

**SPOOR C**

**GEBIEDSVISIE  
SPOOR C  
ROOSENDAAL**

# COLOFON

## OPDRACHTGEVER

Gemeente Roosendaal

## VOOR MEER INFORMATIE

Projectteam Stadsoevers

SpoorC@roosendaal.nl

## OPGESTELD DOOR

Erwin van Egmond

Gerben van Dijk

Anouk van Agtmael

i.s.m. Studio Mars en ODC-architecture

## LAYOUT EN OPMAAK

M2iD



Roosendaal, augustus 2023



# INHOUD

## INLEIDING

Waarom een gebiedsvisie?	4
Collegeprogramma Zij aan Zij (2022-2026)	5
Ontwikkelprogramma ROOS	6
Stadsoevers	7

## HET GEBIED

Historie: de cruciale rol van het water	10
Van Vlietpark naar Spoor C	11

## AMBITIES SPOOR C

Bestemming Spoor C	12
Wonen in Spoor C	14
Leren in Spoor C	14
Ontspannen in Spoor C	15
Mobiliteit in Spoor C	15
Een natuur- en klimaatinclusief Spoor C	16

## STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Stedenbouwkundige principes	21
Een landschap van velden	21
Een groen landschap	21

## BOUWVELDEN

De Coulissen	27
Het Stadion	28
De Tribune	29
De Foyer	30
De Toeschouwer	31
Het EKP	32

## PROGRAMMA

FASERING	35
RANDVOORWAARDELIJK	36

# INLEIDING

Voor u ligt de gebiedsvisie voor Spoor C. Hierin leest u hoe we een oud bedrijventerrein, gelegen tussen het station en de Vliet, gaan transformeren naar een toekomstbestendige gemixt gebied als onderdeel van het Roosendaalse centrum. Van onaantrekkelijke plek achter het station, tot centrale plek voor wonen, werken, leren en recreëren.

## WAAROM EEN GEBIEDSVISIE?

In 2019 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelkader Vlietpark vastgesteld. Dit ontwikkelkader geeft een raamwerk voor de ontwikkeling van het gebied zonder een blauwdruk te zijn. In 2021 is dit kader uitgewerkt in een voorontwerp bestemmingsplan, wat gepubliceerd is voor inspraak.

Sindsdien is de wereld veranderd. Het huidige college heeft 15 prioriteiten en heeft grote ambities. Daarnaast zijn externe factoren ook nog van invloed. Zoals de krapte op de woningmarkt of de noodzaak tot klimaatadaptatie. De komst van een nieuw college heeft geleid tot het collegeprogramma Zij aan Zij met duidelijke speerpunten en o.a. het ontwikkelprogramma ROOS (Roosendaals Ontwikkelprogramma voor Onze Stad).

Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een vernieuwde visie. Een frisse blik op het gebied en alle mogelijkheden die daarbij horen. Het resultaat: Gebiedsvisie Spoor C. In deze gebiedsvisie beschrijven we hoe Spoor C haar bijdrage levert aan deze ambities en opgaven. Het dient als uitnodiging voor bewoners, bezoekers en initiatiefnemers en biedt perspectief en kaders voor stakeholders en ontwikkelaars.

De gebiedsvisie geeft invulling aan de gebied overstijgende kaders en is de inhoudelijke opmaat naar het bestemmingsplan. In de volgende paragrafen geven we u een impressie van de kaders waarbinnen Spoor C tot ontwikkeling wordt gebracht.

## COLLEGEPROGRAMMA ZIJ AAN ZIJ (2022-2026)

Met het collegeprogramma Zij aan Zij wil het college bouwen aan de stad en de dorpen, zodat ze klaar zijn voor de toekomst. De ambitie is verder groeien met alle voorzieningen die daarvoor nodig zijn. Daarvoor moeten we keuzes maken en zetten we in op het benutten van kansen. We pakken belangrijke punten het eerste aan. Op vijftien punten ligt vanuit Zij aan Zij de focus omdat deze allemaal bijdragen aan een mooie toekomst voor de gemeente Roosendaal.

Spoor C levert op elk van de vijftien punten een bijdrage. U leest de prioriteiten in de afbeelding hiernaast.



### Onze belangrijkste punten voor de komende jaren :

1. Een betrouwbare en gastvrije gemeente
2. Leefbare en veilige buurten en dorpen
3. Een inclusieve samenleving
4. Bestaanszekerheid voor alle inwoners
5. Een goede toekomst voor onze kinderen
6. Zichtbaar beter onderhoud
7. Prettig en veilig de weg op
8. Ruim baan voor fietsers
9. Gezond leven zo gemakkelijk mogelijk maken
10. Versnellen van de energietransitie en klimaatadaptatie
11. Perspectief voor het landelijk gebied
12. Stimulans voor kunst en cultuur
13. Ruimte voor ontspanning en vrije tijd
14. Talenten, gouden handen en knappe koppen
15. Op reis naar de stad en dorpen van de toekomst

## ONTWIKKELPROGRAMMA ROOS

In het ontwikkelprogramma ROOS worden bestaande waarden zichtbaar gemaakt, versterkt en aan elkaar verbonden. Het biedt houvast om toekomstige ontwikkelingen, herontwikkeling en nieuwbouw in samenhang te ontwikkelen met een toegevoegde waarde voor de stad. Ontwikkelingen waardoor huidige bewoners nog trotser zijn op hun stad en er met plezier wonen, en nieuwkomers worden geïnspireerd om hier te gaan wonen, werken of recreëren. Kortom het plan gaat over het integraal opwaarderen van het centrumgebied en omgeving.

Onderdeel hiervan is om verdichting en verstedelijking in gang te zetten, door inbreiding en het faciliteren van nabijheid van voorzieningen. Een hogere mate van stedelijkheid zorgt voor meer inwoners en bedrijven in Roosendaal en daarmee meer draagvlak voor voorzieningen en een groeiend stedelijk netwerk.

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

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

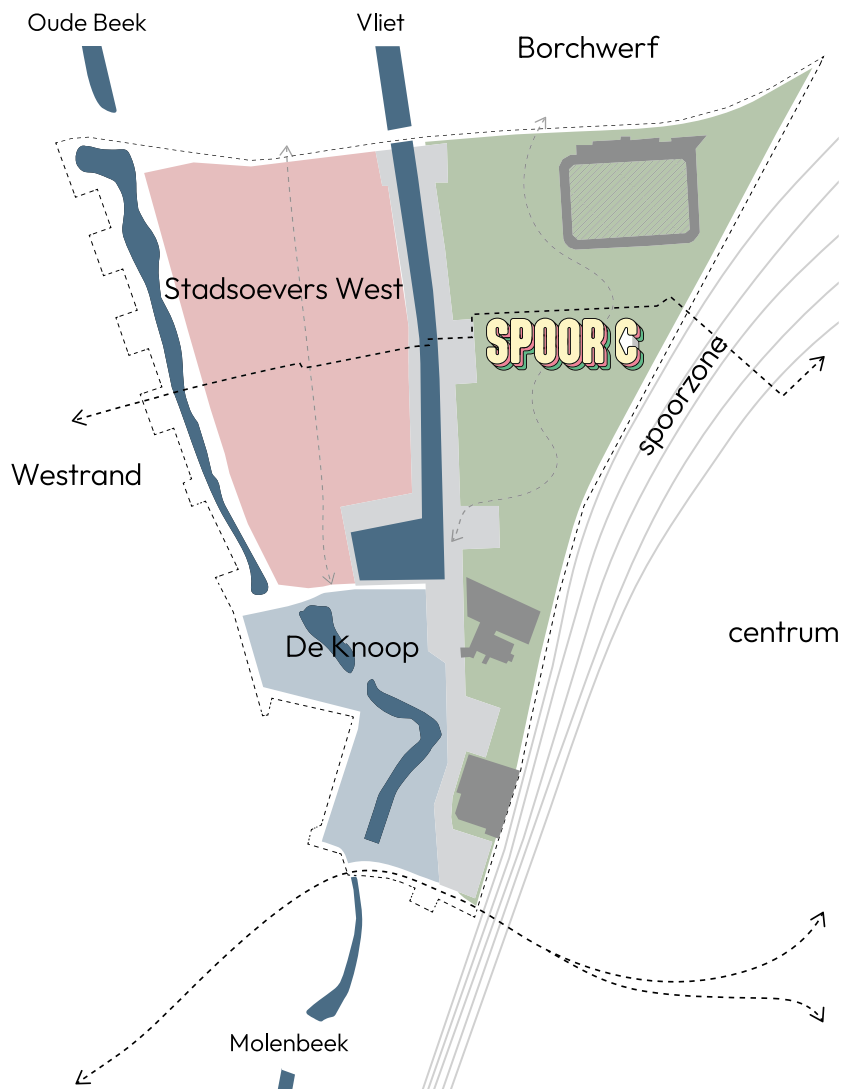
De twee eerste principes (“DNA, cultuur en erfgoed vertelt het verhaal” gecombineerd met “Natuur in de stad verbindt”) vormen het vertrekpunt van een aantrekkelijk ruimtelijk raamwerk waar binnen toekomstige ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Het derde principe “Gebied specifiek programmeren” gaat over een nieuw, aantrekkelijk en divers programma in de belangrijke (her)ontwikkelgebieden zoals Stadsoevers / Spoor C, Spoorstraatzone, delen van de binnenstad en Laan van Brabant. Een onderscheidend programma wat past bij de plek/locatie en wat ervoor zorgt dat er levendige gebieden ontstaan zowel overdag als in de avonden.

