorgt voor een beter leefklimaat. Het zorgt voor verkoeling waardoor er minder hittestress is.

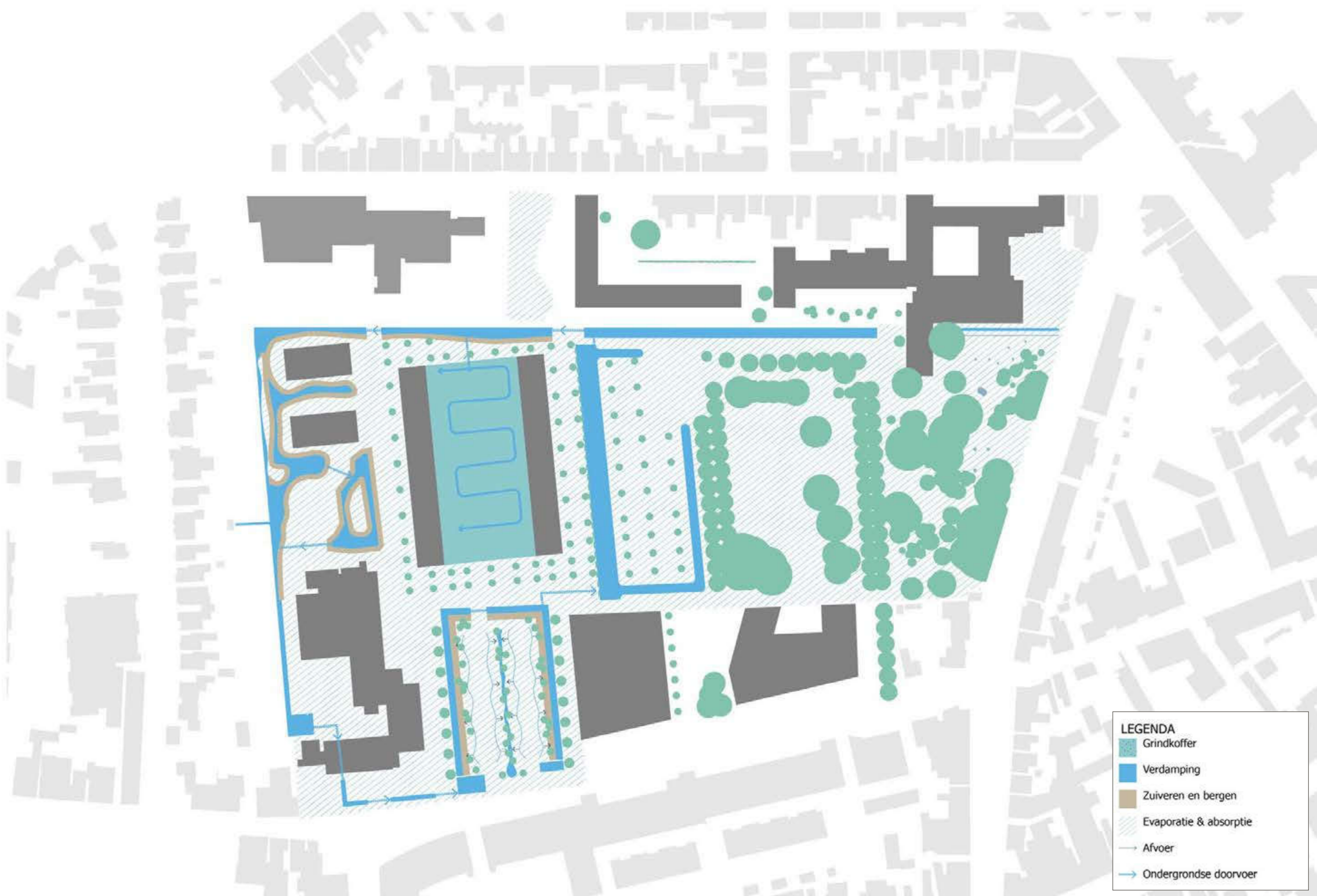
Deze maatregelen leiden niet alleen tot een hogere natuurwaarde maar geven ook een belangrijke bijdrage aan de klimaatbestendigheid van dit stadsdeel. Berging van water bij piekbuien voorkomt overlast maar ook een beter leefklimaat want door verkoeling is er minder hittestress omdat de omgevingstemperatuur aanzienlijk wordt verlaagd.

Waterkwantiteit

Het plangebied is in de huidige situatie gedeeltelijk verhard. In de toekomst zal dit in principe toenemen door de extra woningen die gerealiseerd gaan worden en door de aan te leggen verharding. Achter het HUIS van Roosendaal verdwijnt de huidige parkeerplaats. Hiervoor komen wonen terug, maar ook groen en water. Het laatste is positief voor de waterhuishouding. In de tuin van Mariadal wordt de huidige waterpartij vergroot. Door de toepassing van bijvoorbeeld groene daken en het zoveel als mogelijk realiseren van open verharding is de uiteindelijke totale toename van verhard oppervlak beperkt. Door de sloop van scholen aan de Kloosterstraat en het toepassen van groene daken kan de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie worden verbeterd. Door in het plein bij de Kloosterstraat (tussen appartementen en het stadskantoor) open verharding, nieuwe oppervlaktewater en veel groen te introduceren zal ook hier positief worden bijgedragen aan de bergingscapaciteit. Het plan voldoet ruimschoots aan de normstelling mits de 'groene' daken en de open verharding ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Klimaatbestendigheid

Nader onderzoek zal moeten uitwijzen hoe verder invulling kan worden gegeven aan de klimaatdoelstellingen en hoe eventuele wateroverlast in de toekomst kan worden voorkomen. In de Stroomgaard en onder de parkeerplaatsen is voldoende ruimte om water te bergen, ook is er een bestaand kokerriool aanwezig dat mogelijk kan worden ingezet voor tijdelijke berging en geleidelijke afvoer van water. Ook wordt onderzocht in hoeverre infiltratie mogelijk is. Er is in het plangebied voldoende ruimte om een robuust systeem te realiseren.

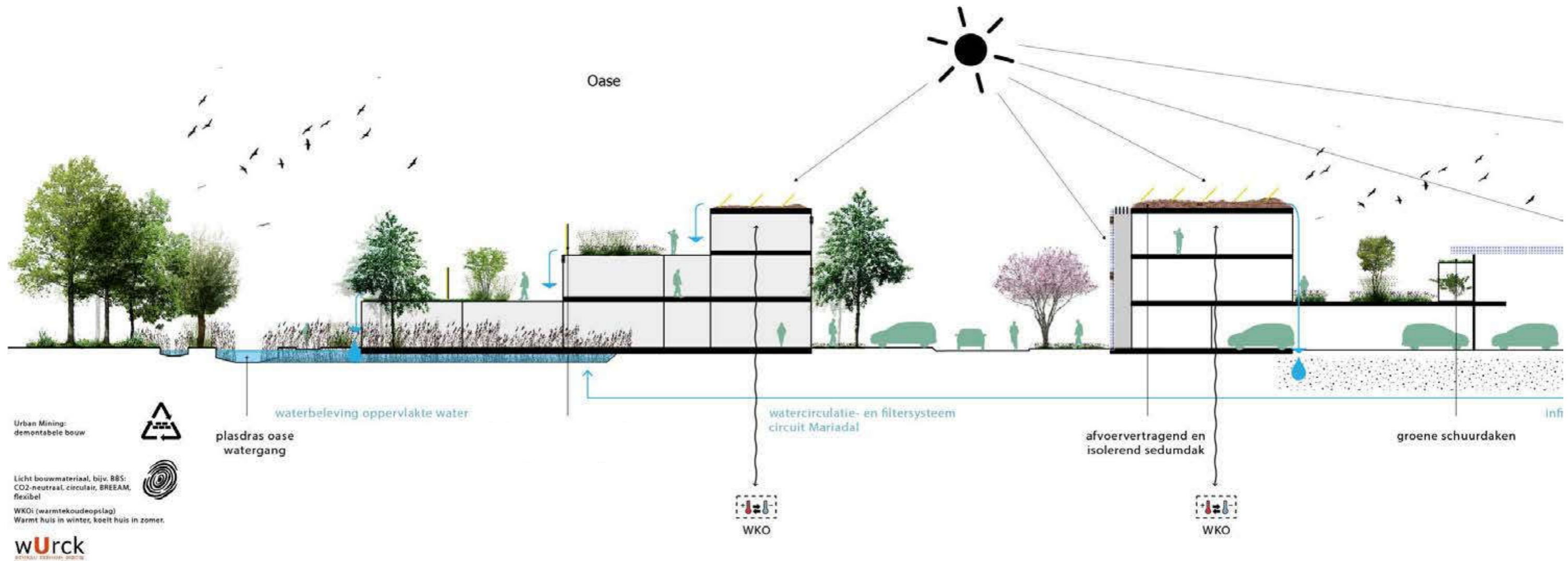


LEGENDA	
	Grindkoffer
	Verdamping
	Zuiveren en bergen
	Evaporatie & absorptie
	Afvoer
	Ondergrondse doorvoer

