

ROZENoord - VUGHT

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



Geachte mevrouw, mijnheer,

Voor U ligt de stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van complex ' Rozenoord ' in het centrum van Vught.

Deze visie bestaat uit stedenbouwkundige randvoorwaarden en een beeldkwaliteitsplan.

Trimp Design heeft het in opdracht van het gemeentebestuur opgesteld.

De te realiseren kwaliteit en het beeld van de architectuur bij de ontwikkeling Rozenoord is een belangrijke doelstelling voor het gemeentebestuur. De stedenbouwkundige visie is daarmee een cruciaal toetsingskader bij de beoordeling van de inzendingen voor de aanbesteding. De architectuur bepaalt immers het aanzicht van deze centrumlocatie voor de komende decennia. Binnen het centrum van Vught is de afgelopen jaren uitvoering gegeven aan een aantal bouwprojecten.

Het gemeentebestuur van Vught heeft hierbij gekozen voor een historiserende bouwstijl, die zich voegt naar de bestaande omgeving van het centrum. Dit met als doel het herstel van het dorpse weefsel van Vught.

Het is daarmee onze wens dat de herontwikkeling van Rozenoord aansluit op de geraliseerde bouwprojecten.

Wij willen U erop wijzen, dat bij de beoordeling van de ingezonden plannen het College specifiek aandacht besteedt aan de te realiseren architectuur, materiaalkeuze en de aansluiting op de overige bebouwing in het centrumgebied.

Een goede inzending doet heldere uitspraken over deze aspecten en is - na gunning - bindend bij de verdere uitwerking van het ontwerp en de realisatie van dit bijzondere project.

Wij wensen U veel succes met de voorbereidingen en zien uw inzending met grote belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Namens het College van Burgemeester en Wethouders,

Wethouder Pennings

INHOUD

I - Inleiding	2
II - Bestaande situatie	3
III - Stedenbouwkundige opzet	5
IV - Bouwkundige opzet	11
V - Sfeerbeelden ruimtelijke opzet	20
VI - Beeldkwaliteit	25
VII - Tenslotte	35

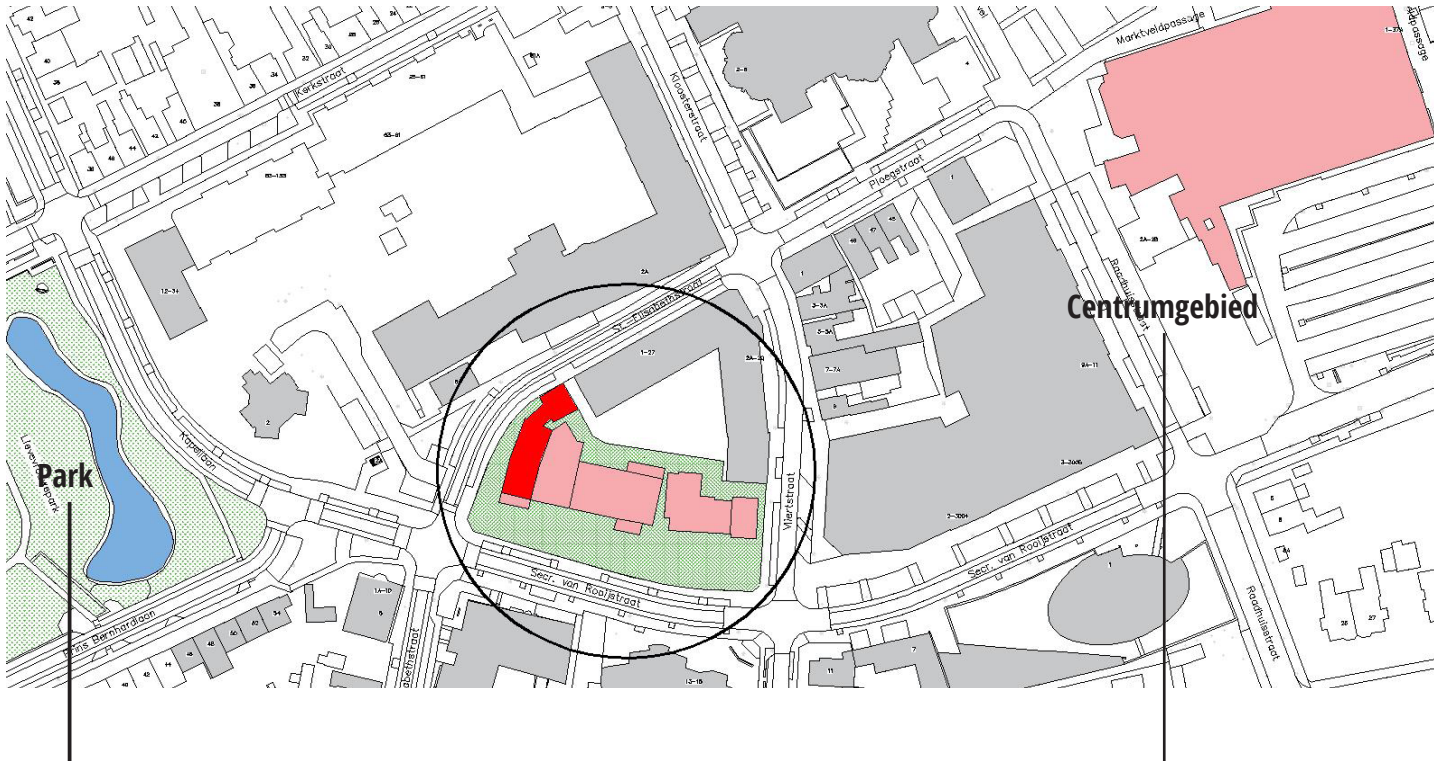
I - INLEIDING

Deze studie voor de locatie Rozenoord is opgesteld in opdracht van -en in overleg met- de Gemeente Vught. De studie richt zich op een Stedenbouwkundige Visie.

Dit impliceert dat met name de in deze studie geformuleerde stedenbouwkundige thema's als meest richtinggevend moeten worden beschouwd. Daarbij kan worden gedacht aan de aangegeven rooilijnen, positie van de te ontwikkelen gebouwen ten opzichte van elkaar, accenten op hoeken en de hoogte-limieten.

Tot deze 'harde' uitgangspunten behoort eveneens het behoud van het hoofdgebouw Rozenoord en naastgelegen woning, welke eis door de gemeente uitdrukkelijk wordt gesteld. De in deze studie opgenomen beelden voor een verdere bouwkundige uitwerking moeten worden beschouwd als illustratie op welke wijze op de stedenbouwkundige richtlijnen kan worden gereageerd; het staat toekomstige architecten uiteraard vrij hierin hun eigen creativiteit en interpretatie te volgen.

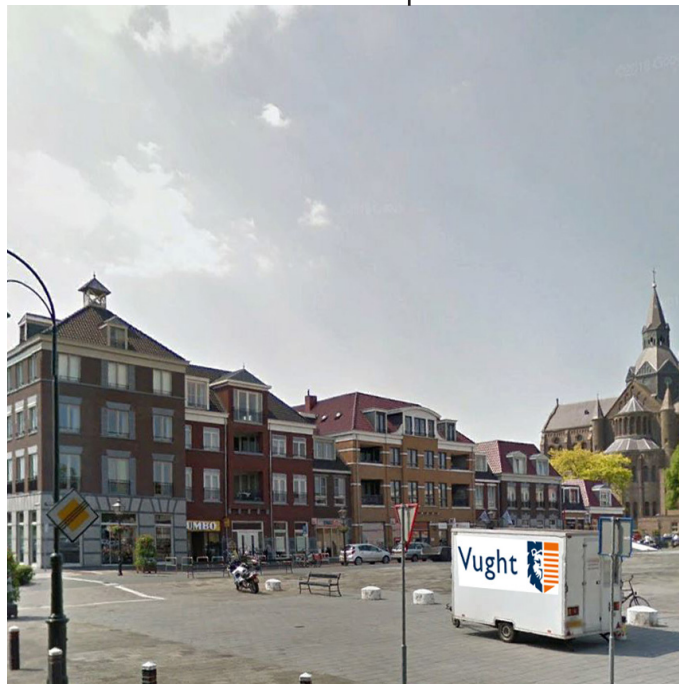
II - BESTAANDE SITUATIE



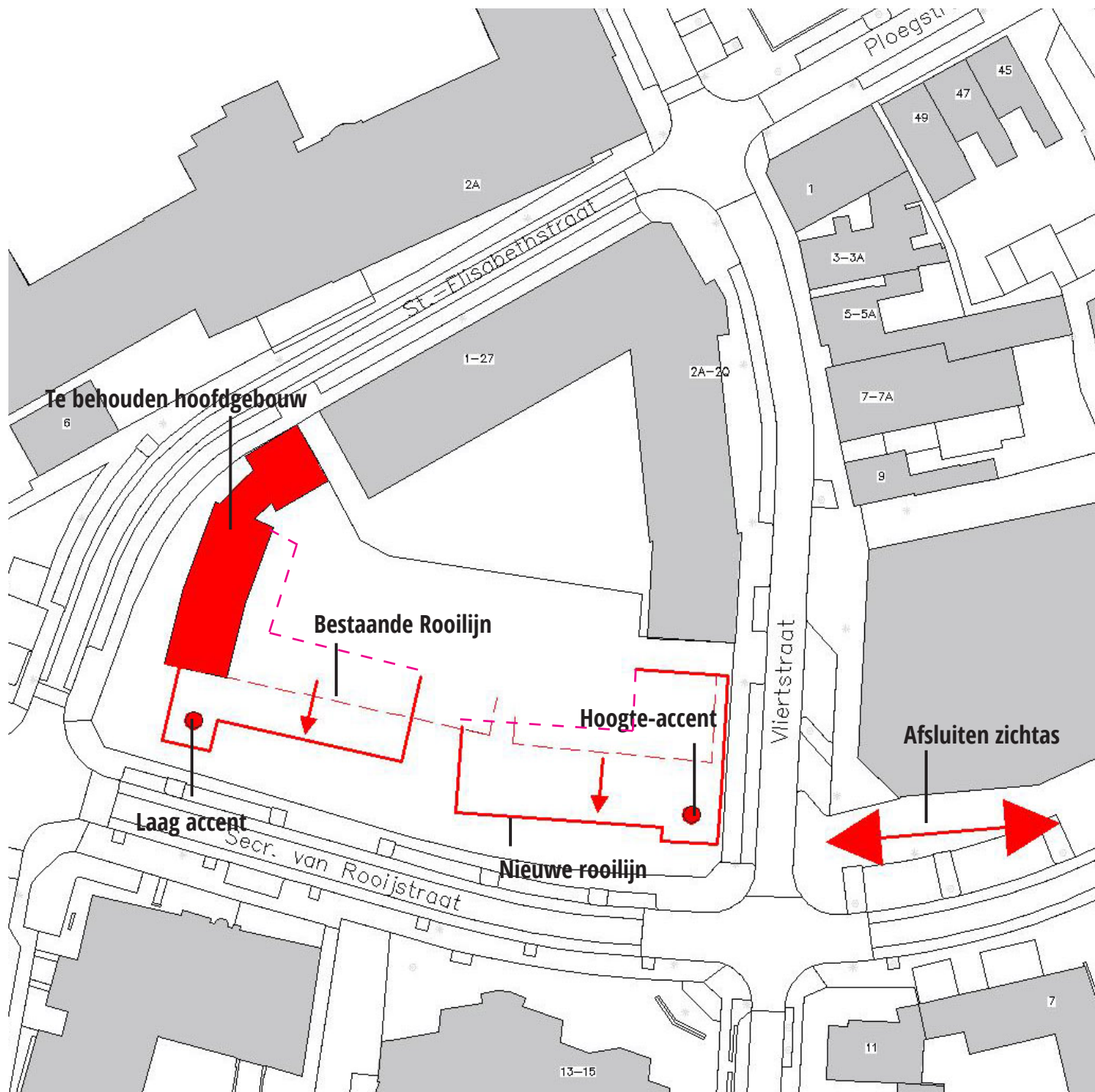
Het project Rozenoord maakt deel uit van het stedelijk bouwblok omsloten door de Secr. van Rooijstraat, de St. Elisabethstraat en de Vlietstraat.

