

# STADS OEVERS

STROOMOPWAARTS  
BEELDPLAN



## INLEIDING



Gemeente Rosendaal  
Team Ruimte  
04\_17

*Projectmanager*  
Adrie Matthijssen

*Projectleider Civiele Werken*  
Wim Uijtdehaag

*Tekst redactie*  
Josien Dragt

*Landschapsarchitecten*  
Harold van den Broek  
Donald Marskamp

*Stedenbouwkundigen*  
Roy Pesman  
Thomas van Wanrooij

De gemeente Rosendaal kiest voor een stapsgewijze verandering van het gebied Stadsoevers om een levendige stadswijk te ontwikkelen waar wonen, werken, onderwijs, cultuur en recreatie samenkomen.

De kracht zit in het gezamenlijk ontdekken en creëren. Alleen bij een samenhangend voortbouwen aan de structuurdragers van het gebied ontstaat de beoogde samenhang tussen de plandelen en de rest van Rosendaal. Karakter bouw je niet in een dag, karakter moet groeien: voortbouwen op de huidige situatie, vervangen van slechte onderdelen en toevoegen van nieuwe functies.

Het totale plan voor de ontwikkeling van Stadsoevers is opgesplitst in vier documenten. Als eerste maakten we het ruimtelijk raamwerk, deze is doorvertaald naar het bestemmingsplan. Vervolgens is deze stedenbouwkundige opzet verder uitgewerkt in het kwaliteitskader buitenruimte en dit beeldplan.

Dit document vormt het slotstuk van de kaders voor de ontwikkeling van het westelijke (woon)deel. In combinatie met de eerder genoemde documenten zijn dit de ingrediënten om te komen tot een samenhangende kwalitatieve ontwikkeling van het gebied.

Stadsoevers ligt op een belangrijke positie in de stad - aan het stadscentrum en achter het station - en moet dus representatief zijn. Tegelijkertijd moet er een eigen nieuwe sfeer worden gemaakt. Eén die de

haven, het water, de ecologische verbingszone en het industriële verleden van de wijk ademt.

Vrijheid en eigen initiatief zijn kernwaarden binnen deze ontwikkeling. Echter hebben bewoners en ondernemers die daadwerkelijk gaan investeren ook vragen. Wat gebeurt er tegenover mijn pand? Hoe hoog mag men bouwen? Daarom hebben we een aantal richtlijnen opgesteld die voortbouwen op de uitgangspunten uit het ruimtelijk raamwerk en kwaliteitskader. Om de creativiteit te stimuleren tonen we een aantal inspirerende voorbeelden.

Dit document vormt de basis voor de ruimtelijke verschijningsvorm van de bouwblokken in Stadsoevers West. Bij de uitgifte van elk blok wordt er opnieuw bekeken of er aanleiding is om deze aan te scherpen of flexibeler te maken.

Het beeldplan is opgesteld in overleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en vormt de basis voor de te ontwikkelen plotpaspoorten. Deze commissie is ook onderdeel van de begeleidingscommissie van de bouwblokken.

## Inleiding

1. Context en leeswijzer
2. Ontwerpproces
3. Visie
4. Systeem
5. Sferen
6. Specials
7. Programma van Waarden

## 2. CONTEXT EN LEESWIJZER

Dit beeldplan vormt het laatste deel van de kaders voor Stadsoevers West. Waar het ruimtelijk raamwerk en kwaliteitskader openbare ruimte Stadsoevers in de ruimere context belichten, beperkt dit beeldplan zich enkel tot het westelijke woongedeelte.

In dit beeldplan worden de ingrediënten voor de planvorming toegelicht die nodig zijn om de uitwerkingen per bouwenvelop te maken.

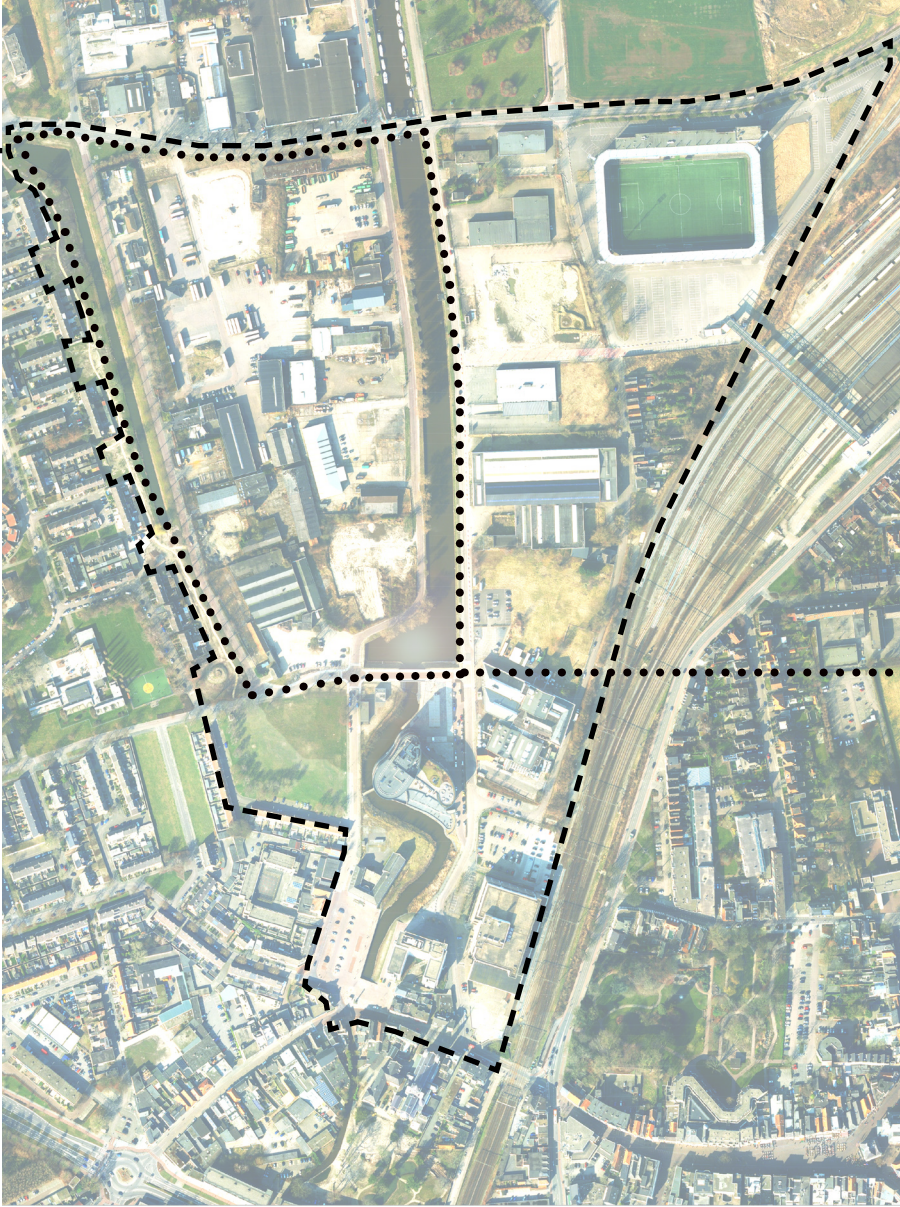
Om de regels in de juiste context te zien, beschrijven we eerst de achterliggende totaalvisie aan de hand van de doelstellingen en kernwaarden. Vervolgens gaan we in op het plansysteem waar we laten zien hoe het bestemmingsplan, de uitgifteplots en de beeldregie op elkaar aansluiten.

De daadwerkelijke beeldplan bestaat uit een combinatie van sferen en specials. De sferen zijn gebaseerd op de hoofddragende uit het stedenbouwkundige plan, zoals de Vliet en de ecologische verbindingzone. De vormen verschillende zijdes van het uitgifteplot. In aanvulling op deze sferen wordt er bij de specials ingegaan op individuele objecten.



