



SPOOR C

RUIMTELIJKE OPZET & BEELDKWALITEIT

INHOUD

1 INLEIDING

1. Kader Spoor C
2. Roosendaal Natuurstad

2 RUIMTELIJK RAAMWERK SPOOR C

1. Stedelijke Context
2. Indeling Stadsoevers met SPOOR C
3. Ruimtelijke ruggengraat Spoor C
4. Ruimtelijke Structuur Spoor C
 - a. Historische basis oriëntatie landschap en bestaande bebouwing
 - b. Nieuwe Gridstructuur
 - i. Paden
 - ii. Velden
 - iii. Bebouwing

3 BEELDKWALITEIT SPOOR C

- 3.1 Thematische samenhang Beeldkwaliteit
Matrix Gebouwen en Beeldkwaliteit
- 3.2 Ontwikkelgebieden

4 GEBUIK EN KWALITEIT OPENBARE RUIMTE

1. Structuur Openbare ruimte Spoor C
 - a. Structuur openbare ruimte
 - b. Twee Zones voor Parkgebruik
 - i. De Groene Loper
 - ii. Urban Sport- en Spelpark
 - c. Pleinen
2. Mobiliteit
3. Invulling groene velden
 - a. Mozaïek van vegetatietypen
 - b. Gebruik en sfeer
 1. Sport en spel
 2. Ecologische velden / natuurbeleving
 3. Waterberging

LEESWIJZER

Dit document geeft handvatten voor initiatiefnemers en toetsers om de kwaliteit te realiseren die we met Spoor C voor ogen hebben.

Het eerste deel gaat in op de verdieping van de stedenbouwkundige visie en principes zoals deze in het ontwikkelkader opgezet zijn.

Het tweede deel adresseert de beeldkwaliteit van het park en zijn bebouwing.

Om genoeg vrijheid te laten, is gekozen voor een opbouw van beeldbepalende principes rondom vier gedefinieerde thema's. Deze thema's worden eerst verder verdiept, waarna per deelgebied relevante of specifieke onderdelen die raken aan de beeldkwaliteit worden geborgd.

Zowel de thematieken -manier van denken- als de specifieke onderdelen van het deelgebied -manier van doen- maken onderdeel uit van het toetsingskader van de komende initiatieven voor Spoor C.

Veel plezier!

01 Inleiding

Kader Spoor C

Proces

Voorliggend document is een verdere doorwerking van het ontwikkelkader Vlietpark en de Gebiedsvisie Spoor C. De ambities die gesteld zijn in het ontwikkelkader zijn vertaald in handvatten voor de beeldkwaliteit. Daarnaast is de opzet van Spoor C scherper gedefinieerd. Er is meer ruimte voor de grote opgaven van de huidige tijd; de noodzaak tot binnenstedelijke verdichting en het realiseren van een klimaatadaptieve leefomgeving voor alle Roosendalers.

Aanvullend op de juridische randvoorwaarden van het bestemmingsplan, beschrijft dit document de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en het landschap en bevat het toetsbare criteria hiervoor.

Naast het borgen van de (beeld)kwaliteit van Spoor C, onderstreept dit document ook de ambitie van het gebied voor geïnteresseerde partijen en de inwoners van Roosendaal.



Stadsoeversspel 2018
interactief spel om tot input voor een gedragen gebiedsontwikkeling te komen



Gebiedsvisie Spoor C 2023
De vernieuwde gebiedsvisie geeft invulling aan de gebied overstijgende kaders en is de inhoudelijke opmaat naar het bestemmingsplan.



Bestemmingsplan Spoor C 2023
De juridische vertaling van de doorwerking van het ontwikkelkader



Ontwikkelkader Vlietpark 2019
Het borgen van de sturende principes op hoofdlijnen voor de ruimtelijke, economische en culturele ontwikkeling van het Vlietpark



Opzet en Beeldkwaliteitsplan Spoor C 2023
De beschrijving van de beeldkwaliteit van de architectuur en het landschap. Een stimulans voor verdere ontwikkeling en toetsingskader tegelijk

1.2 Leidende Principes Roosendaal Natuurstad

Een duurzaam landschap

Een ontoegankelijk, stenig en monotoon industriegebied wordt omgevormd tot groen, open en flexibel park. Hiermee wordt dit deel van de stad verzacht en de Westrand en het stadscentrum worden verbonden. Het onstenen van zo'n oppervlakte zal effect hebben op de hittestress van de stad. Toevoegen van bomen en groen verbetert het leefklimaat, de luchtkwaliteit en bevordert de ecologie. De inheemse beplanting die gebruikt gaat worden voor 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. De padenstructuur zorgt voor betere doorwaardbaarheid voor voetgangers en fietsers en sluit aan op de bestaande wijken en structuren. De parkomgeving waarin gebouwd wordt zorgt voor een plezierig, groen leefklimaat en een directe relatie met de buitenruimte

Waterberging zal zoveel mogelijk oppervlakkig worden opgevangen en afgevoerd worden naar de Vliet. Hiermee wordt het water een zichtbaar onderdeel van het park en worden plekken tijdelijk ingezet worden voor buffering.

De parkindeling van een groene looper nodigt uit voor dagelijkse ontmoetingen en ontspanning, maar is ook een plek voor festivals en evenementen. Dit zal bijdragen aan een sterke sociale duurzaamheid. Ditzelfde geldt voor het faciliteren van sport en spel bij het Urban Sport- en Speelpark.

De groene setting geeft rust, ruimte en zet aan tot actief bewegen. De stadsbewoners worden uitgedaagd om naar Spoor C te komen en het gebied biedt de bewoners en bezoekers een actief, groen en divers stuk stad.



stadsniveau



gebiedsniveau



parkniveau



gebouwniveau



sociale duurzaamheid



Een duurzaam gebouw

De noodzaak om duurzaam te bouwen is tegenwoordig relevanter dan ooit. Plannen dienen 'duurzaamheid' specifiek in te vullen en deze uitgangspunten integraal in de concept- en planvorming concreet te maken. Naast de vigerende wetgeving en aanvullende keurmerken, wordt er voor de bebouwing van Spoor C gestuurd op de mogelijkheden voor toekomstig gebruik, materialisering en het zichtbaar maken van het duurzaamheidsconcept binnen de architectuur van het gebouw.

Flexibiliteit en toekomstig gebruik: open bouwen

De bouwstructuur dient in hoge mate flexibel gebruik te accommoderen. Concreet betekent dat keuzes maken op casco-niveau: bijvoorbeeld ruime verdiepingshoogten, kolomstructuren en slimme positionering van kernen - een gebouw die royaal voorziet in de wensen van haar huidige gebruiker en onvoorzien gebruik in de toekomst toe kan staan.

Bewust gebruik gebouw en materialen

Eerlijk en doelmatig gebruik van materialen is een uitgangspunt van de bebouwing in Spoor C. Dit uitgangspunt is integraal onderdeel van duurzaam bouwen; van de initiatiefnemers wordt verwacht dat zij met de keuze en cycli van de te kiezen materialen bewust omgaan.

Onderdeel van de architectuur

Duurzaamheidsambities dienen tijdens de conceptfase onderdeel te maken van de architectuur, zodat dit positief kan bijdragen aan de uitstraling van gebouw en omgeving. Het in het zicht laten van bepaalde duurzaamheidsmaatregelen versterkt mede de bewustwording van bezoeker en bewoner, dat voor de leefomgeving van de toekomst een synergie met de natuurlijke omgeving noodzakelijk is.

Wateropgave voor het daklandschap

In Spoor C ligt een serieuze wateropgave voor voldoende berging van hemelwater. Naast opvang in het park ligt hier ook een belangrijke opgave voor hemelwateropvang op de verhoudingsgewijs omvangrijke platte daken. Zo wordt het park- en daklandschap gezamenlijk voldoende divers en kwalitatief.

Wateropvang op daken in combinatie met groen landschap is uitgangspunt. De inrichting van dit daklandschap en de groene uitstaling zijn een belangrijke meerwaarde voor de totale 'campusbeleving' op diverse niveaus. Water vasthouden op een retentiedak in combinatie met groen op het dak is hierbij een grote kans.



02 Ruimtelijk Raamwerk Spoor C

2.1 Stedelijke context

Ligging in de stad

De rijke historie en strategische ligging van het gebied maken dit gebied uniek in het stedelijk weefsel van Roosendaal. Kenmerkend voor het stedelijk weefsel van Roosendaal zijn de in de stad verspreid gelegen parkgebieden. Aan de westzijde van het spoor ontbreekt echter nog een parkgebied van enig formaat.

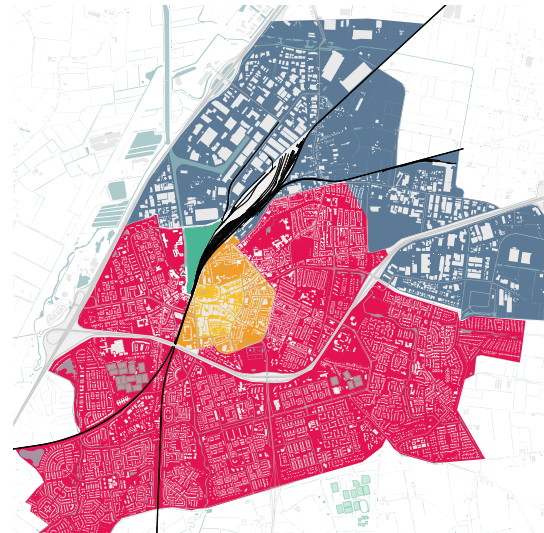
Tussen de Vliet en het spoor ontstaat ruimte voor het toevoegen van een nieuw gebiedstype. De potentie is aanwezig om een nieuwe kleur aan de stad toe te voegen, een bijzonder stuk stad te maken. Passend in de ruimtelijke traditie en structuur van Roosendaal.

Ontwikkelprogramma ROOS

Het ontwikkelprogramma ROOS bestaat uit een reeks ambitieuze ontwikkelingen rondom het centrum en benadrukt de cultuurhistorische hoofdstructuur van Roosendaal.

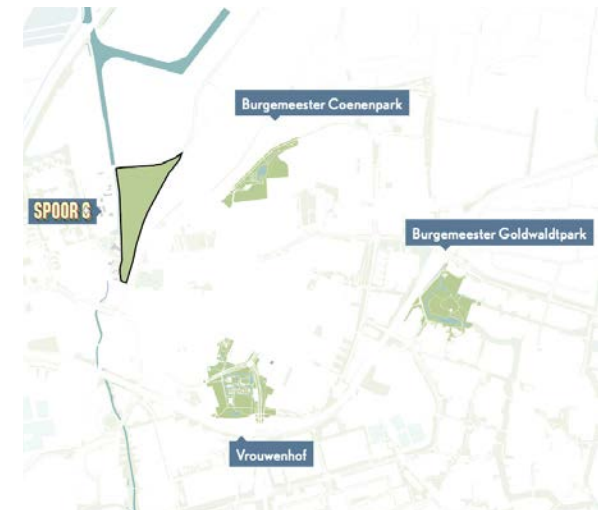
Hierdoor wordt de ontwikkeling van de Spoorzone, Stadsoevers, spoor C, Mariadal, de oude binnenstad en het centrum zowel ruimtelijk als programmatisch met elkaar verbonden. Door te focussen op het centrum én op ontwikkellocaties rondom het centrum kunnen verschillende ontwikkelingen elkaar versterken.

Deze locaties zijn beeldbepalend voor de stad en bieden unieke kansen voor verbetering van het kerngebied van Roosendaal.



Spoor C, een bijzonder stuk stad

- Spoor C
- Centrum
- Woonwijken
- Bedrijventerrein



Ligging t.o.v. andere binnenstedelijke parkgebieden

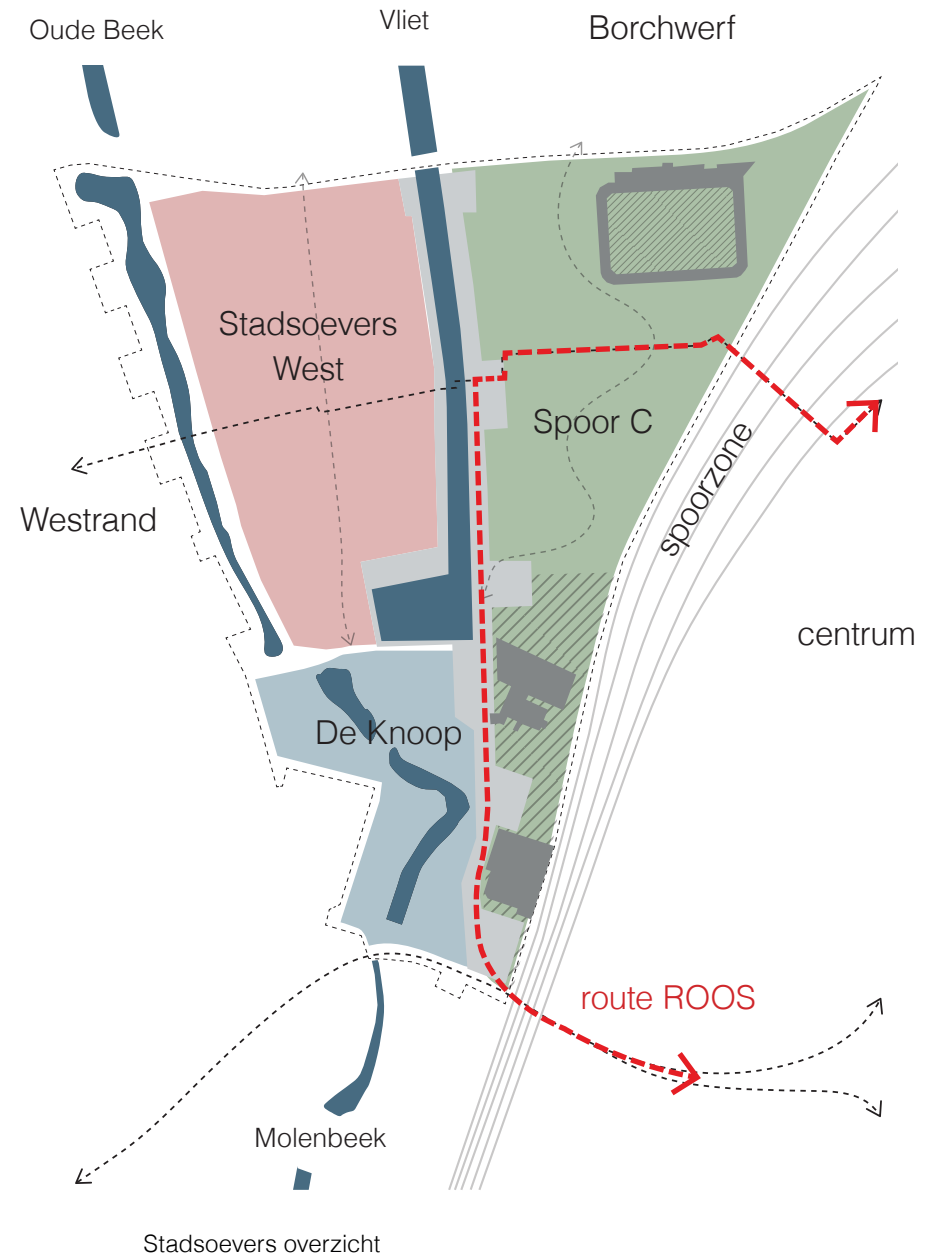


Ontwikkelprogramma ROOS

2.2 Indeling Stadsoevers met Spoor C

De Vliet en de Oude Beek zijn de landschappelijke dragers van dit nieuw te ontwikkelen stadsdeel. Gekoppeld aan deze landschappelijke dragers zijn drie gebieden gedefinieerd, 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 en/of recreëren.
- Spoor C. Een nieuw, campusachtig stuk stad, met grote diversiteit in functies en aantrekkingskracht op bewoners, bedrijven en bezoekers.



2.3 Ruimtelijke ruggegraat Spoor C

De ontwikkeling van Spoor C, 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 en gerecreëerd wordt.

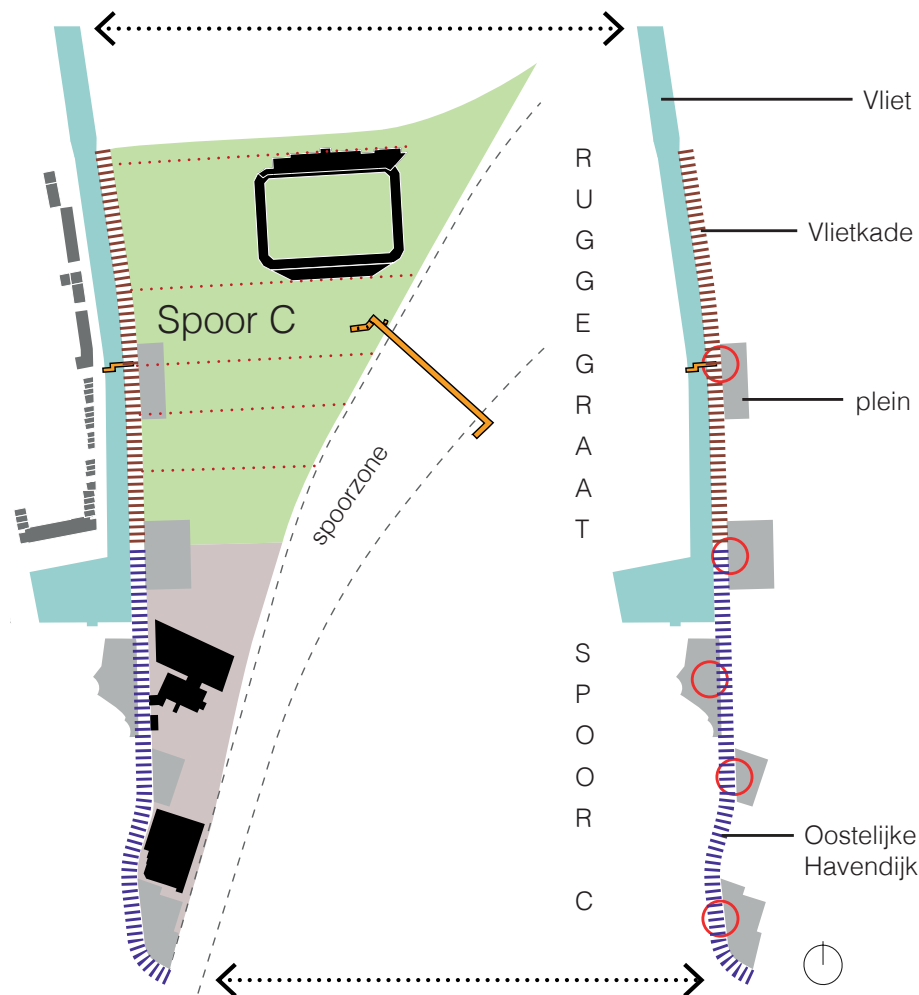
Spoor C bestaat uit twee delen; het Noordelijke, parkachtig ingerichte gedeelte en het Zuidelijke, meer stedelijk georiënteerde deel.