De bebouwing van Rozenoord manifesteert zich met name aan de Secr. van Rooijstraat, welk deel in feite de verbinding vormt tussen het Vughtse Hart (oostelijk deel nog in ontwikkeling) en het Lievevrouwepark.

Het project ligt tussen een stedelijk intensief (het centrumgebied) en een stedelijk extensief (het park) gebied.



III - STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

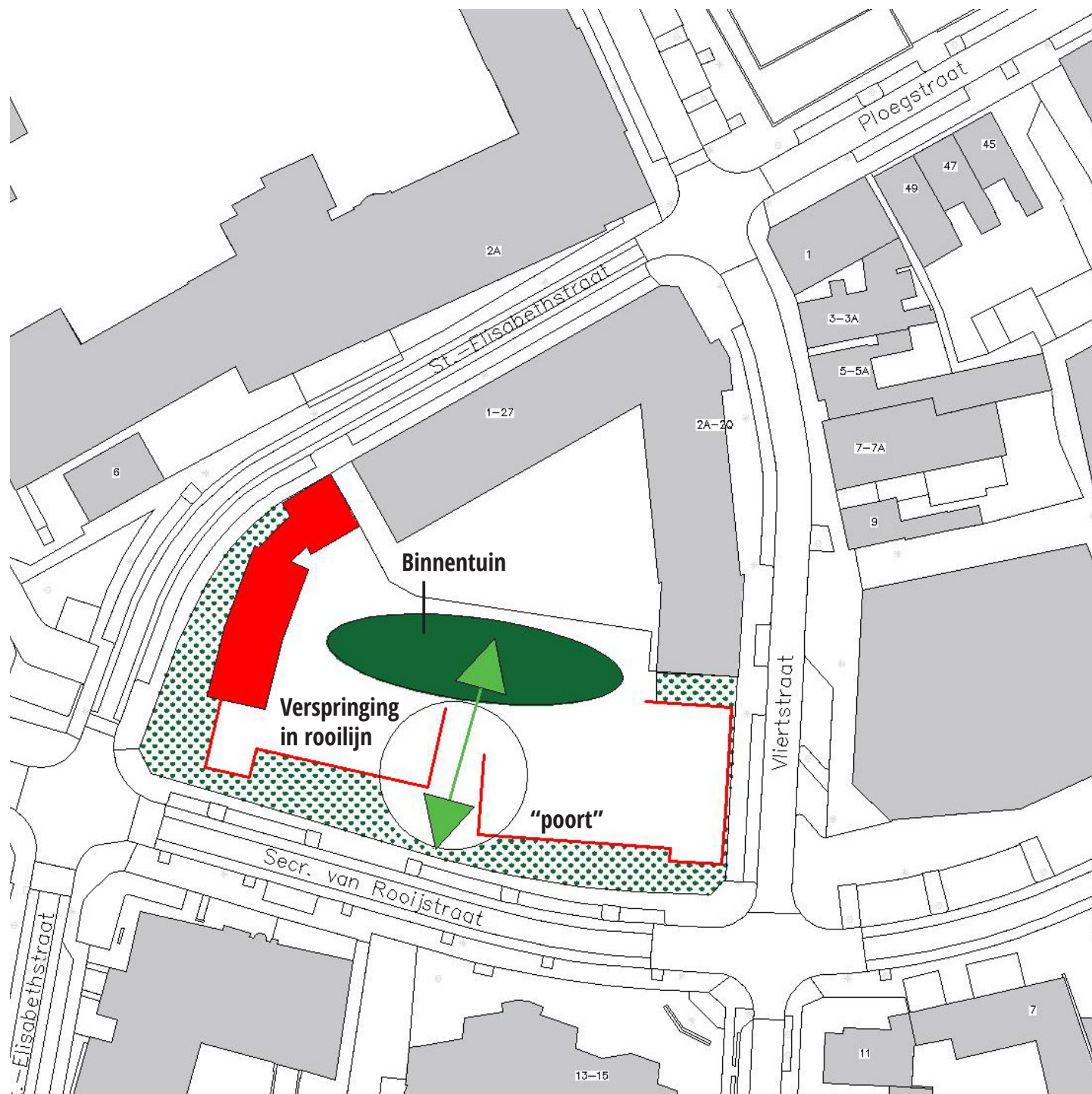


In de stedenbouwkundige opzet van het plan is de vertaling van zowel het intensieve bebouwingsbeeld van centrumgebied als het extensieve groene karakter van het buurtpark als leidend motief gekozen.

Komend vanaf het centrumgebied aan de Secr. van Rooijstraat (het recent gerealiseerde westelijke winkel-woonblok) sluit de nieuw geprojecteerde bebouwingslijn van Rozenoord de winkelrooilijn af en begrenst het daarmee het centrum van Vught tot aan de Vlietstraat. Juist op dit hoekpunt met de Vlietstraat is in de zichtas langs het winkelblok een hoogte-accent gesitueerd.

De rooilijnen aan de straatzijde zijn "hard" (volle rode lijn). In het binnengebied is de rooilijnbegrenzing indicatief (stippellijn), waarbij gelet moet worden op een minimaal oppervlak van de gemeenschappelijke binnentuin van 900 m2.

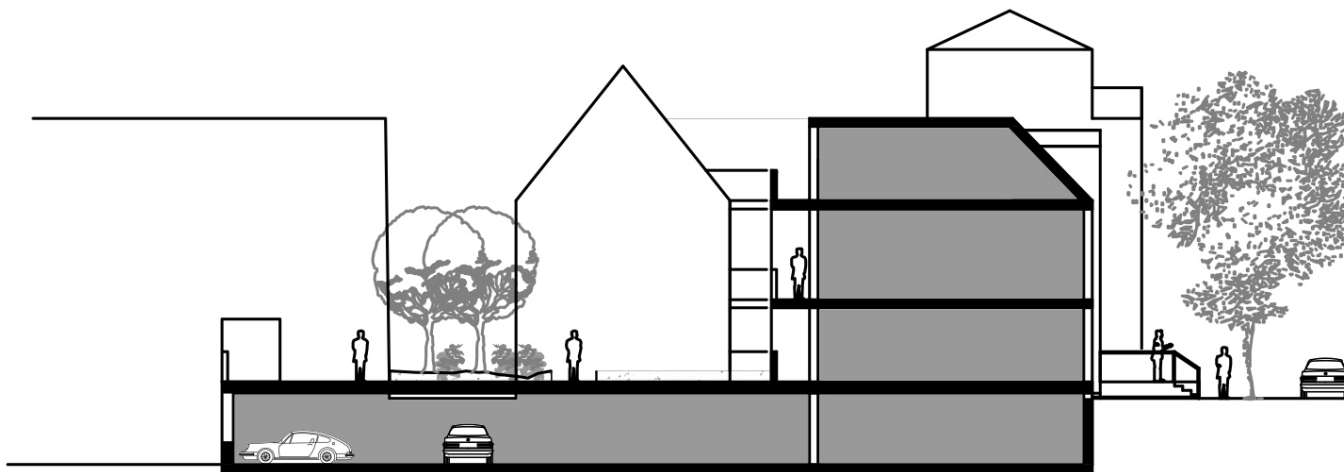
Complex Rozenoord is gelegen aan twee historische linten. Met het nieuwe plan voor Rozenoord kunnen deze historische linten zichtbaar gemaakt worden. Aan de St-Elisabethstraat wordt het historische lint zichtbaar door het behoud van het hoofdgebouw van Rozenoord. Aan de Vlietstraat kan dit worden bereikt door in de nieuwe gevel zichtbaar te maken dat dit een belangrijke gevel is. Gedacht kan onder andere worden aan een oriëntatie van het accent op de hoek van de Vlietstraat/Secr van Rooijstraat op de Vlietstraat.



Ter wille van de overgang naar het groene en meer open karakter van het parkje aan de Kapellaan is gekozen voor een bebouwingsofzet met twee -aan elkaar verwante- bouwblokken.

De twee bouwblokken zijn halverwege in positie enigszins ten opzichte van elkaar verschoven, waardoor de doorgang tussen de bouwblokken een extra accent krijgt. Deze doorgang, een soort poort, heeft een breedte van ca. 6,5m. Ten opzichte van het bestaande bebouwingsbeeld zijn in de voorgestelde opzet de bouwblokken verder in de richting van de Secretaris van Rooijstraat gesitueerd, echter zodanig dat vanaf de straatzijde voldoende groene ruimte (tuin/plantsoen) overblijft en in het binnengebied meer groene ruimte wordt gecreëerd. Van het totale perceelsoppervlak (ca. 3.000 m²) dient ca. 60% als groene ruimte te worden ingericht. De binnentuin zal tenminste 900 m² dienen te bedragen.