PLANGEBIED IN GROTERE CONTEXT

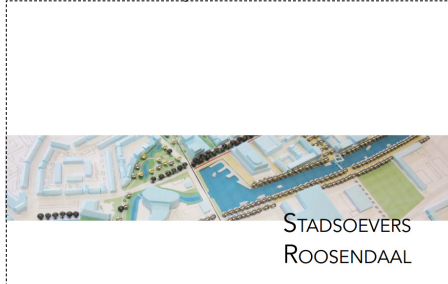
STADSOEVERS



PLANGEBIED BEELDREGIE

# 1. ONTWERPPROCES

12/2015 Ruimtelijk Raamwerk Stads oevers



05/2016 Bestemmingsplan Stads oevers



BOUW & GEBUIKREGELS STADSOEVERS  
BESTEMMINGSPLAN IS LEIDEND

12/2016 Kwaliteitskaders Buitenruimte Stads oevers



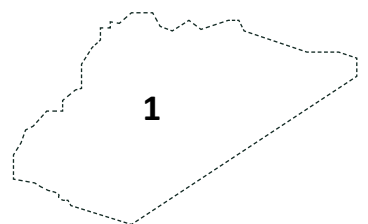
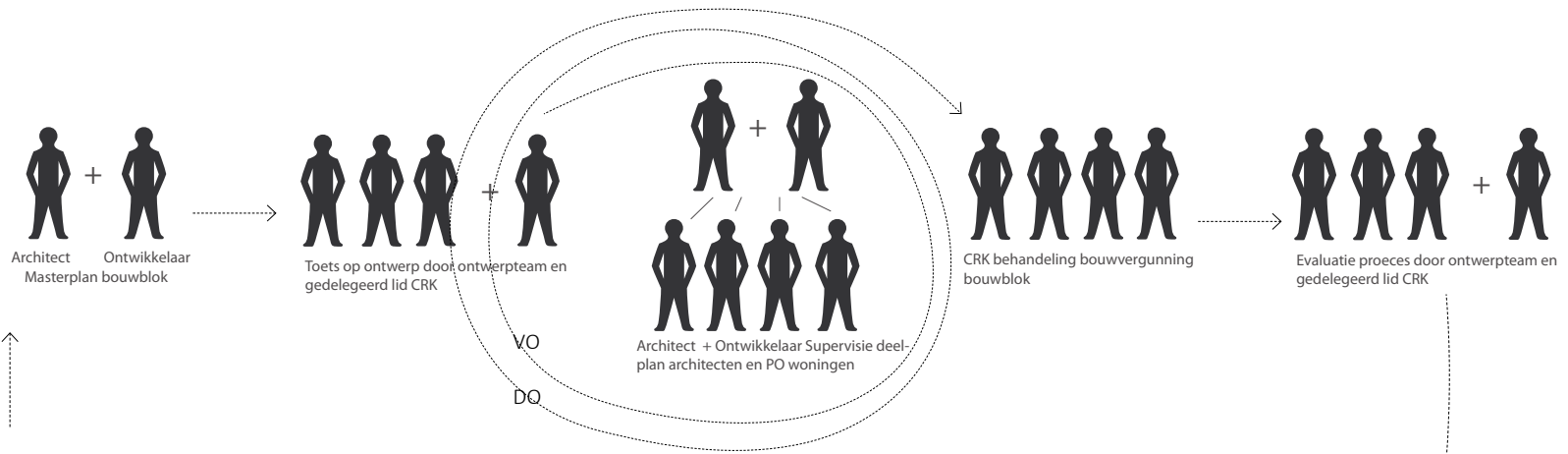
KADERS RUIMTELIJKE VERSCHIJNINGSVORM STADSOEVERS  
BASIS VOOR UITWERKING BUITENRUIMTE  
BASIS VOOR BOUWBLOK PASPOORTEN & UITGIFTE

05/2017 Beeldplan Stads oevers West

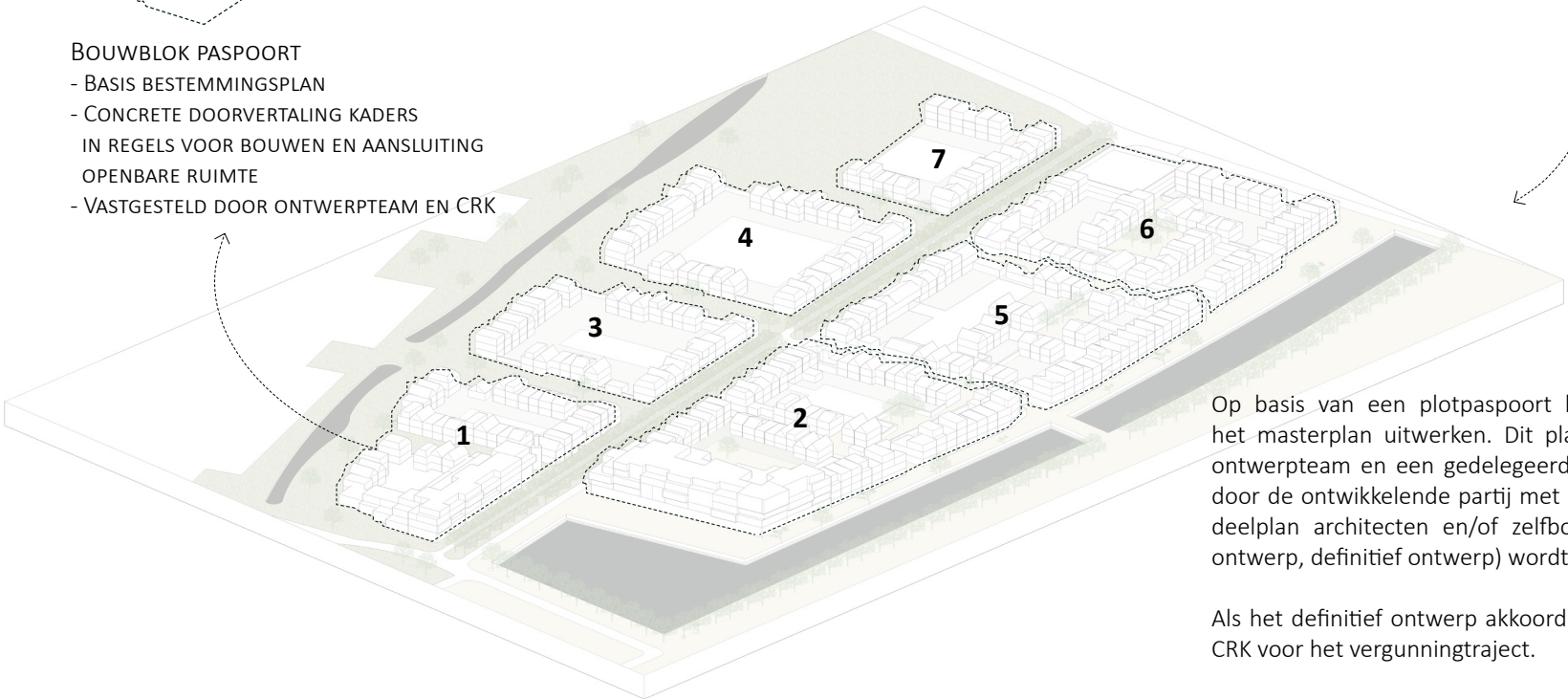


In de inleiding hebben we de documenten toegelicht die samen het totale plan voor de ontwikkeling van Stads oevers vormen: als eerste het ruimtelijk raamwerk, deze is doorvertaald naar het bestemmingsplan. Vervolgens is deze stedenbouwkundige opzet verder uitgewerkt in het kwaliteitskader buitenruimte en dit beeldplan.

Dit beeldplan vormt het slotstuk van de kaders voor de ontwikkeling van het westelijke (woon)deel. In combinatie met de eerder genoemde documenten zijn dit de ingrediënten om te komen tot een samenhangende kwalitatieve ontwikkeling van het gebied. Dit plan beschrijft en verbeeldt de eerste contouren van de gebouwde omgeving. Deze contouren worden verder uitgewerkt in de plotpaspoorten die de basis gaan vormen voor het bouwplan op het blok. In deze plotpaspoorten staan duidelijke regels en eisen waar de ontwikkeling aan moet voldoen.



- BOUWBLOK PASPOORT**
- BASIS BESTEMMINGSPAN
  - CONCRETE DOORVERTALING KADERS IN REGELS VOOR BOUWEN EN AANSLUITING OPENBARE RUIMTE
  - VASTGESTELD DOOR ONTWERPTEAM EN CRK



AANBEVELINGEN DOORVERTALEN IN VOLGEND BOUWBLOK PASPOORT

Op basis van een plotpaspoort kan een ontwikkelende partij met architect het masterplan uitwerken. Dit plan wordt beoordeeld door het gemeentelijk ontwerpteam en een gedelegeerd lid van de CRK. Het plan wordt vervolgens door de ontwikkelende partij met architect verder uitgewerkt met verschillende deelplan architecten en/of zelfbouwers. Elke ontwerpfase (schets, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp) wordt besproken met het ontwerpteam.

Als het definitief ontwerp akkoord bevonden is, gaat het nog een keer langs de CRK voor het vergunningtraject.

Het ontwerpteam evalueert het totale proces en resultaat en formuleert aanbevelingen voor het volgende blok.

## 3. VISIE

### 3.1 Doelstellingen

Het project Stadsoevers kent vier centrale doelstellingen. Deze vormen de kapstok van de (ruimtelijke) principes en kernwaarden van de wijk.

#### 1. Waarde creëren

Dit lijkt een open deur, maar dit is waar we het allemaal voor doen. Het creëren van meerwaarde. De centrale ligging van het plangebied binnen de stad vraagt om creëren van meerwaarde waarbij een bedrijventerrein wordt omgevormd naar stadswijk.

#### 2. Realiseren van verbindingen tussen gebied en stad

Roosendaal is groot geworden met verbindingen. Een knooppunt van spoor, weg en water. Nu hebben we een nieuwe opgave om Stadsoevers over het spoor door middel van aansluitingen met de Kade en de nieuwe Passerelle te verbinden met de stad.

#### 3. Realiseren van een bestemming in de stad.

Stadsoevers wordt een Stadswijk, geen woonwijk zoals we er al zoveel hebben. Het wordt dus ook een bestemming, een plek waar wat te beleven valt. Ieder plein is belangrijk voor de levendigheid van Stadsoevers. Het zijn plekken om mensen te ontmoeten. Voor festivals en attracties. Om even tot rust te komen op een bankje in de zon, of langs de oevers van de beek.

#### 4. Het leesbaar maken van de collectieve identiteit van Roosendaal.

Stadsoevers wordt gebouwd tussen de Molenbeek en de Vliet. Een gebied met een rijke historie. De wijk moet deze historie opnieuw gaan ademen.