Het vierde principe “Duurzame mobiliteit” zorgt ervoor dat alle dagelijkse voorzieningen binnen maximaal 5 minuten te bereiken zijn. Een inclusieve stad waarin iedereen mee kan doen. Ruimtelijke strategie en mobiliteit worden met elkaar verweven. Het uitgangspunt is om aantrekkelijke en

logische fiets- en wandelverbindingen te maken. In beginsel wordt de ruimte ingericht voor lopen en fietsen en daarna wordt de bereikbaarheid voor OV en de (deel)auto bepaald.



PROJECTGEBIED ROOS



## STADSOEVERS

Op het voormalige bedrijventerrein gelegen tussen het spoor en de wijk Westrand wordt een nieuw stadsdeel ontwikkeld, Stadsoevers. In 2015 hebben we hiervoor een ruimtelijk raamwerk opgesteld. Het gebied heeft veel potentie. Zo ligt het zeer strategisch. Het is uitstekend bereikbaar via verschillende vervoersmogelijkheden. Het kent sterke waterstructuren in de vorm van de Molenbeek en de Vliet. De Kade en het Kadeplein vormen het koppelstuk richting de binnenstad. Binnen de ontwikkeling worden drie gebieden gedefinieerd, elk met hun eigen identiteit, te weten:

- De nieuw te ontwikkelen woonwijk, Stadsoevers West, gesitueerd tussen de Vliet en de Molenbeek. Deze wijk met voornamelijk grondgebonden woningen vormt de overgang naar de Westrand.
- De Knoop in het zuidelijke deel van Stadsoevers waar de Beek doorheen slingert en bestaande, kloeke gebouwen getransformeerd worden van kantoor naar wonen of recreëren.
- Spoor C. Een nieuw, groen stuk stad, met grote diversiteit in functies en aantrekkingskracht op bewoners, bedrijven en bezoekers.

De drie gebieden hebben een sterke binding met elkaar. De noord-zuid verbinding langs de Vliet en de oost-west verbinding tussen Passerelle en Westrand benadrukken dit. Samen vormen deze drie gebieden een eigenzinnige wijk voor nieuwsgierige mensen!

# HET GEBIED

Turf, suiker en het Rooms katholieke geloof, alle drie hadden een belangrijke rol in de rijke historie van Roosendaal. De zichtbaarheid en beleefbaarheid van deze sporen is belangrijk omdat ze een bijdrage leveren aan het karakter en de identiteit van Roosendaal. Met subtiele ingrepen kunnen zichtbare cultuurhistorische elementen toegankelijk en beleefbaar worden gemaakt en kunnen verwijzingen worden gemaakt naar de onzichtbare sporen. Bij de ontwikkeling van Stadsoevers en Spoor C versterken we de identiteit van Roosendaal door het water te reactiveren, door verwijzingen aan te brengen naar suiker- en turfverleden en door nieuwe verbindingen te leggen met de stad.

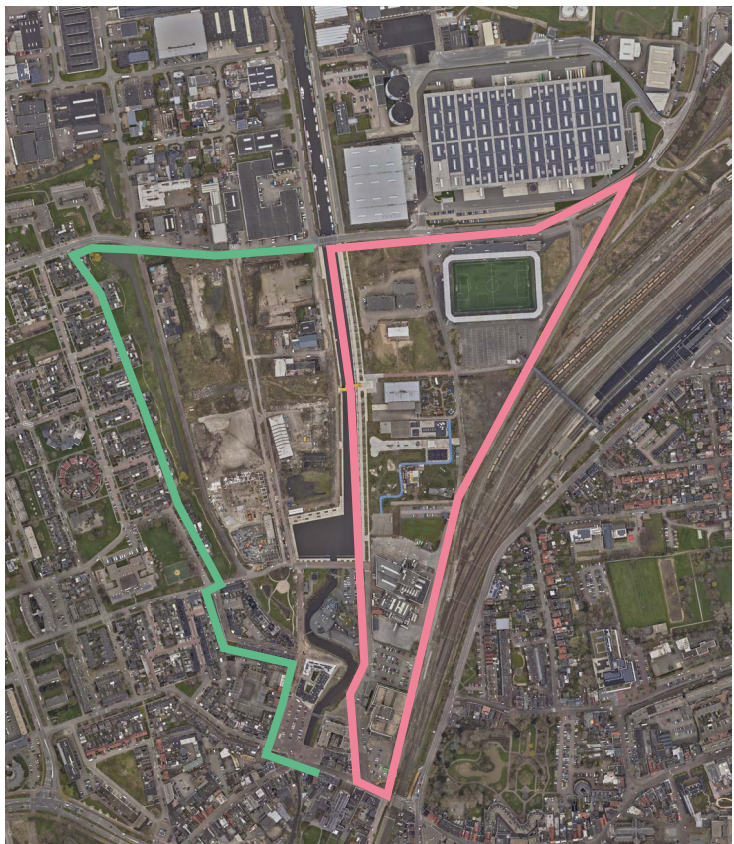
**“Roosendaal, stad vol geschiedenis. Van pioniers en handelaren. Het gebied van Stadsoevers was eeuwenlang het handelscentrum van de turf- en suikerbietenindustrie, met de Vliet als kloppend hart. Toen en nu. “**



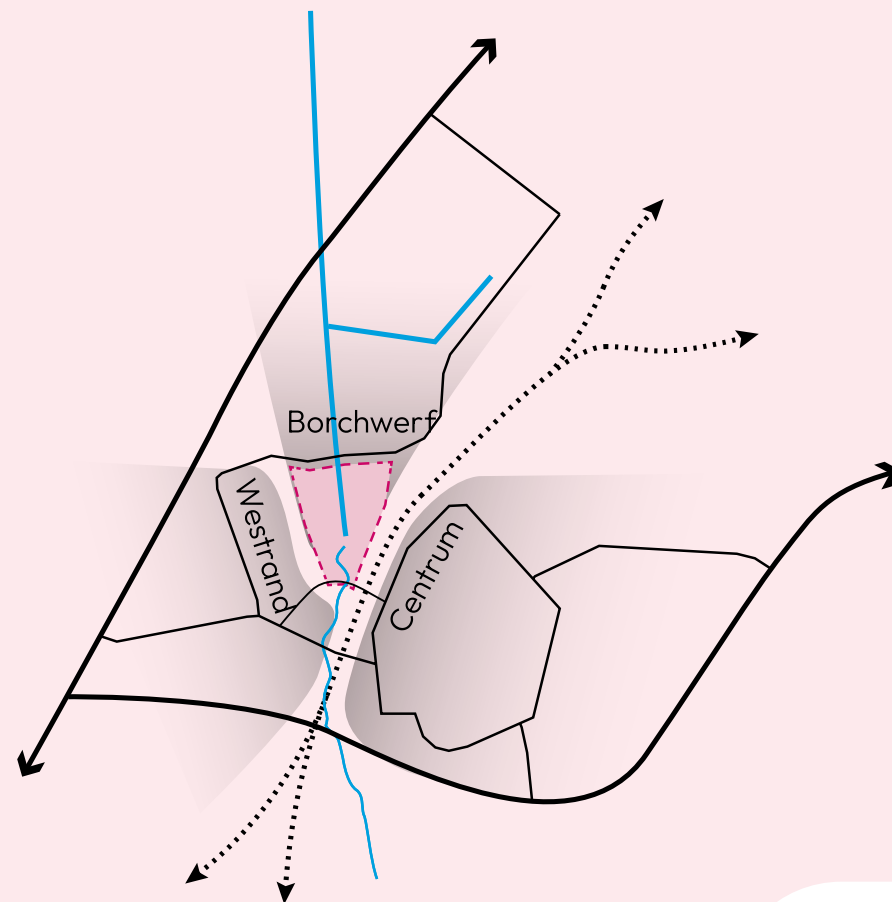


## HET GEBIED IN BEELD

Spoor C ligt centraal in Roosendaal. Het is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stadsoevers. Het ontwikkelgebied Stadsoevers wordt begrensd door de wijk Westrand, industrieterrein Borchwerf, het spoor en de Kade.