Beide stedenbouwkundige ingrepen -verschoven en onderbroken bouwlijn t.o.v. westelijk winkelblok + aanpassing verhouding groene ruimte voor/achter- leiden er eveneens toe dat de huidige situatie van een vrij massief en gesloten bouw- blok wordt opengebroken en er ruimte ontstaat voor de vorming van een meer betekenisvolle en toegankelijke binnentuin. Door de centrale doorgang/poort tussen de bouwblokken is deze binnentuin vanaf de Secr. van Rooijstraat duidelijk herken- baar; een klein binnenhof of Rosarium met mogelijk een semi-openbaar karakter ('s avonds kan de poort bijvoorbeeld worden afgesloten). De toegangspoort moet uitnodigen tot bezoek van de binnen- tuin.



Onder de twee nieuwe bouwblokken is een half verdiepte parkeergarage voorzien (ca. 90 cm boven maaiveld, met natuurlijke ventilatie).

Deze verhoogde ligging zet zich door in het binnengebied, de binnentuin/rosarium wordt op dit verhoogde dek aangelegd.



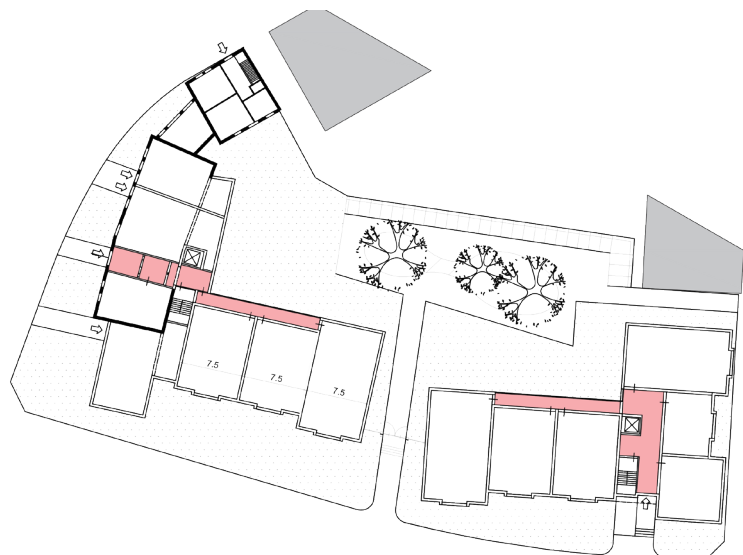
De in- en uitrit van de parkeergarage is gesitueerd aan de Vliertstraat.

Lokatie voor de ontsluiting van de parkeergarage (in- en uitrit).



In de gemeenschap van Vught bestaat een wens om in de nieuwe bebouwingsopzet van Rozenoord niet uit te gaan van totale kaalslag maar een herinnering aan het bestaande op te nemen. Het gaat dan vooral om het hoofdgebouw Rozenoord op de hoek van de Secr.van Rooijstraat en de St.Elisabethstraat. Met name de gevel met de karakteristieke entree krijgt daarbij de meeste aandacht. In het stedenbouwkundig plan is het behoud van het hoofdgebouw Rozenoord met de karakteristieke gevel aan de St.Elisabethstraat opgenomen.

De bouwmassa achter de gevel en het kappedeelte aan de St.Elisabethstraat kan vervangen en uitgebouwd worden aan de achterzijde (de binnentuin) zodat voldoende bebouwingsdiepte voor appartementen ontstaat. Dit te behouden hoofdgebouw Rozenoord wordt op de hoek met de Secr.van Rooijstraat uitgebreid met een nieuw bouwvolume van één bouwlaag met kap.



Zo ontstaat een onderscheid tussen de twee hoekbebouwingen aan de Secr.van Rooijstraat: een hoogteaccent aan de zijde van het centrumgebied (oostelijke zijde) en een laagbouw aan de overgang naar het park (westelijke zijde). Hiermee ontstaat een oplopend bebouwingsprofiel vanaf het meer extensieve stadsgebied aan het park en het meer intensieve deel van het centrumgebied.

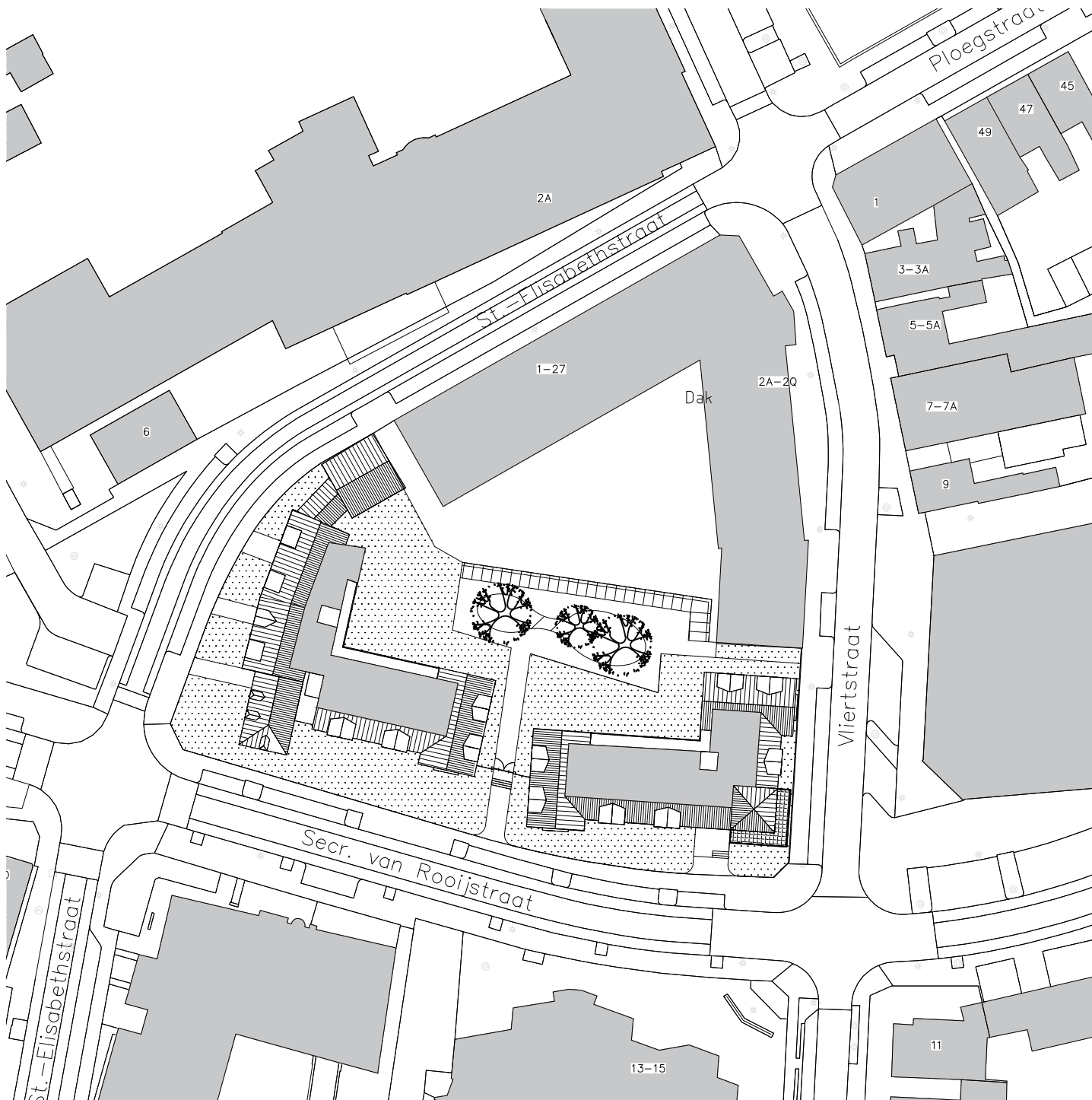


Aansluiting op het Vughtse Hart



Aansluiting op Lievevrouwepark

IV - BOUWKUNDIGE OPZET



In de bouwkundige opzet van de twee nieuwbouwblokken wordt uitgegaan van een stramien van 7,5 m breedte op een verhoogde sokkel (i.v.m. halfverdiepte parkeerlaag) met drie bouwlagen, hetgeen een maximale bouwhoogte van 12 m boven maaiveld betekent.

De bovenste bouwlaag wordt aan de straatzijde uitgevoerd met een pannenkop onder 45 graden, voorzien van ruim uitgevoerde dakvensters.

De bouwblokken worden beëindigd met een dwarsgeplaatst travee, waardoor deze eindtraveeën een kopgevel krijgen.