### 3.2 Kernwaarden

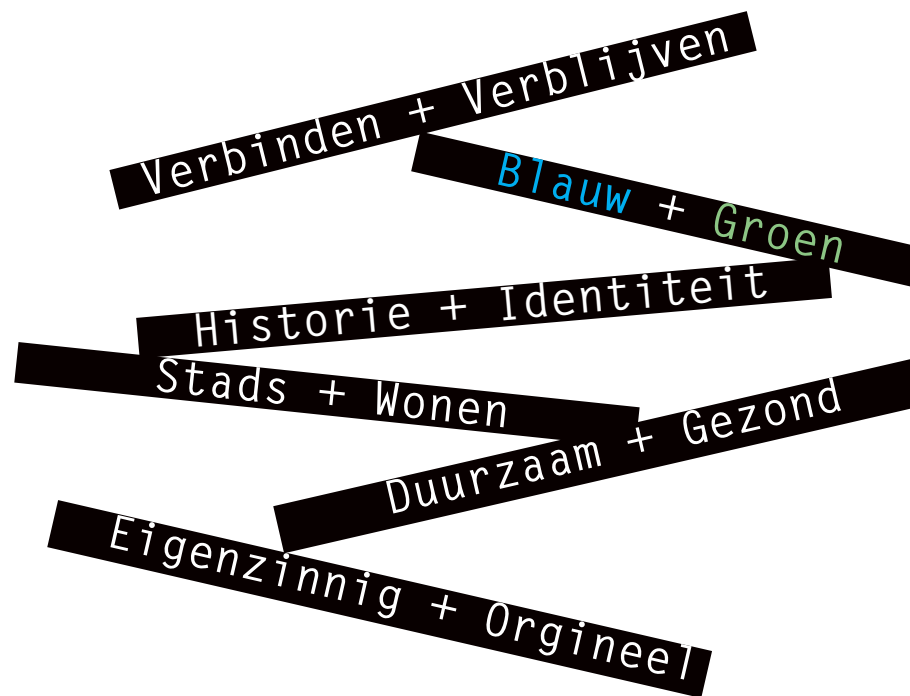
Stadsoevers wordt blok voor blok ontwikkeld. Dat gebeurt met duurzame materialen, slimme concepten en bijzondere gebouwen.

Om aan iedere woning een eigen functie en uitstraling te kunnen geven, werkt de gemeente met verschillende ontwikkelaars en initiatiefnemers. Zo kan samenhang in diversiteit ontstaan.

Al deze verschillende ontwikkelingen worden benaderd vanuit een aantal kernwaarden die samen met de bestaande en toekomstige gebruikers van het gebied gedefinieerd zijn. Deze kernwaarden vormen de basis van elke ontwikkeling binnen Stadsoevers.

Nationaal en regionaal gezien bezit Stadsoevers een aantal strategische verbindingen, waaronder water (Vliet), spoor en snelwegen. Ook ligt het gunstig ten opzichte van de stad: dichtbij het centrum en 2 minuten lopen van het station. Door deze karaktereigenschappen leent de plek zich bijzonder goed voor een uitbreiding van Roosendaal.

Een passende dichtheid, de gevarieerde architectuur en de hoogwaardige openbare ruimten zijn ingrediënten die verschillende doelgroepen naar Stadsoevers trekken. Ze zorgen ervoor dat de wijk voor langere tijd aan Roosendaal verbonden blijft. Het Rondje Roosendaal speelt hier een cruciale rol in: een route die de waardevolle pleinen en dragers van Stadsoevers aan de historische plekken van Roosendaal verbindt en zo zorgt voor herkenbaarheid, samenhang en trots. Het Rondje Roosendaal vertelt het verhaal van Stadsoevers én van Roosendaal.



## Stads + Wonen

Waar rond de jaren zestig de stedelijkheid werd gesloopt, zien we nu een tegenbeweging. We weten tegenwoordig onze steden op waarde te schatten. Niet alleen qua architectuur, maar ook voor de ontwikkeling van moderne gemeenschappen.

Stadsoevers is meer dan alleen maar wonen. Door haar ligging en karakter biedt Stadsoevers de ideale voedingsbodem voor een nieuw stuk stad die een diversiteit aan functies biedt. Wonen, leren, ondernemen en ontspannen vormen samen met de historie en identiteit het karakter van Stadsoevers.



## Verbinden + Verblijven

Stadsoevers wordt naast een nieuw woon, werk en onderwijsgebied tevens een nieuwe bestemming in de stad. Je gaat er als Roosendaler op zondag een biertje drinken op het Kadeplein, bootjes kijken in de Zwaikom of wandelen door het Molenbeekpark.

Stadsoevers maakt door het Rondje Rosendaal onderdeel uit van de collectieve identiteit van Rosendaal (*zie ook historie en identiteit*).

Hoofdontsluitingswegen van het gebied Stadsoevers zijn de Wethouder Lanenstraat en Jan Vermeerlaan/Borchwerf. Stadsoevers ligt in de directe nabijheid van het station (door middel van de voetgangersbrug "Passerelle" te bereiken) en op 3 minuten rijden van zowel de A17 als de A58.

Stadsoevers beschikt over een aantal pleinen. Al deze pleinen hebben hun eigen uitstraling en invulling. Elk plein is belangrijk voor de levendigheid van Stadsoevers. Het zijn plekken om mensen te ontmoeten. Voor festivals en attracties. Een plek waar je naar de markt kunt gaan of gezellig een terrasje kunt pakken. Om even tot rust te komen op een bankje in de zon, of langs de oevers van de beek.



## Blauw + Groen

Water betekent in Roosendaal handel, vervoer en ontspanning. De Vliet is nauw verbonden met Stadsoevers. Een kanaal waar het industriële verleden van vrachtschepen, overslag en de suikerindustrie voelbaar is. Waar je kunt vissen, varen of gewoon over uit kunt staren.

Daarnaast loopt door Stadsoevers de Molenbeek met in het verlengde de ecologische verbindingzone. Deze natuurlijke, groene zone vormt de begrenzing van Stadsoevers en geeft sfeer aan de wijk. De beek heeft brede en natuurlijke oevers en ligt ingeklemd tussen de kademuren. Op enkele plekken worden paden aangelegd en kun je de oversteek maken.



## Historie + Identiteit

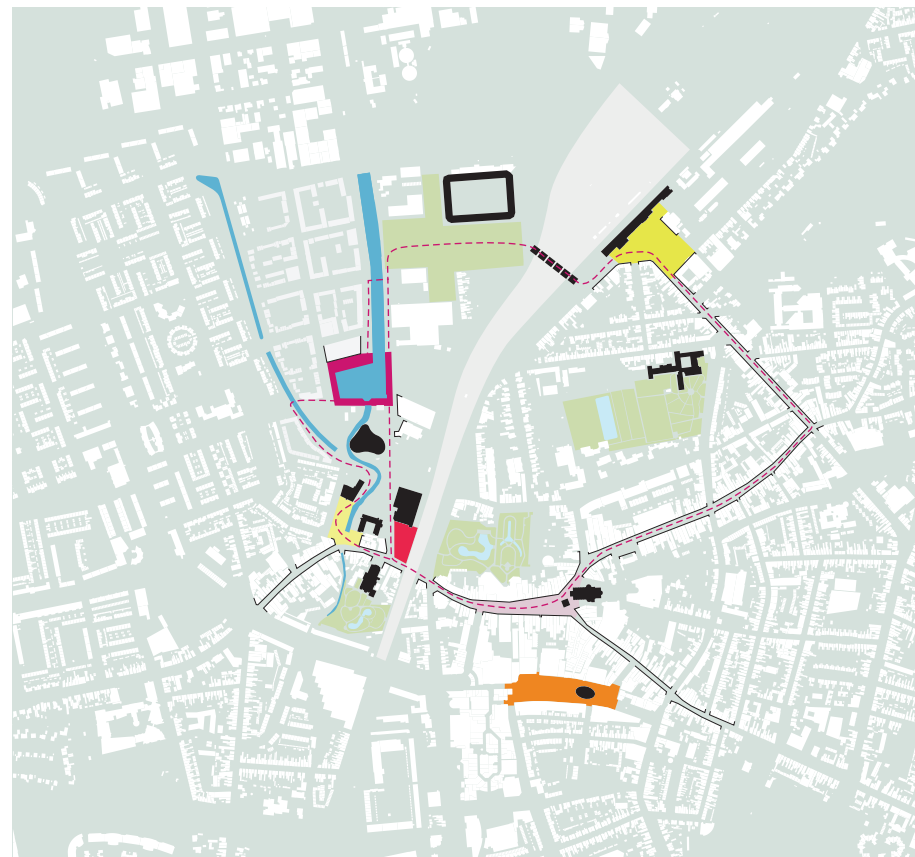
Naast het water is ook het station in de Roosendaalse historie een belangrijke plek. In 1854 legde een Belgische maatschappij hier de spoorlijn aan. Roosendaal had toen aansluitingen met Rotterdam, Vlissingen en Breda. Douanekantoren en expeditiebedrijven vestigden zich al snel in de buurt van het station. Bij de komst van de stoommachines kwamen ook de fabrieken. Veel van hun fabrikaten werden landelijk bekend, zoals de borstels van Vero, tl-buizen van Philips, koeken van Liga en de kandij van Van Gilse. Deze laatste fabriek staat er nog steeds als een van de belangrijkste vertegenwoordigers van het Roosendaals ondernemerschap. Dit geeft een wijk als Stadsoevers karakter.

### *Rondje Roosendaal*

Rondom het stedelijk knooppunt beginnen zich langzaam de contouren af te tekenen van een ringstructuur die de verschillende belangrijke plekken in en rondom het centrum van Roosendaal met elkaar verbindt. Het station, Mariadal, de Oude Markt en het winkelgebied zijn door de Passerelle en de Kade met Stadsoevers verbonden. Binnen Stadsoevers wordt de reeks van bijzondere elementen voortgezet. Deze elementen bestaan, naast de Kade en Kadeplein, uit de Vliet, Zwaikom en de ecologische verbindingzone. De inrichting van de openbare ruimte bepaalt in sterke mate de verblijfskwaliteit en aantrekkelijkheid van het nieuwe gebied.