Ecologische kwaliteit

Natuurinclusiviteit

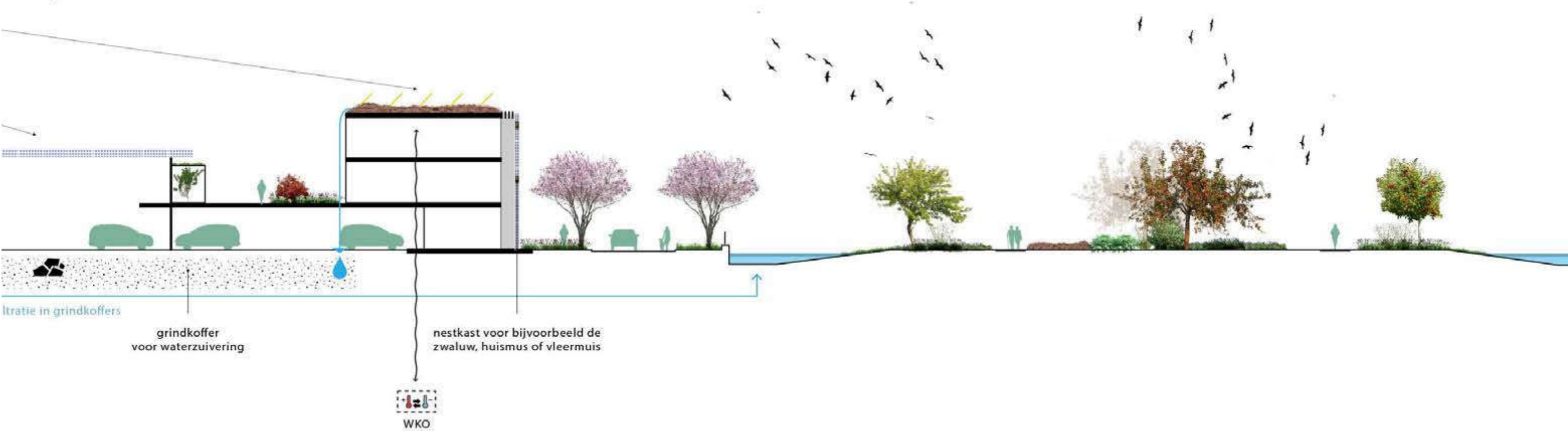
Natuurinclusief bouwen is een belangrijk thema in Groot Mariadal. De (nieuwe) tuinen vormen een belangrijk leefgebied voor vogels, vissen, insecten, amfibieën en kleine zoogdieren. Inheemse beplanting is een mooie aanvulling op de cultuurrijke sierheesters van de kloostertuin. Vegetatiedaken op de bebouwing maar ook voorzieningen in de gevels vergroten ook de biodiversiteit van het plangebied. De nieuwe bebouwing vormt een waardevolle aanvulling hierop. Langs de nieuwe waterpartijen worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Het huidige parkeerterrein achter het stadskantoor wordt omgevormd tot ecologische watertuin. Parkeren op het centrale plein gaat samen met de introductie van veel ecologisch groen. Knotwilgen en inheemse waterplanten en kruiden bieden hier ecologische meerwaarde.





Stroomgaard

De Moestuין



E. Beeldkwaliteit

Aan het kloostergebouw en de Hortus Conclusus wordt een nieuwe bouwkundige tijdslaag toegevoegd. Deze nieuwe laag kent een vormgeving die niet autonoom maar juist zeer specifiek is. De toevoegingen en bebouwing zijn namelijk op heldere en logische wijze vervlochten met de omgeving.

Bestaande en nieuwe bebouwing aan de randen van de Hortus Conclusus bestaan uit een solide metselwerkarchitectuur. Zij maken onderdeel uit van deze metselwerk wereld. Het nieuwe metselwerk is uitgevoerd in een steen die binnen hetzelfde kleurenspectrum valt als het kloostergebouw zodat oud en nieuw elkaar versterken. Ook het Huis van Rosendaal, de nieuwe woonbebouwing en de (nieuwe) schoolgebouwen kenmerken zich door de baksteenarchitectuur.

Nieuwe elementen die worden toegevoegd aan het klooster en in de Hortus Conclusus worden in hoofdlijn in metaal en glas gematerialiseerd - denk hierbij aan de reversibele balkons, de serre en de nieuwbouw van de Stroomgaard. De scherpzinnig ontworpen details verrijken de architectuur. Het totale ensemble is sober, ambachtelijk en tijdloos, waarbij alle aanpassingen aan het bestaande herkenbaar blijven door de eenheid in het architectuurhandschrift. De woongebouwen zijn doordacht en van hoge kwaliteit. De rationaliteit en ruimtelijkheid kent zijn weerslag in de architectuur. Frisse eigentijdse volumes staan kloek in hun groene omgeving. Grote vensters zorgen voor daglicht en zichtrelaties. Vanuit het interieur wordt van alle kwaliteiten uit de omgeving genoten. De lichte interieurs zijn ruimtelijk en staan in verbinding de Hortus Conclusus.

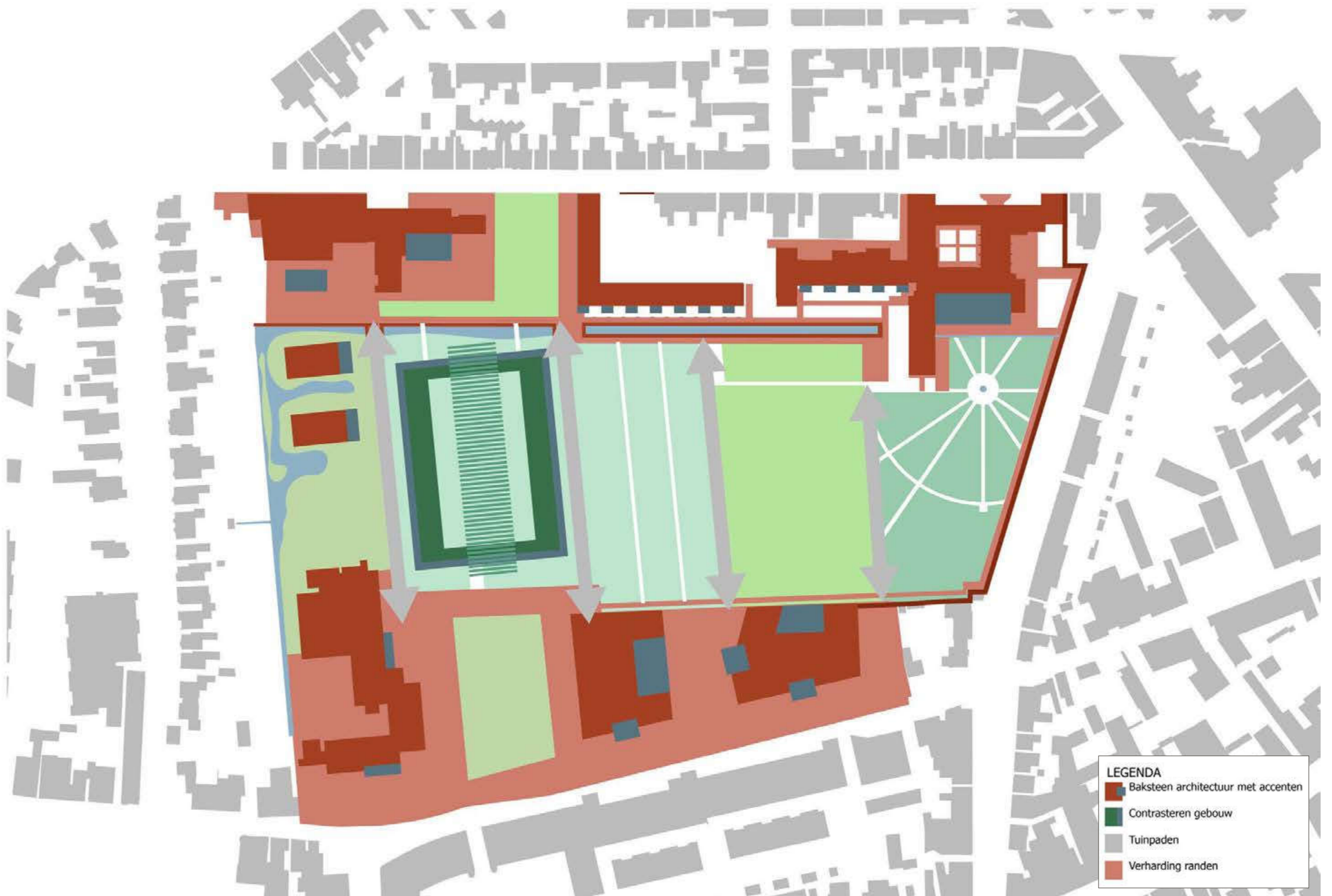
De tuinen kennen ieder een eigen identiteit, verbonden door de berceau en de wateras. De muren en bebouwing vormen een helder kader. Langs de randen van de tuinen kenmerken stegen en pleinruimtes zich door toepassing van veel groen en een bestrating van baksteen. De paden door de tuinen hebben een afwijkende textuur en kleurstelling, bijvoorbeeld grijs natuursteen en grijze betonsteen.