Het noordelijk deel van Spoor C wordt een divers en open landschap. Een park, vormgegeven volgens het campus principe, waarbij kloeke gebouwen een directe relatie aangaan met het landschap waar ze onderdeel van uitmaken.

De uitgangspunten voor Spoor C zorgen voor een aangenaam verblijfsklimaat, maar tonen vooral de ambitie voor het gebruik voor de toekomstige bezoekers en bewoners. Het noordelijk deel van Spoor C wordt een significante toevoeging aan de binnenstedelijke parkgebieden. Het is niet enkel een groen park. De dynamiek van Spoor C wordt gerealiseerd door de verschillende ontwikkelingen en activiteiten. Werken, leren, sporten en wonen maken het een recreatief stadspark met de herkenbare uitstraling van het industriële verleden.

De reeks informele pleinen langs de Vliet en de bestaande bebouwing 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 ruggegraat langs de Vliet en de Oostelijke Havendijk.

De pleinruimtes zijn gekoppeld met de aangrenzende bestaande en nieuwe bebouwing en de Vlietbrug; zo kent elke pleinruimte zijn eigen interactie met de wand en de omgeving. De diverse pleinruimtes bieden ook ruimte voor stedelijke activiteiten als de kermis of publieke voorstellingen.



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

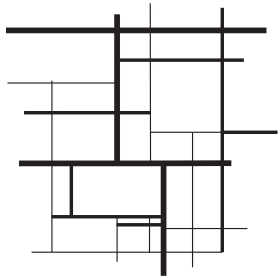
Uitgangspunten Spoor C

2.4 Ruimtelijke structuur Spoor C



2.4.a Historische basis

De historie van de plek is op verschillende niveau's verweven met haar toekomst. De beeldbepalende bebouwing, zoals het stadion, de specialiteitenfabriek en het EKP wordt behouden. Ook de richting van de verkaveling is geënt op de historische structuur van Vliet en spoor.



2.4.b. Nieuwe gridstructuur

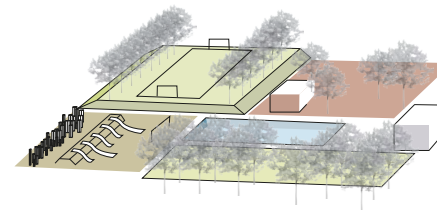
De ruimtelijke structuur van het park is opgebouwd uit een fysiek 'raamwerk' of grid van verbindingen en open ruimtes. Deze vormen de mal voor de ontwikkelplots.

I Paden

Het raamwerk is een vertaling van de ambities in een voorbeelduitwerking. De inrichting van de buitenruimte is bepalend voor de positionering van de bouwontwikkelingen. De buitenruimte is vormgegeven als een park met verschillende onderdelen en gebruik, en met een duidelijke signatuur. Deze signatuur bestaat uit een orthogonale opzet en heldere beeldtaal van de verbindende paden.



mozaïek van velden en verkleuringen

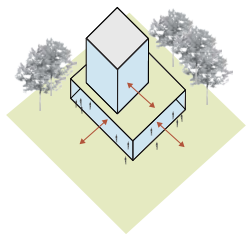


II Velden

Het raamwerk is een schakeling van verschillende velden met verschillende afmetingen. Zo ontstaat een ruimtelijk mozaïek patroon. De velden hebben ieder hun eigen karakter en invulling en zijn deels bebouwd of onbebouwd. Het programma en de invulling zijn wisselend. Van rustig tot dynamisch, maar altijd aanpasbaar aan de vraag of de ontwikkeling door de tijd heen. Spoor C krijgt door de jaren heen steeds meer zijn definitieve vorm.

De invulling van de velden is afgestemd op het gewenste programma en de situering van de bebouwing.

Het raamwerk biedt ruimte voor festivals en evenementen, maar geeft het gebied ook maat en schaal.



III Bebouwing

De verschillende ontwikkelingen landen in de landschappelijke 'velden'. Elke ontwikkeling geeft kleur aan zijn veld en is complementair aan de overige delen van Spoor C,

De bebouwing verhoudt zich op drietal verschillende wijzen tot de velden;

[1]



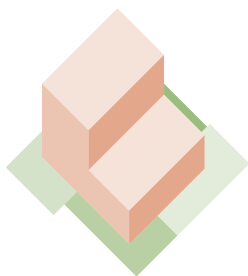
1. Waar de korrel relatief klein is, zal het bouwvolume volledig in een veld gepositioneerd worden.

[2]



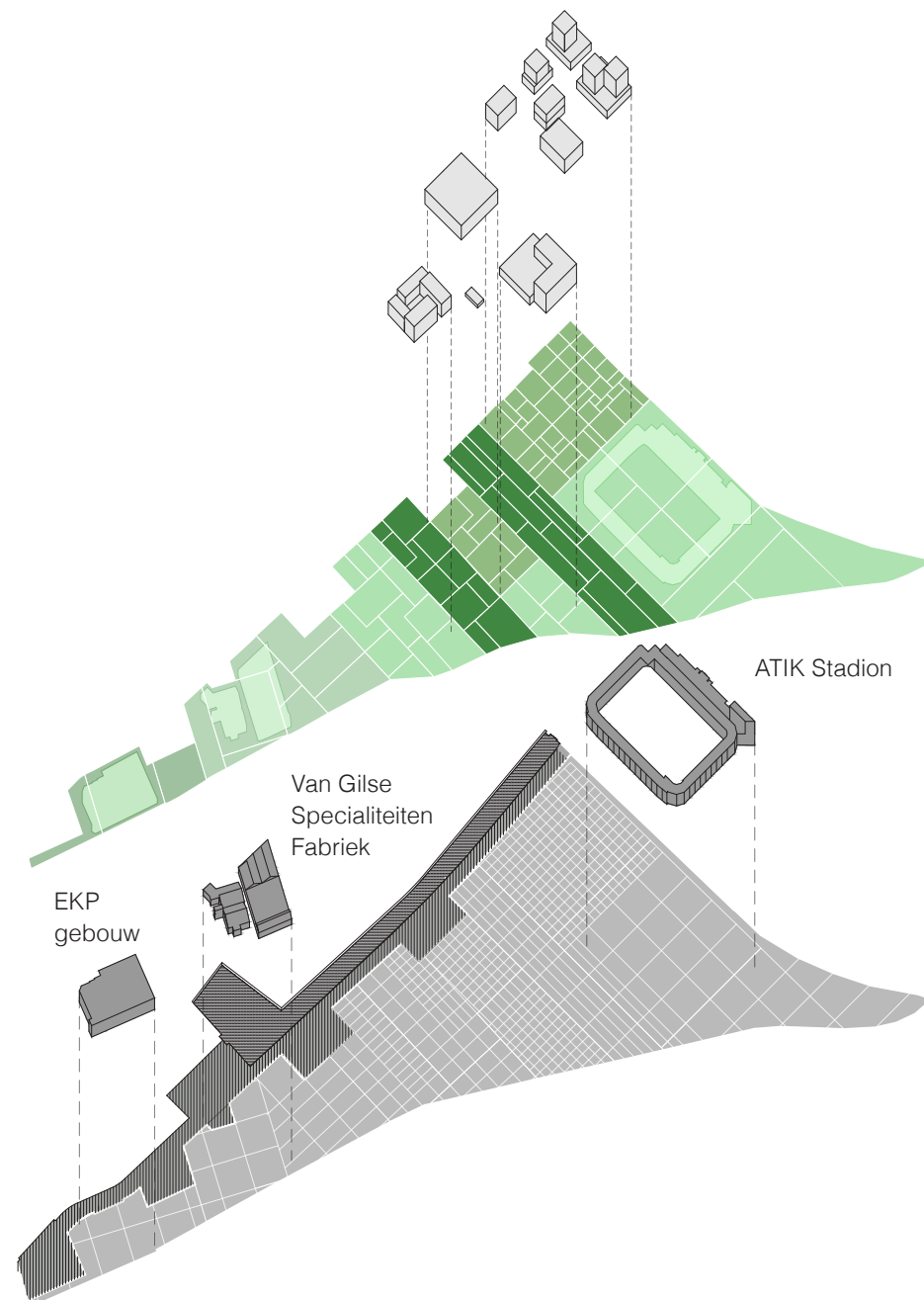
2. Indien de maat van de bebouwing groter wordt, maar deze wel opgedeeld is in verschillende onderdelen, zullen de velden hier op inspelen door deze nuancerings ook in de buitenruimte te spiegelen.

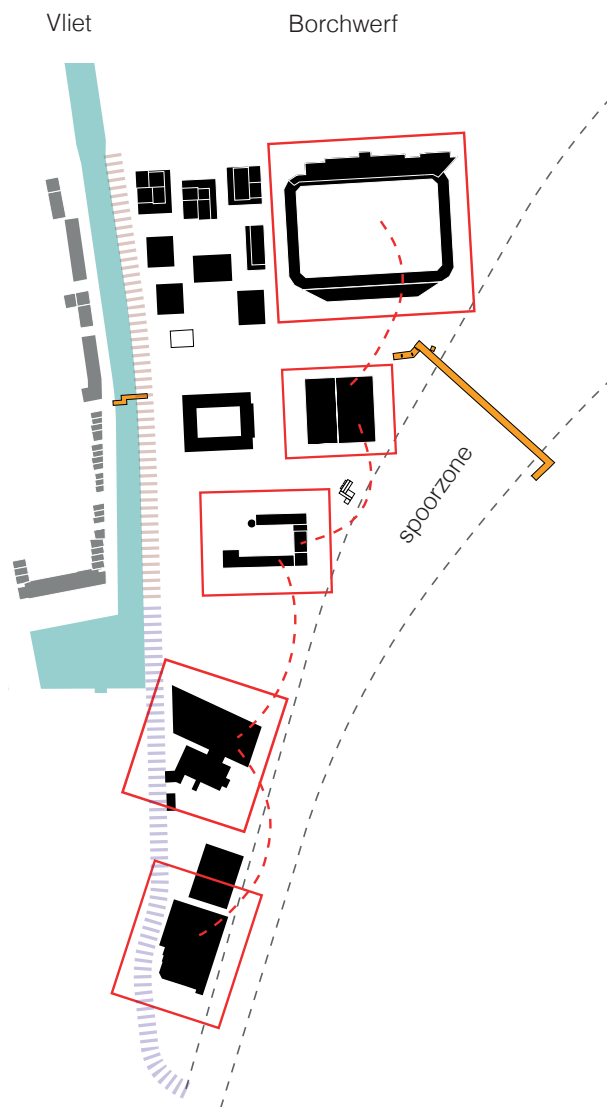
[3]



3. Indien de korrel dusdanig van afmeting is dat deze zich minder direct verhoudt tot het grid van het park, zal de bebouwing verschillende velden adresseren

verhouding tussen veld en bebouwing





De korrel van de bebouwing van spoor C refereert naar de historische maat en schaal van het industriële verleden en de bestaande omgeving.

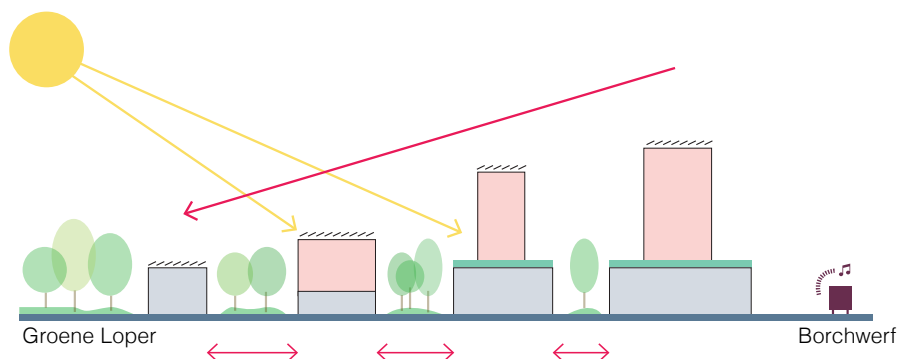
De bebouwingswand aan de westzijde van de Vliet vormt een gesloten bebouwingswand door individuele woningen. De oostzijde is vormgegeven als een campus..

Aan de spoorzijde is de ritmiek van grotere, gebiedsoverstijgende bebouwing kenmerkend. De bouwvolumes richting de Vliet sluiten aan op de schaal van de Vliet en leiden de schaalsprong in naar Stadsoevers-West.

De kern van het noordelijke deel is een publiek park met expressieve, kloeke bebouwing. Het zuidelijke gedeelte is stedelijker van

opzet, waarbij de bestaande bebouwing maatgevend is voor de korrelgrootte en morfologie van dit deel van Spoor C.

De gebiedseigen morfologie van spoor C is duidelijk herkenbaar; het zijn grotere volumes die allen duidelijk in het groen staan en ieder een eigen identiteit kunnen vormen. Het zijn tegelijkertijd ook helder afgebakende entiteiten, die ruimte laten voor het publieke park en geen hybride zone tussen prive en openbaar behoeven.



principe vervlechting park en bebouwing richting spoor- of industriezone

3.1 Beeldkwaliteit Spoor C

Samenhang beeldkwaliteit Spoor C

De samenhang van de beeldkwaliteit Spoor C wordt geborgd middels vier thema's. Het doel is hiermee vrijheden te bieden aan initiatiefnemers alsook de ambitie van Spoor C goed te verankeren.

1. Een park met bebouwing

Spoor C is in eerste instantie een park, een groene campus. De verschillende velden van het landschap zijn verbonden door een herkenbare padenstructuur. De orthogonale structuur haaks op de Vliet is een directe referentie naar het recente industriële verleden.

De bebouwing doet mee in het stramien en beïnvloedt de verblijfskwaliteit positief: deze zorgt voor maximale afscherming van industrie en spoor en houdt rekening met bezonning en positionering van het groen.

2. Karakter en Identiteit

Het gebied heeft een overkoepelende identiteit, waarbij deelgebieden middels verschillende nuancerings dit karakter versterken. Dit principe geldt zowel voor het landschap als de bebouwing.

Het karakter wordt deels bepaald door het industriële verleden en recentere, grootschalige bouwwerken, maar ook door de wijze waarop landschap en bebouwing elkaar aanvullen. De bebouwing heeft een krachtige identiteit en sterke tektoniek. Deze benadering zorgt voor stoere gebouwen, helder van opbouw, waarbij de (draag)constructie en het materiaalgebruik benut worden om het gebouw karakter te geven.

De zachtheid van het groen brengt deze kloeke gebouwen mooi in evenwicht, samen vormen groen en grijs een hedendaags stadspark.

3. Een uitnodigend stuk stad

Spoor C is een bestemming voor alle Roosendalers. Het park wordt zo geprogrammeerd en ingericht dat dit als een groene, publieke ruimte een bijdrage levert aan de stad. Ook is dit de plek voor tijdelijke initiatieven en festivals - de schaal en maat van het landschap is hier in ieder geval op ingericht.

Het uitnodigende karakter wordt versterkt door de plinten van de bebouwing. Mede daarom zijn de plintlagen van de bebouwing alzijdig ontworpen en is de programmering afgestemd op de directe omgeving. De entree's zijn duidelijke bakens op gebouwniveau.

4. Open houding en ruimte voor experiment

In Spoor C is ruimte voor pioniers en initiatief.

Deze pioniershouding is zichtbaar in zowel landschap als bebouwing. Zeker in de tussenfase, maar ook in de meer permanente situatie zijn er altijd mogelijkheden voor pioniers die de kaders durven te bevragen en uit te dagen.

Concreet betekent dit ook structuren realiseren waar ruimte is voor flexibiliteit, typologieën die afwijken van de standaard of programmatische combinaties die minder gangbaar zijn, maar wel de juiste synergie geven op deze plek.

Ook de materialisering mag afwijken van de standaard. Minder gangbare materialisering wordt gewaardeerd, mits altijd goed gedetailleerd.



Thema 1 | Een park met bebouwing

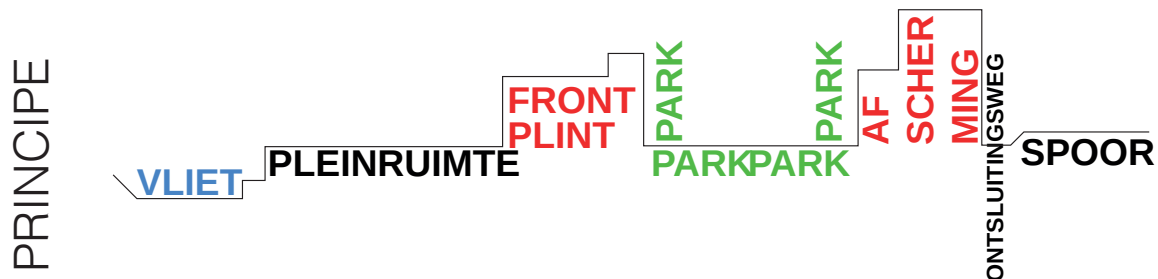
Spoor C is een park. De continuïteit van het park staat ook in de beeldkwaliteit centraal. Tegelijkertijd kent Spoor C twee duidelijke delen, te weten het noordelijke, parkachtige deel en het zuidelijke, stedelijke gedeelte. Het noordelijke gedeelte kenmerkt zich door gebouwen in het groen, het zuidelijke deel door gebouwen met vergroende pleinen.

Het noordelijke deel is op te delen in een vijftal 'stroken', waarbij de Groene Loper en Urban Sport- en Spelpark de belangrijkste onderdelen van het geheel zijn. De continuïteit van het landschap maakt het park beleefbaar als een geheel en zet ontmoetingen in de openbare ruimte centraal. De bebouwing in dit deel staat vrij in het groen en wandvorming wordt vermeden.

In het zuidelijke deel zijn de pleinruimtes de opmaat voor Spoor C. De transformatie van het EKP kan voor dit deel een inspirerend begin van Stadsoevers maken. Door dit gebouw weer aan een plein in plaats van aan het spoor te leggen, draagt de bebouwing bij aan een dynamische openbare ruimte. Zeker in het zuidelijke gedeelte dient elke pleinruimte een duidelijke 'plein-eigenaar' te krijgen om zo interactie te stimuleren.