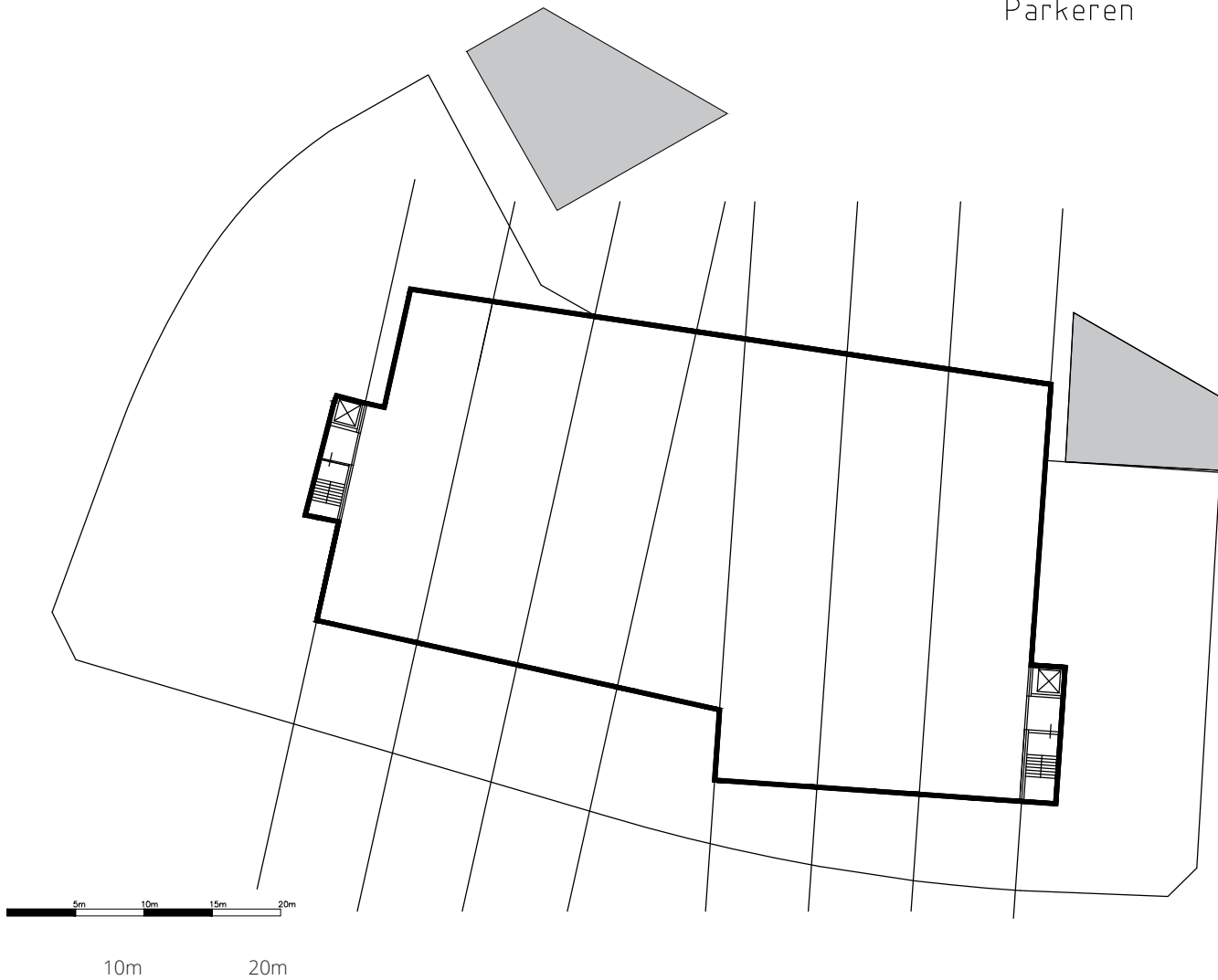
Het oostelijk bouwblok aan de Vlietstraat heeft op de hoek met de Secr. van Rooijstraat een (bescheiden) hoogteaccent met één extra bouwlaag. De maximale bouwhoogte op deze hoek bedraagt 15,5 m boven maaiveld. Het dak wordt in een flauw hellende piramide dakvorm uitgevoerd.

In deze hoek van dit oostelijke bouwblok is de centrale entree -vanaf de Secr. van Rooijstraat- gesitueerd; het westelijk bouwblok wordt ontsloten vanaf de hoek met de St. Elisabethstraat gebruikmakend van de karakteristieke entree in het te handhaven hoofdgebouw.