Terugbrengen watergang



Loofgang



Groot Mariadal

Hortus Conclusus

Stadsplein

Plek voor deelmobiliteit

Wending naar een nieuwe wereld

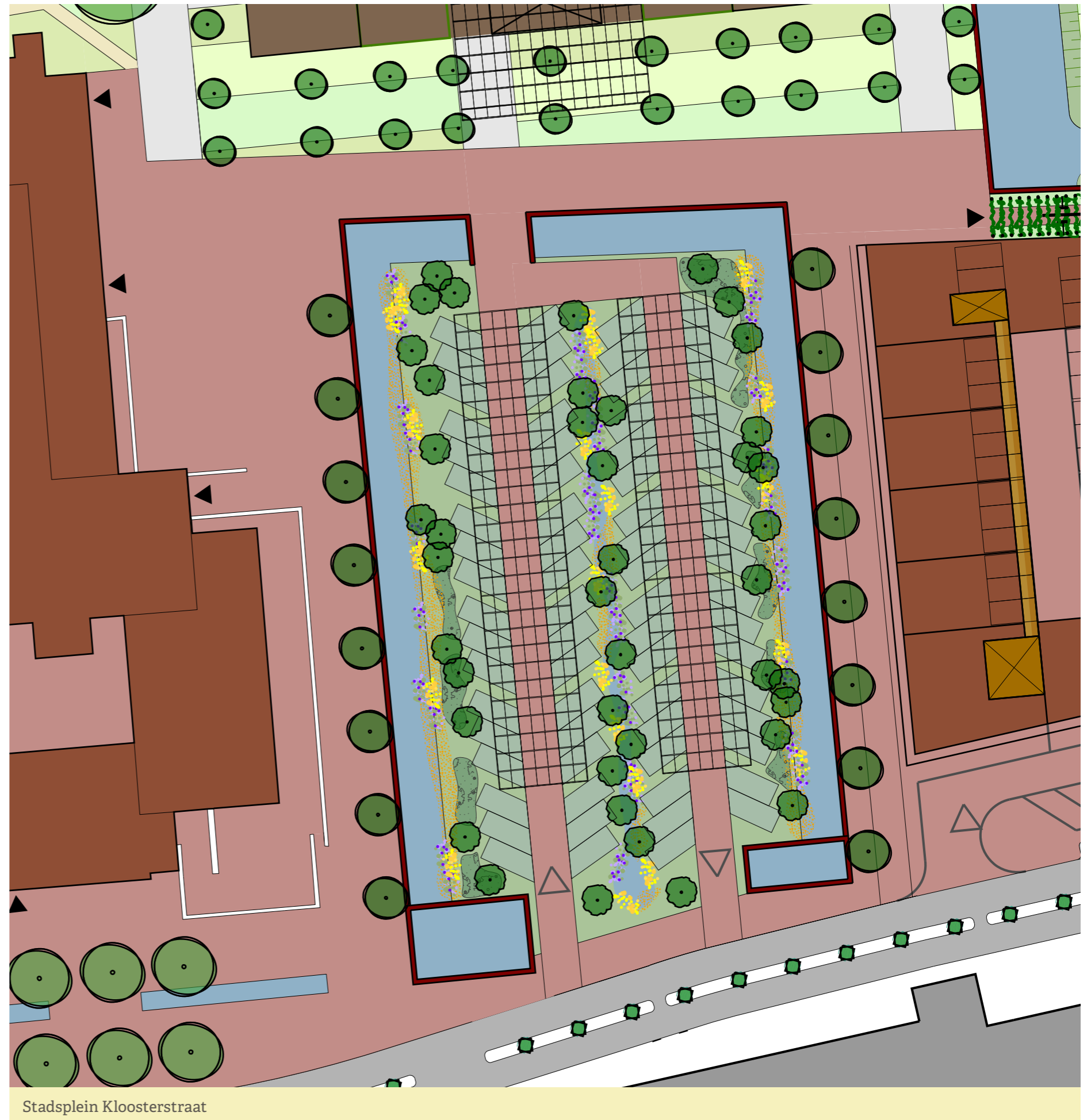


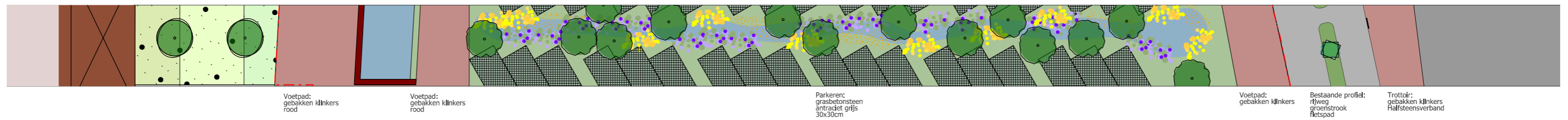
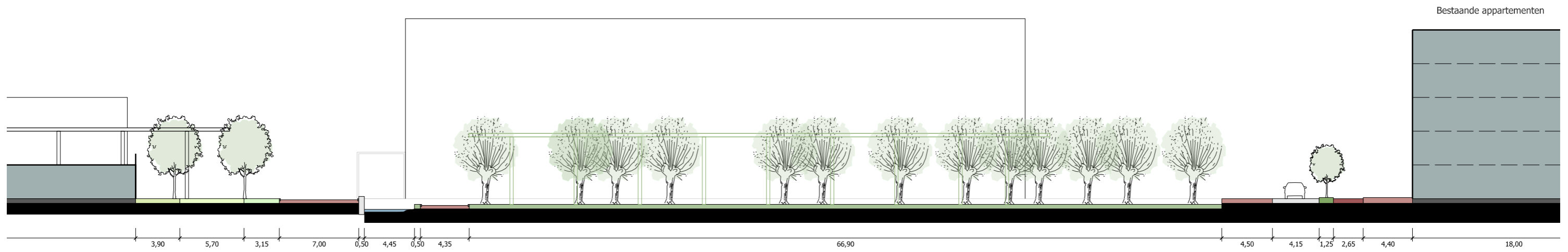
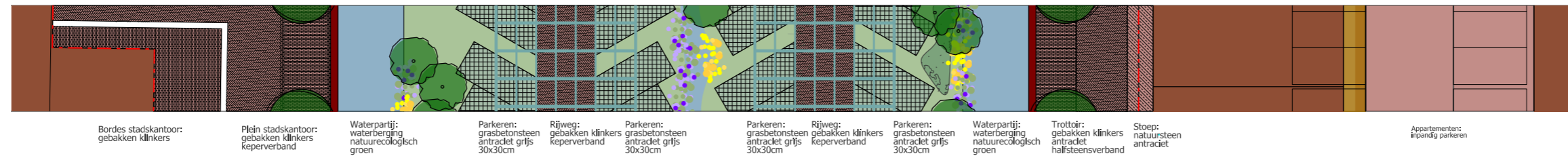
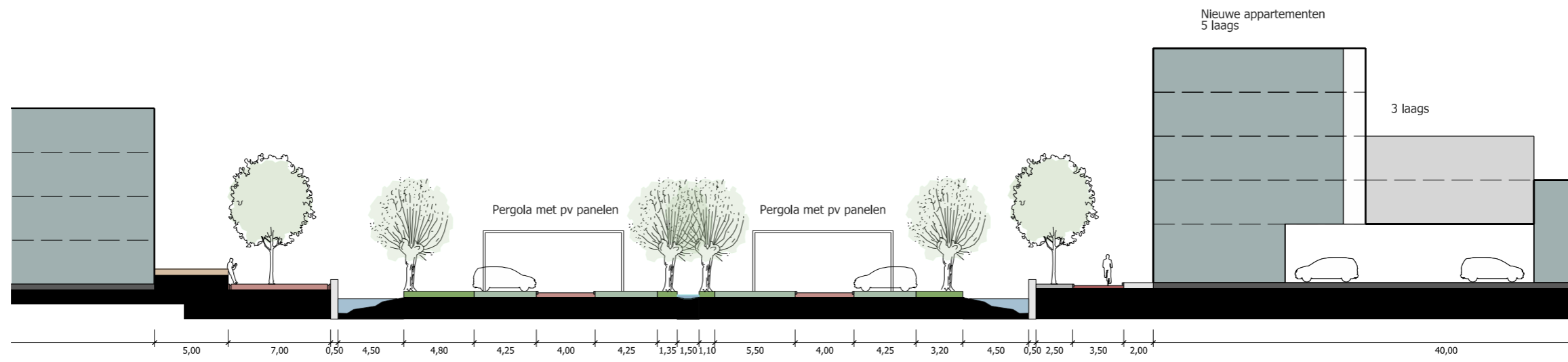
A. Stadsplein