Spoor C is in de kern een groot stadspark, de bebouwing zorgt aan de industrie- en spoorzijde voor afscherming. De bebouwing richt zich zo naar het park en de Vliet. De bebouwing dient zich te tonen als krachtige, solitaire gebouwen die duidelijke interactie aangaan met het landschap.

De intensiteit van bebouwing en landschap wisselen elkaar af, waarbij het parkachtige karakter van Spoor C richting de Vlietzone meer de ruimte krijgt. Daar waar een pleinruimte is voorzien, wordt hier zowel qua programmering van de plint als wat betreft de plastic van de bebouwing interactie gezocht.



park centraal, bebouwing is achtergrond



publiek programma activeert parkruimte



park en bebouwing vormen synergie

Thema 2 | Karakter en identiteit

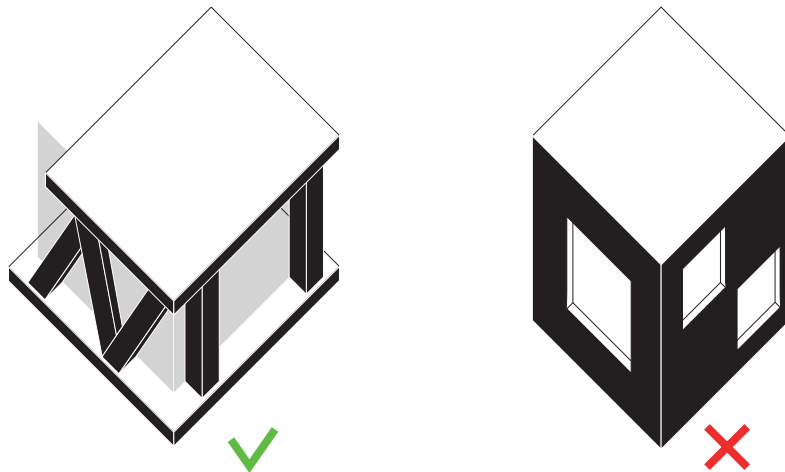
Binnen de overkoepelende identiteit van Spoor C, heeft elk deelgebied een ander karakter.

In het park wordt de industriële historie gekoesterd. Dit manifesteert zich concreet in de richting van de verkaveling haaks op de Vliet. Maar ook in materialisering en kleinere verwijzingen is het voormalig gebruik als industrieterrein merkbaar. Relicten worden ingezet waar mogelijk en de materialisering van paden is stoer.

Tektoniek

De samenhang van de bebouwing wordt gevormd door de sterke tektoniek van de verschillende gebouwen. De constructie en (bouw)structuur is bepalend voor de uitstraling van het gebouw in plaats van 'gevelarchitectuur'. Naar gelang de positie van de bebouwing in het park kan het materiaalgebruik verschillen. Het materiaalgebruik bepaalt de constructieve opbouw en maatverhoudingen; hierdoor krijgt elk gebouw een eigen, krachtige beeldtaal. Dit draagt bij aan een context-gevoelige bebouwing, waarbij de overkoepelende identiteit van Spoor C wordt versterkt. De inbedding in het landschap biedt een poëtisch tegenwicht aan de gebouwde structuren.

Deze tektonische benadering is ook in de eventuele herontwikkeling van de drietal grotere structuren leidend.



bouwstructuur bepalend voor beeldkwaliteit i.p.v. gevelarchitectuur



industriële materialisering en weelderig groen geven het gebied kleur



constructie in het zicht en duidelijke keuzes op gebouwniveau

Thema 3 | Een uitnodigend stuk stad

Spoor C is een publiek park, een bestemming voor Roosendalers. Een goede verblijfskwaliteit in combinatie met gebiedsoverstijgende programmering is bepalend. Daarnaast dient het gebied ook goed ontsloten en ingebed te worden in de stad.

Entree's

De toegangen naar Spoor C dienen overzichtelijk te zijn en de ambitie van het park uit te stralen; een hoogwaardig ingerichte, groene campusruimte met uitnodigende bebouwing. De invloedssfeer van het park loopt door tot de randen. Dit is in de praktijk heel concreet; als men straks vanaf de Borchwerf de nieuwe Spoorlaan inslaat, ligt deze ingebed in een groen profiel.

Plinten

De bebouwing draagt bij aan de zichtbaarheid en zorgt voor beschutting. In het park dragen de plinten actief bij aan de levendigheid van het publieke domein. Met name de plinten aan de pleinruimtes vervullen deze rol ondubbelzinnig. Bij het gebouwonwerp dienen representatieve functies in de plint goed gekoppeld te worden met de buitenruimte en dienen blinde gevels op begane grond vermeden te worden.

PRINCIPE



de vijftal stroken van het parkachtige, noordelijk deel zijn terug te voeren op de historische verkaveling

pleinruimtes en bebouwing koppelen in het zuidelijke gedeelte om goede openbare ruimte te realiseren



plinten activeren de openbare ruimte



entree's zijn overzichtelijk en stralen ambitie uit



Thema 4 | Open houding en ruimte voor experiment

Pioniers worden in Spoor C met open armen ontvangen. Experimenten met typologiën, materialen of concepten kunnen rekenen op een positieve grondhouding. Dit document beschrijft de minimale ambitie voor het Vlietpark, ieder die de lat hoger wil leggen is van harte welkom.

Flexibiliteit

Functies en gewoontes veranderen sneller dan stenen. Flexibiliteit dient integraal onderdeel te zijn van het ontwerp. De gebouwde structuren in Spoor C zijn robuust, niet afhankelijk van enkelvoudig gebruik. Kwaliteit, ook in gebruik, wordt vaak gevonden in de overmaat van gebouwen. Flexibiliteit kan daarentegen ook gevonden worden in slimme bouwmethodieken, waarbij de beeldkwaliteit positief wordt beïnvloed. Ook hogere verdiepingshoogte dan minimale bouwbesluithoogtes dragen hier positief aan bij.

PRINCIPE



hergebruik inzetten als kwaliteit



velden activeren door gebruik



pioniers welkom



Spoor C biedt ruimte voor conceptuele benadering van de opgave

3.2 Ontwikkelgebieden

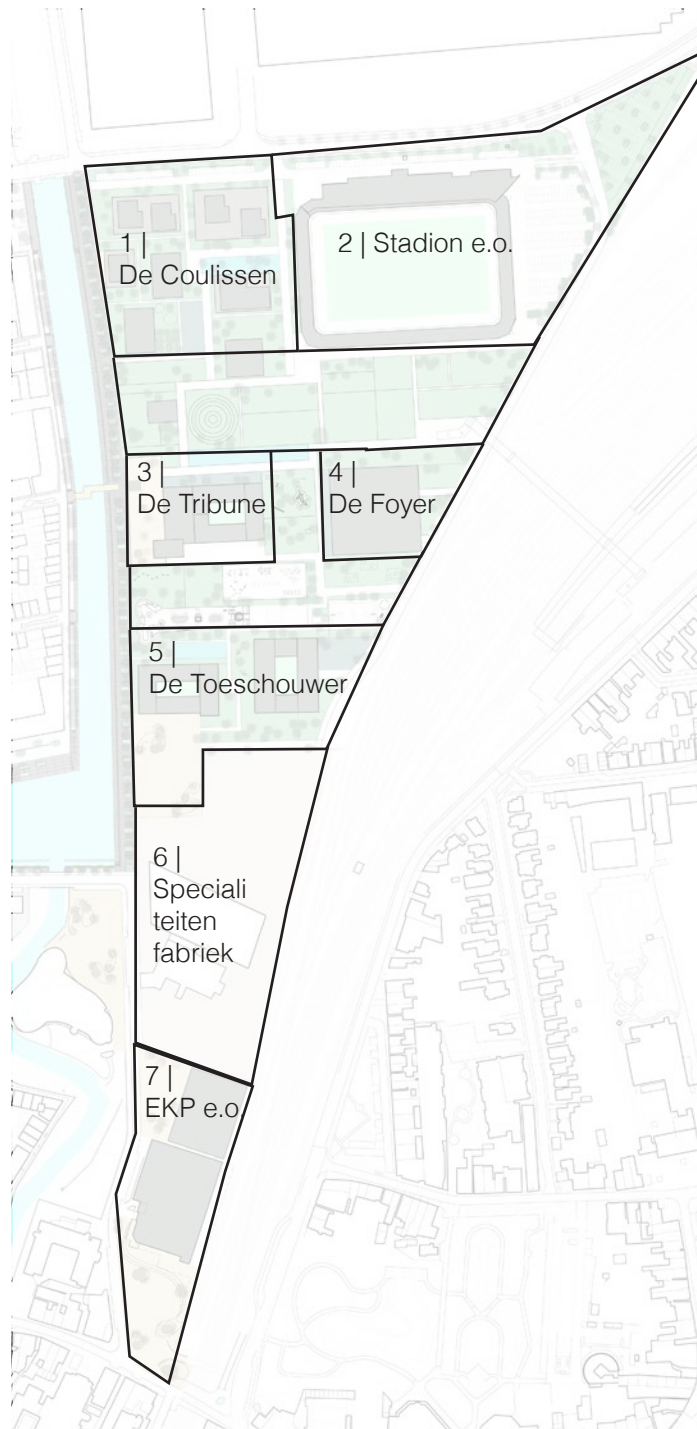
Ontwikkelgebieden in het park

Het karakter van de ontwikkelgebieden wordt bepaald door bebouwd programma en ligging in het park. Dit leidt tot verschillende nuances voor de beeldkwaliteit per gebied; zo is De Tribune [3] meer georiënteerd op het park dan de dichter bebouwde Coulissen [1].

Derhalve wordt per gebied de nadruk bepaald voor een goede inpassing, de bouwmassa, de aanlanding op het maaiveld en de verdere uitwerking.

De eerder genoemde thema's zijn in alle ontwikkelgebieden terug te vinden; zij bepalen tenslotte de beeldkwaliteit van het geheel.

De matrix op de volgende pagina biedt inzicht in de verschillen en verwantschappen van de ontwikkelgebieden.



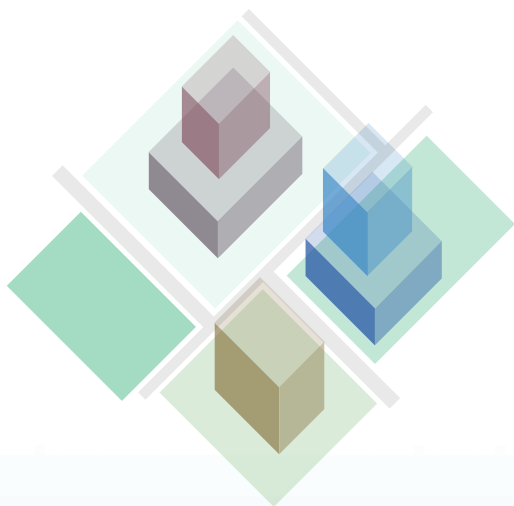
	Inpassing & Ruimtelijke structuur	Bouwmassa & Compositie	Maaiveld & Plinten	Uitwerking & Materialisering
<i>De Coulissen</i>	<i>verspringende bouwvolumes</i> <i>aflopende korrelgrootte richting parkzijde</i> <i>ensemble reageert op elkaar, maar ieder bouwvolume kent eigen identiteit</i>	<i>twee basistypen; ranke, afschermende volumes op een dubbelhoge plint. daktuin als zichtbaar schakelpunt of lagere, alzijdig georiënteerde volumes</i>	<i>royale plinten met oog voor de menselijke maat</i> <i>publieke entree's duidelijk herkenbaar</i> <i>indien wonen op BG, dan verhoogd t.o.v. maaiveld en collectief ontsloten</i>	<i>de architectonische taal is uitgesproken</i> <i>materiaalgebruik is industrieel, de details hoogwaardig</i> <i>de plastic van de dove gevels verhogen de objectwaarde</i>
<i>Stadion e.o.</i>	<i>uitbreiding en/of nieuwbouw positioneert stadion helder in Spoor C</i> <i>nieuwbouw zuidzijde koppelen aan Groene Loper</i>	<i>nieuwbouw gaat synergie aan met constructieprincipe en vorm huidige kuip</i> <i>duidelijke voorkant realiseren aan zuidzijde</i>	<i>uitnodigende, transparante en publiek toegankelijke plint aan de zuidzijde</i> <i>entreezone ruim opgezet aan Groene Loper</i>	<i>transparante toevoeging gewenst</i> <i>geen vliesgevel toepassen, maar structuur met (terugliggende) glasvlakken</i> <i>entree verbijzonderen</i>
<i>De Tribune</i>	<i>alzijdig bouwblok in kern van Spoor C</i> <i>vormt front aan Vliet en begeleidt route Passerelle - Gele Brug v.v.</i> <i>binnengebied logisch koppelen aan informele route park</i>	<i>hybride bouwblok als zodanig herkenbaar</i> <i>getrapte bouwmassa</i> <i>uitkragende balkons en terrassen zijn bepalend voor compositie</i>	<i>gebouw is pleineigenaar, dus entree en uitnodigende plint aan plein Vlietzijde</i> <i>de hoge plint is teruggeplaatst t.o.v. opbouw</i> <i>Alzijdig gebouw, plinten transparant</i>	<i>groen op niveau is integraal onderdeel architectonische uitwerking</i> <i>gevarieerd gevelbeeld binnen heldere structuur gewenst</i> <i>CLT/ houten constructie voorkeur</i>
<i>De Foyer</i>	<i>gebiedsoverstijgende iconowaarde</i> <i>accent aan de spoorzijde</i> <i>onorthodoxe mix van een publiek toegankelijke programma en een efficiënte parkeermachine</i>	<i>volumeopbouw is kloek, plastic nodigt uit tot interactie met publiek domein</i> <i>compositie is verwant aan een publiek gebouw i.p.v. parkeergarage</i> <i>publiek programma á niveau afleesbaar</i>	<i>publieke, uitnodigende plint aan de Groene Loper</i> <i>plinten zijn zo veel mogelijk transparant, zichtbaar parkeren aan maaiveld dient vermeden te worden</i>	<i>constructie bepalend voor compositie, vloervelden ondergeschikt</i> <i>materiaalgebruik is industrieel en puur, bouwstructuur dominant t.o.v. menselijke maat</i>
<i>De Toeschouwer</i>	<i>markant gebouw, doet mee in ritmiek langs spoor</i> <i>bouwblok opent zich naar het park en is toegankelijk vanuit zuid- en westzijde</i>	<i>de bouwmassa is een resultante van zorgvuldig gestapelde volumes</i> <i>de volumes kragen uit of springen in om de maat en schaal van de bouwmassa te breken</i>	<i>woonplinten zijn verhoogd t.o.v. het maaiveld, al dan niet op een half verdiepte parkeerlaag</i> <i>het collectieve binnengebied is direct toegankelijk vanuit het park</i>	<i>materiaalgebruik is onorthodox en gaat dialoog aan met de omgeving</i> <i>geluidswerende maatregelen integreren in architectuur</i> <i>stijpunten aan de gevel zijn expressief</i>
<i>EKP e.o.</i>	<i>herontwikkeling van het EKP verbindt gebouw met stad en ambitieniveau Spoor C, onderdeel ritmiek kloke gebouwen langs westzijde spoor</i> <i>zuidzijde van het EKP dient expliciet gekoppeld te worden aan pleinruimte</i>	<i>openwerken bestaande gebouw benut overmaat bouwstructuur</i> <i>toevoeging is duidelijk herkenbaar en verhoudt zich logisch tot het bestaande gebouw</i>	<i>de plinten aan zuid- en westzijde van het EKP dienen extravert geprogrammeert te worden</i>	<i>de brutalistische architectuur dient gerespecteerd te worden</i> <i>de nieuwe laag kent een zekere lichtheid; staal, hout en (melk)glas zijn voorstelbaar, steenachtige materialen dienen vermeden te worden</i>

1 | De Coulissen

Het gebied tussen het stadion en Vliet kenmerkt zich door een afwisseling van solitaire woon- en werkgebouwen in een groene setting. De bouwmassa's worden zo gepositioneerd dat omgevingsgeluid niet ver het park binnen dringt.

Derhalve wordt aan de Borchwerf een intensiever bebouwd front gevormd, terwijl aan de zuidzijde de nadruk ligt op een ontspannen relatie tussen park en bebouwing. Deze nuancering is terug te zien in de korrelgrootte en bebouwingshoogte - door deze te verlagen naar het zuiden toe, krijgt het parkachtige karakter van het Vlietpark meer ruimte.

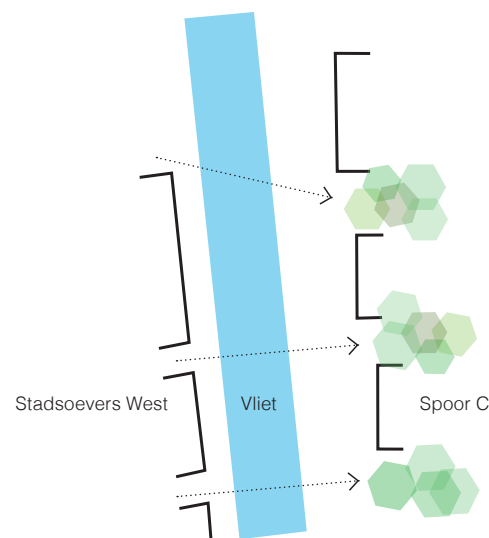
De aansluiting met de Vliet ter plaatse van De Coulissen is een afwisseling van attractieve bebouwing en royale groene doorkijken naar het parkachtige karakter van Spoor C. De Vlietstraatjes worden zo gekoppeld met de ontspannen opzet van de stedenbouwkundige configuratie van de Coulissen aan de overzijde van het water.