Afb.1

Situatie

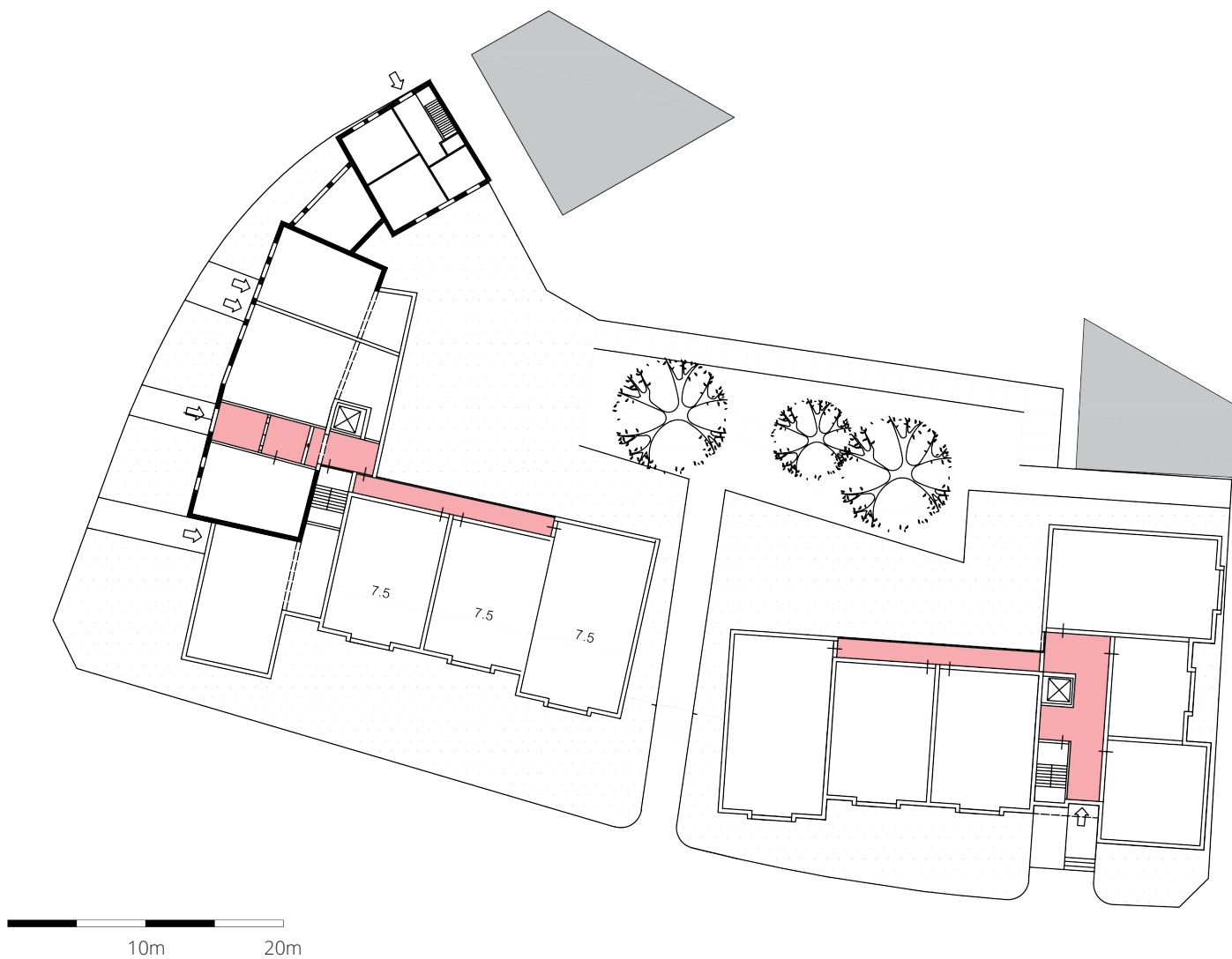
Parkeren



Minimaal aantal te realiseren parkeer-
plaatsen: 45

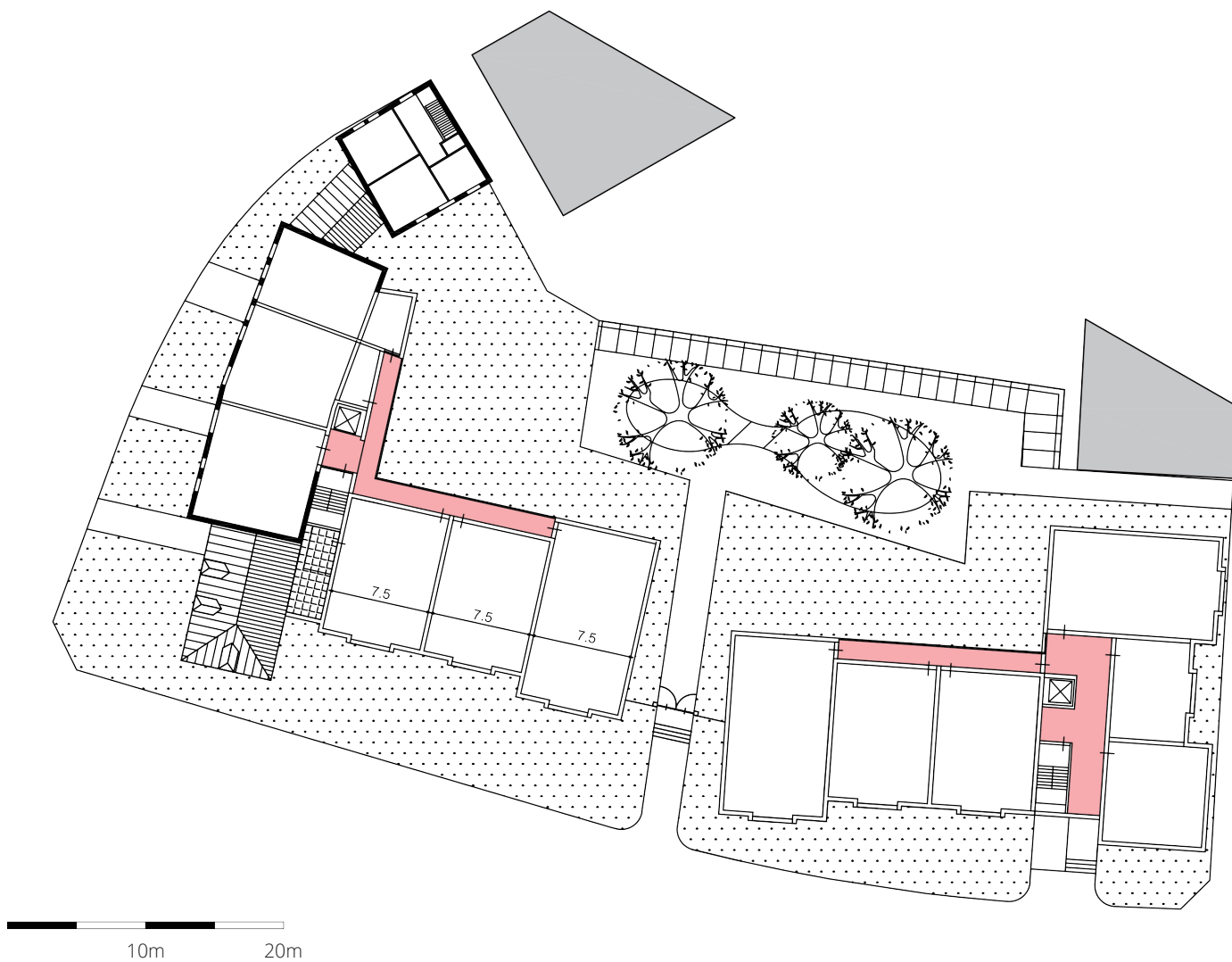
Afb.2

Stallingsgarage



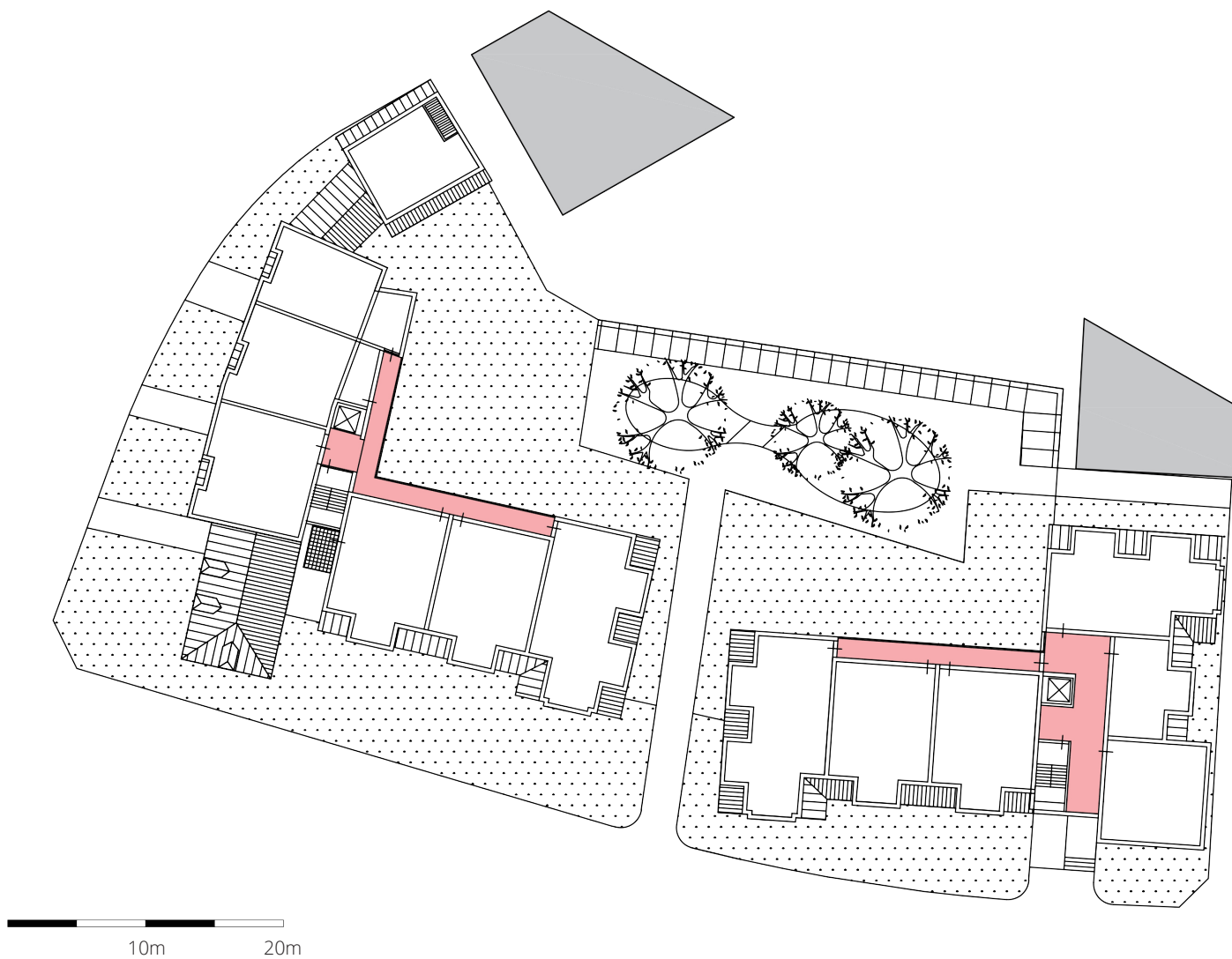
Afb.3

Begane grond



Afb.4

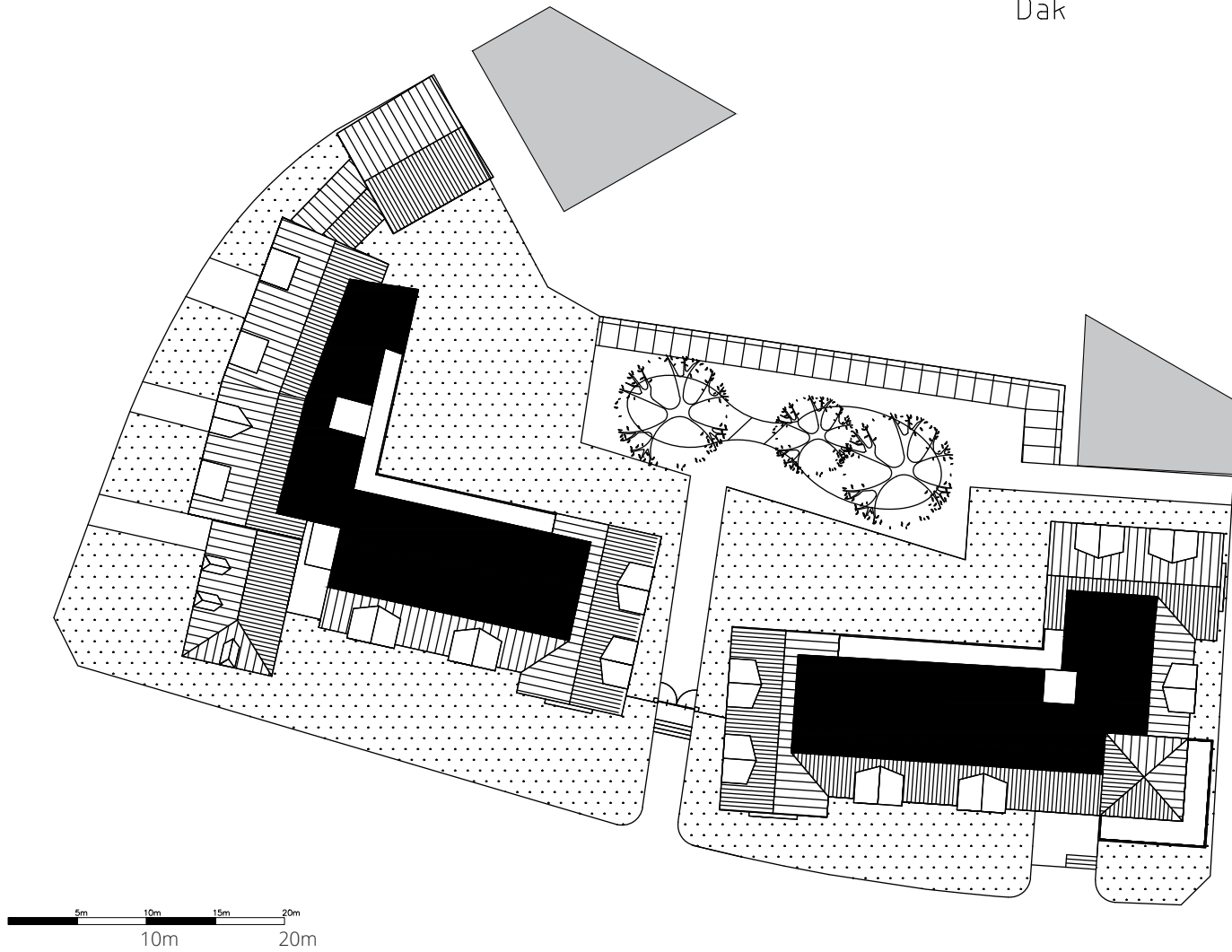
Eerste verdieping



Afb.5

Dakverdieping

Dak



Afb.6

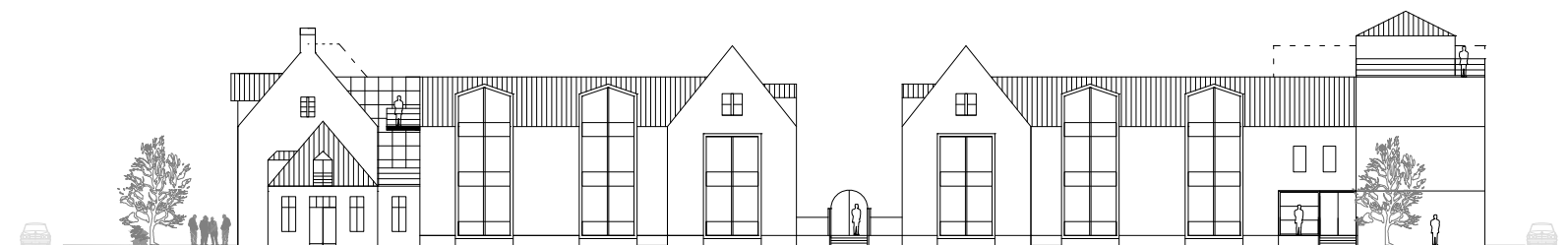
Dak

In de architectuur van de gevels aan de straatzijden is gekozen voor een erker-motief dat zich voortzet in de dakvensters van de bovenste appartementen.

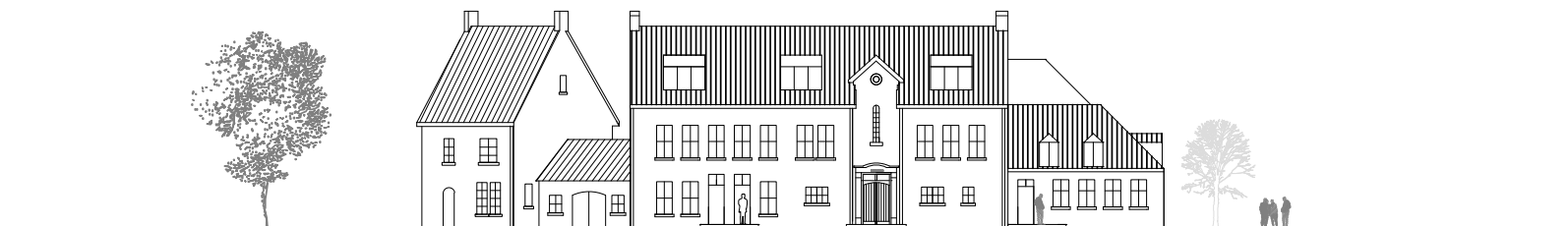
De dakvensters krijgen daarmee een duidelijker verbinding met de totale gevelopzet -het is geen willekeurige dakopbouw- en het gecombineerde erker/dakvenstermotief geeft een verticale ritmering in het aanzicht van de blokken. Deze repeterende verticale structuur geeft het bouwblok een kleinschaliger aanzicht en de individuele appartementen zijn binnen het totale bouwblok ook beter herkenbaar.