Plek voor deelmobiliteit

Energieplein: stroom opwekken, verbinden en verblijven

Om de Stroomgaard op stedenbouwkundig niveau als schakel aan te takken op de stad, wordt er bij het HUIS van Roosendaal ingezet op het maken van het energieplein, een stedelijke ruimte waar energieopwekking, verbinden en verblijven centraal staan. Hier komt ook een nieuwe entree voor het stadskantoor. Op dit energieplein wordt centraal in het groen geparkeerd, komen aan de randen verbindende pleinruimten en komen er waterpartijen die zorgen voor een aangenaam verblijfsklimaat. Aan de oostzijde komt een verbindende doorgaande langzaamverkeersroute met een belangrijke functie voor de fiets, aan de westzijde worden met name voetgangers en fietsers voor het HUIS van Roosendaal verwacht. Centraal over het plein wordt de toegang voor auto's naar de Stroomgaard geregeld. We hebben bewust gekozen om rondom dit plein niet aan drie zijden woningen te situeren, maar functies die in de avonden de levendigheid versterken. Er wordt gedacht om boven dit plein een pergola te bouwen met PV-panelen voor het opwekken van stroom, voor bijvoorbeeld de openbare verlichting en de (deel)auto's.













Groot Mariadal

Hortus Conclusus

Kindcentrum en Kloosterstede

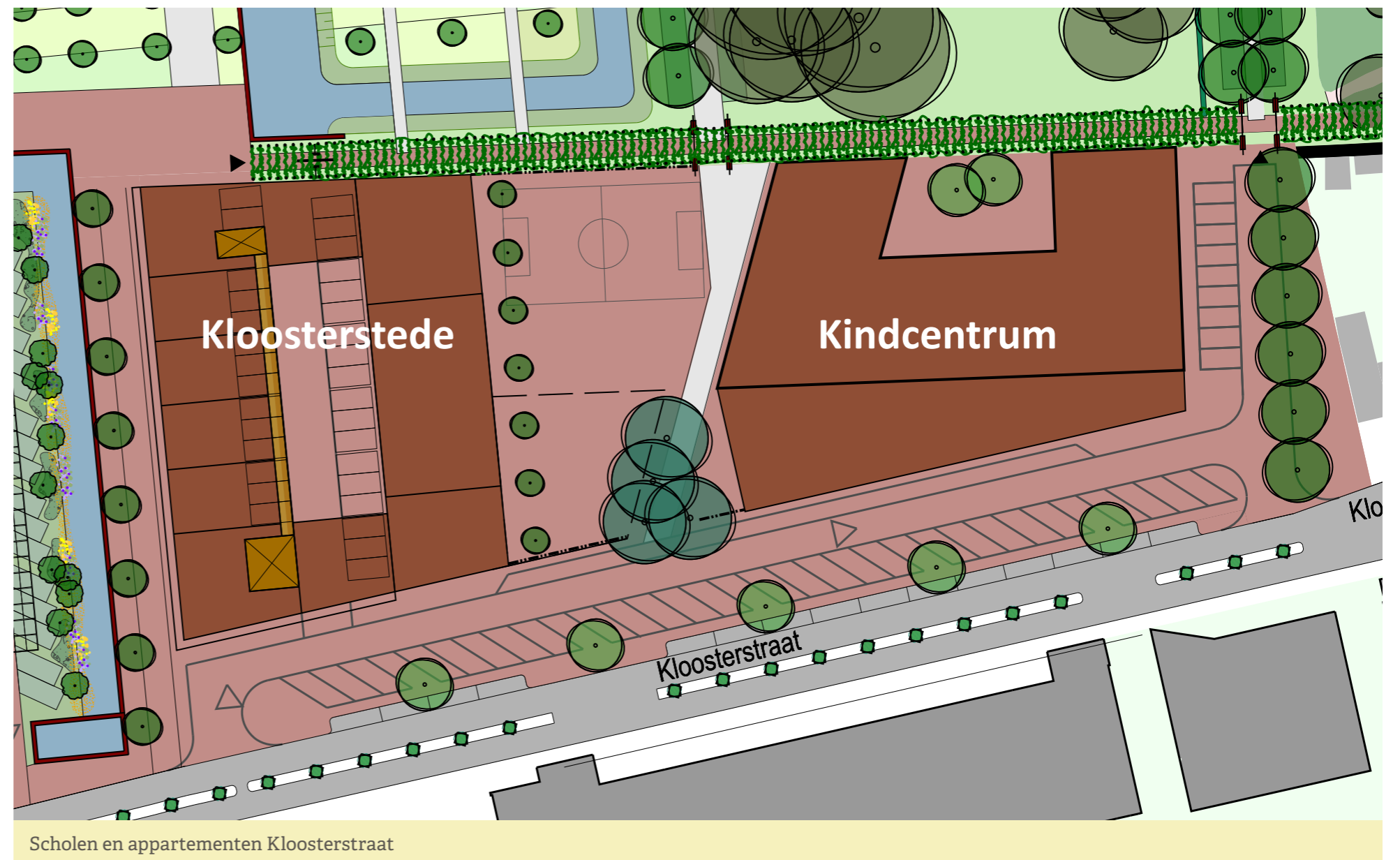
Wending naar een nieuwe wereld

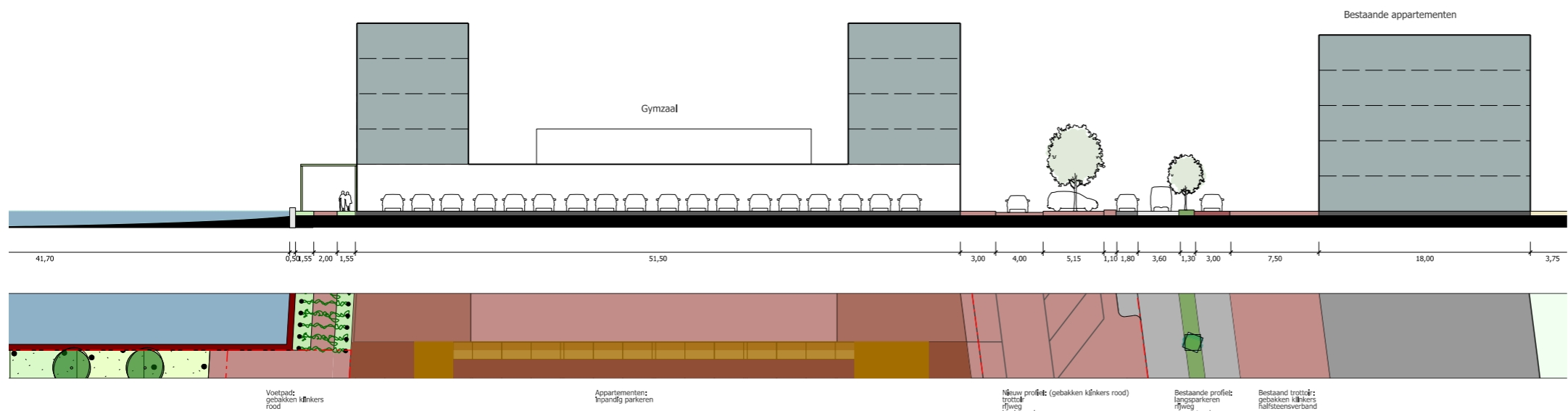