LUCHTFOTO MET AANDUIDING STADS-  
OEVERS (GROEN) EN SPOOR C (ROZE)



KAART ROSENDAAL MET AANDUIDING  
PROJECTGEBIED STADSOEVERS

## HISTORIE: DE CRUCIALE ROL VAN HET WATER

Het gebied rondom de Roosendaalse Vliet heeft altijd een sterk veranderend karakter gehad. De aanwezigheid van het water speelde daarbij altijd een cruciale rol. De ligging van Roosendaal aan het water was in de dertiende eeuw een belangrijke factor voor het ontstaan van een bloeiende turfindustrie. Handelaren benutten de aanwezige waterwegen om turf te vervoeren. Door de ligging en de toegang tot het waternetwerk groeide Roosendaal uit groeien tot een van de grotere turfhandelsplekken in de regio

Met de komst van het spoor en de suikerfabrieken (tweede helft van de negentiende eeuw) onderging het havengebied een transformatie. Er ontstond een nieuwe industrie die mede werd bepaald door de ligging van de haven. Het spoor kwam in de buurt van het water te liggen, waardoor bouwmaterialen over water vervoerd konden worden. Ook de suikerfabrieken kwamen tussen het spoor en de haven in te staan. De jaarlijkse aanvoer van suikerbieten veranderde de haven in een lokaal centrum van de suikerindustrie en het water werd druk bevaren.



Tot de jaren zeventig van de twintigste eeuw had de Vliet grote betekenis voor de beroepsvaart. Daarna liep het terug door de opkomst van goederenvervoer over de weg. Bedrijven verplaatsten zich waardoor nog vóór de eeuwwisseling het vrachtvervoer per schip over de Vliet tot nul was gereduceerd. Het voormalige havengebied maakt nu nogmaals een transformatie door. Met de ontwikkeling

van Stadsoevers en Spoor C staan wederom het water en het spoor centraal in de ontwikkeling. Niet meer voor de handel, maar als belangrijke dragers in de gebiedsontwikkeling.

## VAN VLIETPARK NAAR SPOOR C

De ontwikkeling van Spoor C vindt zijn oorsprong in het Stadsoeversspel. Met dit spel achterhaalden we in 2017 de wensen en dromen van Roosendalers: wat willen zij graag terugzien in dit nieuwe stuk stad? De resultaten van het spel zijn samen met de historische context en de visie op Stadsoevers verwerkt in het Ontwikkelkader Vlietpark, als laatste fase van de ontwikkeling Stadsoevers. Hier ligt de prachtige kans om een nieuw, uniek gebied te creëren. Een klimaatbestendig stuk Roosendaal dat, vlakbij het centrum, ruimte biedt voor wonen, werken, leren en recreëren.

In 2021 is het ontwikkelkader uitgewerkt in het voorontwerp-bestemmingsplan. Dit plan is gepresenteerd en gepubliceerd voor inspraak. De inspraakprocedure heeft een aantal constructieve inspraakreacties van stakeholders in en om het gebied opgeleverd. De voorliggende gebiedsvisie Spoor C is een doorvertaling van het ontwikkelkader Vlietpark, aangevuld met de focus op wonen, onderwijs en leisure vanuit het collegeprogramma Zij aan Zij én gesprekken met initiatiefnemers en ondernemers over de potentie van het



gebied. Het gebied leeft, het spreekt tot de verbeelding. Dat blijkt opnieuw uit de verscheidenheid aan initiatieven en ontwikkelingen die er nu al plaats vinden. De sfeer van urban culture en sport spreekt aan tot ver buiten de gemeentegrenzen. Deze 'vibe' vormt een vliegwiel voor de ontwikkeling en een drage voor de gebiedsvisie.



# AMBITIES SPOOR C

## BESTEMMING SPOOR C

Overdag in de schoolbanken, 's avonds naar de bootcamp, op zaterdag een festival en op zondag een koffietje bij het hippe koffientje met je vrienden of familie die ook in het gebied wonen? Dit is Spoor C!

In Spoor C vind je bijzondere gebouwen van gedurfde materialen en uitgesproken kleuren. Hier speelt duurzaamheid en klimaatadaptatie een belangrijke rol. Bewoners en ondernemers durven hier te pionieren. Natuur en de levendigheid van de stad komen hier samen.

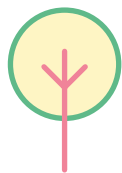


Spoor C wordt een divers en open parklandschap. Het gebied wordt vormgegeven volgens het principe van “de campus”, waarbij kloeke gebouwen een directe relatie aangaan met het landschap waarin ze staan. Om dit te bereiken zijn acht principes benoemd als uitgangspunten voor de campus:

Door deze uitgangspunten is het aangenaam en gezond verblijven in

Spoor C. Het is daarbij niet enkel een groen park. De dynamiek van Spoor C wordt gerealiseerd door het toevoegen van functies en activiteiten. De ontwikkeling is een impuls voor de omgeving en zorgt daarmee voor nieuwe voorzieningen op zowel buurtniveau als voor de hele stad. Wonen, werken, leren en recreëren komen er samen en maken het tot een dynamisch gebied. Spoor C: de centrale plek waar alles samenkomt. Voor de exacte invulling van de

functies zijn initiatieven van harte welkom! Hierbij is van belang dat ze bijdragen aan het innovatieve en gezonde karakter van het gebied. De focus voor de programmering van het gebied ligt op wonen, onderwijs en leisure. Dit maakt het tot een volwaardige campus voor bewoners, bedrijven en bezoekers, waar innovatie wordt toegejuicht en gepionierd wordt door stakeholders, gebruikers, ontwikkelaars, gemeente en bewoners.



**GROEN  
KARAKTER**



**VOETGANGER  
STAAT CENTRAAL**



**GEMIXT  
PROGRAMMA**



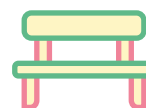
**DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELING  
ALS UITGANGSPUNT**



**GEFASEERDE  
ONTWIKKELING**



**PARKEREN AAN  
DE RANDEN**



**AANTREKKELIJKE  
ENTREES**



**LEVENDIG GEBIED  
24 UUR PER DAG**

## WONEN IN SPOOR C

Goede en betaalbare woningen, bovenop de voorzieningen en midden in het groen. Dat is wat Spoor C te bieden heeft aan de woningzoekenden van binnen en buiten Roosendaal. Het programma bestaat volledig uit appartementen, in alle soorten, maten en prijsklassen. Hierbij wordt invulling gegeven aan de vraag naar huisvesting voor één- en tweepersoonshuishoudens in alle leeftijden. We zetten in op een vitale mix van bewoners met hart voor het stedelijk leven in een groene setting. Betrokkenheid bij elkaar en de omgeving is hierbij een belangrijk kenmerk. De parkachtige omgeving rondom de gebouwen nodigt uit tot ontmoeten en samenzijn.

## LEREN IN SPOOR C

‘Gouden handen, knappe koppen’ dat is wat Roosendaal nodig heeft en Spoor C is dé plek om deze groeibriljanten te ontwikkelen. Gelegen in een groene setting staan door het gebied heen gebouwen die plaats bieden aan onderwijsfuncties. De campus voorziet in een inspirerende mix van wonen, leren, werken en verblijven. Het is hiermee de aangewezen plek voor HELO's (Hybride Externe Leer Omgevingen) waar

het (beroeps)onderwijs voor de komende jaren veel ontwikkelingen in verwacht. Plekken waar onderwijs, ondernemers en overheid samenkomen. Waar gewerkt wordt aan maatschappelijke en innovatie vraagstukken, waar men kennis, expertise en ervaringen worden uitgewisseld. En de aansluiting plaatsvindt van het onderwijs op de arbeidsmarkt. Een campus met regionale aantrekkingskracht en meerwaarde. Ook in huisvesting wordt voorzien, binnen het woonprogramma worden woningen voor jongeren en studenten gerealiseerd.

Het park is de perfecte plek om na school te sporten, te ‘chillen’ of nog even voor dat tentamen te leren. De nabijheid van het station en de binnenstad maakt de locatie ideaal voor de schoolganger die gebruik maakt van openbaar vervoer of de fiets.

De onderwijsinstellingen die al geland zijn in het gebied wordt ruimte geboden om door te groeien en de campus samen met nieuwkomers te voorzien van een nog breder palet aan opleidingen en activiteiten.



## ONTSPANNEN IN SPOOR C

De gehele buitenruimte als recreatiegebied voor sporten, spelen, beleven en evenementen. Dat is wat Spoor C te bieden heeft. Voor jong en oud en de hele week door. Gelegen aan de Vliet en goed verbonden met de omliggende stadswijken wordt Spoor C de centrale plek voor vertier en ontspanning. Of juist inspanning met haar 'state of the art' urban sportspark. Spoor C staat straks bekend als de urban leisure hotspot van Roosendaal en regio.

De groene zones en de Vlietkade nodigen uit tot flaneren of een picknick in het park. Meerdere horecapunten en het stadion zorgen voor een verdieping van het leisure aanbod, door het organiseren van festivals en activiteiten. Hierbij wordt nadrukkelijk ook gebruik gemaakt van de Vliet. Het Zwaaiagat als waterplein is een podium voor drijvende concerten en de plek voor waterrecreatie in de stad. Elke vierkante meter van Spoor C nodigt uit tot bewegen en beleven.