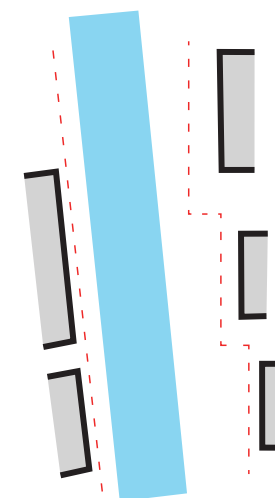
INPASSING GEBIED



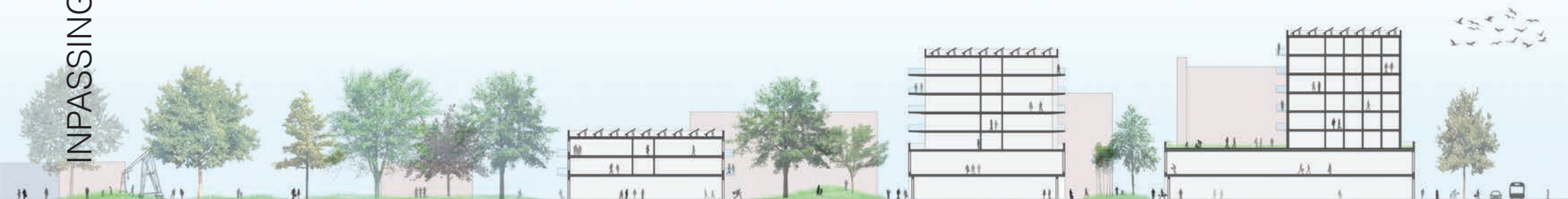
bebouwing en landschappelijke inrichting vormen een ontspannen geheel



visuele connectie maken over de Vliet



én contrast in morfologie en typologie
stedelijk weefsel benadrukken



bebouwing is intensiever aan de Borchwerf en geeft meer ruimte voor groen aan parkzijde

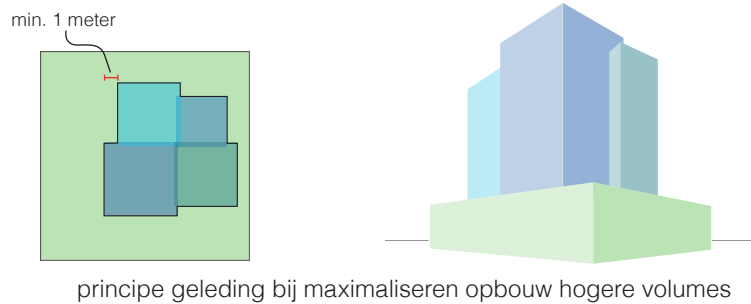
1 | De Coulissen

De solitaire volumes hebben ieder een eigen voorkomen, maar vormen wel een coherent geheel. De volumes worden zo geplaatst dat er een gevarieerd en gelaagd beeld ontstaat. Opvolgende gebouwen dienen gerelateerd te worden aan hun voorganger.

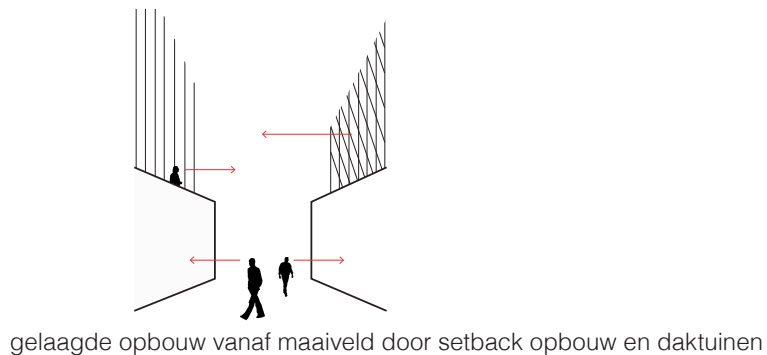
De opbouw van de volumes is goed afleesbaar, hetgeen benadrukt wordt door de opbouw en plintlaag anders te materialiseren. De maatverhouding van de opbouw is dusdanig dat deze als elegante torens een extra laag toevoegen aan het parklandschap.

Indien de opbouw gemaximaliseerd wordt, dient de verticaliteit geborgd te worden door het volume helder te geleiden. Aan elke zijde dient het volume minimaal één meter te verspringen over de volledige hoogte. De opzet dient dusdanig te zijn, dat er een duidelijk verticaal gericht volume herkenbaar is op een neutrale plint. De daktuin dient als buffer tussen de plint en opbouw beleefbaar te zijn vanaf maaiveld.

De lagere bebouwing is alzijdig georiënteerd en sluit aan bij het parkachtige karakter van Spoor C en de plintlaag van de hogere bebouwing.



BOUWMASSA



lagere bebouwing sluit aan bij het park



de architectuur heeft karakter en een heldere opbouw

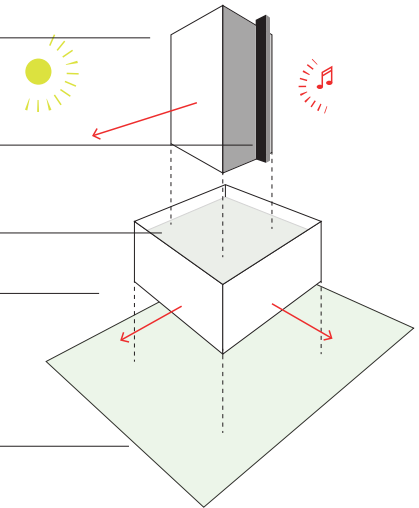
oriëntatie opbouw gericht naar park met hogere mate van transparantie en positie buitenruimten

geluidsbelaste zijde kan benut worden voor stijpunten of installaties als industrieel accent

daklandschap voegt extra laag toe

onderbouw alzijdige oriëntatie herkenbaar als basement in materialisering en geleiding

veld heeft eigen identiteit en is integraal onderdeel Vlietpark

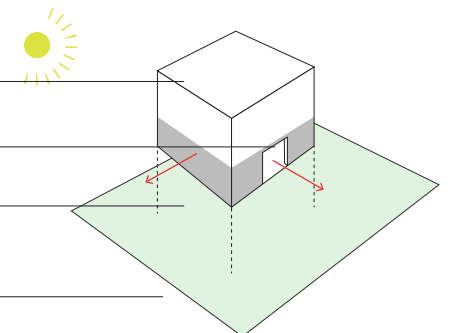


dak van lagere volumes behandelen als vijfde gevel

entree's zijn opvallende elementen verbijzondering basement

alzijdige oriëntatie, royale gevelopeningen en buitenruimten

veld heeft eigen identiteit en is integraal onderdeel Vlietpark



1 | De Coulissen

De publieke plinten hebben een directe relatie met het maaiveld en dienen als zodanig ontworpen te worden. Zeker bij de hogere bouwvolumes zijn de plinten royaal opgezet. Heldere plastic in de plint laat ruimte voor de menselijke maat en benadrukt het uitnodigende karakter. De maatvoering is robuust, evenals de materialisering, zodat de gebouwen goed op de grond staan.

De programmering van de plint versterkt de levendigheid op het maaiveld; aan de Borchwerf-zijde is een commercieel programma goed voorstelbaar, bij de blokken die meer in het park gesitueerd zijn, is maatschappelijk georiënteerd programma wenselijk.

Indien gewoond wordt op de begane grond, dienen de verblijfs- en buitenruimen van een woning altijd verhoogd uitgevoerd worden t.o.v. het aangrenzende maaiveld om zo voldoende ruimte te realiseren tussen publiek en privé. Dit hoogteverschil met het maaiveld dient binnen het gebouvvolume overbrugd te worden.

Alle woningen zullen ontsloten worden vanuit een collectieve entree. Uitzondering op bovenstaand zijn specifieke woningtypologiën, zoals bijvoorbeeld woon-werk-woningen, die gericht zijn op het publieke karakter van het park.

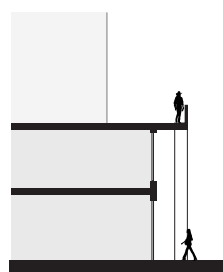
Private buitenruimten dienen bij voorkeur als dubbelhoge loggia vormgegeven te worden. Bij de lagere volumes is het mogelijk om de buitenruimte voorbij de gevellijn te realiseren, mits goed ingepast in het landschap.



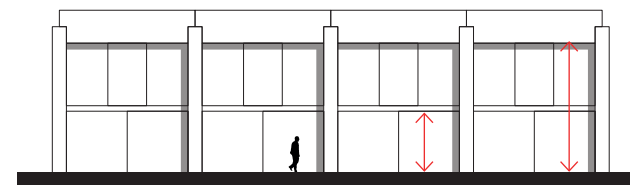
publieke plint: uitnodigend en interactie park



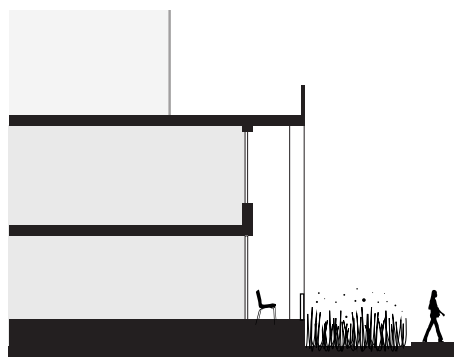
private plint: inbedding in ontoegankelijke groene zone



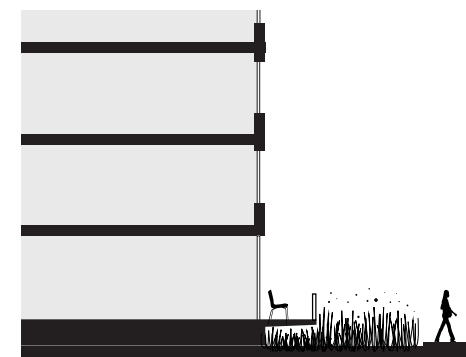
plastic in plint



royale plinten en ruimte voor de menselijke maat



buitenruimte aan maaiveld beide volumes



buitenruimte aan maaiveld enkel lagere volumes

1 | De Coulissen

De materialisering van De Coulissen is industrieel. De materiaalkeuze verhoogt de objectwaarde van ieder gebouw, waarbij verschillende materialisering van basement en opbouw wenselijk is. Speciale aandacht wordt gevraagd voor de omgevingsfactoren en de afscherming hiervan. Elementen zoals stijpunten of installaties kunnen bijdragen aan de plastic van de dove gevels en het karakter van het gebouw.

De opbouw van de hogere volumes is verticaal georiënteerd. Een materiaalpalet van beton, baksteen, staal en glas is denkbaar, verzacht door een goede inbedding in de groene velden. De tektonische benadering zoals eerder omschreven is ook voor de woningen belangrijk onderdeel van de beeldkwaliteit. De hogere bouwmassa's hebben een hybride uiterlijk en materiaalkeuze, de lagere bebouwing kent een eenduidige materialisering.

De materialisering en de ruimtelijke consequenties hiervan, dienen integraal onderdeel te zijn van het architectonische concept. En dit concept te verdiepen.



spannende woningtypologiën

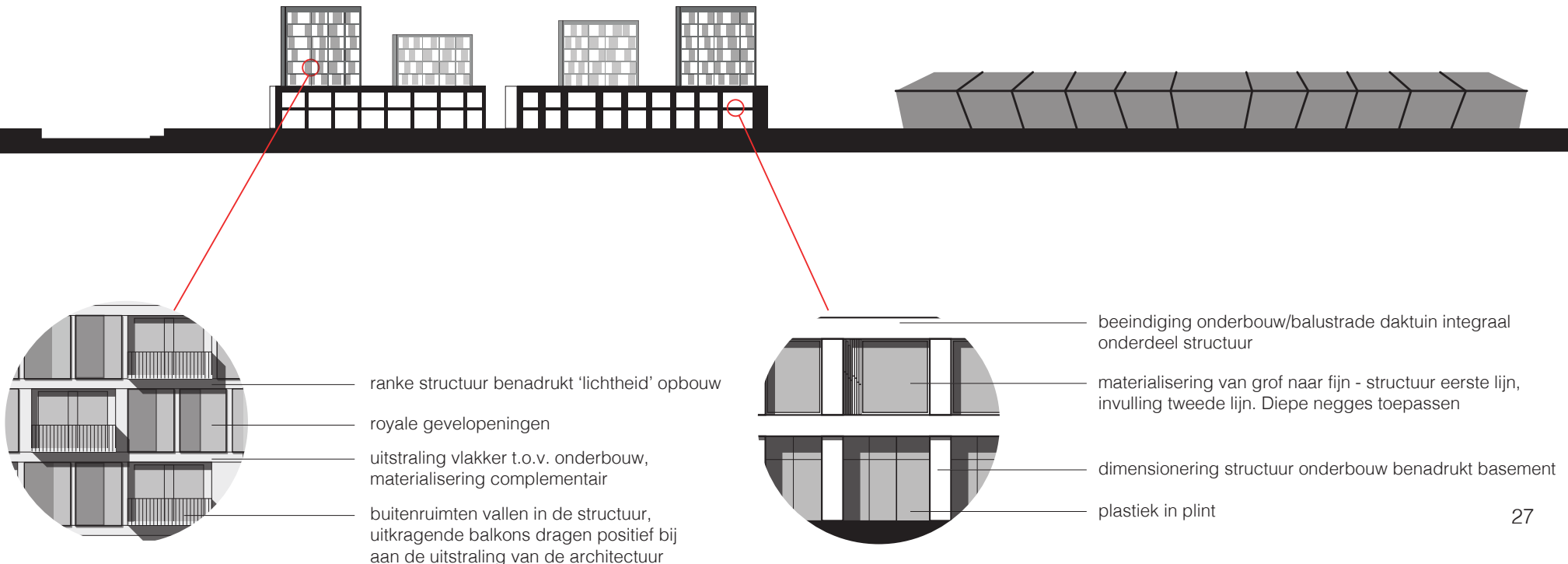


stijpunten onderdeel uitstraling



robuuste materialen als basement

UITWERKING



De Coulissen

- De stedenbouwkundige opzet is speels en zodanig dat deze een luwe, goed indeelbare parkruimte faciliteert.
- Opvolgende plannen dienen gerelateerd te worden aan hun voorganger, dit is bij uitstek een ontwikkelgebied waar ruimte is voor meerdere architecten.
- De hogere volumes kennen een brede, alzijdige plint en terugliggende, afscherpende bovenbouw.
De lagere volumes zijn alzijdig georiënteerd.
- De plinten zijn royaal opgezet en kennen een sterke plasticiteit met oog voor de menselijke maat. De materialisering is robuust.
- Sporadisch is wonen aan het maaiveld mogelijk.
Deze woningen zullen verhoogd en met een goed ingerichte landschappelijke buffer ingepast dienen te worden.
- De architectonische taal is krachtig, materiaalkeuze uitgesproken en zorgvuldig.
De plasticiteit van de dove gevels verhogen de objectwaarde van de gebouwen.
- De matrix op p.23 is integraal onderdeel van de samenvatting van dit ontwikkelgebied.

2 | Het Stadion e.o.

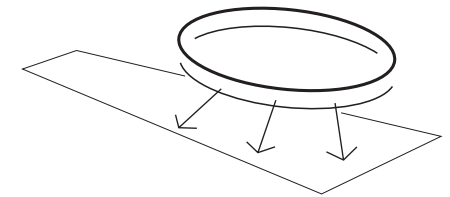
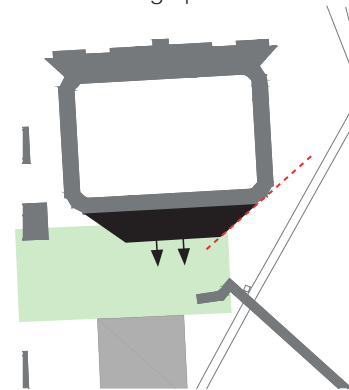
De unieke positie van het stadion in Spoor C kan beter benut worden. Door aan de zuidzijde het stadion extravert te koppelen aan De Groene Loper, kan er een representatieve, transparante voorzijde worden gerealiseerd.

De constructie en kuipvorm zijn sterke, beeldbepalende onderdelen van het stadion. Indien er ontwikkeld wordt, dienen deze kwaliteiten goed ingepast te worden. Voorkomen dient te worden dat de nieuwe ontwikkeling er aangeplakt wordt, zonder de kuipvorm van het stadion in ogenschouw te nemen.

De nieuwbouw dient een hoofdzakelijk transparante toevoeging te zijn, waarbij de constructie een nieuwe, kenmerkende laag toevoegd aan het cluster van het stadion. De vorm van de bebouwing gaat een synergie aan met de constructieve kenmerken van het stadion.



de uitbreiding opent zich naar het park



Alzijdige uitstraling,
publiek programma aan de looper

INPASSING & BOUWMASSA

hoeken bouwmassa afschuiven in lijn van kuip

constructie en stramien kuip aanleiding nieuwbouw

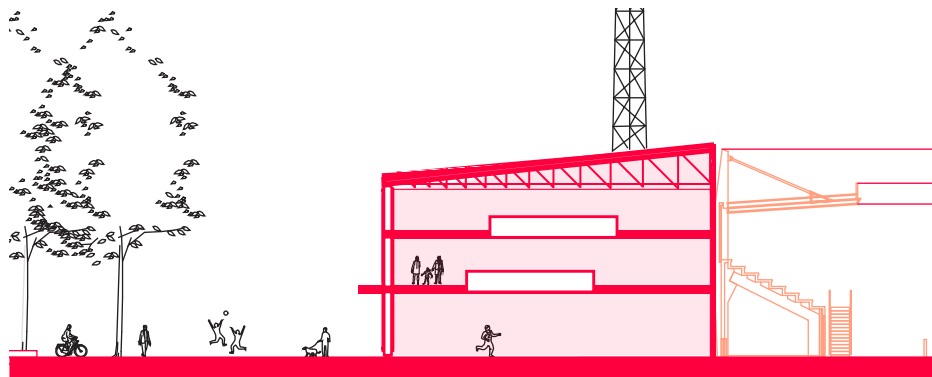
plinten zijn transparant en uitnodigend

2 | Het Stadion e.o.

De nieuwbouw dient een hoofdzakelijk transparante toevoeging te zijn. Het stramien en de spanten van de huidige constructie dienen aanleiding zijn om de nieuwbouw goed in te passen.

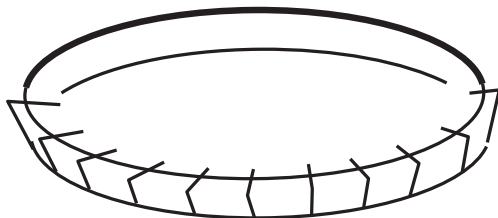
Synergie dient gezocht te worden met de kuipvorm en de structuur van de kuip; het is niet wenselijk om de architectonische taal te relateren aan het bestaande bakstenen hoofdgebouw aan de noordzijde.