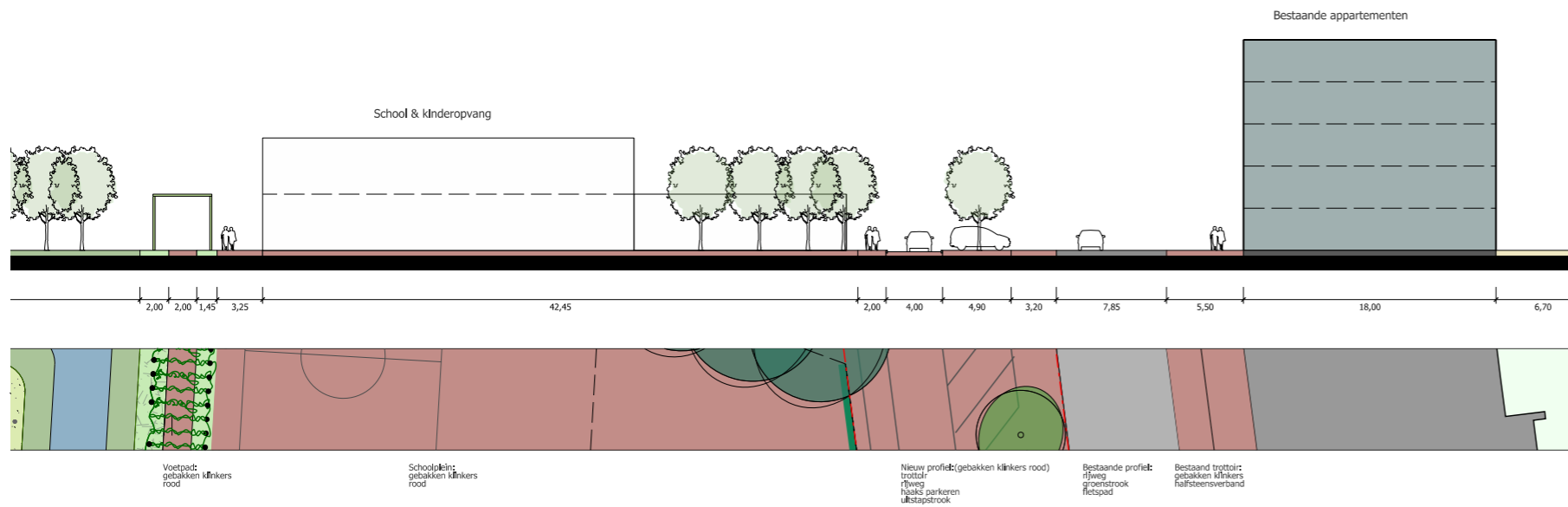
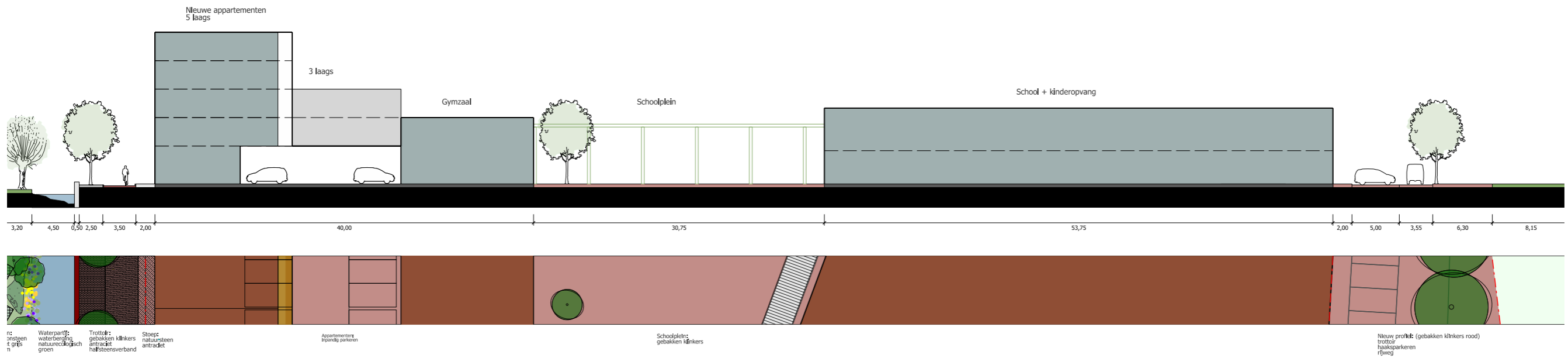


B. Kindcentrum en Kloosterstede

De locatie van Kober en de Jeroen Bosch school worden gesloopt. Deze zijn nu 1 en 3 bouwlagen. Deze wordt teruggebouwd in een nieuw compact schoolgebouw in maximaal 2 lagen. Deze wordt aan de oostzijde van dit plandeel gebouwd. Aan de westzijde van dit deel langs de Kloosterstraat wordt Kloosterstede gerealiseerd. Dit is een appartementengebouw in getrapte vorm. 5 lagen aan de pleinzijde 2 tot 3 bouwlagen aan de oostzijde. Tussen school en Kloosterstede wordt een schoolplein aangelegd. De schuine historische lijn richting Mariadal wordt in de bouwvolumes en in het plein terug zichtbaar gemaakt. De 4 bijna 100 jaar oude lindebomen die onderdeel uitmaakten van deze historische as worden opgenomen in dit plein. Aan de westzijde, tegen het appartementencomplex wordt een nieuwe gymzaal gebouwd, dit is een mooie begrenzing van het plein, een buffer tussen appartement en plein en ook maakt dit de gefaseerde ontwikkeling op deze locatie mogelijk.

Langs de Kloosterstraat komen openbare parkeerplaatsen en een Kiss & Ride zone. Onder het appartementengebouw wordt geparkeerd, op maaiveld of (half)verdiept, maar in ieder geval aan het zicht onttrokken. Aan de pleinzijde wordt op begane grond gewoond, noodzakelijk om de plint levendig te houden.