Roosendaal zet vol in op leisure en evenementen. Een evenementenhal hoort hierbij. Binnen Spoor C wordt de mogelijkheid voor een dergelijke voorziening onderzocht.



## MOBILITEIT IN SPOOR C

Spoor C wordt autovrij. Het gehele gebied is het domein van de voetganger en fietser. De beleving van de groene buitenruimte is zo optimaal voor de bewoner en bezoeker. Het park krijgt een netwerk van paden afgestemd op de vervoersvorm, maar altijd ingebed in het landschap.

Bij uitzondering komt gemotoriseerd verkeer op twee of meer wielen het park in, voor een verhuizing, bevoorrading of minder valide vervoer. Bewoners en bezoeker stallen hun auto aan de rand van het park in de mobiliteitsHUB, vanuit waar de reis te voet vervolgd wordt naar de bestemming in het Spoor C. De HUB is hierbij meer dan een parkeergarage. Het is een mobiliteitsknooppunt met deelmobiliteitsvoorzieningen, een goede aansluiting op het station, pakketservices en bedrijvigheid.

## NATUUR- EN KLIMAAT- INCLUSIEF SPOOR C

Een ontoegankelijk, stenig en monotoon industriegebied wordt omgevormd tot groen, open en flexibel park. Hiermee wordt dit deel van de stad verzacht en worden de Westrand en het stadscentrum met elkaar verbonden. Het ontstennen van zo'n oppervlakte heeft effect op de hittestress van de stad. Toevoegen van bomen en groen verbetert het leefklimaat en bevordert de ecologie. De inheemse beplanting die gebruikt gaat worden in Spoor C is klimaatadaptief en draagt significant bij aan de ambities zoals omschreven in "Roosendaal Natuurstad". De maatregelen en inrichting hebben op stads- en gebiedsniveau een positief effect op de leefomgeving, nu en in de toekomst.

Duurzaam, klimaatadaptatief en biodivers zijn mooie woorden voor een gebiedsontwikkeling, maar de toegevoegde waarde zit in de wijze van toepassen en beleven. De wijze waarop bewoners en bezoekers bewust worden van de veranderingen en hoe hierop geanticipeerd wordt met het park, de mobiliteit en de gebouwen. Als stadswijk van de toekomst laat Spoor C zien hoe dit kan en zet hierin de toon voor Roosendaal.

## SPOOR C VERBINDT

Spoor C heeft een unieke positie in de stad. Het is gelegen tussen Spoor en Vliet, twee krachtige noord-zuid georiënteerde lijnen in het stedelijk weefsel. Op een lager schaalniveau gekruist door de oost-west verbindingen voor auto, fiets en voetverkeer.

De ligging aan het spoor maakt Spoor C tot een A-locatie voor binnenstedelijke herontwikkeling. Met enkele wandelminuten via de Passerelle is het station bereikbaar vanuit Spoor C en zijn bewoners en bezoekers verbonden met de rest van Nederland en Europa. Het water voorziet in de recreatieve verbinding. Het ontsluit Roosendaal voor de pleziervaart en op wijkniveau nodigt het uit tot flaneren over de kades als onderdeel van een groter ommetje.

Spoor C vormt met Stadsoevers een nieuwe verbinding tussen Westrand en de binnenstad en het station. De Gele brug verbindt de beide oeverzijdes en maakt korte oost-west verbindingen voor voet en fiets mogelijk. Aan de zuidzijde liggen kansen om ten hoogte van De Schuiven de verbindingen met de binnenstad te verbeteren.



Jong en oud woont en recreëert er naast elkaar, sport en onderwijs trekken er samen op en je kunt er terecht voor ontspanning of een evenement. Verbindingen komen er samen, bijzondere plekken ontstaan. Spoor C is knooppunt en bestemming in één.



## EEN GEBIED IN GEBRUIK, TIJDELIJKHEID ALS KWALITEIT

Zoals alle grootschalige gebiedsontwikkelingen neemt de ontwikkeling van Spoor C de nodige tijd in beslag. In deze fase brengen tijdelijke initiatieven het gebied tot leven en tonen haar potentie. Deze initiatieven versterken de dynamiek van de plek en geven het pionierskarakter van Stadsoevers handen en voeten. Zij maken Spoor C al onderdeel van de stad voordat alle werkzaamheden zijn afgerond.

Er is altijd ruimte voor initiatiefnemers met een goed plan. Betrouwbare, enthousiaste initiatiefnemers in de tijdelijkheid kunnen stakeholders worden tijdens de verdere ontwikkeling van Spoor C. Door ruimte te bieden aan tijdelijke initiatieven zoals Tiny Oevers, The Loods Hall of Fame, containerbar SPOT en een toenemend aantal evenementen wordt het gebied elk jaar levendiger en meer en meer omarmd door de stad. Door in te zetten op tijdelijke initiatieven die aansluiten bij de definitieve invulling en uitstraling van het gebied, krijgen toekomstige bewoners en bezoekers een goed beeld van de dynamiek van dit nieuwe gebied. Tegelijkertijd biedt de mix

van functies (wonen, werken, onderwijs en leisure) in de tijdelijkheid ook de mogelijkheid om te experimenteren en ervaren hoe deze functies en dynamiek (zoals geluid en bezoekersaantallen) samen kunnen gaan.



## ONTWIKKELEN DOEN WE NIET ALLEEN

De gemeente heeft bij de ontwikkeling van Spoor C een initiërende, kaderstellende en risicodragende rol. Maar het definiëren van kaders, visies en de verdere ontwikkeling van het gebiedsontwikkeling doe je niet alleen. Daarom staan wij continu in verbinding met stakeholders en geïnteresseerden in het gebied om hun ambities en belangen te horen en mee te nemen in de plannen.

Spoor C is een project waarin we met zijn allen investeren. Met ontwikkelaars, onderwijs en ondernemers werken we aan de ontwikkeling en realisatie van dit nieuwe stuk stad. Dat doen we niet alleen, maar samen. Alleen dan kan het slagen!

**TINY OEVERS**

**curio**

**Fontys**

**Atik Stadion**

**Cosun Beet COMPANY**



**Alwel**

**The Woods**  
CREATIF HALL OF FAME  
ROOSENDAAL  
**Creative Lab**

**CIOS**  
ZUIDWEST-NL

**Van Gilse**  
SINDS 1882



# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

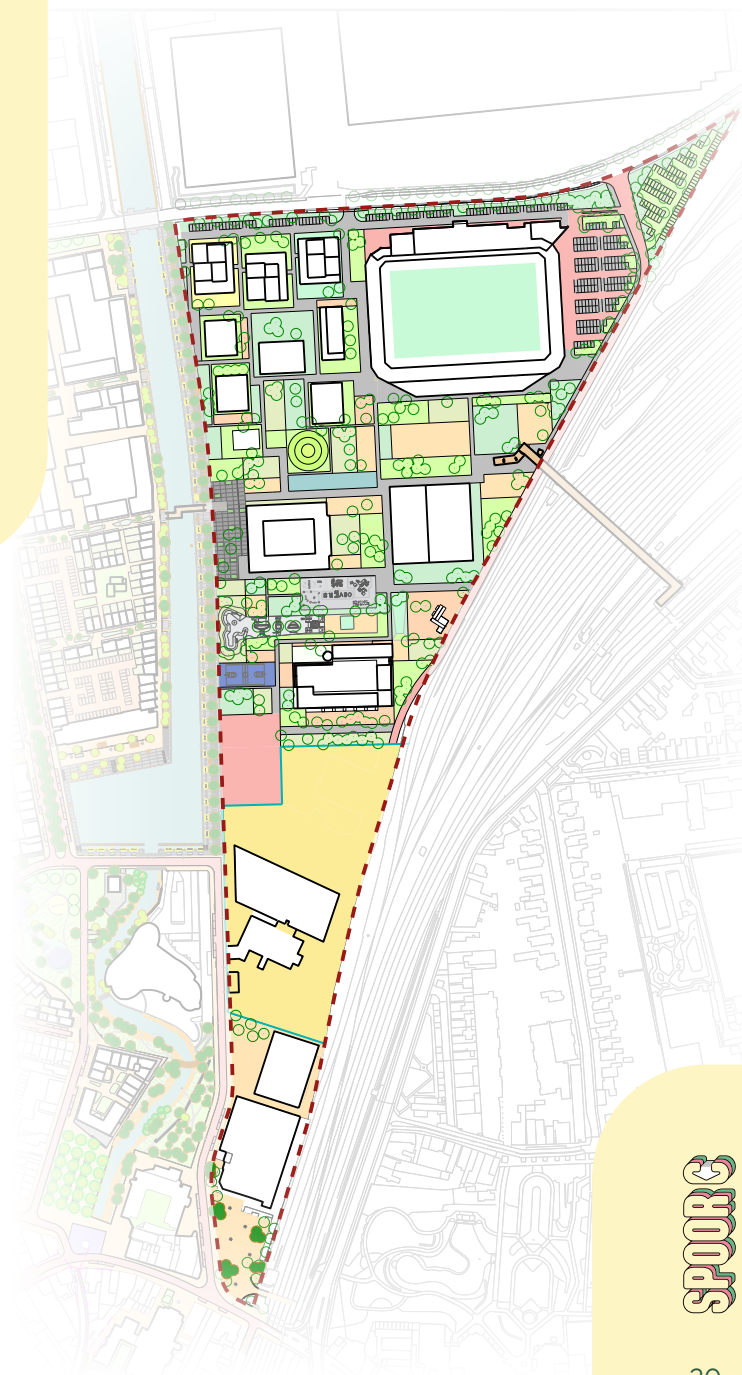
## EEN NIEUW GEBIEDSTYPE

Spoor C is het sluitstuk van de wijk Stadsoevers en een groene zone tussen het stadscentrum en de Westrand. Het wordt een multifunctioneel gebied voor alle Roosendalers.

