

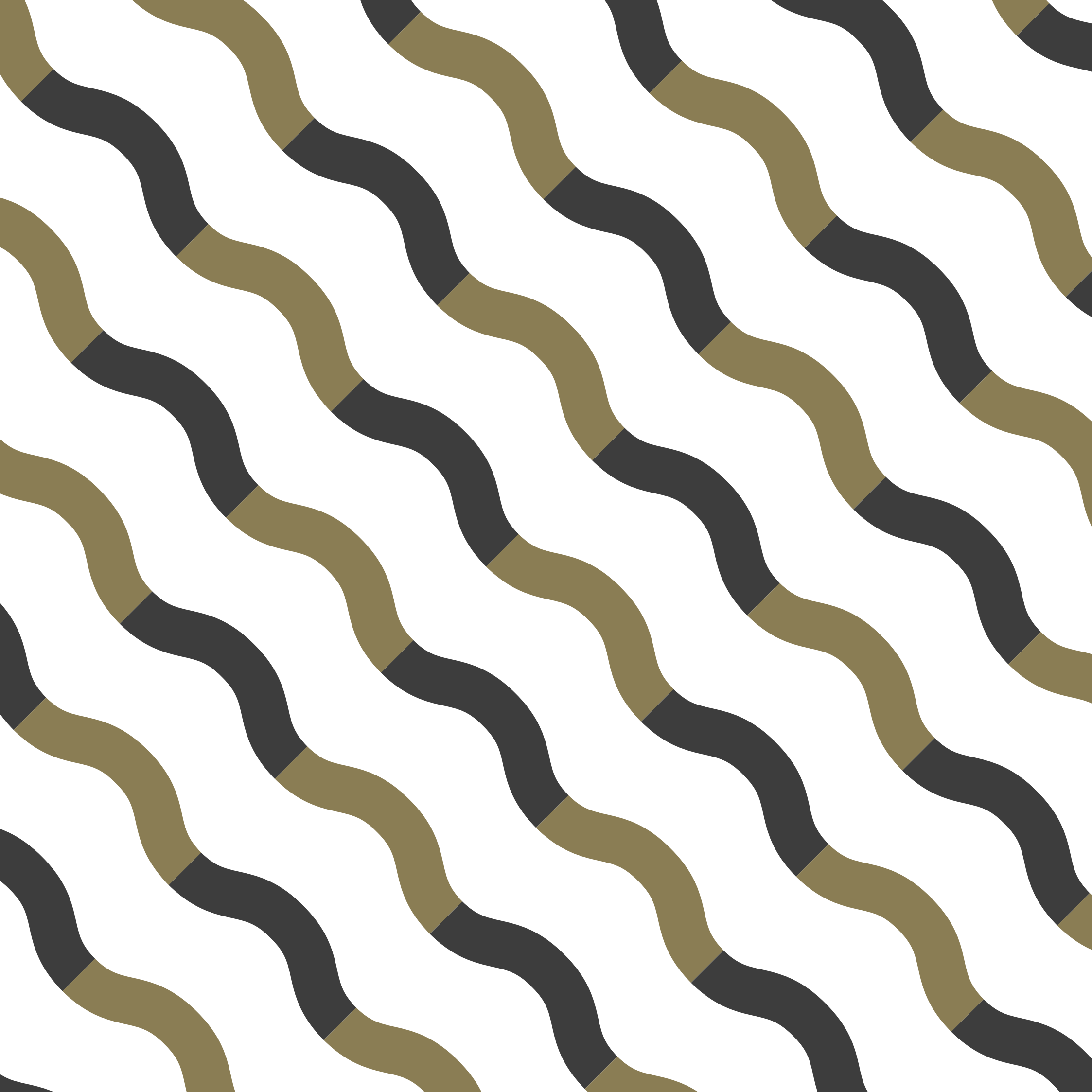
An aerial photograph of a residential development. The scene shows a river in the foreground, with a paved walkway and trees along its bank. A row of modern, multi-story brick and stone houses is situated along the river. Some houses have solar panels on their roofs. In the background, more houses and trees are visible. A prominent yellow building is located on the right side of the river. The text 'VLIET KWARTIER' is overlaid in large white letters, with 'ROOSENDAAL' in smaller white letters below it. Above the text is a logo consisting of two vertical columns of white wavy lines.