Groot Mariadal

Hortus Conclusus

Oase

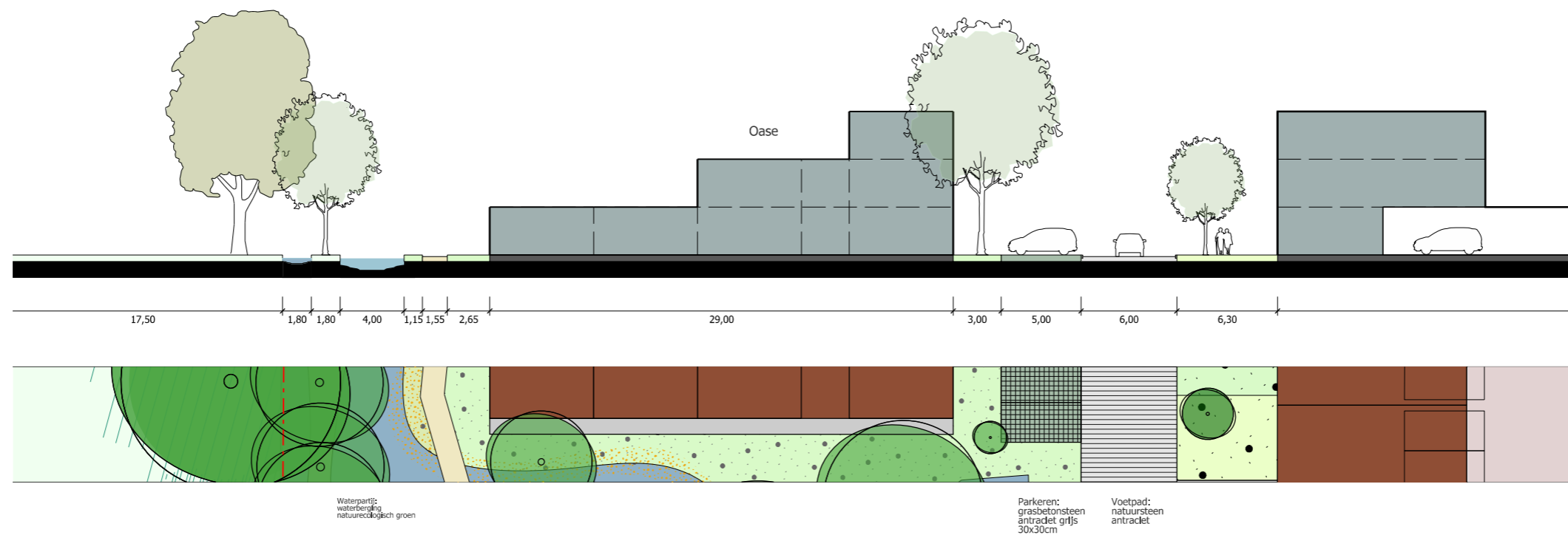
Wending naar een nieuwe wereld



C. Oase

Momenteel ligt er een grote parkeerplaats achter het HUIS van Roosendaal voor personeel. In de toekomst komen deze plaatsen te vervallen. Op deze ruimte wordt nieuw groen en water aangelegd, aansluitend op de bestaande tuin van het HUIS van Roosendaal. Het is ook een prachtige plek om te wonen, daarom zijn hier 2 kleinschalige appartementsgebouwtjes gesitueerd. 1 bouwlaag aan de westzijde, max 3 bouwlagen aan de oostzijde, in totaal maximaal 16 woningen. Deze woningen zullen ook de sociale veiligheid in de avonden voor dit deel van de tuinen verbeteren. Extra groen en water versterken hier ook de kwaliteit van de tuinen en wordt de biodiversiteit wordt versterkt. Tussen Stroomgaard en Oase is een noord/zuidverbinding opgenomen voor voetgangers door de tuin en naar de school en voor de auto's van de bewoners van de appartementen. Doorgaand fietsverkeer en autoverkeer is hier niet mogelijk.









Groot Mariadal

Hortus Conclusus

Kloosterhof

Wending naar een nieuwe wereld



D. Kloosterhof

Aan de Vincentiusstraat, aansluitend op het klooster worden woningen gebouwd, het private centrale parkeerterrein is via de Vincentiusstraat toegankelijk. Aanvankelijk waren in de tenderfase woningen bedacht aan de Vincentiusstraat in de rijbebouwing. Besloten is dit nu niet meer te doen maar de bestaande muur met het kenmerkende hekwerk en de haag te behouden. De parkeerhof krijgt een groen karakter en de in het oorspronkelijke plan voor Mariadal gedachte 4-laagste bebouwing aan de tuinzijde wordt nu uitgevoerd in 3 bouwlagen.









Groot Mariadal

Hortus Conclusus

Norbertus Gertrudis Mavo en Vincetuin

Wending naar een nieuwe wereld

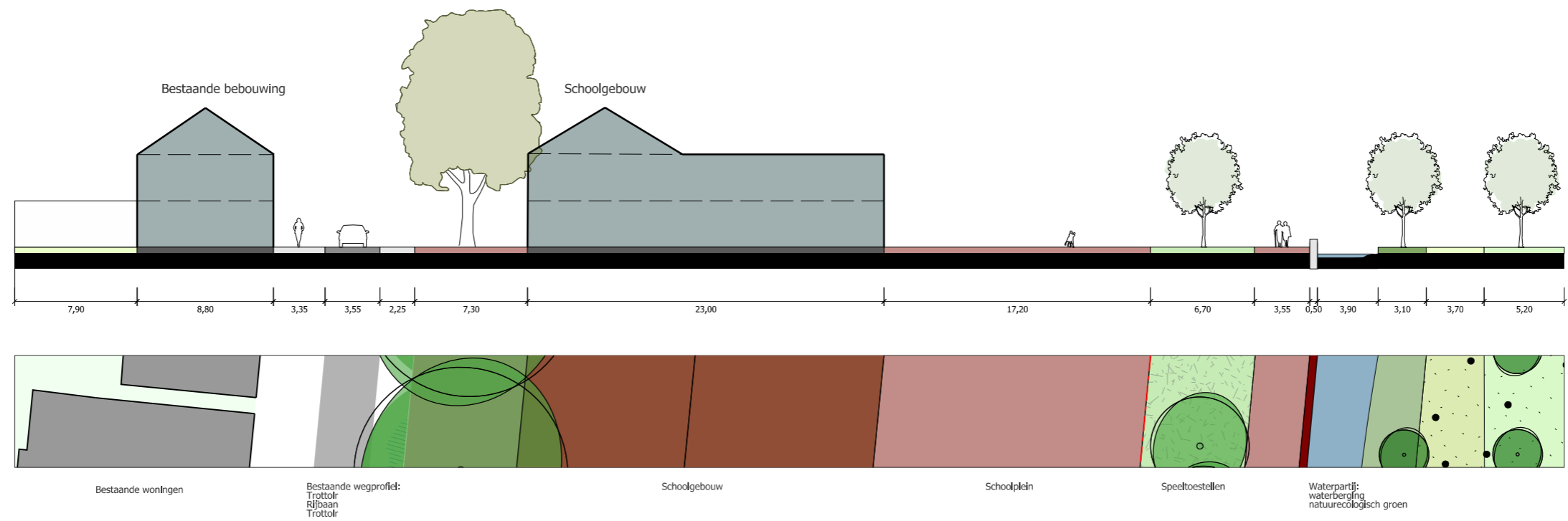


E. Norbertus Gertrudis Mavo en Vincetuin

De nieuwe Norbertus Gertrudis Mavo krijgt een entree aan de zuidzijde. Hier komen ook de fietsenstallingen. Veel studenten komen per fiets via de nieuwe route langs de Kloostertuin. Er is veel behoefte aan parkeren in de avonden rondom de Vincentiusstraat. Het voorstel is daarom om in overleg met de bewoners en de school een aantal parkeerplaatsen te realiseren op de huidige Vincetuin. Het verlies aan groen en gebruikruimte kan worden gecompenseerd in de tuinen van Mariadal en wanneer het schoolplein ook deels (oostzijde) buiten schooltijden toegankelijk wordt voor de buurt.

Samenwerking tussen diverse partijen is reeds opgestart om de plannen te integreren en worden meegenomen in de renovatie en nieuwbouw van de school.









Groot Mariadal

Hortus Conclusus

Stroomgaard

Wending naar een nieuwe wereld



F. Stroomgaard

Stroomgaard: waarborg toegankelijkheid én beslotenheid

Wij zien de tuin als een verbindende vier-eenheid. De Stroomgaard heeft daarin een centrale rol. Deze Stroomgaard is een transformatie van de huidige fruitboomgaard in een zelfvoorzienende stroom producerende ruimte. De Stroomgaard herbergt nieuwbouwwoningen en neemt voor een groot deel de benodigde parkeerplaatsen in zich op. De sterke orthogonale structuur die de oude verkavelingsrichting versterkt, werkt als ordenend principe. De bebouwing is alzijdig, transparant en werkt als een verbindend paviljoen. De Stroomgaard vormt de schakel tussen binnenstad en station, maar ook tussen kader en tuin. Deze organiseert toegankelijkheid, maar ook beslotenheid.

Naast de Stroomgaard wordt de structuur en inrichting van de drie tuinen versterkt. Aansluitend op de gevel van het klooster wordt de omloopweide een recreatieve, sportieve, moderne tuin gerealiseerd. De historische Renaissancetuin met het rondpoint wordt gerestaureerd. Renovatie en reconstructie van de romantische tuin achter het HUIS van Roosendaal kan ervoor zorgen dat deze onderdeel wordt van de Hortus Conclusus.