In het ontwikkelkader hebben we een viertal waarden benoemd die deze ambitie staven, namelijk;

1. Waarde creëren: een goed vestigingsklimaat realiseren voor verschillende partijen in een nieuw, groen en klimaatbestendig stuk stad
2. Stad en gebied verbinden: Stadsoevers en de Westrand op een logische manier verbinden met het centrum.
3. Realiseren van een bestemming: Spoor C wordt een bestemming, een plek om mensen te ontmoeten, ruimte voor festivals.
4. Collectieve identiteit van Roosendaal: De historie van het gebied is een waardevol fundament voor de nieuwe opzet.

De rijke historie en strategische ligging van het gebied, maken dit gebied uniek in het stedelijk weefsel van Roosendaal. Tussen de Vliet en het spoor ontstaat ruimte voor een nieuw gebiedstype. De potentie is aanwezig om een nieuwe kleur aan de stad toe te voegen, een bijzonder stuk stad te maken.



Deze ontwikkeling van circa 15 ha geeft de stad aan de westzijde van het spoor een impuls om een industrieel en monofunctioneel gebied geleidelijk te transformeren naar een open parkomgeving waar gewoond, gewerkt, geleerd en gerecreëerd wordt. Een nieuwe groene campus, met grote diversiteit in functies en aantrekkingskracht op bewoners, bedrijven en bezoekers.

### STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

Spoor C bestaat uit twee delen; het noordelijke, parkachtig ingerichte gedeelte en het zuidelijke, meer stedelijk georiënteerde deel. De reeks informele pleinen langs de Vliet vormen een herkenbare continuïteit binnen deze twee delen. In combinatie met een coherent materiaalgebruik worden het Noordelijk en Zuidelijk deel met elkaar verbonden. De promenade en de pleinen vormen zo gezamenlijk de ruggengraat langs de Vliet.

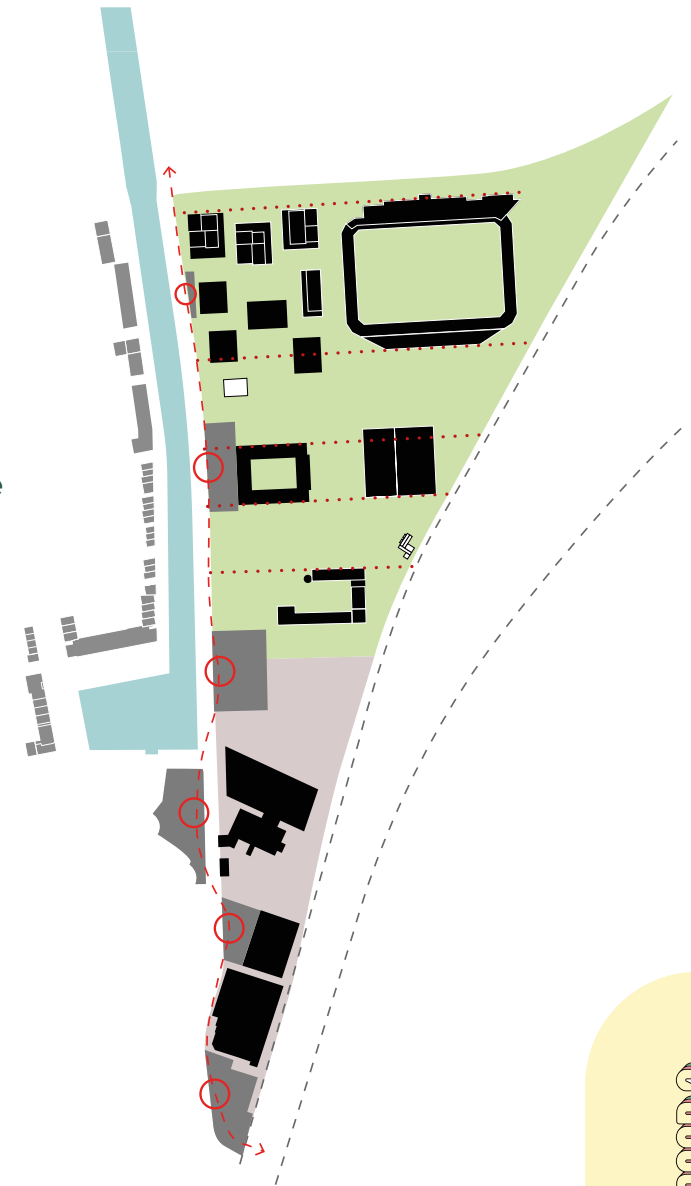
### EEN LANDSCHAP VAN VELDEN

Voor de stedenbouwkundige opzet van Spoor C zijn de historische en industriële kenmerken van het gebied gecombineerd met de principes van de campus. Ten tijde van de turf bestond het gebied uit haaks op de Vliet

georiënteerde aflegvelden. Om vervolgens in de hoogtijdagen van de industrie te transformeren naar verschillende losse gebouwen met open ruimtes ertussen. Deze gebouwen waren georiënteerd op de Vliet en hadden een achterzijde die aan de weg of het spoor lag. De landschappelijke indeling in velden haaks op de Vliet is gecombineerd met het principe van gebouwen in het groen (campus). Dit resulteert in een aantal oost-west georiënteerde velden, elk met hun eigen identiteit. De ene voorzien van bebouwing, de volgende bestemd als publieke buitenruimte. Grote groene ruimtes worden zo afgewisseld met bouwmassa's. Binnen de velden is ruimte voor verschillende typen landschap en mogelijkheden tot programmering in buitenruimte en gebouw.

### EEN GROEN LANDSCHAP

Het noordelijk deel van Spoor C is een ruim opgezet, groen landschap. Het ligt direct aan het water, bestaande uit verschillende velden. Velden die her en der bebouwing toelaten. Op twee velden speelt de buitenruimte en bijbehorende activiteiten de hoofdrol: op de Groene Loper en de Sportloper.



De Groene Loper is de kern van Spoor C. Op deze plek komen de verbindingen samen. Hier vindt een breed pallet van functies, van sport- en speelaanleidingen tot een ligweide en picknickplaatsen. Het is de groene buitenruimte van de aanliggende woon-, werk- en onderwijsgebouwen. Als centrale ontsluiting en verblijfspot zal nagenoeg elke bewoner, bezoeker of passant gebruik maken van deze loper. Dit zorgt voor een levendig en afwisselend gebied. Ook is de Groene loper de plek waar evenementen en festivals in het openbaar gebied plaats gaan vinden.

De Groene Loper markeert de centrale oost-west verbinding in het gebied. Vanaf de Passerelle verbindt het Stadsoevers en de Westrand met het station en de binnenstad. Op de kruising met de evenzo prominente noord-zuid verbinding langs de Vliet is de Gele brug gerealiseerd. Een toonbeeld van verbinding en beleving met een eigenzinnig karakter.