De locaties die zich kenmerken door een grote levendigheid worden vormgegeven als stedelijke pleinen. Dit zijn de plekken waar ontmoeting en interactie plaatsvindt. Ook de kades van de Vliet behoren hiertoe. De gehele zone wordt een stedelijk plein waarbij het gemotoriseerd verkeer te gast is. Dit zijn de publieke ruimten waar bewoners en bezoekers van het gebied recreëren en waar evenementen plaatsvinden die Stadsoevers een stedelijke dynamiek geven.

Het centrale hart vormt de Zwaikom, het centrale waterplein. De plek waar de passantenhaven ligt en waar zich terrassen bevinden aan de woonblokzijde. Een lager gelegen kade sluit aan op de kade langs de Vliet en op de kop van de zwaikom liggen brede luie trappen naar het water toe. Hier kan je met je voeten in het water genieten van het uitzicht en het leven op het water.



## Eigenzinnig + Orgineel

De toekomstige bewoner heeft lef en is een pionier. Hij voelt zich zoals de ondernemer van toen, iemand die mogelijkheden ziet in het gebied. De moderne bouw in combinatie met de rauwe historie maken van dit gebied een prachtige plek. Een plek die heeft geleefd, nu nog leeft en nog veel meer gaat leven.



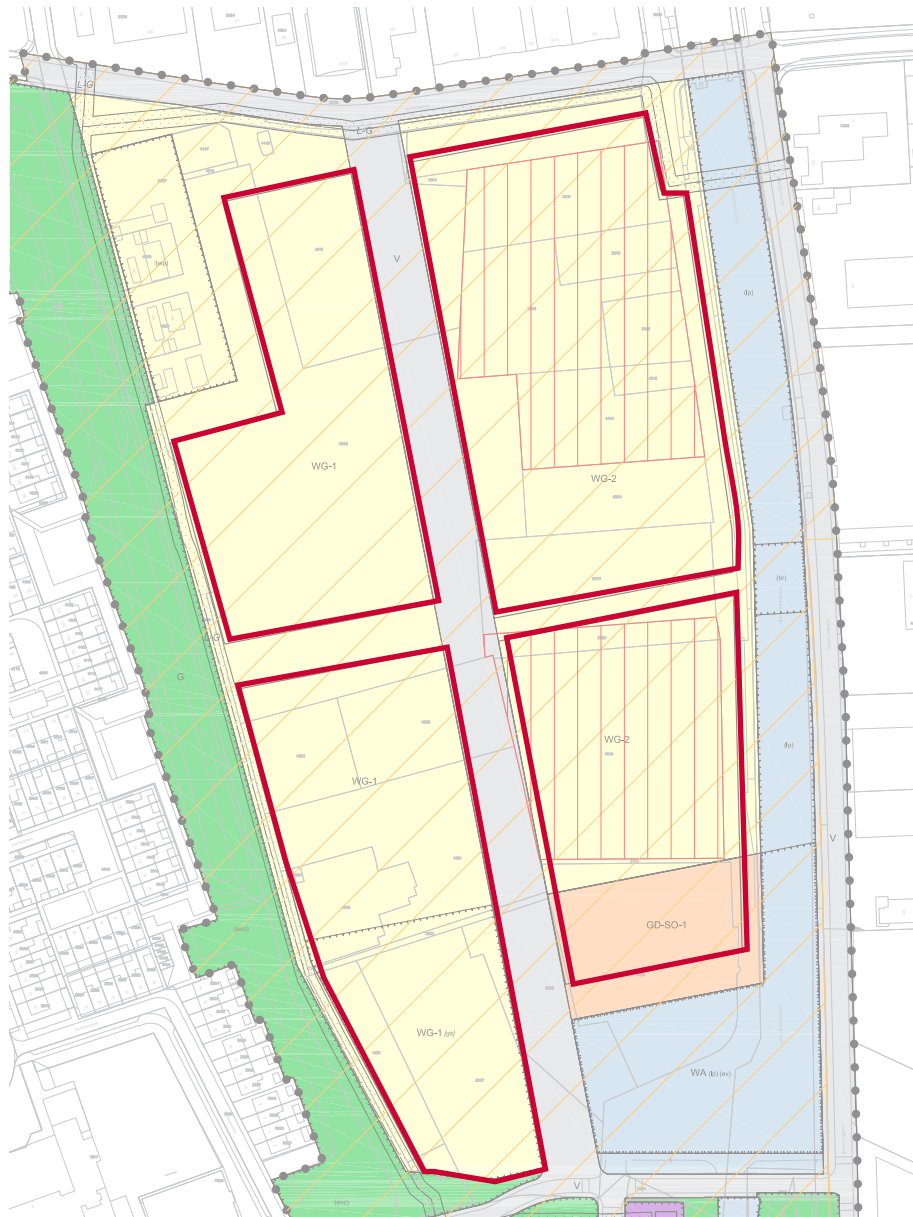
## Duurzaam + Gezond

Stads oevers krijgt met het Smart Climate Grid een innovatief energiesysteem. De gebruikers zijn hiermee volledig onafhankelijk van fossiele brandstoffen en ze krijgen energie die betrouwbaar, lokaal, goedkoop en veilig is.

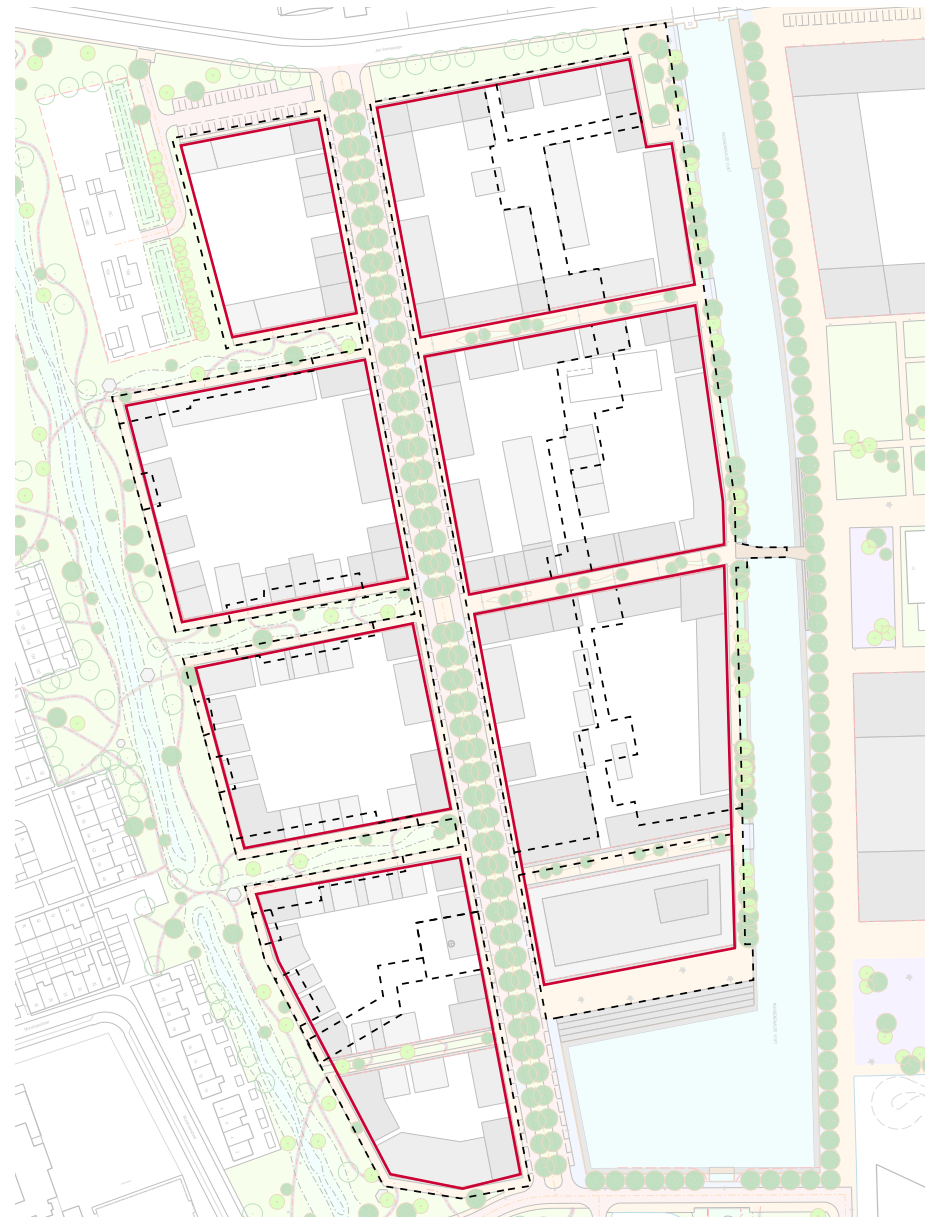
Stads oevers is een duurzame wijk die bijdraagt aan de toekomst van onze kinderen en kleinkinderen. Ook op andere punten proberen we het woon- en leefplezier zo groot mogelijk te maken. Zo is er weinig autoverkeer in de wijk en zijn de stoepen verkeersluw. Ook is er veel groen te vinden. Dit zorgt ervoor dat kinderen niet alleen op de speciale speelplekken kunnen spelen, de hele buurt is hun speeldomein!

Ontdekken en spelen gaan zo hand in hand. Elk woonblok heeft een beschermde speelplek voor de jongste doelgroep, terwijl de groenzones en de paden de oudere kinderen uitnodigen tot steppen, fietsen, ballen of rennen. Het skatepark wordt de ontmoetingsplek voor zowel sportieve jongeren als wat ouderen.