De plinten dienen transparant en uitnodigend vorm te worden gegeven. De architectuur en materialisering van de uitbreiding passen bij een aantrekkelijke voorzijde.



de constructie is bepalend voor de verschijningsvorm, de plinten transparant

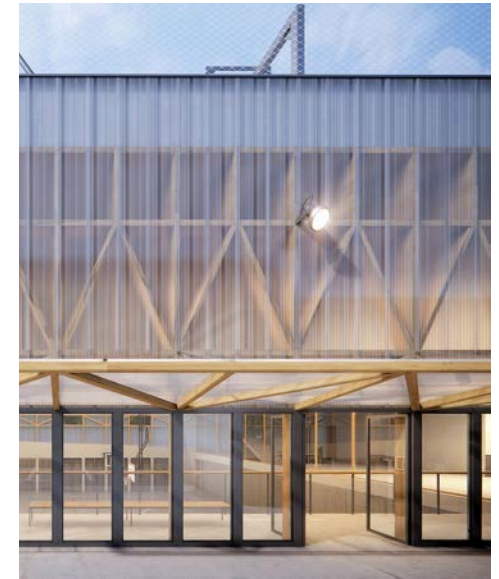
UITWERKING



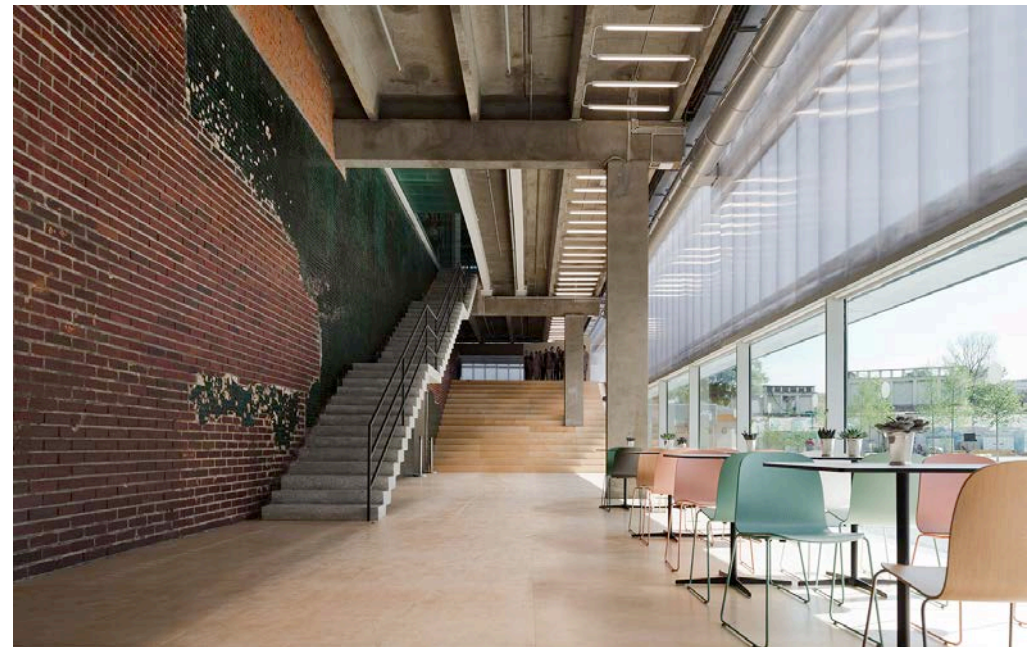
Structuur en kuip blijven duidelijk herkenbaar



hoge plinten binnen de structuur



constructie integraal onderdeel architectuur



bestaande kwaliteiten benutten

Stadion e.o.

- De zuidzijde leent zich voor een uitnodigend gebaar richting de Groene Loper.
- De constructieve opbouw en de kuipvorm zijn waardevolle elementen waar eventuele nieuwe ontwikkelingen goed op aan dienen te sluiten.
- Een nieuwe ontwikkeling dient expliciet interactie met de omgeving aan te gaan en synergie met de bestaande bouwstructuur te zoeken.
- De nieuwbouw dient een voornamelijk transparant uiterlijk te krijgen binnen een heldere structuur. Vliesgevels dienen vermeden te worden.
- De matrix op p.23 is integraal onderdeel van de samenvatting van dit ontwikkelgebied.

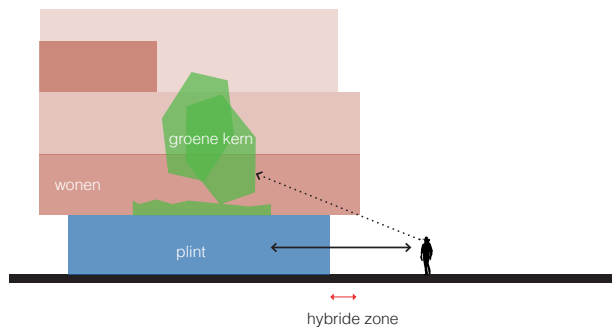
3 | De Tribune

Het nieuw te realiseren hybride bouwblok 'De Tribune' onderstreept de ambitie van Spoor C. Dit gebouw in de kern van het park draagt in hoge mate de kernwaarden van het Vlietpark uit; innovatief, uitnodigend en een spannende mix tussen groen en gebouw.

Het bouwwerk dient enerzijds de pleinruimte aan de Vliet een duidelijk front te geven met publiek toegankelijke plint, anderzijds zullen de park- of sportzijde ieder hun eigen interactie met het landschap behoeven.

Het bouwwerk kenmerkt zich door een getrapte opbouw. Door hier terrassen mogelijk te maken, ontstaat ruimte voor volwaardig groen op niveau. Het front aan de Vliet sluit aan op de bouwhoogte aan de overzijde van het water.

De structurele opbouw en materialisering is goed afleesbaar, de plinten uitnodigend. De binnenruimte van het bouwvolume is toegankelijk en onderdeel van een informele route door het park.



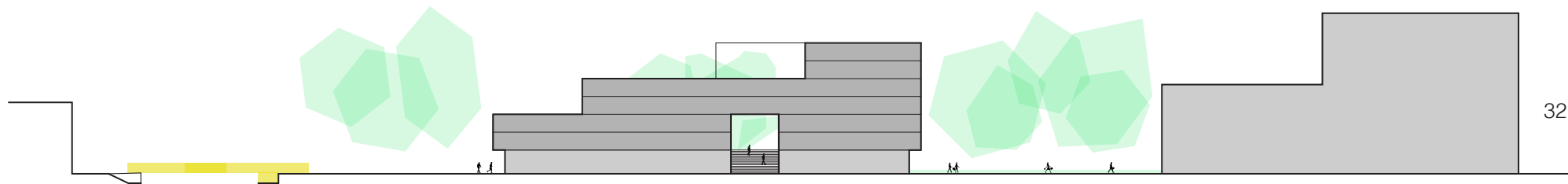
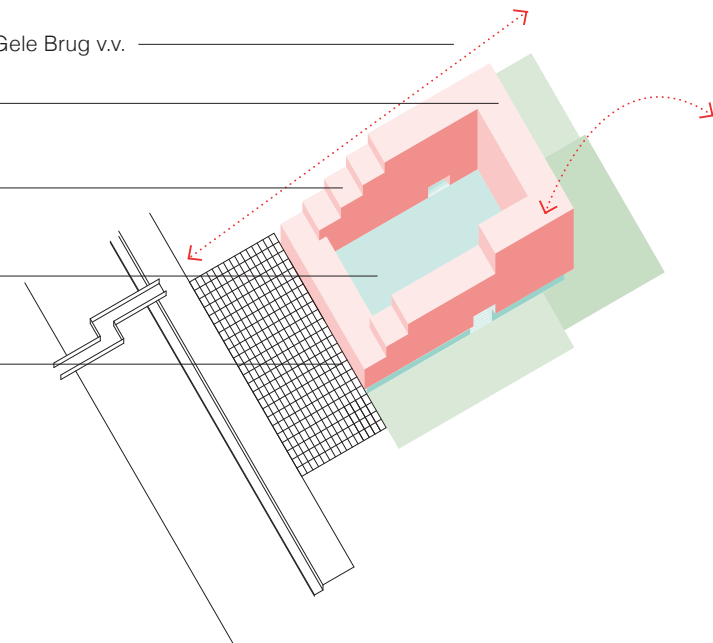
Heldere begeleiding zichtrelatie Passerelle - Gele Brug v.v.

Het hogere volume aan de oostzijde vormt de opmaat voor 'De Foyer'

De Tribune is een getrapt, alzijdig volume. De terrassen dragen bij aan de groene, natuurlijke uitstraling van het gebouw.

Het (opgetilde) binnenterrein is toegankelijk middels een uitnodigende onderdoorgang vanaf het park

Aan pleinzijde dient een publiek, uitnodigend programma te komen die een directe relatie met het plein aangaat op plintniveau
De entree is aan de pleinzijde en het gebouw direct aan het plein gerealiseerd te worden



3 | De Tribune

alzijdig volume

Voor de toetsing van de beeldkwaliteit is de centrale ligging cruciaal. Dit bouwvolume dient ten alle tijde alzijdig opgezet te zijn.

binnengebied

Het binnengebied is publiek toegankelijk, de doorgangen zijn goed ingepast in de informele routing van het park. De beplanting en gebruikswaarde van het binnengebied dragen bij aan de woonbeleving en gelaagdheid van Spoor C. Idealiter staat de vaste beplanting in de volle grond, ook als het binnengebied á niveau ligt.

plinten

De plinten liggen terug t.o.v. de opbouw, zodat er een droogloop ontstaat. Deze hybride ruimte maakt bovendien de overgang tussen gebouw en park gelaagd.

terrassen

Bepalend voor de uitstraling van het gebouw zijn de structuur van terrassen en buitenruimtes. Deze getrapte opbouw zorgt voor aansluiting met 'De Foyer' aan de oostzijde en de Vlietkade aan de westzijde. De terrassen dragen bij aan het groene karakter van het gebouw.

materialisering

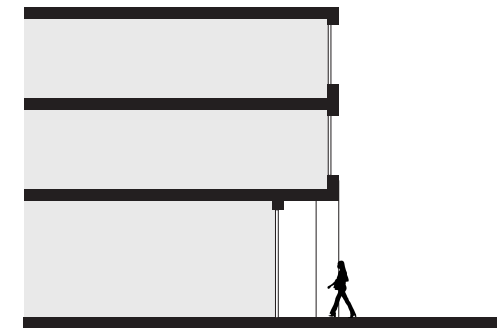
De materialisering voor dit gebouw zal meer natuurlijker zijn dan de overige bebouwing van Spoor C. De aansluiting met het duurzame karakter van Spoor C wordt juist gezocht in materialisering en bouwmethodiek. Een houten en/of CLT-constructie is een logische keuze en zorgt bovendien voor zo min mogelijk overlast vanwege de relatief korte bouwtijd.



binnengebied draagt bij positief bij aan woonbeleving



modulair bouwsysteem is voorstelbaar



Door de hoge plint iets terug te leggen wordt er een uitnodigende tussenzone geïntroduceerd tussen park en gebouw.

De Tribune

- Het gebouw staat midden in het park.

Hierdoor zijn er vier voorkanten met ieder een eigen relatie met het landschap.

- Het binnengebied is landschappelijk ingericht en onderdeel van de informele routing door Spoor C

- Kenmerkend voor de uitstraling is de getrapte opbouw van het volume; de terrassen dragen bij aan het groene karakter van het gebouw.

- Aan de Vlietzijde is een publiek, uitnodigend programma expliciet gekoppeld aan de pleinruimte. De plinten liggen terug t.o.v. de bovenbouw.

- Het materiaalgebruik en bouwmethodiek sluit aan bij het duurzame karakter van het Vlietpark

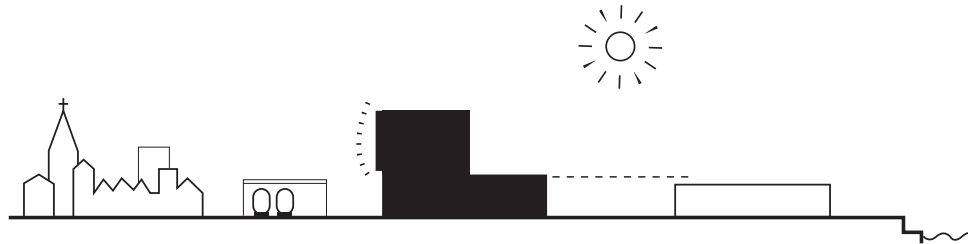
- Volwaardig groen op niveau is integraal onderdeel van de architectonische uitwerking

- De matrix op p.23 is integraal onderdeel van de samenvatting van dit ontwikkelgebied.

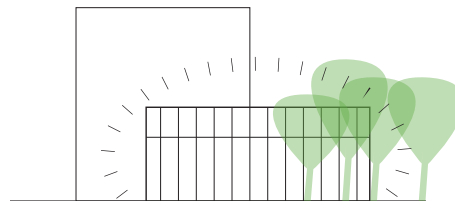
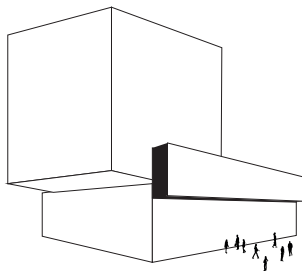
4 | De Foyer

De Foyer is een parkeerhub; zichtbaar, publiek programma met een grote parkeercapaciteit. Een ambitieus programma, dat precies past op deze locatie. Door hier het overgrote deel van het parkeren van Spoor C te realiseren, wordt een autovrij stadspark realiseerbaar.

De positionering en korrelgrootte van De Foyer maken het gebouw karakteristiek met hoge, gebiedsoverstijgende iconowaarde. Een iconisch gebouw, passend bij de stationsomgeving. De beeldkwaliteit is derhalve eerder verwant aan een publiek gebouw dan een parkeergarage. Het publiek programma dient afleesbaar te zijn in het volume, ook als dit programma zich op de verdieping bevindt.



Accent aan de spoorzijde, gericht op het centrum en aansluitend op de schaal van Spoor C

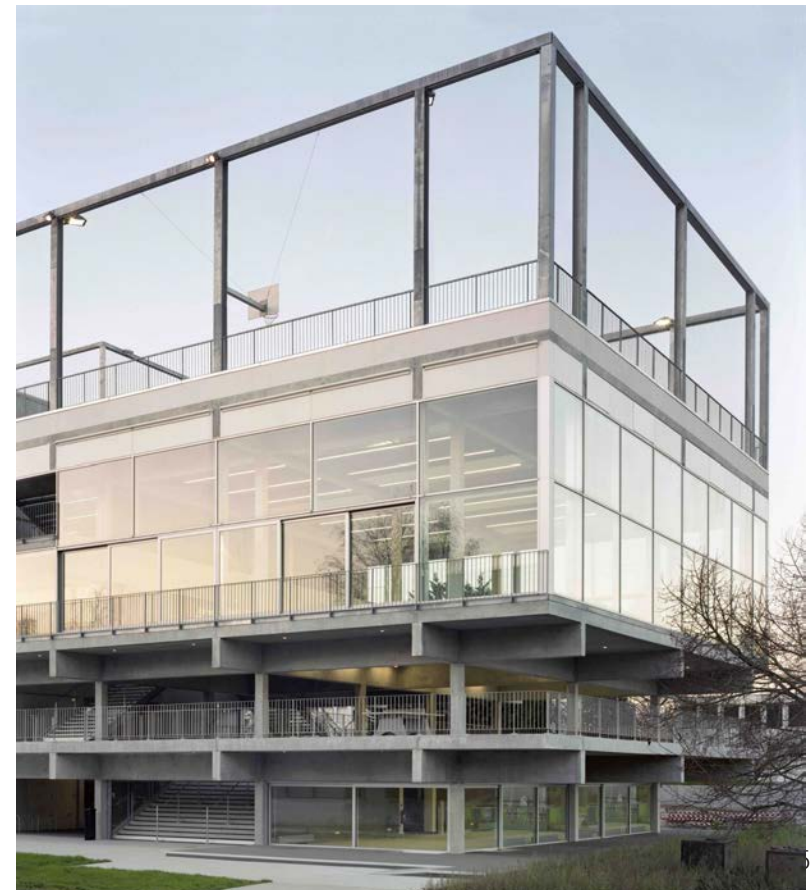


De volumeopbouw is kloek, de plasticiteit nodigt uit tot interactie met het publieke domein. Programma op niveau is afleesbaar, de plint toegankelijk vanaf De Groene Loper.

INPASSING



stapeling van programma afleesbaar in gevel



4 | De Foyer

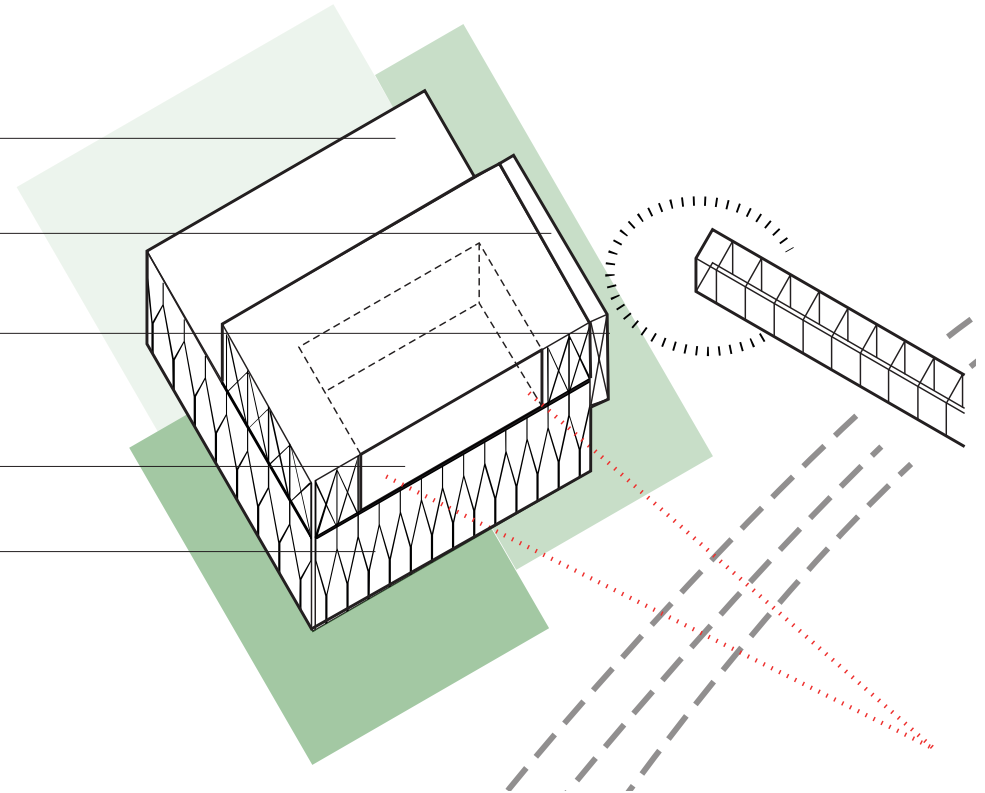
Daktuin en/of -programma op lager volume beleefbaar maken voor publiek

Publiek programma is goed afleesbaar

Royaal, uitnodigend gebaar richting De Groene Loper

Op niveau verbinding met overzijde spoor aangaan

Beeldkwaliteit constructie refereert naar gebouwmassa, niet per se naar vloervelden



BOUWMASSA



royale openingen maken de compositie



avondbeeld mee-ontwerpen

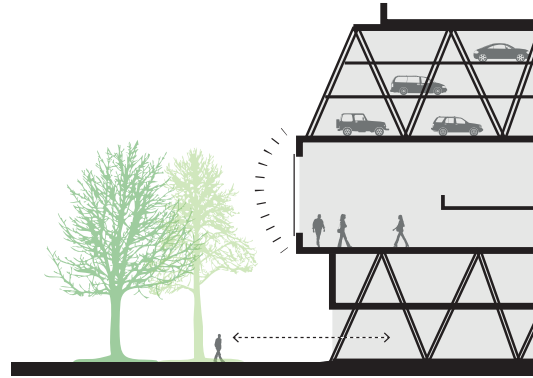


plinten actief en toegankelijk

4 | De Foyer

De constructieve opbouw en logica is bepalend voor de uitstraling, de menselijke maat ondergeschikt. Hiermee sluit het gebouw impliciet aan bij de grotere volumes langs het spoor.