De Sportloper is het veld dat uitdaagt tot sport, beweging en Urban Culture. Het biedt ruimte voor diverse urban sports, avontuurlijk spelen en een bootcamp

parcours. Hier is er voor elke leeftijd wel iets te doen. Eye-catchers in de Sportloper zijn de skatebaan met een lengte van ruim 80 meter en de freerunning arena van 1.250 vierkante meter. De skatebaan kent verschillende moeilijkheidsgraden en daagt zo skaters, steppers en bmx-ers, van

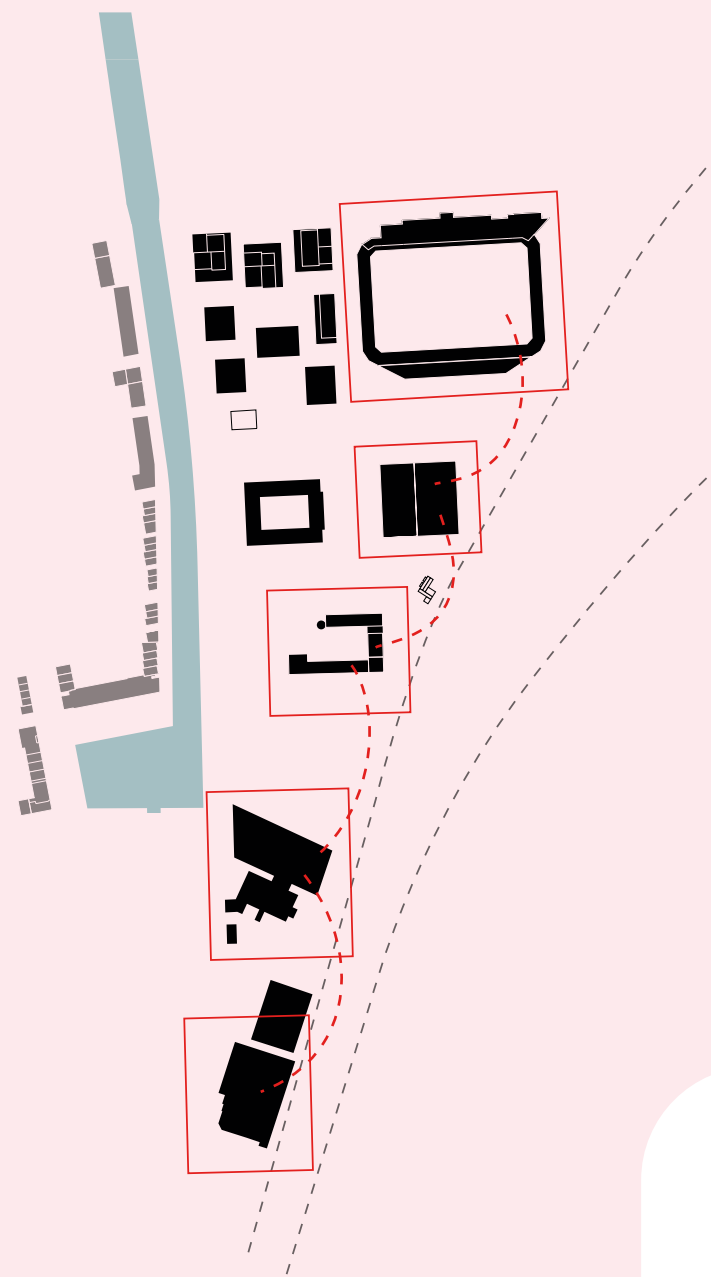


beginner tot gevorderde, uit het beste uit zichzelf te halen. Ook de freerunning arena heeft uitdagingen van starter tot ware pro en is daarmee geschikt voor lesgeven tot aan 'olympische' training. Quasi willekeurig geplaatste bomen en grondheuvels zorgen voor een spannend natuurlijk speelmilieu. Voor degene die het liever gestructureerd zoeken is er het Blauwe pad, maar pas op: ook dit pad met zijn startnummers kan onderdeel uitmaken van een wedstrijdje.

## BEBOUWING IN HET LANDSCHAP

In het noordelijke gedeelte van Spoor C vind je gebouwen in het groen. De maat en schaal van de bebouwing refereert naar het historische industriële verleden en sluit aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving, zoals het stadion. Aan de spoorzijde is de ritmiek van grotere, gebied overstijgende bebouwing kenmerkend. De afmeting van de bouwvolumes nemen af richting de Vliet. Dit accentueert de ligging van de Vliet en daarmee de aansluiting van de parkvelden op het water. De lagere bebouwingshoogte langs de Vliet sluit aan op de bebouwing aan de westzijde van het water. Beide oeverzijdes worden hierdoor op een natuurlijke wijze over het water met elkaar verbonden.

Het zuidelijke gedeelte is stedelijker van opzet. De bebouwing is reeds aanwezig in de vorm van de specialiteitenfabriek van Cosun en het voormalige Expeditie Knooppunt (EKP) van PostNL. Deze gebouwen zijn mede maatgevend voor de maat en schaal in het noordelijk deel. De ontwikkeling focust zich rondom het EKP met name op het opwaarderen, vergroenen en activeren van de buitenruimte, zodanig dat al aan de Kade de waarden van Spoor C worden aangekondigd.

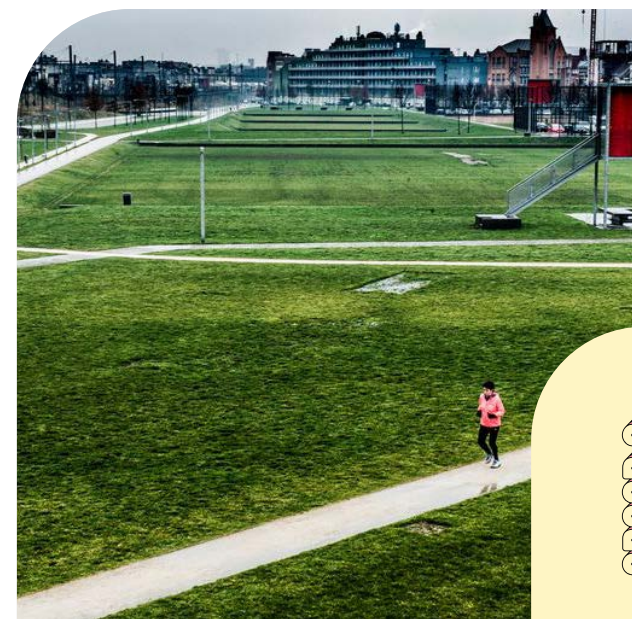


## LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Bij de ontwikkeling van Spoor C gaan stedenbouw, landschap en architectuur hand in hand. Het landschap is daarbij leidend en is uitgewerkt in een raamwerk. De buitenruimte is vormgegeven als een park met verschillende onderdelen en gebruik, en met een duidelijke indeling. Deze indeling komt tot uiting in de afwisselde stroken landschap en bebouwing en de verbindende padenstructuur.

Het raamwerk geeft het gebied maat en schaal en biedt ruimte voor festivals en evenementen. Het raamwerk creëert een mozaïek van plekken. Deze plekken hebben ieder hun eigen karakter en invulling, afhankelijk van de positionering, of deze deels bebouwd of onbebouwd zijn. Invullingen kunnen bestaan uit beplantingen, gras of verharding t.b.v. bijv. sportactiviteiten. Het dynamische en wisselende karakter is ook uitermate geschikt voor kunst en cultuuruitingen in de openbare buitenruimte. Daarnaast is er ook ruimte voor landschap zonder specifiek programma, zoals plekken waarbij de seizoenen afleesbaar zijn of door de tijd heen veranderen van karakter. Klimaat

adaptieve elementen zoals wateropvang gaan mee in de structuur van het mozaïek.