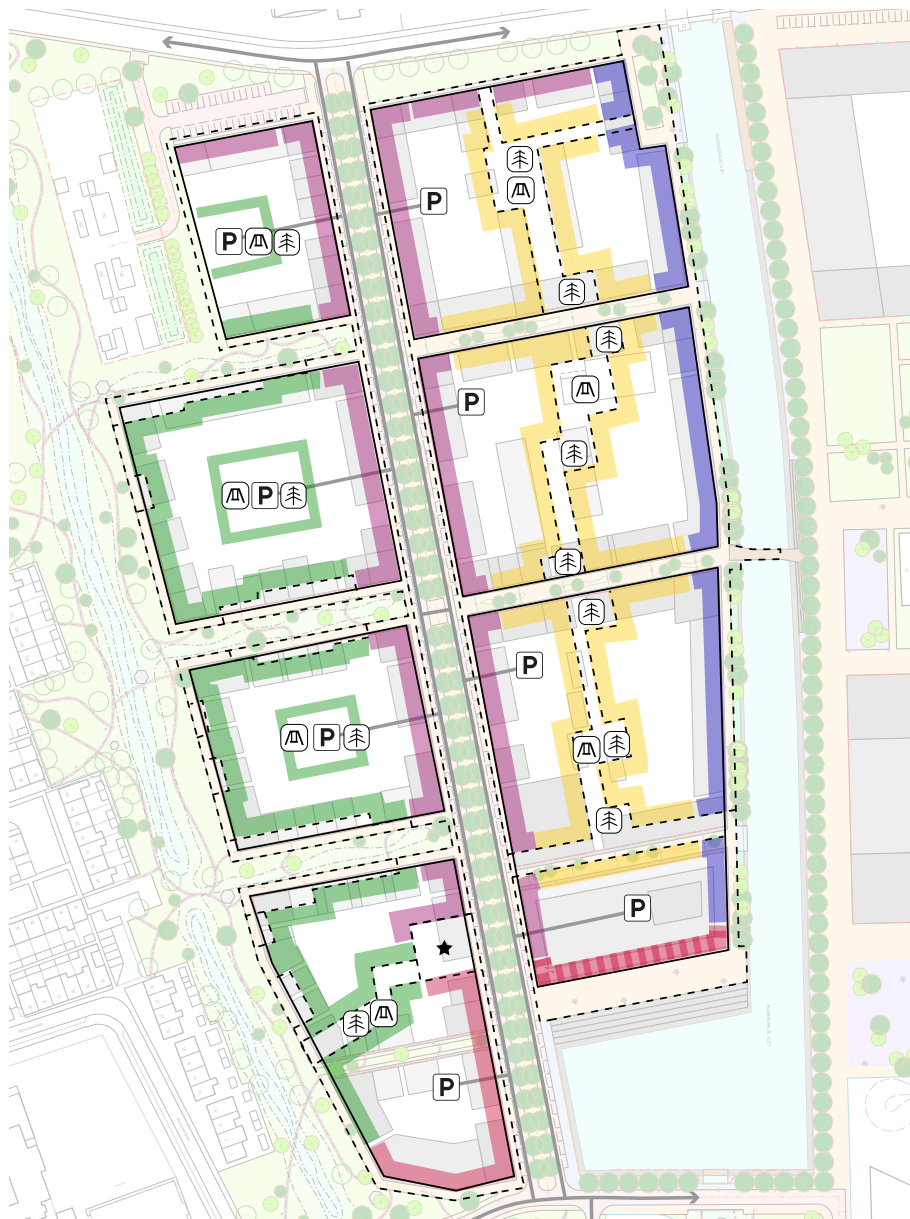


BESTEMMINGSPAN



INDICATIEVE UITGIFTE PLOTS





SFEREN



## 4. SYSTEEM

Het plansysteem van Stadsoevers begint uiteraard bij het bestemmingsplan. Tussen de vier bouwvelden liggen de verschillende hoofddraggers en routes van Stadsoevers. In Noordzuid richting zijn dit de ecologische verbindingzone, de Noordlaan en de Vliet. In Oostwest richting de route die de Westrand via de Passerelle aanhaakt op het station.

Binnen de vier bouwvelden zijn meerdere bouwplots beoogd waardoor er in Oostwest richting een fijnmaziger (stads)weefsel ontstaat. Deze plots liggen zodoende aan verschillende hoofddraggers waardoor zijdes een ander karakter kennen. Dit zorgt voor rijk en gevarieerd stadswoonmilieu.

Deze verschillende karakters zijn beschreven in vijf zogenoemde sferen.

De (kaart)beelden zijn indicatief en verbeelden een sfeer, het zijn geen eindbeelden of plankaarten.

- |   |    |                |
|---|----|----------------|
|    | 1. | Beekarmen      |
|   | 2. | Noordlaan      |
|  | 3. | Vlietstraatjes |
|  | 4. | Vlietfront     |
|  | 5. | Zwaaikom       |

## 5. SFEREN

### 5.1 Algemene uitgangspunten

Iedere woning in Stadsoevers West heeft een unieke uitstraling. Het is de ambitie om elke woningeenheid, zowel grondgebonden als gestapeld, individueel herkenbaar te maken. Hiermee sluiten we aan bij het eigenzinnige en authentieke karakter van Stadsoevers. Geen lange, eenvormige wanden, maar gelaagdheid en individuele expressie vormen de basis.

Juist doordat er in de stedenbouwkundige opzet en buitenruimte gezocht is naar een ordening die gezamenlijkheid en interactie bevordert, is het interessant om de spanning op te zoeken in de individuele expressie van de woning.

Ook bij de appartementencomplexen zoeken we naar een spanningsveld waarbij er geen standaardrijen met appartementen worden gebouwd, maar speelse bouwwerken en buitenruimten in verschillende vormen en maten. Ook hier creëren we met het collectieve deel een extra dimensie. Dit kan in de vorm van gemeenschappelijke ruimten, een dakterras of zelfs een zwembad.

Het vormgeven van deze verschillende eenheden kent een zeer grote vrijheid. Wel stellen we een aantal regels aan de massa en positie om zo de relatie met de verschillende hoofddraggers in het plan zo sterk en optimaal mogelijk te maken.

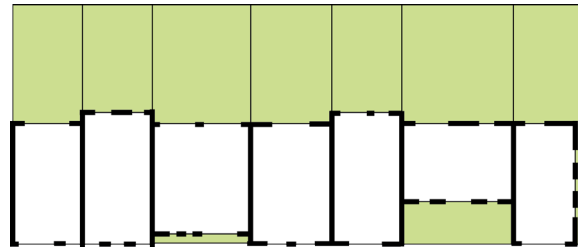
Hierbij zijn twee kanttekeningen noodzakelijk:

1. Het bestemmingsplan is leidend. Uiteraard sluit dit document aan op de regels uit het bestemmingsplan. Mocht er onverhoopt een discrepantie tussen de documenten aanwezig zijn dan is het bestemmingsplan leidend.
2. Zoals bij de uitgangspunten en het proces beschreven is het ontwikkelen van Stadsoevers een dynamisch proces waarbij we stapsgewijs steeds leren en bijsturen. Dit houdt in dat de spelregels in dit document de eerste contouren schetsen, maar dat straks bij de verschillende plotpaspoorten de definitieve regels voor het bouwblok worden vastgesteld.



De individuele woning is de korrel binnen Stadsoevers West.





Differentiatie in woningplattegronden



Hoogte



Kapvorm



Breedte



Gevelindeling



Materialisatie

De individualiteit van de woningen begint in principe bij een unieke plattegrond. Deze plattegrond vertaalt zich in een unieke verschijningsvorm. Wij begrijpen echter ook dat het voor een goede prijsbalans in het blok ontwikkeltechnisch noodzakelijk kan zijn om in delen van het blok standaard plattegronden te hanteren.

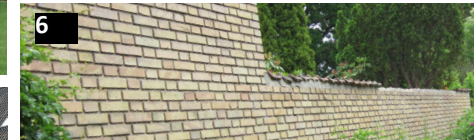
Om een eenvormige architectuur te ondervangen worden vijf variabelen voorgesteld die kunnen worden gehanteerd: Hoogte, Kapvorm, Breedte, Gevelindeling en Materialisatie. Per bouwblok en sfeer is er de keuze uit deze variabelen. De variabelen zijn voor de sferen hetzelfde, alleen het aantal kan verschillen. Zo wordt er bij de Noordlaan een vaste minimale nokhoogte gehanteerd.

Elke woning heeft in principe 2 variabelen anders dan de burens. Dat betekent dat de initiatiefnemers het ontwerp moet afstemmen op het ontwerp (d.w.z. de variabelen) van de naastgelegen woning waarbij elke woningen twee variabelen worden toegevoegd. Op deze wijze 'vult' het bouwblok zich met een variatie aan woningen. Deze methodiek moet worden gehanteerd door zowel de individuele bouwers, de collectieve bouwers en ontwikkelende partijen.

## 5.2 Beekarmen

Wonen aan de ecologische verbindingszone. Direct contact met de natuur aan de buitenzijde van het blok. Openslaande deuren naar een Delftse stoep waar bankjes en planten staan. Wanden met verspringende rooilijnen en een vrije massaopbouw met tuinmuren waar het groen overheen kraagt, zorgen voor een informeel en ontspannen beeld. In het blok zelf wordt het parkeren zorgvuldig op maaiveld opgelost. Hagen en bomen zorgen voor een groen en vriendelijk beeld.