Het materiaalgebruik is industrieel en puur - een gebouw als machine, een gebouw die de bezoeker uitdaagt. De overmaat kan informeel geprogrammeerd worden.



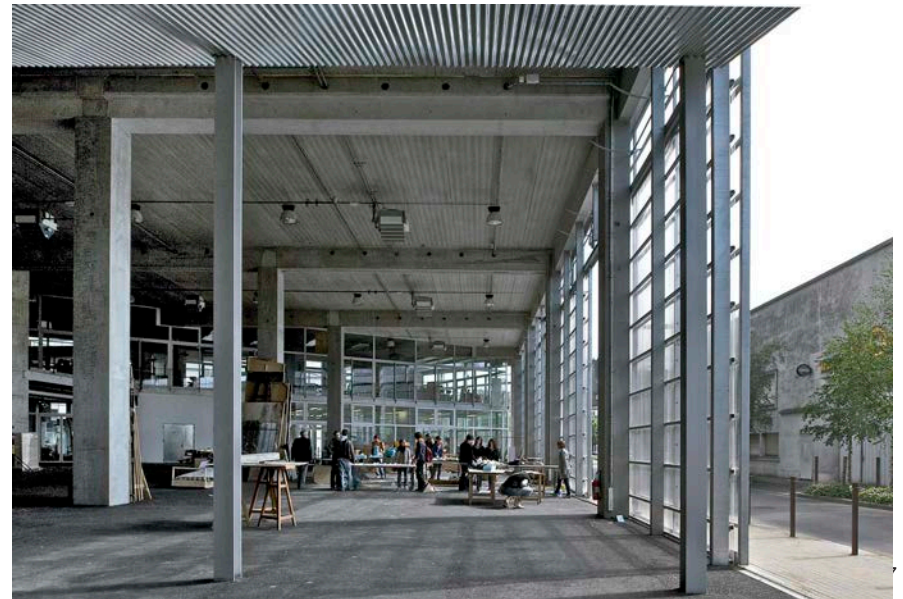
Het gebouw opent zich naar het park, gebaren zijn royaal en passend bij een publiek gebouw



constructie is beeldbepalend



uitnodigende plinten, heldere constructie



overmaat publiek programmeerbaar

De Foyer

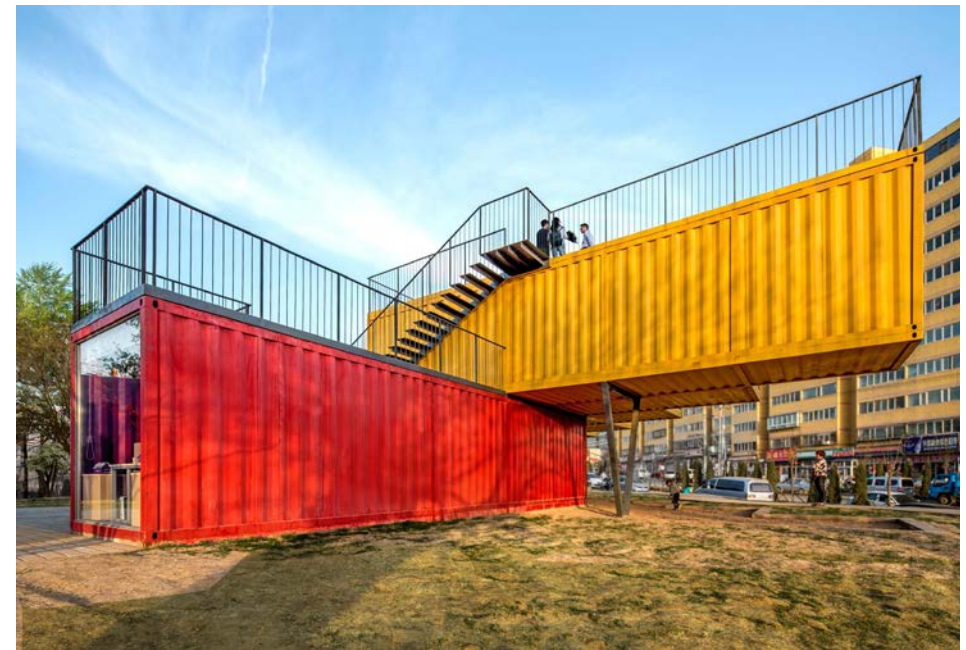
- De Foyer heeft een gebiedsoverstijgende icoonwaarde, passend bij een stationsgebied.
- Het gebouw herbergt publiek programma en presenteert zich als een publiek, uitnodigend gebouw. Programma op niveau is afleesbaar.
- De volumeopbouw is kloek, de plastiek nodigt uit tot laagdrempelige interactie met het publieke domein.
- De constructie is beeldbepalend en dient derhalve architectonisch vormgegeven te worden.
- De matrix op p.23 is integraal onderdeel van de samenvatting van dit ontwikkelgebied.

Paviljoen in het park

Het oostelijk deel van het Urban Sport en Speelpark laat ruimte voor een paviljoen met goed georiënteerd terras. Dit horeca-paviljoen is speels vormgegeven en kent een open, uitnodigende opzet. Het is een baken aan de oostzijde van het Urban Sport en Speelpark; open naar het publiek, afschermend richting spoor.

Binnen de kaders van een archetypisch paviljoen, wordt de initiatiefnemer uitgedaagd om hier een sterk conceptueel uitgangspunt in te nemen. Een concept dat reageert op het 'urban' karakter van het Sport en Speelpark.

De terrassen dragen positief bij aan het architectonisch concept en zijn derhalve mee-ontworpen. Het paviljoen is bij uitstek een kans om te werken met hergebruikte materialen en slimme low-tech-technieken die de architectonische uitstraling mede vormgeven.

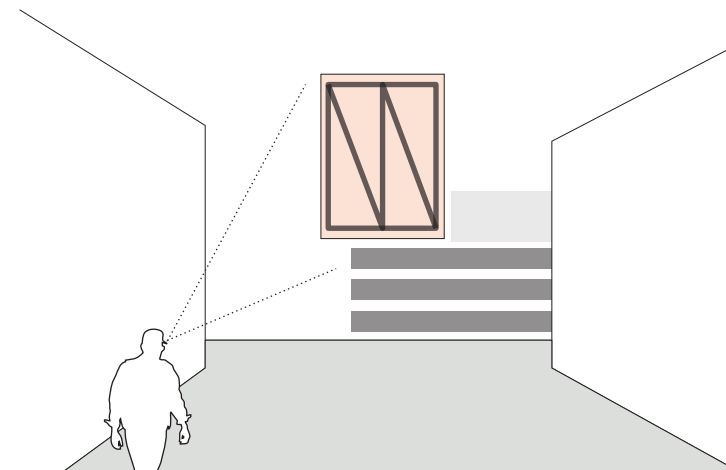


Het horeca-paviljoen is als kleinschalig paviljoen vormgegeven. Het karakter van het paviljoen is speels en industrieel, alzijdig en uitnodigend.

5 | De Toeschouwer

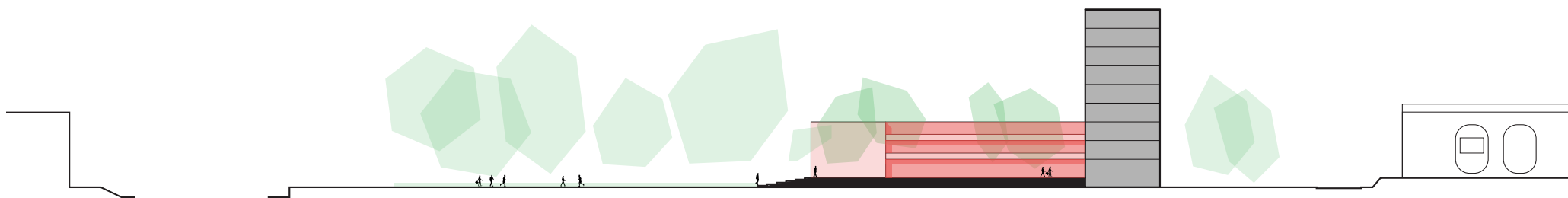
Het woongebouw De Toeschouwer markeert de zuidelijke entree van het parkdeel van Spoor C. Het gebouw opent zich naar het Urban Sport en Speelpark en werkt als buffer tegen spoor- en industriegeluid.

De verschillende randen van dit gebouw vereisen ieder een eigen benaderingswijze, de beeldtaal is expressief. De positie aan het spoor maakt De Toeschouwer direct onderdeel van de ritmiek van kloeke, industriële gebouwen aan de zijde van Spoor C. Het collectieve binnengebied is iets verhoogd en direct toegankelijk vanuit het park.



De zuidzijde van het accent vangt de zichtlijn tussen foyer en tribune op

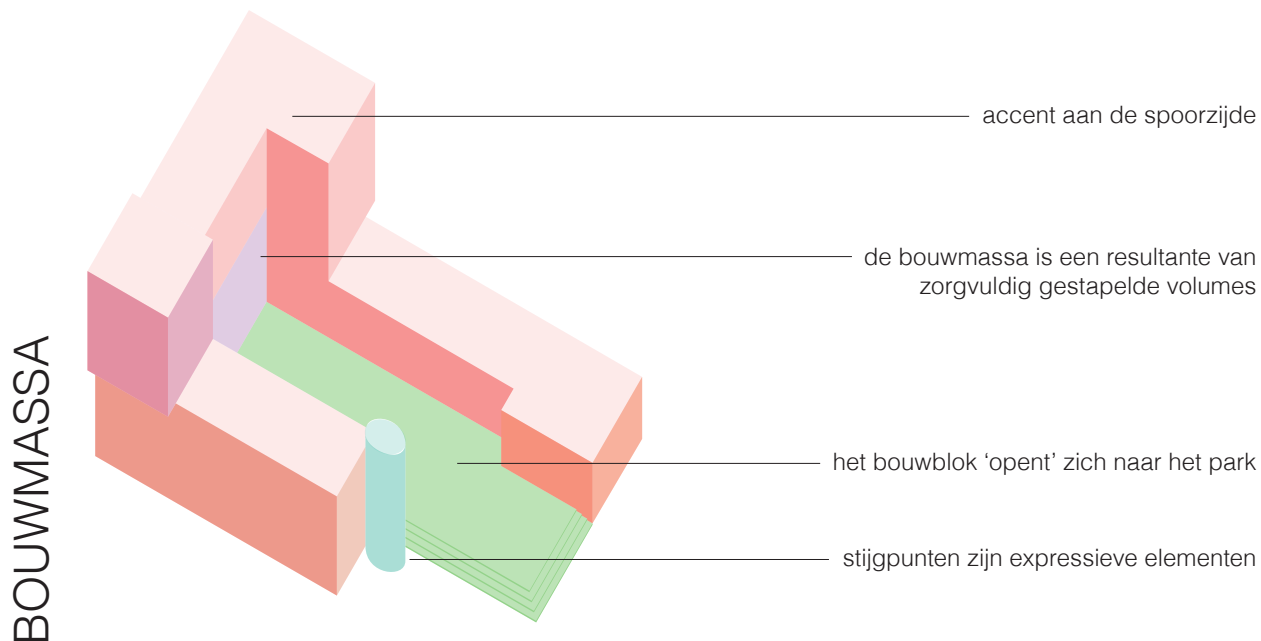
INPASSING



5 | De Toeschouwer

De geleding van de bouwmassa middels het afleesbaar stapelen van (woning)typologiën, bouwsystemen of variatie in verwante materialisering laat de grote korrelgrootte landen in het park. Behalve het doorbreken van te monotone gevels, kan deze benaderingswijze ook inspelen op de verschillende zijden van De Toeschouwer.

De typologische opzet is gestoeld op een 'opengewerkt' bouwblok, waarbij het woonprogramma aan de buitenzijde is gesitueerd en de ontsluiting en slaapprogramma aan de binnenzijde. Door deze benaderingswijze wordt wandvorming vermeden en de bouwmassa gelaagder.



als accent is een glazen gevel voorstelbaar



doorwaadbaar bouwblok, coherent geheel

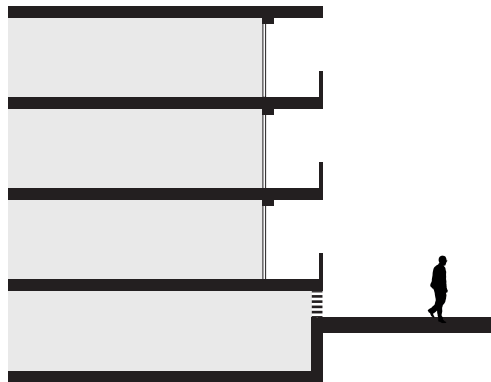
5 | De Toeschouwer

Het opengewerkte bouwblok biedt ruimte aan een meer beschutte groene verblijfsruimte. Dit is een collectieve buitenruimte, al dan niet gesitueerd op een halfverdiepte parkeerlaag. In ieder geval dient deze ruimte zo groen mogelijk ingericht te worden.

Vanwege de zichtbaarheid vanuit het park, dient de binnenzijde van het bouwblok als voorkant ontworpen te worden. Afhankelijk van de doelgroep, dient de horizontale ontsluiting kwaliteit toe te voegen; ontmoeting tussen bewoners wordt gestimuleerd, bredere galerijen met eventuele zitmogelijkheid zijn dan goed voorstelbaar.

Het materialenpalet is zachter dan de buitenzijde van het bouwblok.

Er dient speciale aandacht besteed te worden aan de overgang tussen gebouw en park aan de noord- en/of westzijde. Net als bij De Coulissen, dient hier eventueel woonprogramma altijd verhoogd ten opzichte van het maaiveld te worden gerealiseerd.



principe overgang gebouw en parkgedeelte

MAAIVELD



gevels binnenzijde



ruimte voor ontmoeting wordt gestimuleerd

5 | De Toeschouwer

materiaalgebruik

De Toeschouwer staat op het schakelpunt van Spoor C, de Specialiteitenfabriek en het Zwaaiyat. De materialisering dient zich hier toe te verhouden. Het materialenpalet is uitgesproken en onorthodox, zodat een spannende dialoog ontstaat met de omgeving.

geluid

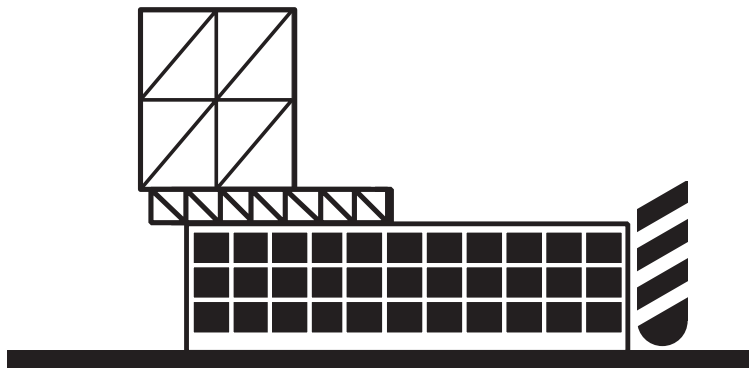
Net als andere woongebouwen in Spoor C, dienen ook de gevels van de woningen van De Toeschouwer deels te worden voorzien met geluidswerende maatregelen.

Waar bij de woongebouwen aan de Borchwerf een 'harde' kant voorstelbaar is, is de wens voor dit deelgebied om de geluidswerende maatregelen subtieler te integreren in de architectuur. Glas is denkbaar, zeker in combinatie met slimme duurzaamheidsconcepten.

buitenruimten

De terrassen en buitenruimten zijn een beeldbepalend onderdeel van de architectuur. Indien balkons worden toegepast, dienen deze een lichtere materialisering te krijgen dan het hoofdvolume. De (deels) uitkragende balkons verspringen in de gevel, zodat er een afwisselend beeld ontstaat.

UITWERKING



afwisselend materiaalgebruik en/of geleding maken de compositie van het bouwwerk in balans met zijn omgeving



verticale ontsluiting als expressief element compositie



geluidswerende maatregelen integraal onderdeel architectuur

De Toeschouwer

- o Het gebouw vormt de schakel tussen het groene karakter van de noordzijde van Spoor C en het zuidelijke deel.
- o Het gebouw maakt onderdeel uit van de ritmiek van stoere, kloeke gebouwen langs het spoor.
- o Buitenruimten zijn een beeldbepalend en integraal onderdeel van de architectuur.
- o Het gevelbeeld is afwisselend, het materiaalgebruik versterkt het informele karakter van het gebouw.
Sterke wandvorming dient vermeden te worden.
- o De luwe binnenruimte is toegankelijk en nadrukkelijk een verblijfsruimte - de gevels grenzend hieraan dienen verblijf te stimuleren.
- o Geluidswerende maatregelen dienen geïntegreerd te worden in de architectuur. Glas is denkbaar, idealiter als onderdeel van het duurzaamheidsconcept.
- o De matrix op p.23 is integraal onderdeel van de samenvatting van dit ontwikkelgebied.