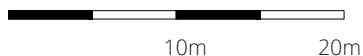
Aanzicht Vliertstraat



Aanzicht Secr. van Rooijstraat

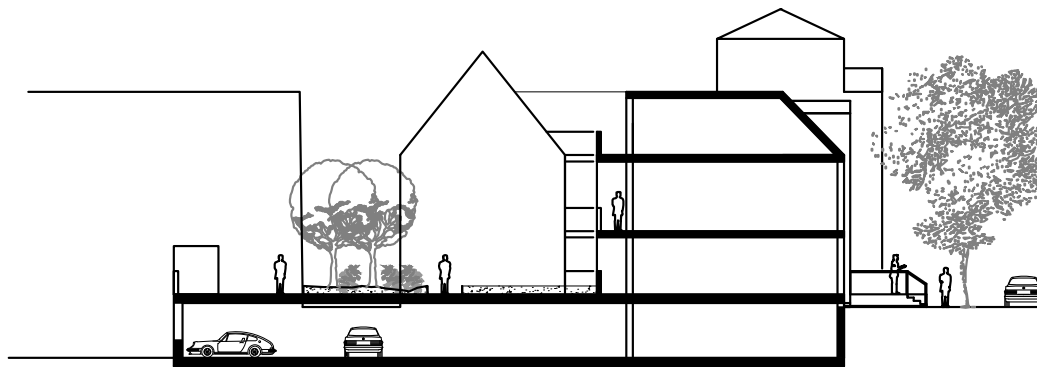


Aanzicht St. Elizabethstraat

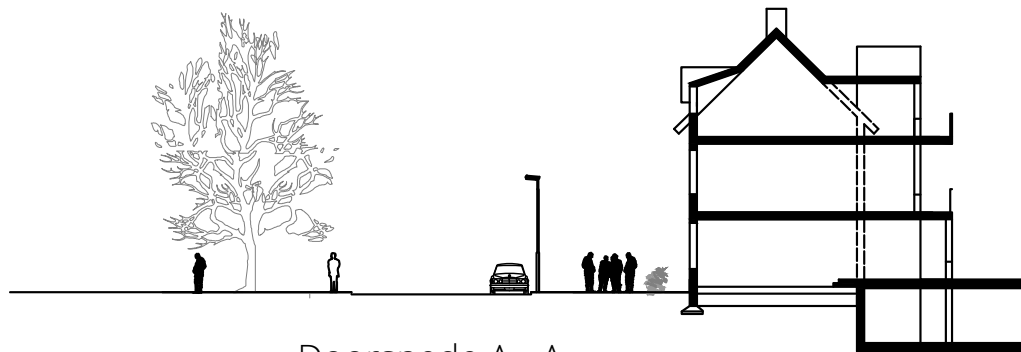


Afb.7

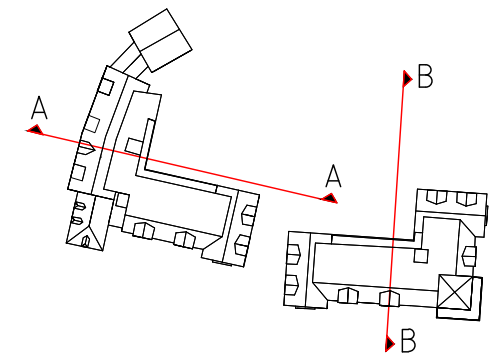
Gevelaanzichten



Doorsnede B - B



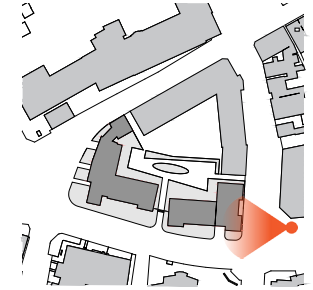
Doorsnede A - A



Afb.8

Doorsnedes

V - SFEERBEELDEN RUIMTELIJKE OPZET



Afb. 9

Aansluiting rooilijnen aan de Secr. van Rooijstraat



Afb. 10

Hoogteaccent op de hoek van de Secr. van Rooijstraat en de Vlietstraat met set-back met kap als afronding.



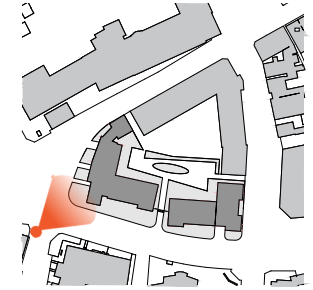
Afb. 11

Gevel aan de Secr. van Rooijstraat



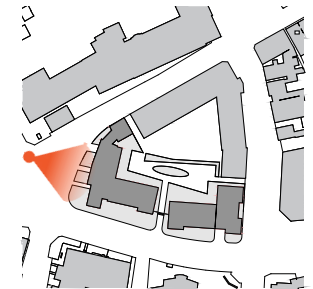
Afb. 12

Doorgang tussen de bouwblokken naar de verhoogde semi-openbare binnentuin/rosarium



Afb. 13

Uitbreiding monumentale pand Rozenoord met lage hoekwoning aan de parkzijde



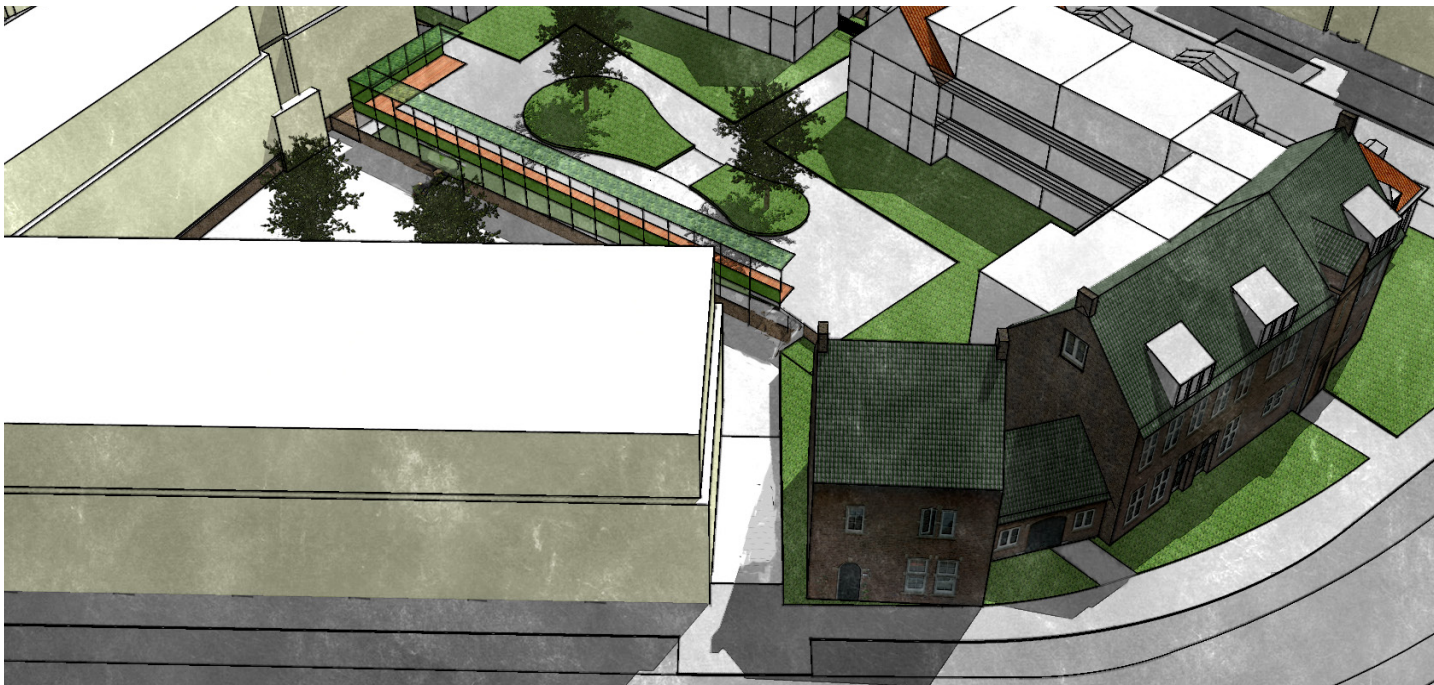
Afb. 14

Behoud van het hoofdgebouw 'Rozenoord' aan de St. Elisabethstraat



Afb. 15

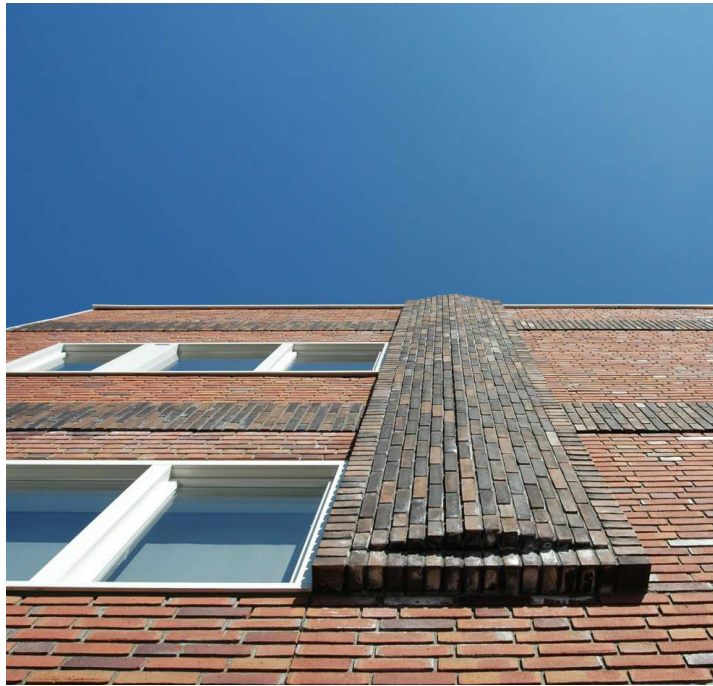
Semi-openbare groene binnentuin met rozenpergola