- Woningtype: vrijstaand, 2/1 kap en geschakeld
- Maximale nokhoogte 10m
- Rooilijn mag tot 3m terugspringen, volumes mogen worden gedraaid
- Delftse stoep van 1m
- Woningen gaan een open en transparante relatie met de openbare ruimte aan de buitenzijde van het blok aan (1)
- De hoeken zijn dubbelzijdig georiënteerd (5)
- Dakterrassen en balkons zijn zeer welkom
- Erfafscheidingen meeontwerpen. Degene zichtbaar aan de buitenzijde van het blok liggen in of achter de gevellijn en zijn uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de woning (6, 7)
- Integreren nutsgebouwen, kastjes, klike's e.d. in bouwblokken
- Bewonersparkeren middels 1 parkeerplaats aan de achterste perceelsgrens en centraal in bouwveld (3)
- Zorgvuldige uitwerking van parkeerveld met hagen en bomen (2, 3)
- Integreren speelvoorziening voor de allerkleinsten (2)
- De architectuur reageert op de natuurlijke, ecologische uitstraling van Scherpdeel en de zijarmen
- De architectonische uitwerking is hoogwaardig en duurzaam en tijdloos
- De toegepaste materialen zijn hoogwaardig en duurzaam. Duurzame materialen behouden hun schoonheid ook na veroudering
- Zijgevel in het zicht in hetzelfde materiaal als voorgevel

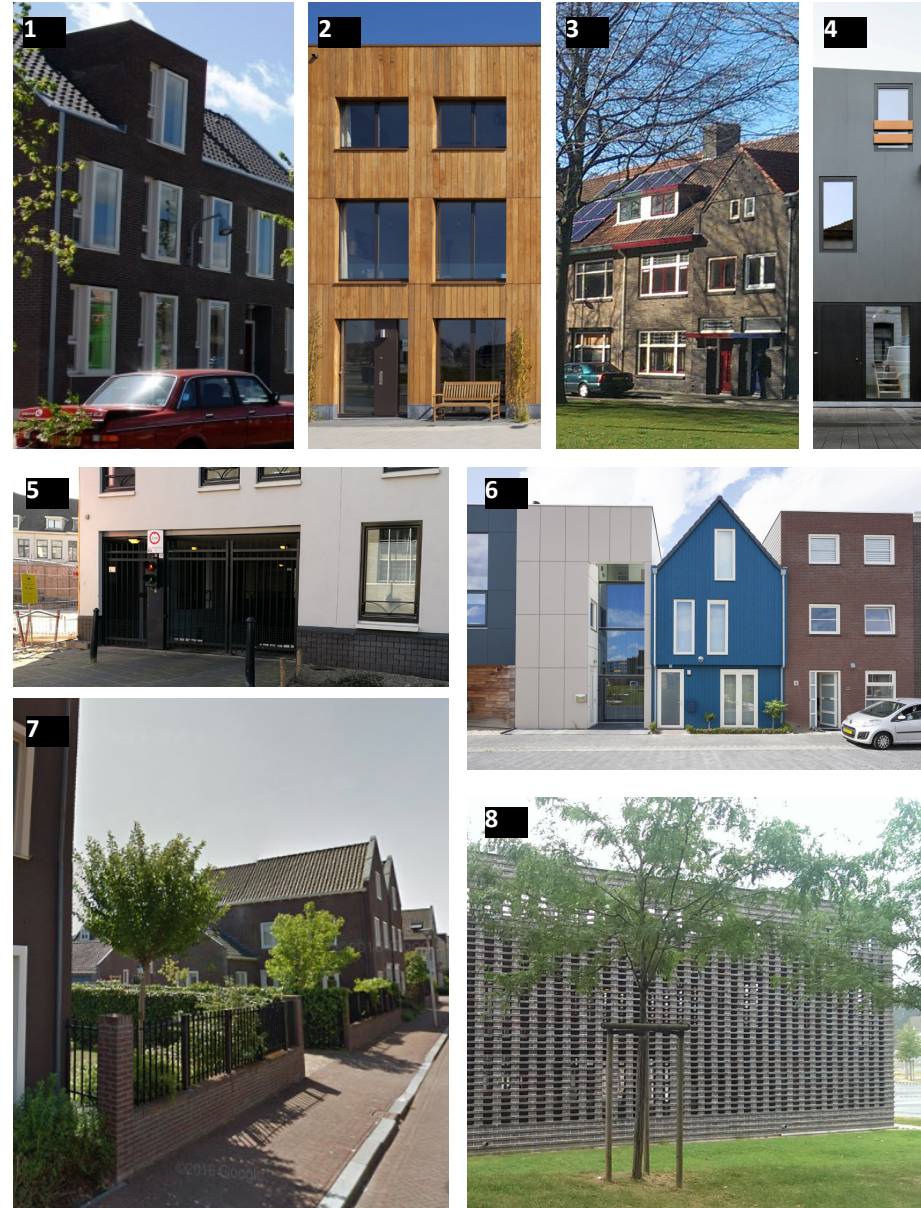




### 5.3 Noordlaan

De Noordlaan wordt de centrale ontsluitingsas van Stadsoevers West. Een statige bomenlaan aan weerszijde begeleid door een aaneengesloten wand van individuele woningen in de rooilijn. De begeleiding wordt benadrukt door een minimale nokhoogte van 9m. In de wanden bevinden zich de toegangen tot de binnenterreinen en het parkeren. Deze openingen zijn met grote zorgvuldigheid vormgegeven en geven een extra dimensie aan de laan. De hoeken waar de Vlietstraatjes en Beekarmen de Noordlaan ontmoeten geven uiting aan de ontmoeting van deze beide sferen.

- Woningtype: geschakeld
- Minimale nokhoogte 9m (1, 2, 3, 4, 6)
- Woningen in rooilijn, geveltuin van 30cm
- Woningen oriëntatie op Noordlaan (hoeken dubbelzijdig) (6)
- Voordeur aan de straat (6)
- Open en transparante relatie met openbare ruimte
- Hoeken sluiten
- Erfafscheidingen meeontwerpen (7)
- Integreer nutsgebouwen, kastjes, kliko's e.d. in bouwblokken
- Toegangen naar binnenterrein zorgvuldig ontwerpen en een meerwaarde laten vormen in de verschijningsvorm van de Noordlaan (7)
- De toegang tot het binnenterrein zit centraal in de wand aan de Noordlaan en heeft een minimale breedte van 6 m om de bereikbaarheid van blusvoertuigen te garanderen. Tevens liggen in deze centrale toegang de kabels en leidingen
- Parkeergaragetoegangen ingetogen vormgeven in samenhang met bijbehorend volume (5)
- De gevel van een parkeergebouw is groen of sluit aan bij de vormgeving van de nabijge woonbebouwing. Bij de bovenste laag is deze doorgezet zodat auto altijd uit het zicht zijn (8)
- De architectuur versterkt het statige profiel van de Noordlaan
- De architectonische uitwerking is hoogwaardig en duurzaam en tijdloos
- De toegepaste materialen zijn hoogwaardig en duurzaam. Duurzame materialen behouden hun schoonheid ook na veroudering
- Zijgevel in het zicht in hetzelfde materiaal als voorgevel





## 5.4 Vlietstraatjes

Een informeel, kleinschalig weefsel van stadsstraatjes. Doorzichten, straatverbredingen, een open relatie tussen binnen en buiten, verhoogde plinten en buitenruimtes op meerdere niveaus zorgen voor een gebied waarbij collectiviteit en ontmoeting een grote rol spelen. Op de reeds gedefinieerde oostwest Vlietstraten dient een openbare route noordzijde route aan te sluiten dat voor een extra doorwaadbaarheid van de Vlietblokken zorgt. Een stelsel van straatjes en bomenpleintjes waar woonkamers en keukens op uitkijken en waar je buiten op de Delftse stoep de krant leest.

- Woningtype: vrijstaand, 2/1 kap en geschakeld
- Maximale nokhoogte 10m
- Elk blok bestaat uit randbebouwing en een binnengebied (1, 3)
- Woningen oriëntatie op openbare ruimte (hoeken dubbelzijdig)
- Voordeur aan de straat
- Open en transparante relatie met openbare ruimte, de leefruimtes van de woning zoveel mogelijk gericht op de openbare ruimte (1, 2, 5)
- Dakterrassen en balkons zijn zeer welkom (6)
- Delftse stoep van 1,5m
- Waar de binnenwereld uitkomt op de straatjes springt de rooilijn 2m terug zodat de verbinding geïntroduceerd wordt
- Erfafscheidingen meeontwerpen (4)
- Integreren nutsgebouwen, kastjes, klike's e.d. in bouwblokken
- Parkeren wordt opgelost in ondergrondse, halfverdiepte of bovengrondse collectieve parkeergarages
- De gevel van een parkeergebouw is groen of sluit aan bij de vormgeving van de nabijge woonbebouwing. Bij de bovenste laag is deze doorgezet zodat auto altijd uit het zicht zijn.
- Het dek van een (half)verdiepte garage is ingericht als openbare ruimte die een meerwaarde vormt binnen het stelsel van straatjes en pleintjes.
- De architectuur ademt de sfeer van een stads/havenwijk
- De architectonische uitwerking is hoogwaardig en duurzaam en tijdloos
- De toegepaste materialen zijn hoogwaardig en duurzaam. Duurzame materialen behouden hun schoonheid ook na veroudering
- Zij of achtergevel in het zicht in hetzelfde materiaal als voorgevel







## 5.5 Vlietfront

Een stoer, stevig front aan de vliet van individuele geschakelde volumes die minimaal 9m hoog zijn. De maximale bouwhoogte van 14m geeft ruimte voor verhoogde plinten en vierde verdiepingen. Het vrije zicht over de Vliet moedigt woonkamers op verdieping, grote raampartijen en een stoere architectuur aan. De hoeken zijn dubbelzijdig georiënteerd waarbij aan huisgebonden beroepen in de plint zeer welkom zijn. De verdere plinten zijn open en transparant vormgegeven waardoor het gebruik van de Delfste stoep gestimuleerd wordt.