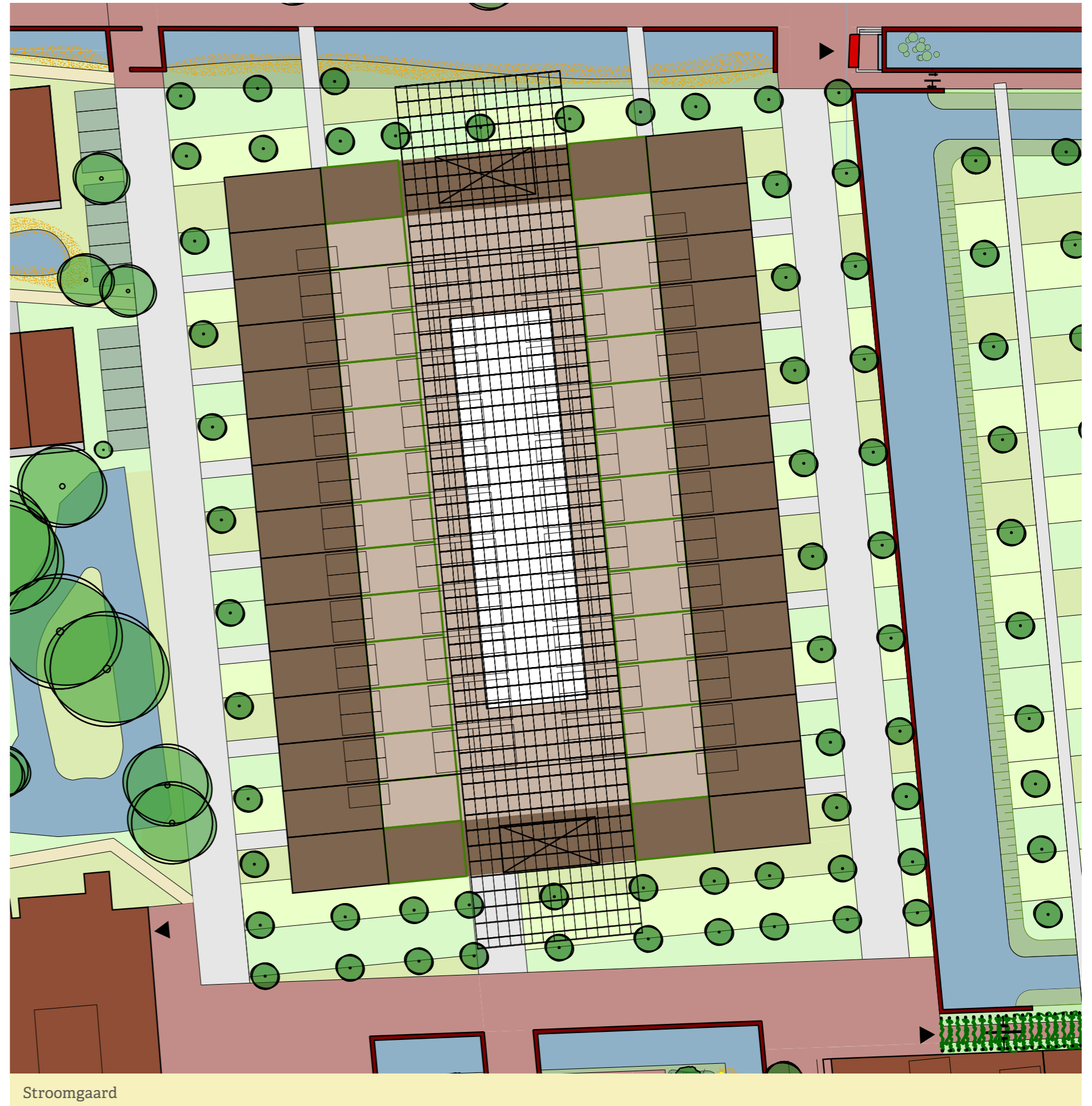
Twee belangrijke structurerende lijnen worden aan de tuin toegevoegd. De waterspiegel aan de noordzijde en de loofgang aan de zuidzijde. Deze lijnen verbinden de onderlinge tuinen in oost-westrichting, de structurerende lanen in noord-zuidrichting werken juist als ruimtelijk scheidende elementen en zorgen voor verschillen in identiteit. Daar waar de lijnen elkaar kruisen worden poorten gemaakt voor toegang en herkenbaarheid. Waterspiegel en berceau (loofgang) verbinden klooster en HUIS van Roosendaal in functionele en ruimtelijke zin.

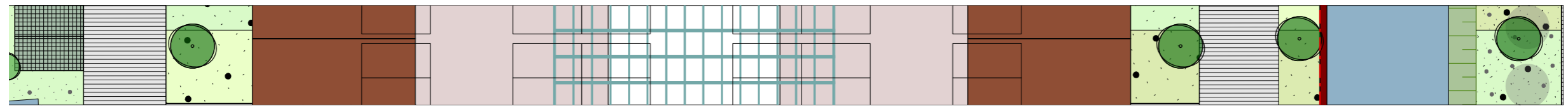
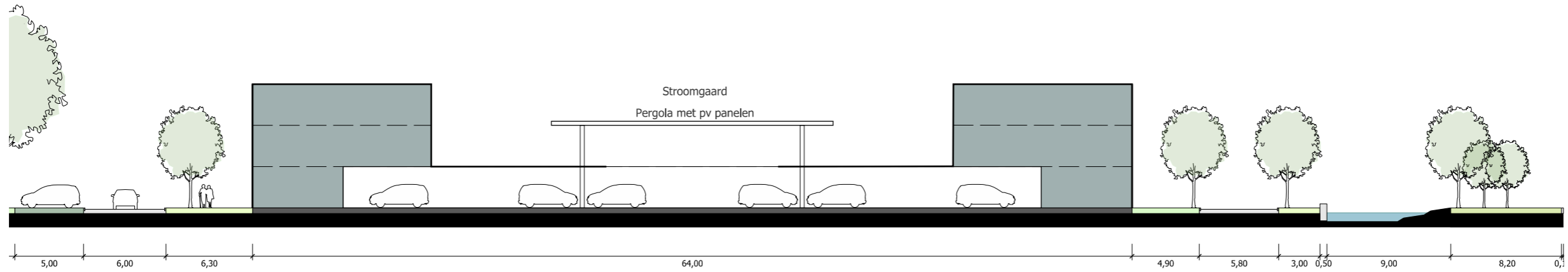
Duurzaam en innovatief

De Stroomgaard is niet zomaar een woongebied, maar is duurzaam, innovatief en ligt op de mooiste plek in het centrum. Dit type wonen ontbreekt echt in Roosendaal. Modern, stedelijk en zeer duurzaam. Gelegen naast het station en middenin de binnenstad in de meest gewilde buurt, met rust en ruimte voor sport en spel, en om je eigen voedsel te produceren. Een opgetilde private tuin en rondom een zee van ruimte maakt binnenstedelijk groen wonen mogelijk. Daarmee wordt een unieke manier van wonen voor de binnenstad van Roosendaal geïntroduceerd.

De Stroomgaard levert met PV-panelen op de daken en in de gevel meer dan genoeg stroom op voor de bebouwing zelf en kan ook in belangrijke mate het klooster van stroom voorzien. Indien mogelijk komt er een warmte-koudeopslag in de bodem, daarbij wordt onderzocht hoe de PV-panelen gekoppeld kunnen worden aan de warmteproductie.

Maar de Stroomgaard is ook een grote parkeermachine die grotendeels voorziet in de parkeerbehoefte van het Klooster. Alle auto's worden als vanzelfsprekend aan het zicht onttrokken in het bouwvolume.





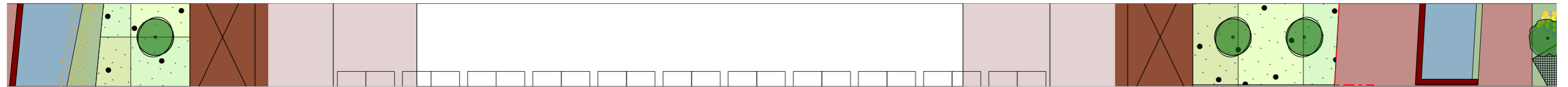
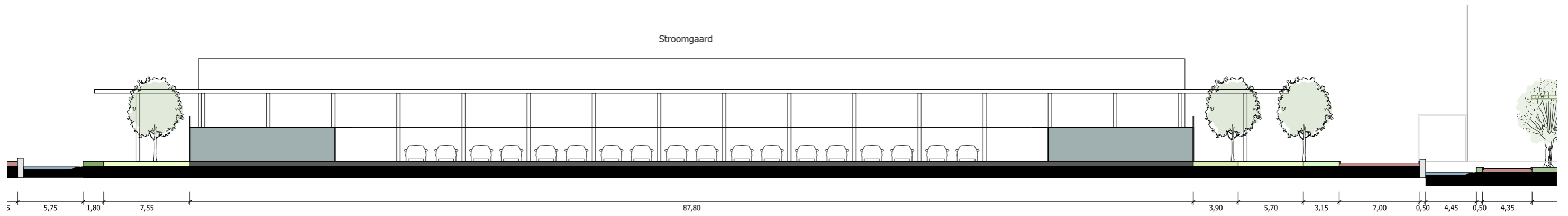
Parkeren:
grasbetonsteen
antraciet grijs
30x30cm