Afb. 16

Parkeren onder opgetild maaiveld

VI - BEELDKWALITEIT



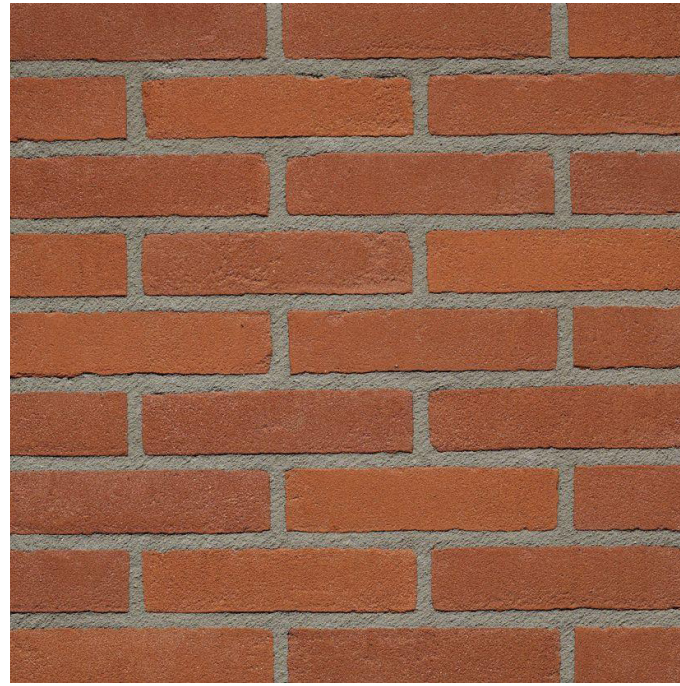
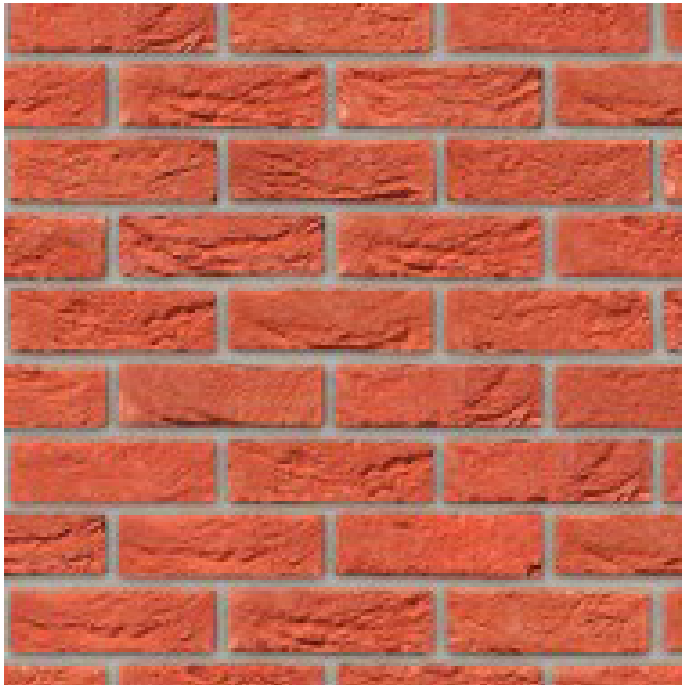
Beeld en uitstraling.

De architectuur van de bouwblokken wordt gebaseerd op de traditionele nederlandse toepassing van baksteen. Ornament en verschillende metselverbanden spelen daarin een rol. Klassieke en ambachtelijke waarden kunnen hierbij op een heldere en hedendaagse wijze tot uiting komen.

Het architectonische beeld dient zowel in relatie te staan tot de sfeer van het centrumgebied (oostzijde) als aan de parkachtige villabebouwing aan de westzijde.

Metselwerk / baksteen is in de opbouw van de blokken het bepalende materiaal. Kozijnen, dakgoten en dakoverstekken worden uitgevoerd in hout; dakpannen in keramisch materiaal.





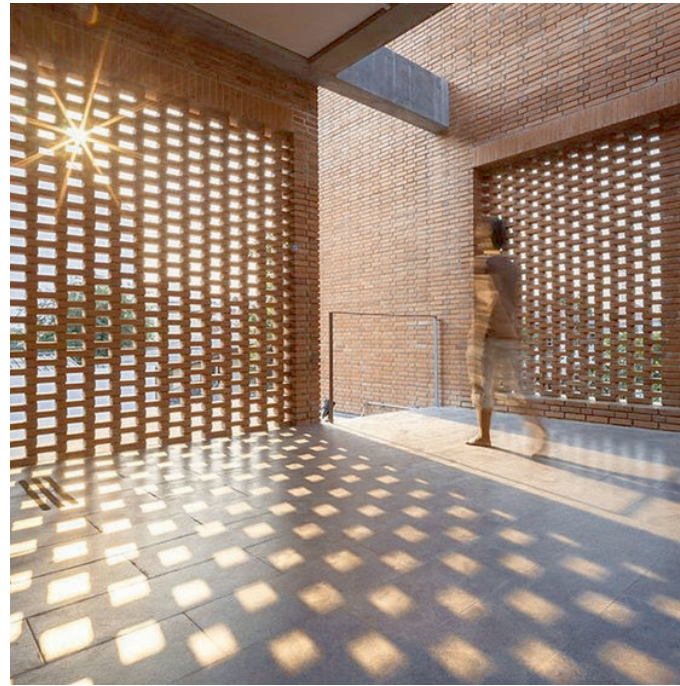
Gevelmaterialen

In de architectonische uitwerking van de bouwblokken wordt uitgegaan van de traditionele bouwmaterialen die men in Vught aantreft.

Baksteen vormt daarin het overheersende bouw materiaal, waarbij voor dit project gekozen wordt voor heldere aardse kleuren: steenrood tot roodbruin.

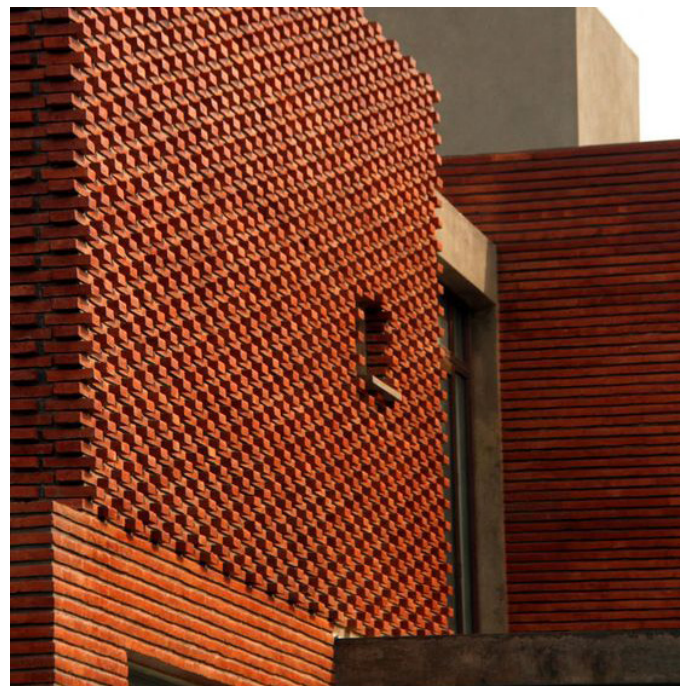
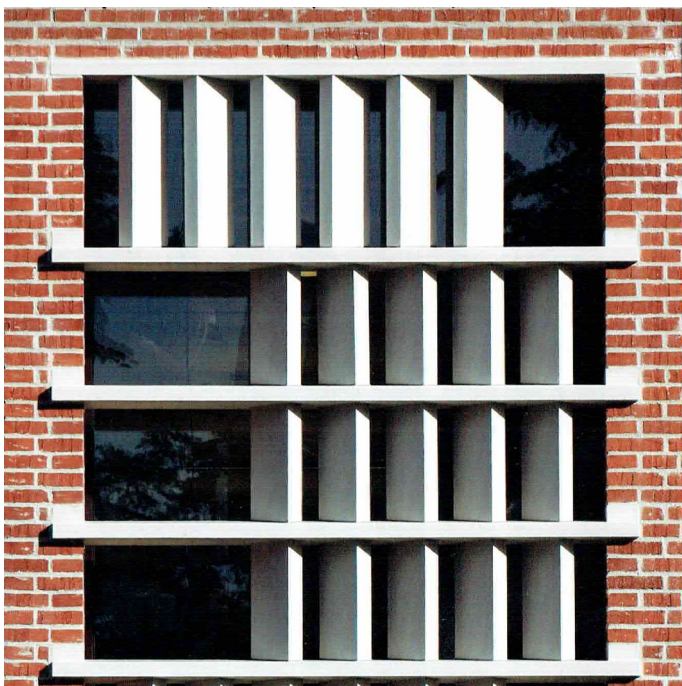
In het metselwerk kunnen verfijningen worden aangebracht door toevoeging van bescheiden ornament. Voorbeelden hiervan zijn metselverbanden, rollagen, natuursteen- en betonelementen.





Sommige panden in Vught hebben een metselgevel waarover een cementlaag is aangebracht, vaak zodanig dun (meer geveegd) dat de onderliggende bakstenen herkenbaar blijven. Een dergelijke plaatselijke behandeling van het metselwerk met keimwerk is in dit project voorstelbaar.

Om meer daglichttoetreding tot de algemene ruimten te krijgen kunnen creatieve toepassingen van de gevelbekleding worden toegepast.



Ornament

Het gebruik van bescheiden ornament in de vorm van bijzondere metselverbanden en natuursteen- of betonelementen verrijken de architectonische uitstraling.



Detaillering

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor constructieve detailleringen in de gevel, zoals dakranden, mogelijke lateien en hemelwaterafvoeren.

In de relatief kleine schaal van de bouwblokken dienen te zware/massieve dakranden vermeden te worden; een elegante smalle dakrandlijn met eventueel een beperkt overstek heeft de voorkeur.

Dunne horizontale lijnen in de gevel, bijvoorbeeld als latei of raamdorpel, kunnen bijdragen aan een verfijnde uitstraling in de architectuur.