- Woningtype: geschakeld
- Minimale goothoogte 9m, maximaal 14m (3, 4)
- Woningen in rooilijn, delftse stoep 1m (1, 3, 4, 5)
- Woningen oriëntatie op Westelijke havendijk (hoeken dubbelzijdig) (1, 3, 4, 5)
- Voordeur aan de kade (1, 3, 4, 5)
- Open en transparante relatie met openbare ruimte en water (1, 2, 5)
- Minimaal 1 op de 3 woningen in een rij heeft een verhoogde plint van 4m
- Hoeken sluiten
- Dakterrassen en balkons zijn zeer welkom
- Erfafscheidingen meeontwerpen
- Integreren nutsgebouwen, kastjes, klike's e.d. in bouwblokken
- Bewonersparkeren kan doormiddel van de juiste beukbreedte ook plaatsvinden op het binnenterrein achter de woning onder bijvoorbeeld een terras
- De architectuur is stoer en past bij een Kade/Haven
- De architectonische uitwerking is hoogwaardig en duurzaam en tijdloos
- De toegepaste materialen zijn hoogwaardig en duurzaam. Duurzame materialen behouden hun schoonheid ook na veroudering
- Zijgevel in het zicht in hetzelfde materiaal als voorgevel





## 5.6 Zwaaiikom

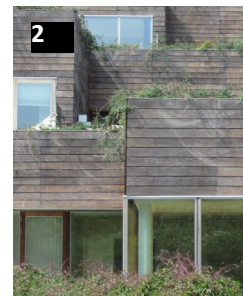
Ook bij de twee appartementencomplexen rond de Zwaaiikom is de herkenbaarheid van de individuele woning (in dit geval appartement) uitgangspunt. Verschillende type appartementen, soms breed, soms met een vide of twee verdiepingen, maar altijd met een ruime buitenruimte. Volumies kragen uit of juist naar binnen. De buitenruimtes zijn niet enkel balkons, maar kruipen het volume in en geven daar licht en lucht. De entrees zijn zeer zorgvuldig en herkenbaar vormgegeven en vormen een meerwaarde aan de openbare ruimte en in het volume. De daken bieden een uitgelezen kans voor een gemeenschappelijk programma, dakterrassen of een sauna. De plint is bij beide volumes 4m hoog, maar bij het oostelijke blok ingevuld door horeca of een commercieel programma.

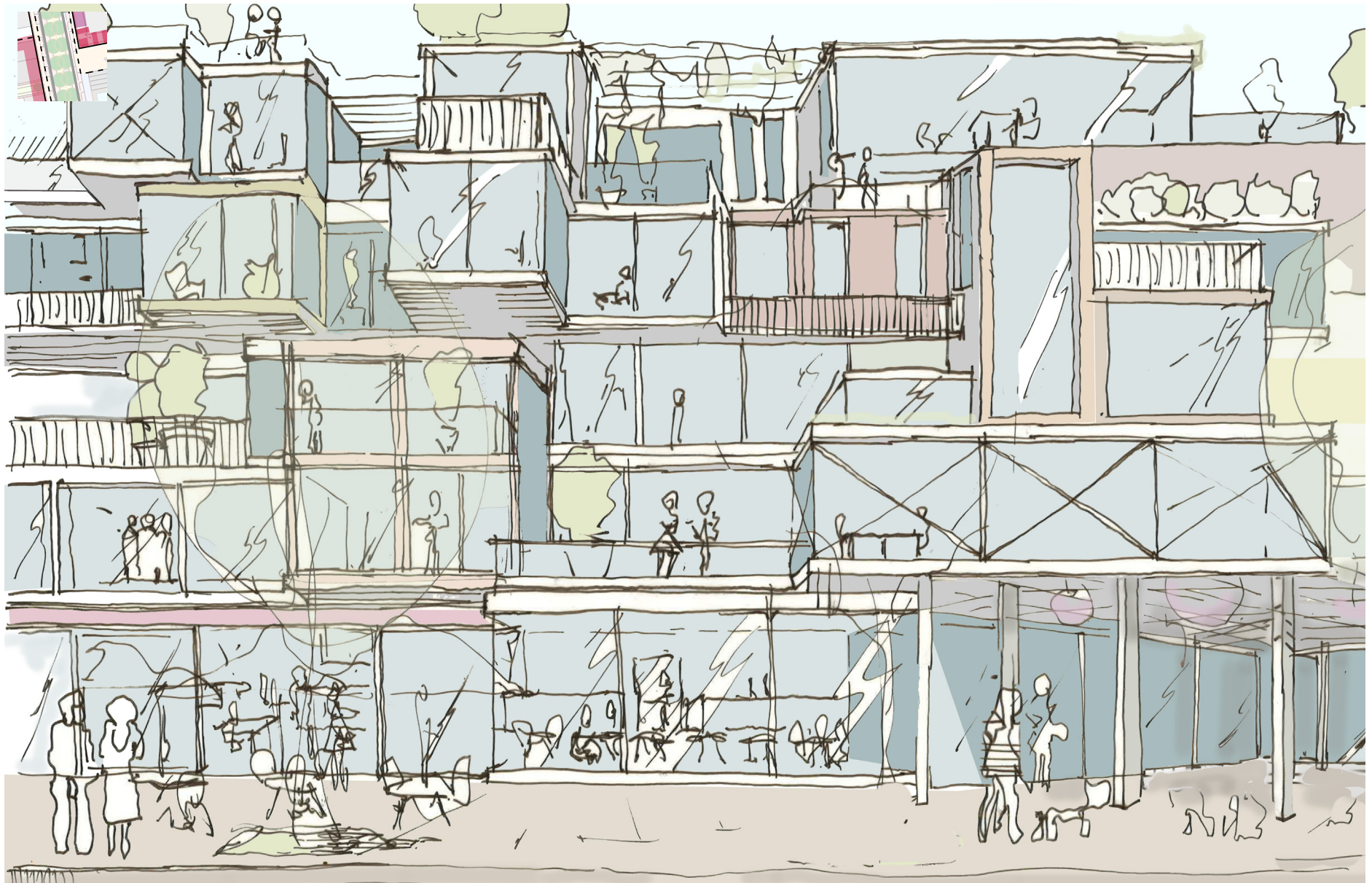
- Woningtype: appartementen met in plint oostelijke blok voorzieningen
- Maximale bouwhoogte 16m, plintlaag 4m

- Open en transparante relatie met openbare ruimte (1, 2, 3, 4, 5)
- Dakterrassen en balkons verplicht (1, 2, 3, 4, 5)
- De entrees vormen een herkenbaar aantrekkelijk onderdeel van het volume
- Achterkanten worden zoveel als mogelijk voorkomen en waar dit niet lukt ziet het niet uit als een achterkant.
- Het programma en de entrees sluiten altijd aan op maaiveld
- Integreren nutsgebouwen, kastjes, klike's e.d. in bouwblokken

- De architectuur is stoer en past bij een Kade/Haven
- De architectonische uitwerking is hoogwaardig en duurzaam en tijdloos
- De toegepaste materialen zijn hoogwaardig en duurzaam. Duurzame materialen behouden hun schoonheid ook na veroudering

- Parkeren wordt opgelost in ondergrondse of halfverdiepte collectieve parkeergarages





## 6. SPECIALS

Vanwege de ambitie om een eigenzinnige originele stadswijk te creëren die een bestemming gaat vormen binnen Roosendaal, wordt er aan de vijf sferen een extra laag aan toegevoegd: de specials. Ook deze laag focust zich weer op de individuele korrel. De specials bestaan uit twee onderdelen, de iconen en de woon-werk kavels.