Voetpad:
natuursteen
antraciet

Stroomgaard:
inbandig parkeren

Voetpad:
natuursteen
antraciet

Waterpartij:
waterberging
natuurecologisch groen



Waterpartij:
waterberging
natuurecologisch groen

Stroomgaard:
inbandig parkeren

Voetpad:
gebakken klinkers
rood

Voetpad:
gebakken klinkers
rood













Groot Mariadal

Hortus Conclusus

Kloostertuin

Wending naar een nieuwe wereld



G. Kloostertuin

De tuin is nu prachtig en heeft een bijzondere kwaliteit door de rust en de mooie monumentale struiken. Het bomenbestand is helaas wel flink op leeftijd, hierdoor waardevol en monumentaal, maar dat heeft ook de kanttekening dat de vitaliteit, bijvoorbeeld van de kastanjelaan, achteruit gaat. Schaduw, mos en verborgen plekken hebben hun charme en deze willen we zeker respecteren, maar we zullen ook licht, lucht en ruimte terugbrengen en zichtlijnen openen.

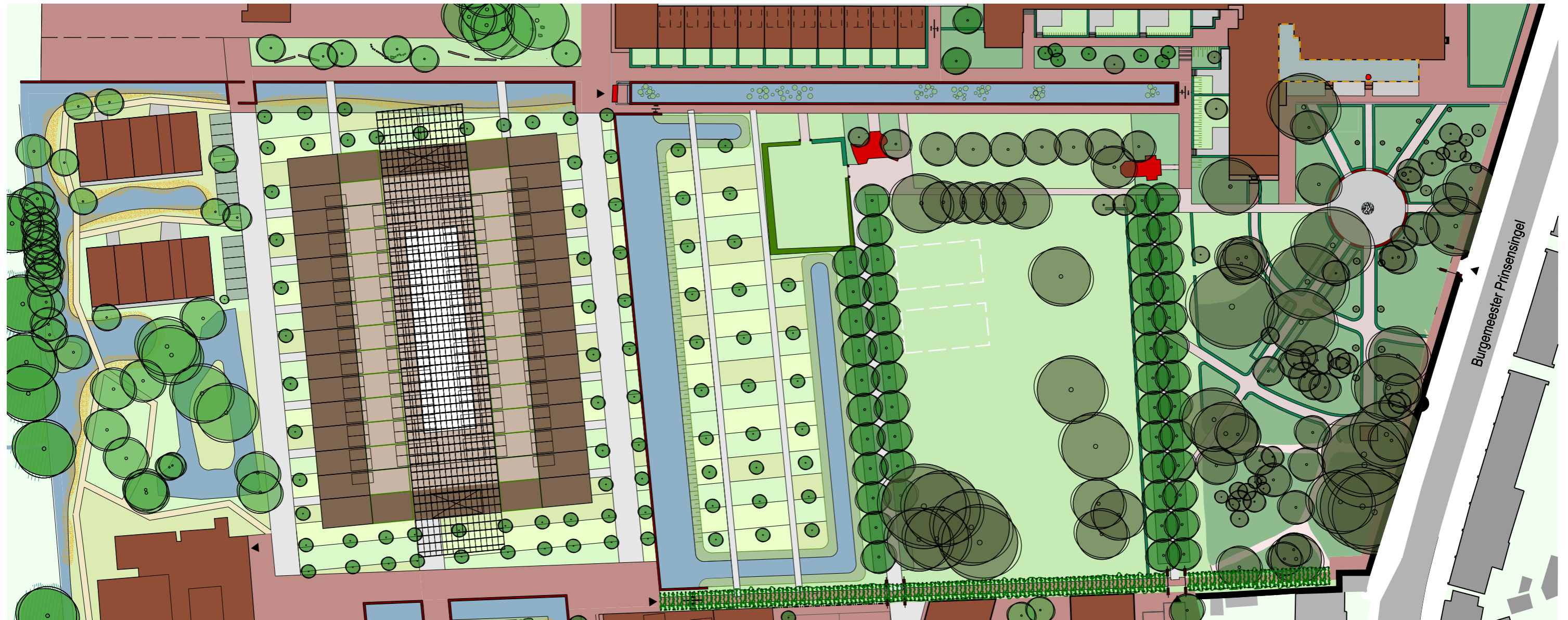
De sfeer en identiteit van de kloostertuin zal daarbij voorop blijven staan, de Hortus Conclusus, een verborgen stadstuin. De bijzondere religieuze beplanting, zoals de buxus en de Christusdoorn wordt aangevuld met nieuwe beplanting die verwijst naar de bijbel en Maria, zoals vijgen, druiven en rozen. De prachtige Magnolia's, Hamamelissen en Parotia's blijven allen gespaard en jonge nieuwe exemplaren worden bijgeplant.

De waterpartij wordt vergraven om beter aan te sluiten op de nieuwe structuurlijnen die aansluiten op de randen en om de toegankelijkheid op een eenvoudige manier te organiseren. In de nieuwe opzet komt ook de oude begraafplaats aan de noordzijde beter tot zijn recht.

De recreatieve tuin met de grote weide blijft ruimtelijk intact en biedt ook in het nieuwe plan ruimte voor sport en spel. Het Rond Point aan de oostzijde wordt gereconstrueerd en krijgt weer de oude structuurlijnen terug. Hiermee wordt de oorspronkelijke 3-indeling van de tuin van Mariadal (Boomgaard/nutstuin, recreatieve tuin en contemplatieve tuin) weer in ere hersteld. En daarbij wordt met het toevoegen van de Oase ook aangesloten op de ooit aanwezige 4-indeling toen het klooster van de broeders nog bestond.

Door het maken van twee bijzondere tuinarchitectonische elementen, wordt aansluitend op de drie-indeling een kader gecreëerd. Aan de zuidzijde maken we een berceau (loofgang) van geleide (peren)bomen. Aan de noordzijde komt de waterspiegel, de opgetilde gemetselde vijver die bovenop de oude waterloop is gelegen. Langs de loofgang komen poorten in gemetselde penanten. Op deze penanten zijn informatiepanelen bevestigd die het verhaal van Mariadal verbeelden.

Aansluitend op dit stedenbouwkundig plan wordt een tuinarchitectonisch ontwerp uitgewerkt voor de tuin waarbij het tuinhistorisch rapport de basis legt voor de waardstelling en de te handhaven elementen en de wijze waarop nieuwe onderdelen kunnen worden geïntegreerd.



Kloostertuin







Groot Mariadal

Hortus Conclusus

Klooster

Wending naar een nieuwe wereld



H. Klooster

Het kloostergebouw Mariadal krijgt een nieuwe functie met behoud van de cultuurhistorische en monumentale kwaliteit. De kapel wordt een nieuw cultureel centrum in de stad, door de toevoeging van horeca ontstaat een waardevolle ontmoetingsplek. Aan de kapel wordt een serre gebouwd waarmee de aansluiting op de tuin wordt versterkt. Het Klooster krijgt een herbestemming als woongebouw met een divers woonaanbod en deels gekoppeld aan zorg.

De monumentale gevel blijft volledig intact maar er wordt wel een nieuwe bouwkundige tijds laag toegevoegd. De toevoegingen en bebouwing zijn op heldere en logische wijze vervlochten met de omgeving. Nieuwe elementen die worden toegevoegd aan het Kloostergebouw en in de Hortus Conclusus worden contrasterend gematerialiseerd. Het totale ensemble is sober, ambachtelijk en tijdloos, waarbij alle aanpassingen aan het bestaande herkenbaar blijven door de eenheid in het architectuurhandschrift. De tuin en het kloostergebouw worden in samenhang ontworpen waarbij veel aandacht is voor de overgang tussen openbaar en prive, de toegangen en de entrees. De gevel aan de Vincentiusstraat blijft volledig intact en de monumentale muren aansluitend op het Klooster en rondom de tuin worden gerenoveerd. De monumenten in de tuin, zoals de beelden, de lourdesgrot, kapellen en grafmonument blijven intact en worden waar nodig gerestaureerd.





Stedenbouwkundig plan Groot Mariadal

Hortus Conclusus



Wending naar een nieuwe wereld