6 | Specialiteitenfabriek

De Specialiteitenfabriek heeft een aparte status binnen Spoor C. Deze is vol in bedrijf en draagt zo bij aan het industriële karakter van de locatie. Aangezien (her)ontwikkeling op dit moment niet aan de orde is, zal de Specialiteitenfabriek de bestemming en uitstraling behouden zoals die op dit moment bekend is. Daarmee is het overigens het meest historisch authentieke gebouw en programma van Spoor C. Weliswaar niet toegankelijk voor het publiek, maar wel bekend bij iedere Roosendaler.



7 | EKP e.o.

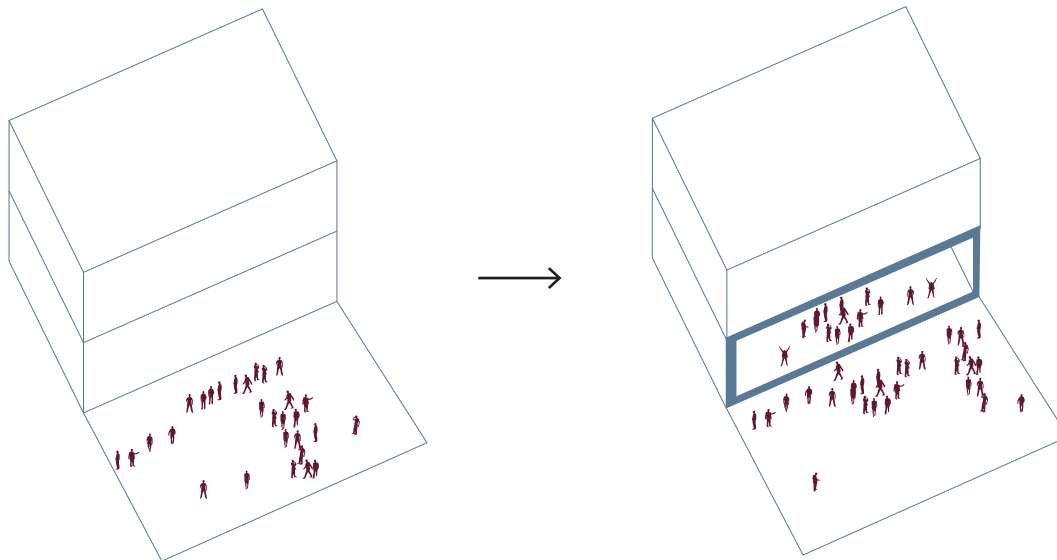
Het EKP en omgeving definieert de zuidpunt van Spoor C. De zuidgevel van het EKP en voorliggend plein zijn cruciaal voor de ontwikkeling van Stadsoevers. Voor velen is dit de eerste indruk van het gebied.

Het brutalistische, iconische bouwwerk dient zich, binnen de bouwstructuur, te openen naar de stad, zonder de kwaliteiten van het gebouw te veronachtzamen. Als tegenhanger van het rauwe beton is een lichte toevoeging goed voorstelbaar.

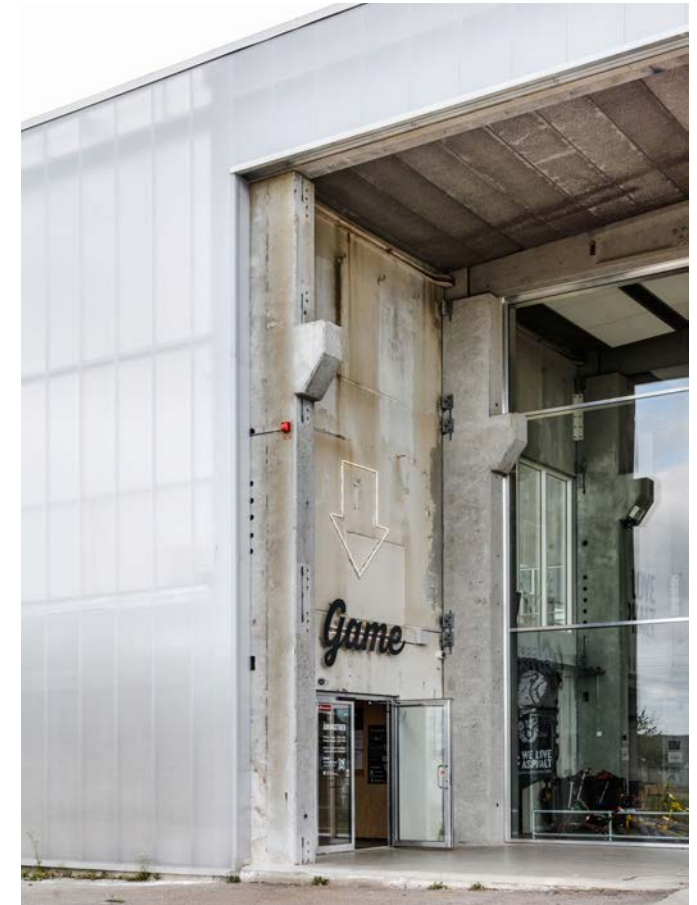
Van belang is ook dat de betonstructuur goed hersteld wordt; dit komt de conceptuele helderheid ten goede. De zwaarte van het gebouw wordt zo benut als kwaliteit.

Omliggende pleinruimtes dienen een duidelijke eigenaar te vinden in een herontwikkeld EKP-gebouw om als volwaardige verblijfsruimte te kunnen functioneren.

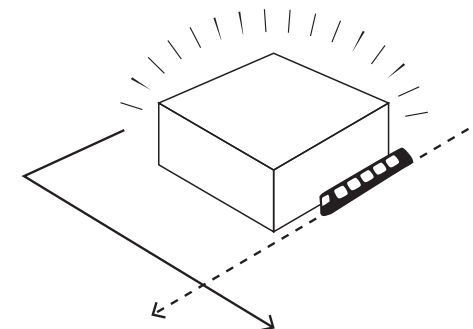
BOUWMASSA & INPASSING



het plein aan de zuidzijde van het EKP dient geactiveerd te worden bij herontwikkeling



grote openingen in structuur, nieuwe laag herkenbaar



iconisch schakelpunt tussen centrum en Spoor C

7 | EKP e.o.

Het activeren van het EKP-gebouw is de opgave voor het welslagen van het zuidelijke deel van Spoor C. De ingreep dient zo veel mogelijk de bestaande structuur te respecteren en zich hier logisch toe te verhouden.

Aan- of opbouwen voegen een nieuwe laag toe aan de bestaande structuur. Deze laag is duidelijk herkenbaar en zet zich qua materialisering af tegen de veelal betonnen structuur.

Hout, staal en (melk)glas zijn voorstelbaar als toevoeging, steenachtige materialen dienen vermeden te worden. Speciaal aandacht heeft ook de kleurstelling; het beton dient hersteld te worden, de nieuwe ingrepen kunnen van kleur voorzien worden als tegenwicht.



herkenbare nieuwe (tijds)laag



overmaat en bestaande structuur benutten

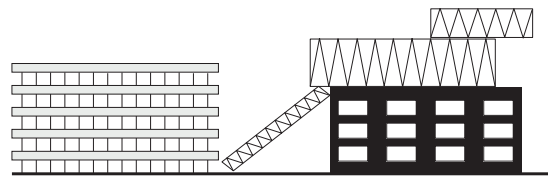


koester het recente verleden

UITWERKING



Zwaarte gebouw benutten als kwaliteit



Zwaar en licht combineren, industrieel icoon



7 | EKP e.o.

parkeergebouw

Het parkeergebouw tussen het EKP en de Specialiteitenfabriek verhoudt zich enerzijds tot de eerder benoemde thema's van Spoor C en anderzijds tot de kloeke gebouwen rondom De Knoop.

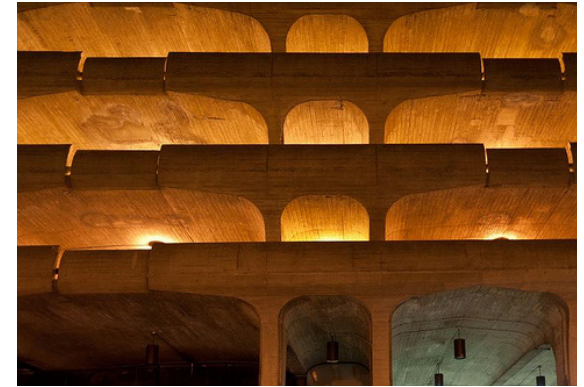
Een duidelijke, horizontale structuur is gewenst. Vergroening van de gevels vormt een synergie met de structuur van het gebouw. Het karakter van het gebouw verenigt zo de waarden van Spoor C; groen en grijs in harmonie.

Met name de oost- en noordgevel lenen zich voor een groene gevel passend in de bouwstructuur.

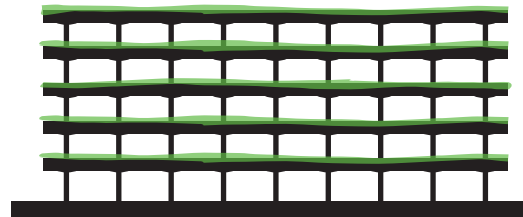
Het gebouw is een heldere parkeermachine; de auto's mogen zichtbaar zijn, de functie zowel overdag al 's nachts afleesbaar. Het gebouw houdt zich zowel in massa als expressie goed staande tussen de andere bouwwerken rondom De Knoop.

De typologie van een parkeergebouw leent zich bij uitstek voor een zuiver tektonische benadering van de opgave. Het beeld is een logische resultante van de kolomstructuur en constructieve uitgangspunten.

De materialisering en kleurstelling sluit aan bij de neutrale, solide materialen in de directe omgeving. Het parkeergebouw dient in de hiërarchie van gebouwen rondom De Knoop te verbinden, op de achtergrond te blijven.



Constructie benutten in het avondbeeld

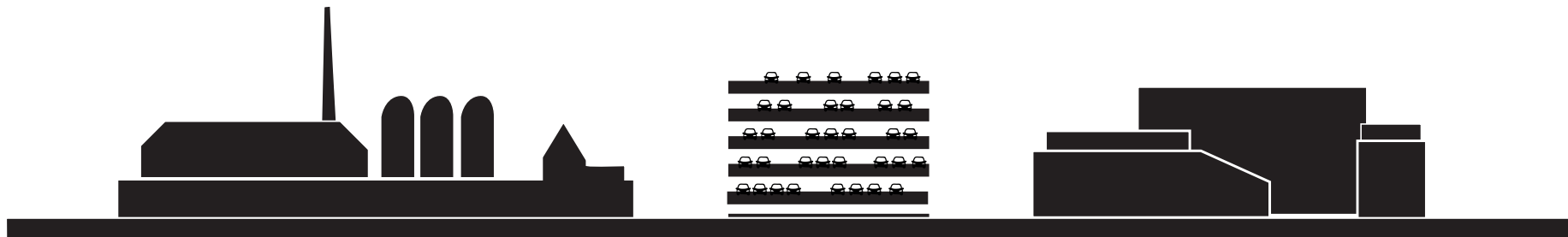


Horizontale geleiding en ruimte voor vergroening



Eerlijk materiaalgebruik als beeldbepalende kwaliteit

INPASSING



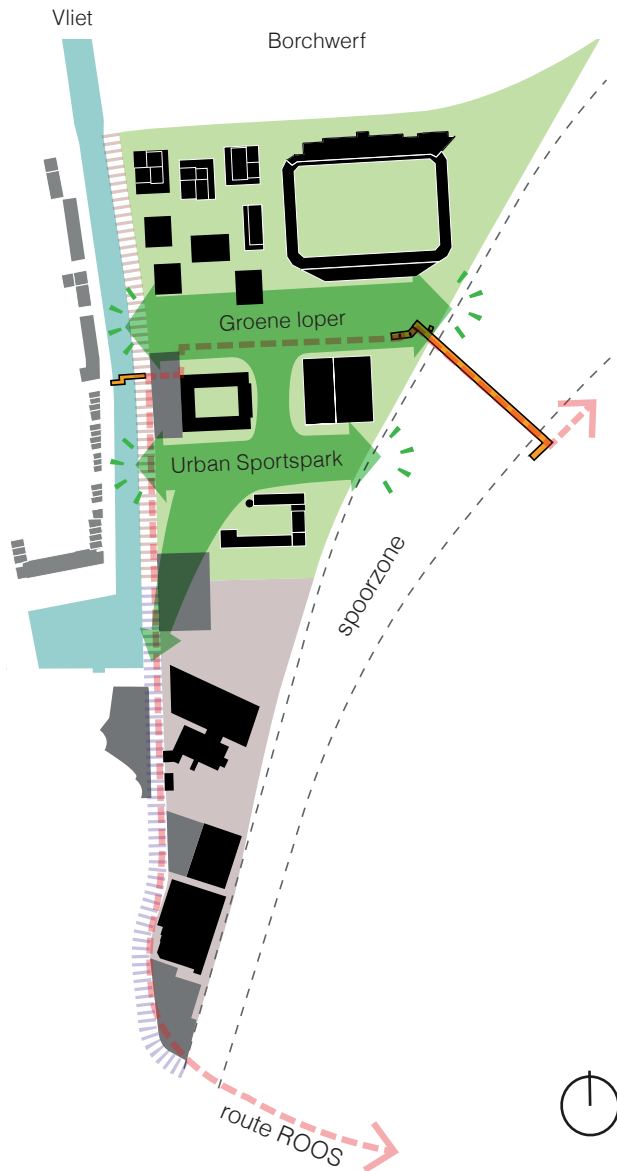
Het parkeergebouw vormt de verbinding tussen de Specialiteitenfabriek en het EKP

EKP e.o.

- Herontwikkeling van het EKP dient het gebouw actief te koppelen aan de pleinruimte en zo het schakelpunt tussen centrum en de zuidzijde van Spoor C te activeren.
- De brutalistische architectuur dient gerespecteerd en benut te worden, de toevoegingen vormen een coherent gebaar met een zekere lichtheid.
- Het parkeergebouw is een robuuste parkeermachine, waarbij de functie afleesbaar is.
Dag- en avondbeeld zijn zorgvuldig vormgegeven.
- Het parkeergebouw kent een horizontale structuur met ruimte voor gevelvergroening binnen deze geleding.
- De matrix op p.23 is integraal onderdeel van de samenvatting van dit ontwikkelgebied.

04 Gebruik en Kwaliteit Openbare Ruimte

4.1 Structuur openbare ruimte Spoor C



De stedelijke configuratie van Spoor C is onder te verdelen in een noordelijk, parkachtig deel en een zuidelijk, meer stedelijk, gedeelte. De landschappelijke structuur van de openbare ruimte gaat daar verder op in.

4.1.a Structuur openbare ruimte

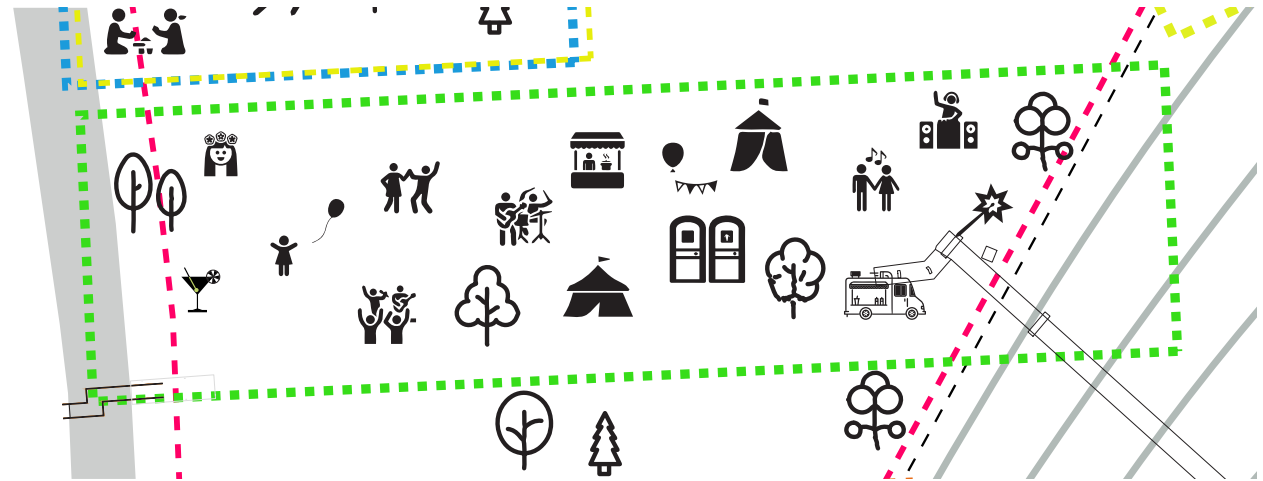
De openbare ruimte van het noordelijke deel is een samenspel van verschillende velden en bebouwing. De structurerende elementen zijn de Groene Loper en het Urban Sport- en Speelpark. Deze oost-west georiënteerde zones worden actief geprogrammeerd en vormen een bestemming voor alle Roosendaalers. Zowel aan de Vliet als aan de spoorzone wordt hier het parkachtige karakter van Spoor C goed zichtbaar. De informele, noord-zuid gerichte, verbinding wordt ingeleid vanaf het Suikerplein en vormt zo een logische entree naar het parkdeel.

De structuur van de openbare ruimte van het zuidelijke, stedelijke deel van Spoor C is een schakering van pleinen gekoppeld aan kloeke bebouwing. Het is de opmaat voor de ruggegraat langs de Vliet; ontspannen openbare ruimtes die de verkleuring van grijs naar groen helder begeleiden.

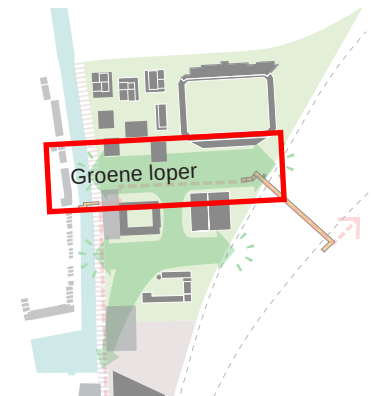
I De Groene Loper

Het padenstelsel kent vele vertakkingen, maar dominant in De Groene Loper is de verbinding van de Passerelle naar de Vliet.

Verschillende hoogteverschillen, waterberging, speelheuvelds maken het een afwisselend onderdeel van het Vlietpark. Er is veel diversiteit aan groenbeleving en vormen van (collectieve) activiteit.



multifunctioneel ruimtegebruik gemixt in de Groene loper



Inspiratiebeelden beeldkwaliteit en programmering De Groene Loper





Inspiratiebeelden beeldkwaliteit en programmering Urban sport en spelpark.