### 6.1 Iconen

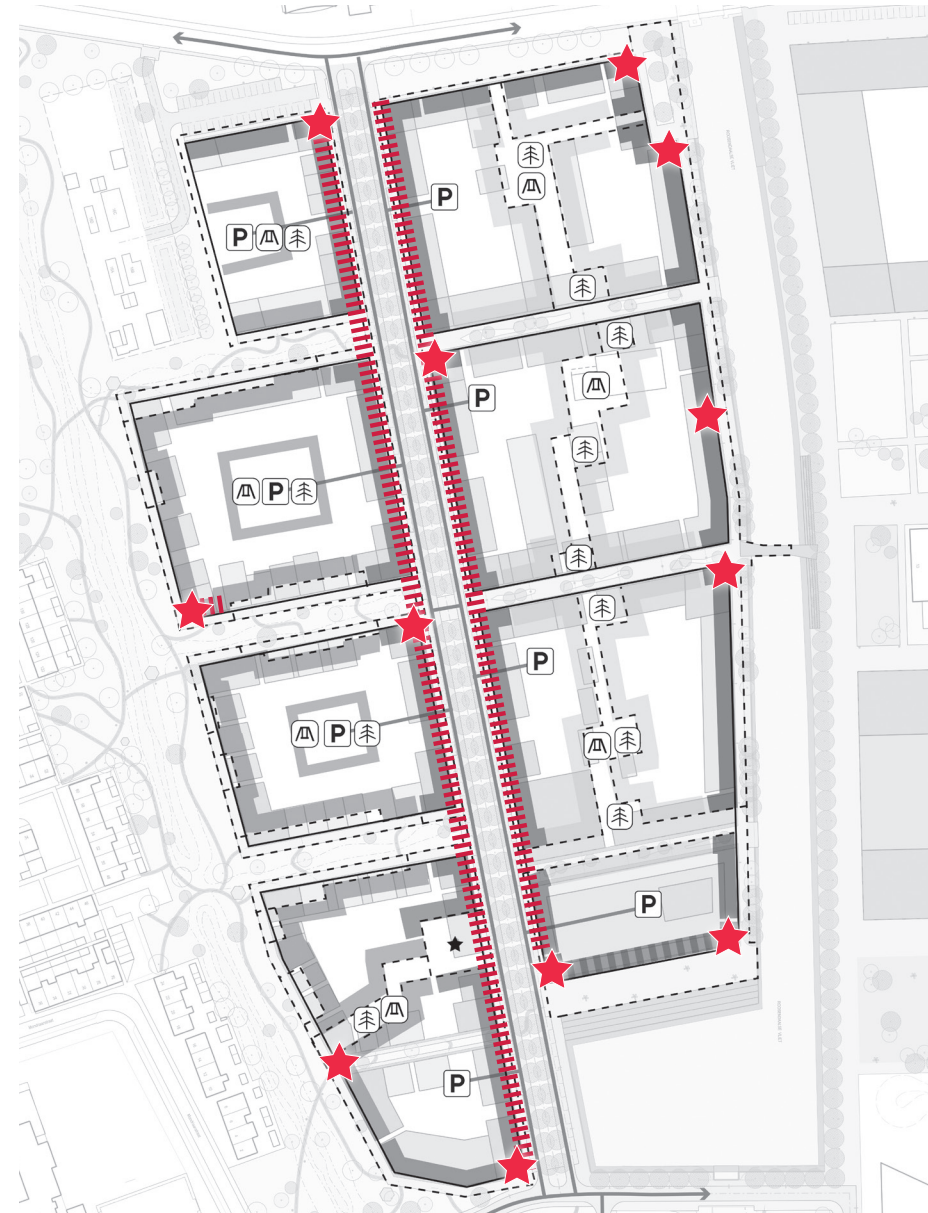
De iconen zijn 12 volumes binnen het stedenbouwkundig plan die op een dermate belangrijke plekken liggen - langs routes en op zichtlocaties - dat deze echt iconen moeten gaan vormen binnen de wijk. Deze iconen worden met veel aandacht vormgegeven en vallen hiermee in positieve zin op.

De beoogde locaties zijn op de kaart op de volgende pagina aangegeven. Er kan nog gediscussieerd worden over de exacte plaats van de iconen (verbetering is altijd welkom), maar dat ze er moeten komen staat vast.

### 6.2 Woon-werk kavels

De woon-werk kavels geven de wijk haar stadse karakter. We leggen hiervoor geen aantallen of locaties vast, enkel dat wij deze in de Noordlaan voor ogen hebben (zie kaart op volgende pagina). Deze laan is de enige doorgaande route in het plangebied met parkeercapaciteit die van belang is voor een dergelijke functie.

Deze woon-werk kavels bevatten en een actieve plint. Er zijn ondernemers gevestigd zoals een kapper, een ontwerpatelier of een (ambachtelijke) bedrijfsruimte of het biedt ruimte aan een culturele instelling. Zie de lijst aan huis gebonden beroepen in het bestemmingsplan. Het ligt zodoende voor de hand om de plint laag verhoogd vorm te geven.





## 7. PROGRAMMA VAN WAARDEN

Duurzaamheid verdelen we in dit project onder in twee soorten waardes. Aan de ene kant praten we over milieutechnische eisen zoals energie, materialen en isolatie. Deze waardes zijn kwantitatief. De kwantitatieve eisen komen in de verschillende plotpaspoorten te staan, zodat ze bij elke stap in de ontwikkeling aangepast kunnen worden aan de voortschrijdende techniek en innovatie.

Aan de andere kant gaat het over het maken van een nieuw stadsdeel waar mensen over 100 jaar nog steeds met veel plezier wonen, werken en recreëren. We praten dan over kwalitatieve waardes zoals verblijfskwaliteit, identiteit en trots. Duurzame mobiliteit moedigen we aan door middel van deelauto's en laadpalen. Mensen worden gestimuleerd om meer te bewegen door de prettige fietspaden, trottoirs en parkjes. Maar ook de woningplattegrond zorgt voor het eenvoudig stallen van de fiets. Ook voor de kleinere bewoners is sport en spel belangrijk, de wijk is een uitgelezen plek om te ontdekken terwijl je buiten speelt.

We werken met gebiedseigen bomen en planten en doen zo min mogelijk aanpassingen aan de bestaande natuur. In de stadstuinen ontstaat er verbinding tussen de Stadsoevenaren en gezamenlijk wordt er groente en fruit verbouwd. Op de daken bevinden zich, naast de zonnepanelen, daktuinen voor een natuurlijke woonisolatie en een schonere lucht.

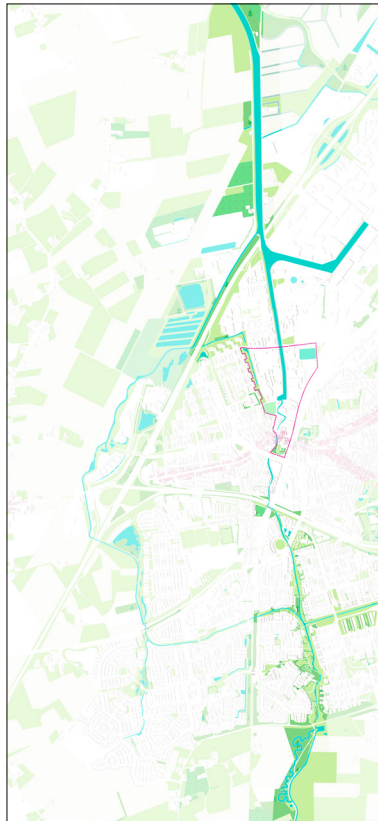
### *Strategische ligging*

De strategische ligging van Stadsoevers ten opzichte van de verbindingen zoals water (de Vliet), spoor en snelwegen, geeft de wijk een duurzame kracht. Vanuit het perspectief van de stad leent de wijk zich ook bijzonder goed voor een uitbreiding van Roosendaal, namelijk dichtbij het centrum en het station. Een passende dichtheid, een variatie aan architectuur en doelgroepen, een keur aan werkplekken en hoogwaardige openbare ruimtes zijn allemaal ingrediënten om Stadsoevers voor altijd aan Roosendaal te willen binden. Het Rondje Roosendaal speelt hier een cruciale rol in. Een route door de stad die de waardevolle pleinen en dragers van Stadsoevers aan de historische plekken bindt. Het Rondje Roosendaal zorgt voor herkenbaarheid, samenhang en trots en vertelt het verhaal van Stadsoevers én Roosendaal.

### *Innovatie en techniek*

Op innovatief en technisch gebied is de wijk klaar voor de toekomst. Het Smart Climate Grid zorgt voor een duurzame energievoorziening op wijkniveau en vormt de ideale basis voor verdere duurzame ingrepen op blok en woningniveau. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het vasthouden van water, het opwekken en uitwisselen van energie en het creëren van een ideale habitat voor flora en fauna in tuinen, op daken en tegen gevels.

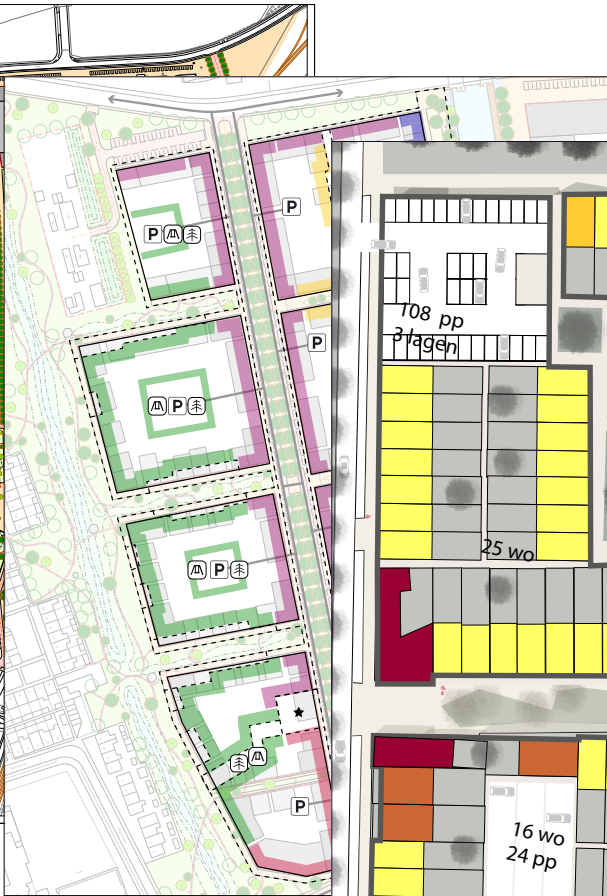




Stad



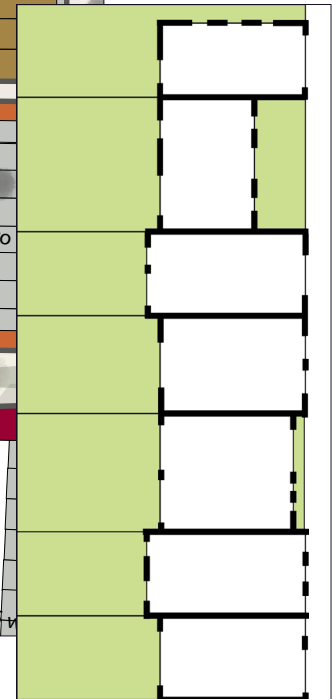
Stadsoevers



Stadsoevers west



Bouwblok



Woning

**STADS  
OEVERS**  
STROOMOPWAARTS

 Gemeente  
**Roosendaal**