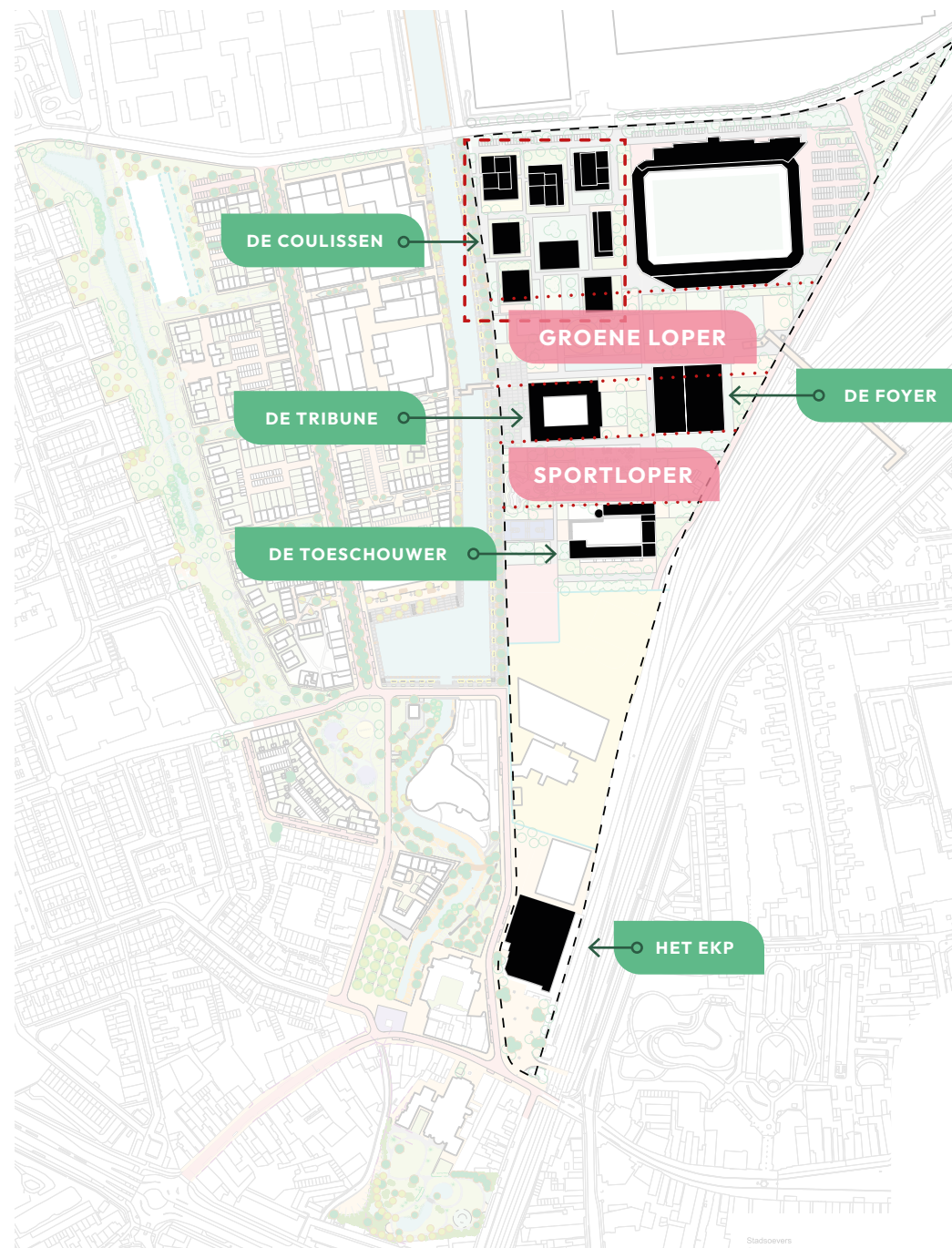






# DE BOUWVELDEN

Van noord naar zuid zijn binnen Spoor C vijf bouwvelden gedefinieerd, gescheiden door de lopers. In het zuidelijk deel staat het EKP dat als vooruitgeschoven post de entree van Stadsoevers aan de Kade markeert.



## DE COULISSEN

Van noord naar zuid zijn binnen Het gebied tussen de Vliet en het stadion is de achtergrond waartegen Spoor C zich ontrolt. Hier worden 6 tot 8 vrijstaande appartementen gebouwen gerealiseerd, met hun voeten in het groen. De plinten van de gebouwen zijn gevuld met werk en maatschappelijke functies en hebben een nadrukkelijk interactie met het park. De buitenruimte nodigt uit tot ontmoeten en verblijven.

Binnen de plot is er een gelaagdheid van hoogte: vanuit het park lopen de gebouwen op in hoogte richting de Borchwerf. Hiermee wordt optimale lichtinval en uitzicht voor de appartementen gerealiseerd. De hoge gebouwen aan de Borchwerf hebben ook een geluidswerende werking voor de gebouwen aan de zuidzijde en de buitenruimte.

Functiemenging komt binnen dit veld en de gebouwen optimaal tot haar recht. Van bedrijfsruimten met appartementen erboven aan de Borchwerf tot atelierlofts aan de luwe binnenruimtes, wonen en werken is hier gemixt. Voor deze plot wordt

sterk ingezet op een sociaal en betaalbaar woningbouwprogramma (ca 270 woningen), zowel in de huur als koop. Daarnaast is er ruimte voor ca 4.000 m<sup>2</sup> werk/maatschappelijk programma op diverse plaatsen in de plinten van de gebouwen.



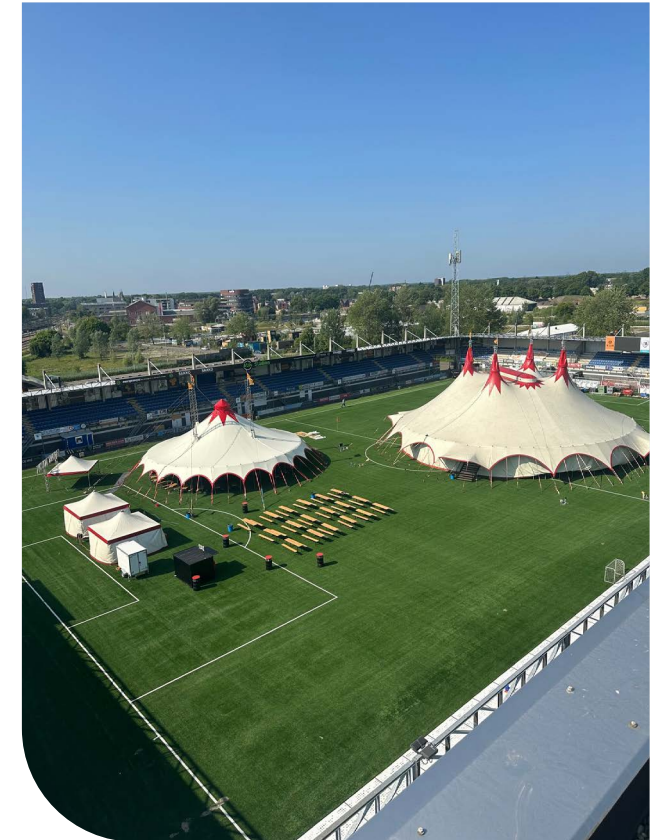
## HET STADION

Het stadion is een vaste waarde en markante verschijning in het gebied. De afgelopen jaren heeft het stadion een ontwikkeling doorgemaakt van thuishonk voor RBC naar een multifunctioneel gebouw voor sport, onderwijs, evenementen en werken. Onderwijsinstellingen als Cios en Fontys zijn er geland met hun sportopleidingen, (sportgerelateerde) bedrijven hebben zich gevestigd in de plint en kantoortoren aan de noordzijde en de eerste bovenregionale evenementen hebben plaatsgevonden.

Deze ontwikkeling is geheel in lijn met de ambitie van Spoor C. De transformatie van het voormalige bedrijventerrein naar een nieuwe stadswijk en de ontwikkelpotentie van het stadion en omgeving kunnen elkaar versterken. Het huidige parkeerterrein aan de zuidzijde maakt plaats voor de Groene loper, een terrein voor natuur, recreatie en leisure, zoals evenementen in combinatie met de faciliteiten van het stadion. Om de groeiende ambitie van het stadion en ruimtevraag van huurders een plek te geven wordt aan de zuidzijde van het stadion een uitbreiding mogelijk gemaakt.



Hiermee geven we het stadion een voorkant aan de parkzijde, waarmee de Groene loper extra wordt geactiveerd. Een sport- en evenementenhal met bovenregionale uitstraling zou een goede toevoeging zijn in het leisure aanbod in Roosendaal. Nader onderzoek moet uitwijzen of en waar een dergelijke voorziening gerealiseerd kan worden in Spoor C.



Met het stadion als sport, Leisure en werklocatie binnen Spoor C maakt de gebiedsontwikkeling een vliegende start als nieuwe stadswijk voor wonen, werken leren en recreëren in Roosendaal.

## DE TRIBUNE

Gelegen in het hart van Spoor C, op de kruising van de hoofdverbindingen en omringd door actieve velden ligt de Tribune. Een markant gebouw met drie zeer uiteenlopende uitzichten:

- Op de dynamiek van de Sportloper in het zuiden;
- Op de Vliet aan de westzijde;
- En aan de noordzijde op de levendigheid en ruimte van de Groene loper.

Het gebouw voorziet in werk en maatschappelijke functies op de begane grond. Deze hebben een nadrukkelijke interactie met de omliggende buitenruimte. Op de verdiepingen worden appartementen gerealiseerd, waarbij de vorm en indeling van het gebouw zorgt voor een optimale beleving van het uitzicht. Deze locatie kent een gemixt woonprogramma van ruim 100 appartementen. De begane grond biedt ruimte voor ca 3.000 m<sup>2</sup> commercieel en werkprogramma.





## DE FOYER

Spoor C is auto vrij. Het park is ingericht op voetgangers en fietsers. Parkeren in Spoor C doe je daarom in de Foyer, een HUB gelegen aan de oostkant van het gebied direct ontsloten op de Borchwerf.

Maar de Foyer is meer. Verbonden via de Pasarelle met het station en de binnenstad is de HUB uitermate goed gelegen voor bezoekers en forenzen. De Foyer als plek van aankomst in Spoor C én Roosendaal

biedt kansen voor aanvullende services, zoals een buurt-afhaalpunt voor pakketten en verschillende vormen van deelmobiliteit, waardoor ook 'the last mile' duurzaam kan worden afgelegd.

Met het realiseren van de HUB in Spoor C zet Roosendaal de volgende stap op het gebied van een gezonde kwalitatieve woon- en leef omgeving, (deel)mobiliteit, flexibiliteit en toekomstbestendigheid. Het gebouw heeft een multifunctionele

en inwisselbare invulling. De structuur van het gebouw leent zich ervoor om parkeren en werkfuncties onderling uit te wisselen. De Foyer kan hiermee optimaal voorzien in de toekomstige ruimtevrage. Of dit nu is voor een advocatenkantoor of een onderwijsinstelling, binnen het gebouw kan de ruimte naar wens worden aangepast. Binnen de structuur is er op de begane grond, de verdiepingen en het dak (zichtlocatie!) ruimte voor maatschappelijk en/of commercieel programma.