4.1.c Pleinen

Voor de eenheid en samenhang in beeld en gevoel van de pleinen kiezen we voor eenduidige principes in bestrating. Binnen dit kader is er ruimte voor eigen identiteit en inrichtingselementen die passend zijn voor de plek en de aangrenzende bebouwing.

Principes

Het bestratingsmateriaal is een combinatie van betonplaat of natuursteen met straatbaksteen. Deze materialen complementeren het materialenpalet van het westelijk deel van Stadsoevers waar klinkers de hoofdrol spelen. Daarnaast is dit de opmaat naar de wat grovere materialen van Spoor C.

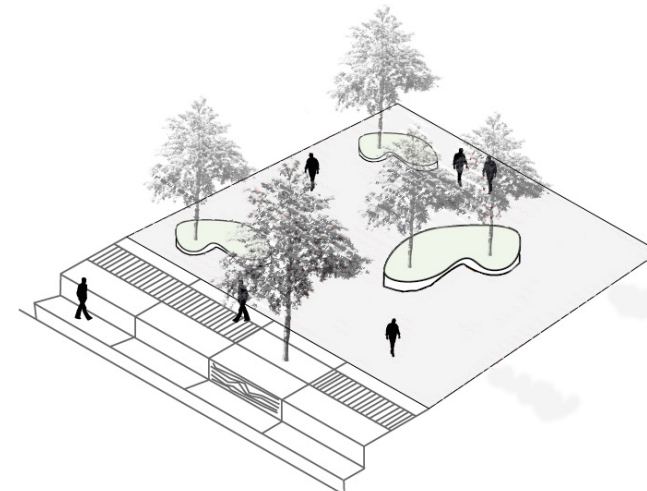
De verhouding en afwerking van betonplaat, natuursteen of straatbaksteen kan per plein verschillen.

Het groen op het plein is organisch en vrij vormgegeven en vormt zo een contrast met de orthogonaliteit van de pleinruimte en de gridstructuur van Spoor C.

Op pleinen waar grotere evenementen plaatsvinden, wordt rekening gehouden met verplaatsbare elementen.



Referentie organische vormgeving beplanting in orthogonaal vormgegeven verharding



Organische vormgeving afwijkend van gridstructuur Spoor C

4.2 Mobiliteit

Padenstructuur

Het noordelijk parkdeel van Spoor C wordt doorkruist door een padenstructuur. De paden in het park zorgen voor een optimale bereikbaarheid voor de verschillende verkeersmodaliteiten in een autovrije campus-opzet.

Het netwerk van paden loopt van grof naar fijn, respectievelijk brede en smalle paden. Ruimtelijk ontstaat hierdoor hiërarchie en functioneel is dit doorvertaald naar toegankelijkheid voor één of meerdere typen gebruikers. Centraal in het gebied is de hoofdstructuur aanwezig, waar meerdere gebruikers elkaar treffen. Dit vertakt zich naar een fijnmaziger systeem waar meer luwtegebieden liggen voor exclusief voetgangers.

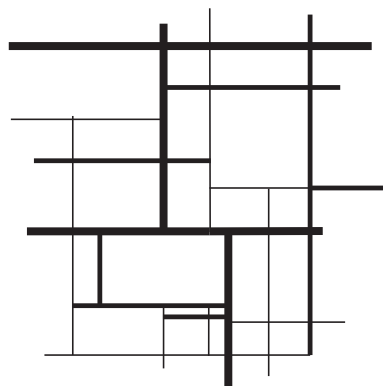
De Velden verschillen van formaat. De paden daarentegen zijn onder te verdelen in een drietal basisbreedtes (anderhalf, drie en zes meter) met



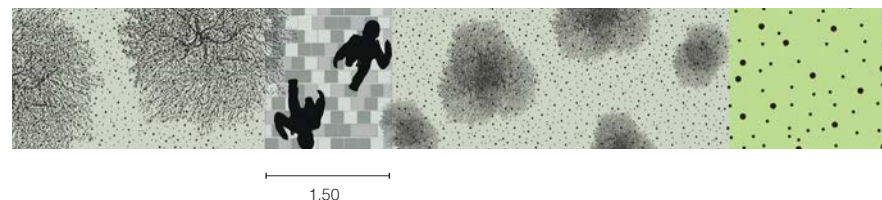
vergroening van kei-voegen

daarnaast een variant op het drie meter pad, zogeheten drie meter plus. De breedte van het type pad faciliteert specifieke verkeersstromen. Voor toegankelijkheid van autoverkeer is een tweerichtingsprofiel ingericht (zes meter) en een éénrichtingsprofiel (drie meter plus) vier meter met een zone van grasstenen.

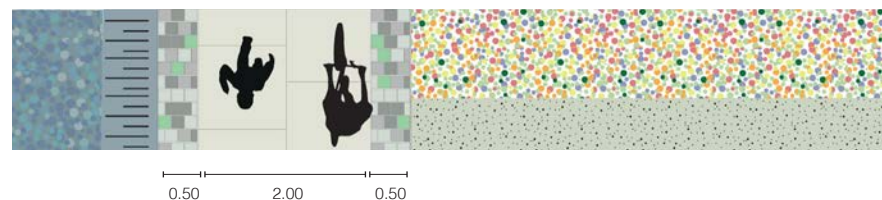
Elk type pad heeft een bijpassende en kenmerkende materialisering. De materialisatie van de paden refereert naar het historische gebruik van de plek. Betonplaten en natuursteen keien benadrukken de stoere, industriële uitstraling van het park. In de paden van drie en zes meter bieden de randen van keien ruimte voor afwatering en 'vergroening' van de keien. In het breedste pad is een middenberm van keien gemaakt om de verkeersstromen te begeleiden en ruimte te bieden voor verzachting.



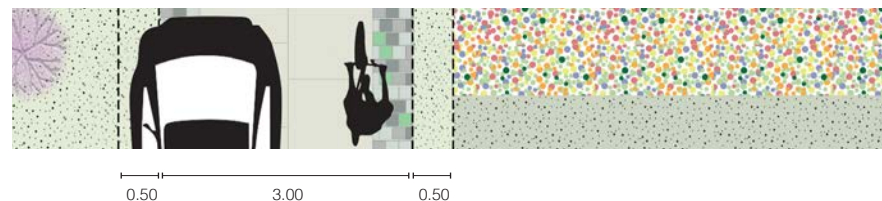
fijnmazig padensysteem in gridstructuur



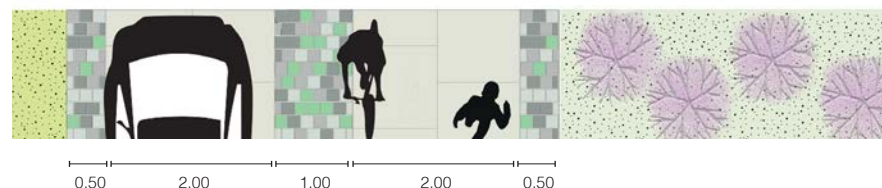
1.5 meter gebruik als wandelpad
kleine vierkante keien



3 meter gebruik als wandel- en fietspad
keien aan de randen en betonplaten in het midden



3 meter PLUS gebruik als wandel- en fietspad met de mogelijkheid voor autoverkeer
keien aan de randen en betonplaten in het midden, begrensd met grastenen



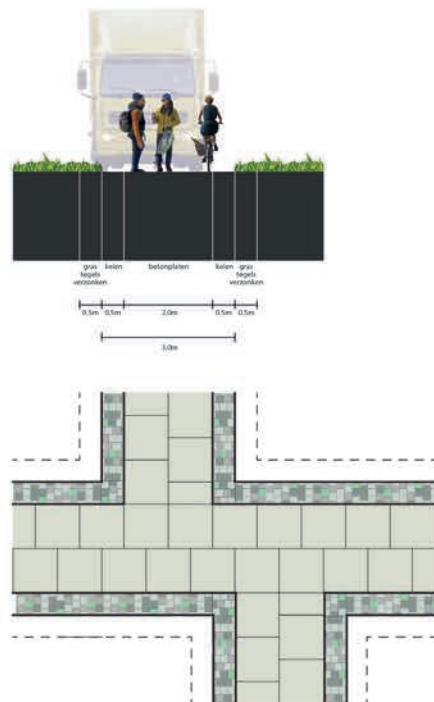
6 meter gebruik als wandel- en fietspad met de mogelijkheid voor autoverkeer
keien aan de randen met twee banen betonplaten en een keienstrook in het midden

Routing en ontsluiting Noordelijk parkdeel Spoor C

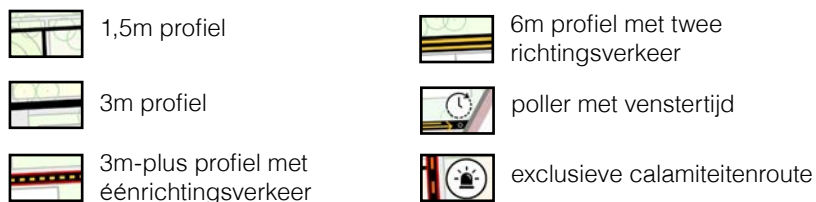
De voetganger en fietser hebben maximale toegang en vrijheid in het gebied. Het campusgebied is autoluw. Dat wil zeggen auto- en vrachtverkeer is te gast voor noodzakelijke bevoorrading en dienstverlening. Dit verkeer wordt gereguleerd met venstertijden en / of exclusieve toegang.

Belangrijke gebruikers zijn bijvoorbeeld nood- en hulpdiensten, bevoorradend (vrachtverkeer), taxi, verhuiswagen, afvaldienst en minder validen.

In het noordelijk parkdeel van Spoor C zijn drie, van elkaar gescheiden, auto- en vrachtverkeer toegangen ingericht voor bereikbaarheid van de verschillende gebouwen en pleinen. Zo wordt sluipverkeer vermeden. In het plan De Coullissen ten westen van het stadion worden de gebouwen ontsloten met een 3m plus profiel. Zuidelijker twee zes meter paden in twee richtingen.



Drie meter plus route bij De Coullissen



Routing en ontsluiting noordelijk parkdeel Spoor C

4.3 Invulling groene velden

Het noordelijk parkdeel van Spoor C wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan groene velden, bestaande uit diverse vegetatietypen. De verschillende groene velden samen met de grijze velden (in de vorm van pleinruimtes) zorgen voor een aangenaam gevarieerd palet aan sfeer, kleur en gebruik. Overkoepelend worden de verschillende velden ruimtelijk verbonden, dan wel gescheiden van elkaar door een heldere boomstructuur. Bomen van diverse groottes en verschijningsvormen dragen bij aan variatie in het park. De afwisseling wordt gezocht in kweekvorm (hoogstam of meerstammig), kleur bast en blad, maar ook de dichtheid en vorm van de boomkroon.

4.3.a Mozaïk van Vegetatietypen

Het mozaïk van groene velden wordt gekenmerkt door diverse, naast elkaar gelegen vegetatietypen. De verschillen in beplantingshoogte, textuur en bloeiwijze maken het gebied aantrekkelijk en divers.

In het park worden hoofdzakelijk drie typen vegetatietypen onderscheiden, namelijk: gazon, bloemrijk grasland / kruidenvegetatie en vakbeplanting met gecultiveerde vasteplanten en heesters.

In het gebied komen hoogteverschillen voor die voor drogere en nattere situaties zorgen. Dit is afleesbaar in de soorten beplanting die op de specifieke plekken groeien. Een combinatie van vegetatie of maaibeheer binnen een veld kunnen bijdragen aan een mooi experiment.



bloemrijk grasland



combinatie bloemrijk grasland en gazon door middel van verschillend maaibeheer binnen 1 veld



vasteplanten border



gazon voor evenementen, sport en spel



bloesemboom op hoogstam



meerstammige bloesemboom

4.3.b Gebruik en Sfeer

Gebruik en Sfeer van de groene velden wordt bepaald door de verscheidenheid aan diverse groentypen. Elk type groen is specifiek voor het gebruik en gerelateerd aan een bepaalde plek in het park. Zo is sport en spel, evenementen- en collectief programma gebaat bij een gazon dat altijd goed betreedbaar is en natuur daarentegen meer gebaat bij hogere vegetatie dat juist minder betreden wordt; bijvoorbeeld natuurlijk gras met kruidenmengsel.

i Evenementen, Sport en Spel

Voor evenementen is de Groene loper de uitgelezen plek voor diverse soorten programma op stedelijke of lokale schaal. Het is hier denkbaar om festivals te organiseren op het centrale gazon. Ook meer informeel verblijf, als bijvoorbeeld picknicken of het gebruik als ligweide behoort hier tot de mogelijkheid. Te midden van plan De Coulissen is daarnaast ook een kleiner centraal gelegen park aanwezig voor meer lokale evenementen,

Voor sport en spel op de groene velden is in het gebied voldoende ruimte. Naast spelen in het Urban Sport- en Spelpark, dat vooral verhard is, biedt het park groene plekken waar sport en spel op informele wijze mogelijk is. Zo is er op de Groene loper en op het centrale veld van de Coulissen de mogelijkheid om te sporten en te spelen als er geen evenementen plaatsvinden. Dat maakt het gebied volgtijdelijk interessant en biedt het park meervoudig gebruik.



kleinschalig theater in het park



groene speelheuvel



yoga en gezamenlijk sporten in het park



foodtruck festival



Roosendaals Muziekfestival in het park

ii Ecologie en natuurbeleving

Roosendaal draagt de visie 'Natuurstad' uit in het gemeentelijke beleid. De natuurinclusieve uitwerking die hierbij past wordt doorvertaald naar de inrichting van het park. Dit betekent dat zowel beplanting als de bebouwing ingericht zijn op het huisvesten van diverse soorten flora en fauna. Er wordt gestreeft naar zoveel mogelijk biodiversiteit en natuurbeleving. Een koppeling tussen biodiversiteit en diversiteit aan beeldbeleving is hier gewenst.

Eigenschappen en inrichting

Ecologische waarde wordt gecreëerd door het scheppen van goede voorwaarden. Het beeld van het park moet altijd in optimale balans zijn met de haalbare ecologische waarden. Het aanplanten van het juiste sortiment aan vegetatie zorgt voor aantrekkingskracht en huisvesting van een divers aanbod aan fauna. Drachtplanten met aantrekking van vlinders en bijen zijn interessant, evenals besdragende soorten voor specifiek vogels. Inheemse beplanting heeft de voorkeur.

Naast beplanting wordt de huisvesting van diersoorten in het park ondersteund en beleefbaar gemaakt, zowel in beplanting als in de aanwezige bebouwing. In het park valt te denken aan insectenhotels. In gevels van gebouwen bijvoorbeeld nestgelegenheid voor vogels. Nestkasten worden hierbij integraal ontworpen in de architectuur van de gevel.

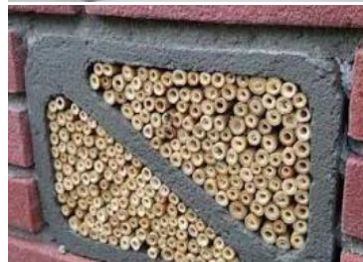


Bloemrijk grasmengsel met attractieve soorten voor bijen



Insectenhotel als ontworpen element in het park

Voorbeelden geveloplossingen



bijenbaksteen



kasten voor vleermuizen



Gierzwaluwsteen
weggewerkt in gevel



Inbouwsteen zwarte
roodstaart



Kunstnesten voor een huiszwaluw

iii Waterberging en vegetatie

Het gebied wordt getoetst aan het Waterhuishoudkundig plan, waarbij zoveel mogelijk hemelwater bij piekbuien opgevangen wordt. Waterberging zal zoveel mogelijk oppervlakkig worden opgevangen en afgevoerd worden naar de Vliet. Hiermee wordt het water een zichtbaar onderdeel van het park en kunnen plekken tijdelijk ingezet worden voor buffering.

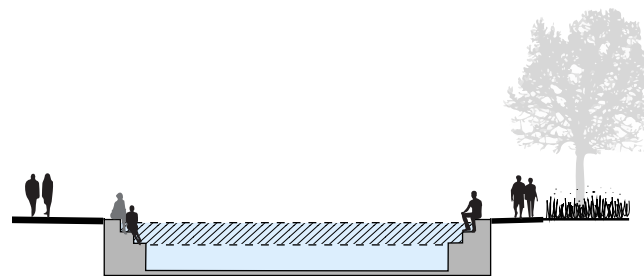
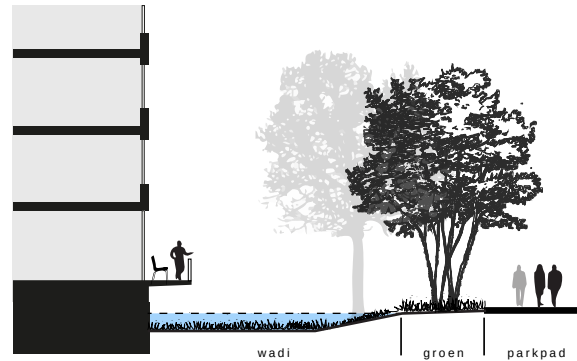
Principes

In het noordelijke parkdeel van Spoor C zijn twee principes bedacht om hemelwater tijdelijk te bufferen. Namelijk in wadi's en een centraal gelegen spiegelvijver met verschillende niveaus (hoog- en laagwater).

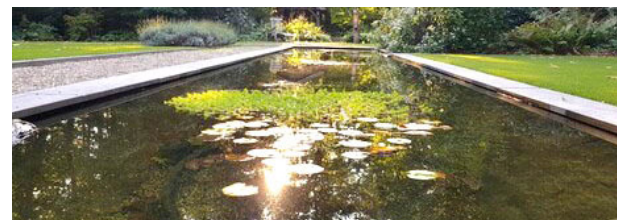
De wadi's hebben een tweeledige functie: ze bufferen tijdelijk het overvloedige hemelwater tijdens hevige buien en daarnaast zorgen ze voor fysieke afstand tussen de woningen en drukker paden in het park, bijvoorbeeld naast het Stadion en de Vlietkade.

Door het nattere groenklimaat in de wadi's ontstaan interessante vegetatiestroken ten opzichte van de hogere droge gebieden in het park. Daardoor ontstaat een interessante differentiatie en heldere afleesbaarheid van het groene parkgebied.

In de spiegelvijver is helophytenbeplanting heel goed denkbaar, wat zorgt voor afwisseling en schoon water.



spiegelvijver met retentie-functie



spiegelvijver



wadi als groene bufferzone tussen pad en gebouw



verblijfsplekken aan spiegelvijver met hoog en laagwater