Gevelopeningen

Bijzondere aandacht vraagt ook de uitvoering van de voor dit project kenmerkende erker-/dakvenster-elementen. Deze elementen vormen één geheel, waarbij het dakvenster een afronding is van de erkeruitbouw.

Uitzondering daarop zijn de dakvensters in de dwarsgeplaatste eindblokken. In de erkeruitbouw -maximaal 1 meter buiten de gevel- kunnen loggia's of franse balkons worden opgenomen.

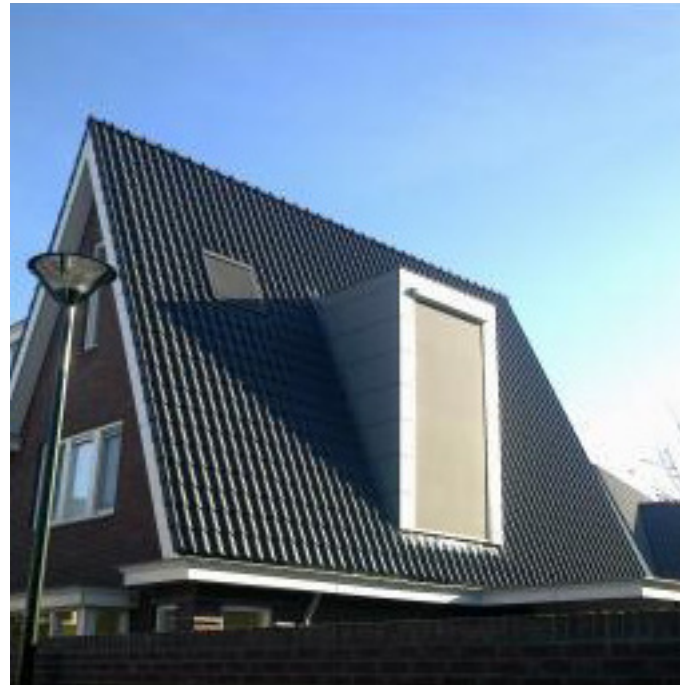
Loggia's zouden bijvoorbeeld met beglaasde deuren kunnen worden afgesloten zodat de ruimte het gehele jaar door als deel van de woonkamer gebruikt kan worden. Naast de erkers kunnen in de opzet van de gevel ook balkons worden opgenomen, echter zodanig dat een deel inpandig (achter de gevel) wordt opgelost en met een maximale uitbouw van 1 m (identiek aan erkeruitbouw).

Dakvlakken van de dakvensters kunnen naast dakpannen ook in metaal/zink worden uitgevoerd.

Aansluiting oud- en nieuw

De aansluiting van de nieuwbouw met het te behouden hoofdgebouw dient te worden uitgevoerd in lichte / transparante materialen.





Behoud bestaand pand Rozenoord

Speciale aandacht vraagt de te behouden gevel -met bijbehorende kap- aan de St. Elisabethstraat. Enkel alleen een gevelvlak behouden is zinloos indien de achterliggende bouwmassa daar niet op aansluit of is afgestemd.

In dit stedenbouwkundig plan wordt daarom uitgegaan van de mogelijkheid dat de achterliggende bouwmassa geheel vernieuwd wordt afgestemd en dat aan de achterzijde een extra bouwdiepte wordt toegevoegd om efficiënte en moderne appartementen te realiseren. Ter wille van deze 'ombouw' is het toegestaan in het bestaande gevelvlak enkele aanpassingen (doorbraken) aan te brengen.

Hierbij wordt o.a. gedacht aan de vervanging van de kleine ramen aan weerszijde van de entree-poort op de begane grond (hier zouden de bovenliggende verticale raampartijen kunnen worden herhaald), alsmede het ombouwen van enkele raampartijen naar deuren (toegangen). In de bestaande kap aan de straatzijde zullen ruime dakvensters -zoals in de overige nieuwbouwdelen- moeten worden aangebracht.



Om de positie van het bestaande en het te behouden bouwdeel in de compositie met de nieuwbouw extra betekenis te geven wordt ernaar gestreefd de huidige monumentale entree met de natuurstenen poort tot hoofd-entree om te bouwen voor het gehele westelijk bouwblok. Het lagere bouwdeel op de hoek met de Secr. van Rooijstraat dient te worden uitgevoerd in de architectonische taal van de overige nieuw-bouw. Dakvlakken van de dakvensters kunnen naast dakpannen ook in metaal/zink worden uitgevoerd.



Gallerij uitstraling op de besloten binnentuin.

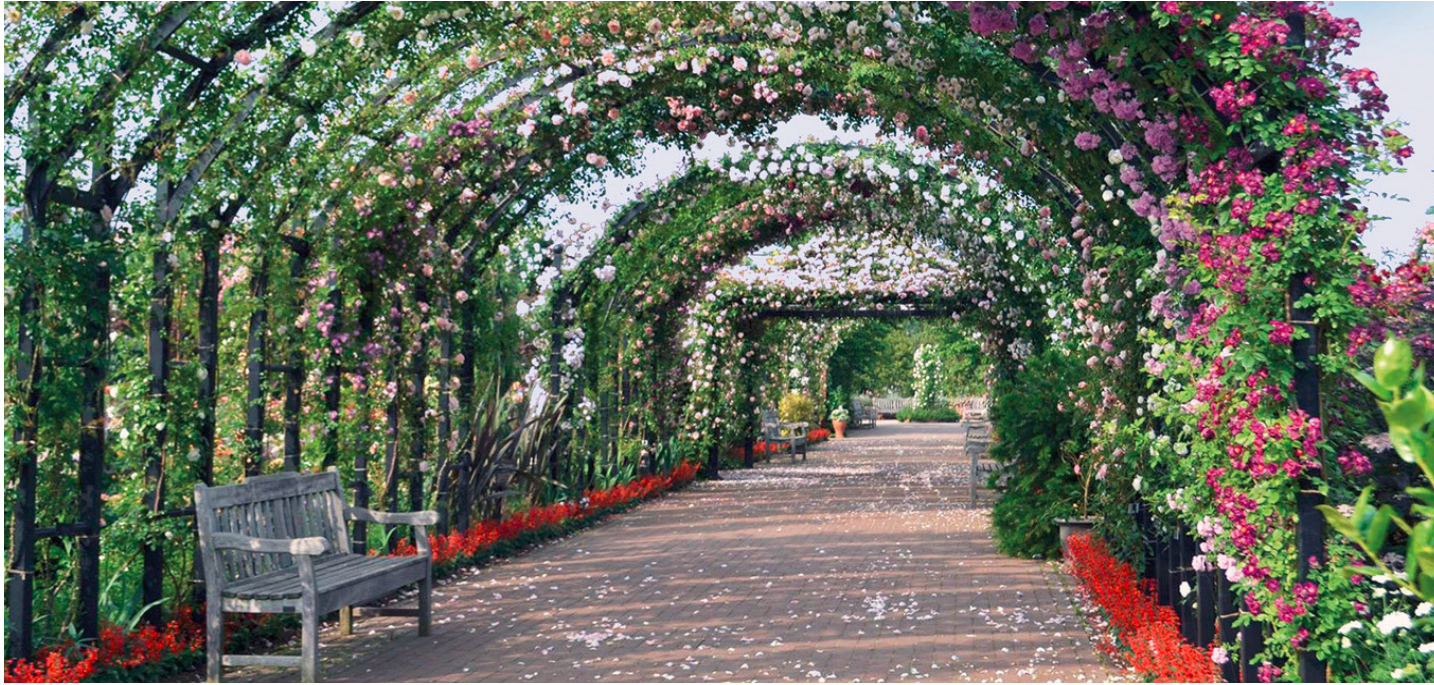
De galerijen gelegen aan de binnentuin krijgen een besloten karakter. Door gebruik te maken van een karakteristieke omkadering van de galerijenzone wordt de overgang naar het semi-openbare binnengebied begeleid.



Hoge accent

Het hoge accent op de hoek van de Vlietstraat en de Secr. van Rooijenstraat markeert de herontwikkeling van Rozenoord gezien vanaf het Vughtse Hart.

Het dak van de verjongde toegevoegde bovenverdieping wordt uitgevoerd in een opvallend flauw hellend piramidedak.



Buitenruimte en tuin

Binnentuin -of rosarium- als gemeenschappelijke tuin met semi-openbaar karakter





Goed gemaaide gazons aan de straat-zijden van de bouwblokken versterken de groene setting van het gebouwen-complex en geven aansluiting op het Lievevrouwenpark.

Voor de inrichting van de openbare ruimte grenzend aan het kavel zijn de richtlijnen uit de nota Centrum Herinrichtingsplan (CHIP) van toepassing.



Een uitnodigende poort geeft toegang naar de semi-openbare en in de avonden afsluitbare binnentuin.

Duurzaamheid / Zonnepalen

Indien er zonnepanelen worden toegepast dan komen alleen de horizontale dakvlakken hiervoor in aanmerking.



VII - TENSLOTTE

Voorgaande beschrijving van dit plan in hoofdlijnen is in sommige onderdelen redelijk specifiek en op bepaalde aspecten gedetailleerd. Dit heeft niet de pretentie om toekomstig architecten en bouwers/ontwikkelaar in een dwingend keurslijf van uitsluitend uitwerking te plaatsen.

De stedenbouwkundige uitgangspunten dienen als hard en onveranderbaar te worden beschouwd, evenals het streven om het bestaande hoofdgebouw in de nieuwe opzet te behouden.

De meer specifieke beschrijving van de bouwkundige uitgangspunten hebben vooral het doel om het kwaliteitsniveau en het daarbij behorende beeld aan te geven dat het gemeentebestuur van Vught zich voorstelt bij de invulling van deze opvallende locatie nabij het Vughtse Hart.

In het beeldkwaliteitsplan staat beschreven aan welke beeldkwaliteit een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen. Bijvoorbeeld welke materialen er worden gebruikt, waar gevelopeningen kunnen komen en welke architectonische elementen kunnen worden toegepast.

Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van het gemeentelijke welstandsbeleid. Het vormt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning de grondslag voor advisering door de welstandscommissie over de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwde omgeving.

Januari 2019

Colofon

T-Design BV
Urban development concepts

Ir. P.J. Trimp
Ir. D.M. de Raadt

Albertus Perkstraat 82
1217 NW
Hilversum

trimp@tdesign.nl