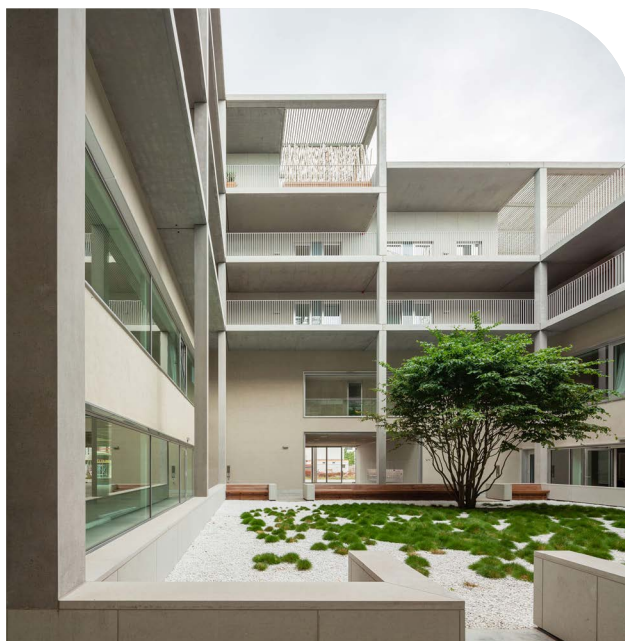
De Foyer voorziet in maximaal 600 parkeerplaatsen en ca 7.750 m<sup>2</sup> bvo aan werk en maatschappelijk programma.

## DE TOESCHOUWER

Met zijn rug naar het spoor kijkt de Toeschouwer uit over Zwaaiगत, Vliet en Sportloper. Bewoners zitten op de eerste rij voor de activiteiten en evenementen die daar plaatsvinden. Als landmark aan de zuidelijke entree van het park heet hij de bezoekers welkom. De Toeschouwer doet mee in het ritme van kloelke gebouwen langs het spoor (EKP, HUB en stadion). Tegeliktertijd begrenst het gebouw de zuidzijde van het park.

De Toeschouwer heeft een programma gebaseerd op wonen, beperkte werk of maatschappelijke functies in de plint zijn optioneel. Voor een goede overgang openbaar-privé wordt de begane grond verhoogd aangelegd. Het groene park stroomt via de opening in het u-vormige gebouw de semi-openbare binnenruimte in.

In de Toeschouwer komt een gedifferentieerd woonprogramma in verschillende prijsklassen. Het aantal woningen is ruim 100.



## HET EKP

Gelegen aan 'de Schuiven' is het voormalig Expeditie Knooppunt Post (EKP) de eerste kennismaking met Stadsoevers vanuit de Binnenstad. Het markeert zowel vanuit het centrum als vanuit Stadsoevers de overgang naar een nieuw gebied. Het iconische gebouw leent zich voor een publiek maatschappelijk gebaar. In zijn vorm en functie fungeert het als vooruitgeschoven post van Spoor C én het centrum. Het is een 'sneak preview' van wat men te wachten staat in beide gebieden.

Binnen het gebied Stadsoevers ligt het EKP ligt in het plandeel De Knoop, omringd door andere gebouwen met een verleden en DNA van Roosendaal, zoals het voormalig douanekantoor, het Essentgebouw en de Van Gilse specialiteitenfabriek. Voor het EKP wordt ingezet op behoud en transformatie van het gebouw, ter duiding van de historie en identiteit van het gebied.

Binnen ontwikkelprogramma ROOS is het EKP opgenomen als sleutelproject: Het is van belang om dit gebouw een nieuwe passende functie te geven op een wijze die de positie in het stedelijke weefsel of het landschap versterkt.

De invulling van het gebouw is multifunctioneel: wonen, werken en leisure worden er mogelijk gemaakt, waarbij duurzaamheid en circulariteit zichtbaar zijn. Als gevolg van het (nieuwe) programma in het EKP en de ontwikkelingen in de Knoop en omgeving ligt er een parkeeropgave.



Deze moet worden opgelost. Daarvoor zal een nadere studie nodig zijn, met als doel om op een adequate manier te voorzien in de parkeerbehoefte en ruimte te creëren voor de kwaliteitsimpuls in de buitenruimte van de Knoop.





# PROGRAMMA

De ambitie van een nieuwe stadswijk voor wonen, werken, leren en recreëren komt duidelijk tot uiting in het programma dat gaat landen in het gebied:

- 560 woningen
- 10.000 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte
- 10.000 m<sup>2</sup> bvo maatschappelijke functies
- 20.000 m<sup>2</sup> Groene loper
- 12.500 m<sup>2</sup> Sportloper
- 4 pleinen in een 15 ha grote campus

Wij streven naar een woningdifferentiatie van c.a.

- 100 - 150 starterswoningen, waarvan de helft als koopgarant
- 120 - 220 sociale huurwoningen
- 60 - 80 studenten appartementen
- 100 - 150 vrije markthuur appartementen

Wij realiseren hiermee binnen het project minimaal 60% betaalbare woningen, in samenwerking met de corporatie. Bij de realisatie kiezen we eerst voor het toevoegen van woningen aan de betaalbare woningvoorraad. Spoor C geeft hiermee invulling aan de behoefte in de gemeente Roosendaal en uitvoering aan het Rijksbeleid.

Het werkprogramma kent een grove indeling in commercieel en maatschappelijk. Binnen het bestemmingsplan wordt dit programma nader gespecificeerd. Uitgangspunt hierbij is multifunctionaliteit en flexibiliteit, alleen zo kan Spoor C inspelen op initiatieven en innovaties vanuit de samenleving en uitgroeien tot een dynamische stadswijk.



# FASERING

Over 8 jaar is Spoor C af en is Roosendaal een nieuwe stadswijk rijker. Bouwvelden worden gefaseerd tot ontwikkeling gebracht, waarbij gestart wordt in het noorden met de Coulissen. Daar waar mogelijk worden de groene velden in definitieve vorm aangelegd. In de tussentijd biedt het gebied ruimte aan tijdelijk programma, initiatieven en invullingen, zoals Tiny oevers, SPOT en The Loods.



INDICATIEVE FASERING

# RANDVOORWAARDELIJKHEID

We leggen de lat hoog. Een voormalig bedrijventerrein transformeren naar een 15 ha groot klimaatadaptief autoluw park met daarin 560 betaalbare woningen en ruim 20.000 m<sup>2</sup> werk- en maatschappelijk programma vraagt om anders en innovatief handelen om het gebied voortvarend tot ontwikkeling brengen.

## DE HUB

Een centrale parkeervoorziening voor bewoners en bezoekers van Spoor C is randvoorwaardelijk voor het realiseren van een autoluw park. Het stapelen van de parkeerbehoefte zorgt voor een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik. De aansluiting op het station en de binnenstad maakt de HUB ook gebiedsoverstijgend relevant. Om in te kunnen spelen op veranderende mobiliteitsbehoeften (zoals meer deelmobiliteit) en ruimtevrage voor werkfuncties wordt de HUB een flexibel in te richten gebouw. Dit maakt de HUB toekomstbestendig.

## VERSTERKEN VAN VERBINDINGEN

Spoor C is een knooppunt en een bestemming. Echter de bestaande verbindingen zijn kwetsbaar, zeker met het oog op de voorgestelde ontwikkelingen en aantrekkingskracht die het gebied daarmee ontwikkelt. Met name de verbindingen over het spoor zijn hierbij een aandachtspunt. De directe aansluiting met de Binnenstad wordt gemaakt via de Schuiven. Met toenemend railverkeer door Roosendaal is de toekomst van deze overgang ongewis. De Passerelle voorziet in een langzaam verkeer verbinding die door het te overbruggen hoogteverschil als moeilijk wordt ervaren. Daarnaast maakt het ontbreken van een directe aansluiting op de perrons de verbinding met het station suboptimaal. Als laatste ontbreekt aan de noordzijde een verbinding met de delen die ten oosten van het spoor liggen. Met het oog op de ontwikkeling van Spoor C en het functioneren van de stad als geheel zijn goede verbindingen over het spoor randvoorwaardelijk.

## PLACEMAKING

De gebiedsontwikkeling Spoor C heeft nog een lange tijd te gaan tot het opleveren van de laatste woning en planten van de laatste boom. Het huidige tijdelijke gebruik werpt zijn vruchten af in het tonen van de ware potentie van het gebied. Bewoners en bezoekers van binnen en buiten Roosendaal weten het gebied te vinden. Met het oog op een voortvarende ontwikkeling van het gebied is het randvoorwaardelijk om deze placemaking te continueren. Dit kan door als gemeente voor te investeren in de aanleg van de buitenruimte, maar ook door te experimenteren met (tijdelijke) initiatieven die bijdragen aan het gedachtegoed van Spoor C. Ook in de tijdelijkheid geldt, samen maken we Spoor C.



**SPOOR C**