VLIET KWARTIER

ROOSENDAAL

Fase 3: 13 stijlvolle en stoere woningen
in de nieuwe wijk Stadsoevers







VOORWOORD

Wij presenteren u Vlietkwartier, in totaal 53 stoere, eigenninnige woningen op een fantastische locatie in Roosendaal in stadswijk Stadsoevers. De belangstelling voor de eerste 40 woningen van fase 1 en fase 2 was enorm en daarom zijn wij enthousiast om u fase 3 te presenteren. In deze laatste fase worden er 13 woningen te koop aangeboden. Het voormalig industriegebied tussen de Vliet en de toekomstige Noordlaan ten noorden van het centrum van Roosendaal wordt de komende jaren getransformeerd tot Stadsoevers, een levendig gebied waar wonen, werken, onderwijs, cultuur en recreatie samenkomen.

Studiospacious en Karres en Brands hebben in opdracht van ontwikkelcombinatie iDea Compact en De Kok Bouwgroep een passend ontwerp gemaakt: Vlietkwartier. Toekomstige bewoners hebben straks hun voorkeur aan de Vliet, de haven, de Noordlaan, de dwarsstraatjes of de ecologische zone. Met de reconstructie van de Vliet en het vergroten van de Zwaaikom zijn inmiddels de eerste contouren van Stadsoevers duidelijk zichtbaar.

Ook de woningen van onze buurplannen worden ondertussen opgeleverd waardoor de levendigheid sterk toeneemt in de buurt. De Kok Bouwgroep is onlangs ook gestart met de bouw van de eerste 20 woningen (fase1) van Vlietkwartier. We hebben een stoer en eigenninnig woonkwartier gemaakt met veel gedeelde openbare ruimte en een sterk sociaal karakter. De verkaveling kenmerkt zich door een fijnmazig weefsel van straten en steegjes met verrassende doorzichten. De individualiteit van elke woning staat daarbij centraal. De differentiatie in woontypologie zorgt voor veel diversiteit in grootte en architectuur, waardoor een levendig woonmilieu ontstaat, voor ieder wat wils!

Wanneer u meer wilt weten, scan dan de QR codes in deze brochure, bezoek de projectwebsite www.vlietkwartier.nl of laat u persoonlijk informeren door de betrokken makelaars.

Voor nu heten we u alvast van harte welkom in Vlietkwartier!



INHOUD

Locatie/omgeving	8
Het plan	10
Architect	11
Situatie	12
Woningtypes	14
Duurzaam en groen	20
Contactinformatie	24

COLOFON

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. De hierin opgenomen teksten, situatietekeningen, artist impressions, foto's en dergelijke zijn ter indicatie. Aan eventuele fouten kunnen geen rechten worden ontleend. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van iDea Compact en De Kok Bouwgroep is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige andere wijze openbaar te maken.

© Ontwikkelingscombinatie iDea Compact en
De Kok Bouwgroep | September 2025

Concept en vormgeving
DMARC Breda/Goes, www.dmarc.nl.

STADSOEVERS

Een nieuwe wijk bloeit op in Roosendaal!



Stadsoevers: een groene, duurzame Urban woonwijk aan het water en dicht bij de binnenstad.

Roosendaal, stad vol geschiedenis. Van pioniers en handelaren. Van de turf- en suikerindustrie, met de Vliet als kloppend hart; toen en nu. In Stadsoevers vind je het terug: een nieuw, groen stadsdeel in ontwikkeling. Vol dynamiek én rust. Waar wonen, leren, recreëren en ondernemen samenkomen. Een eigenzinnige wijk voor nieuwsgierige mensen.





De wijk Stadsoevers: waar bestaande historische gebouwen één geheel vormen met nieuwe woningen. Waar geschiedenis samengaat met innovatie en duurzaamheid. Bijzondere, duurzame gebouwen worden afgewisseld met prikkelende plekken. Er is volop ruimte voor groen en reuring op het water.

Een wijk met bijzondere gebouwen van gedurfde materialen en uitgesproken kleuren. Waar duurzaamheid een belangrijke rol speelt. Een wijk voor mensen die durven te pionieren. Die houden van groen en water maar ook genieten van de levendigheid van de stad.

HET PLAN

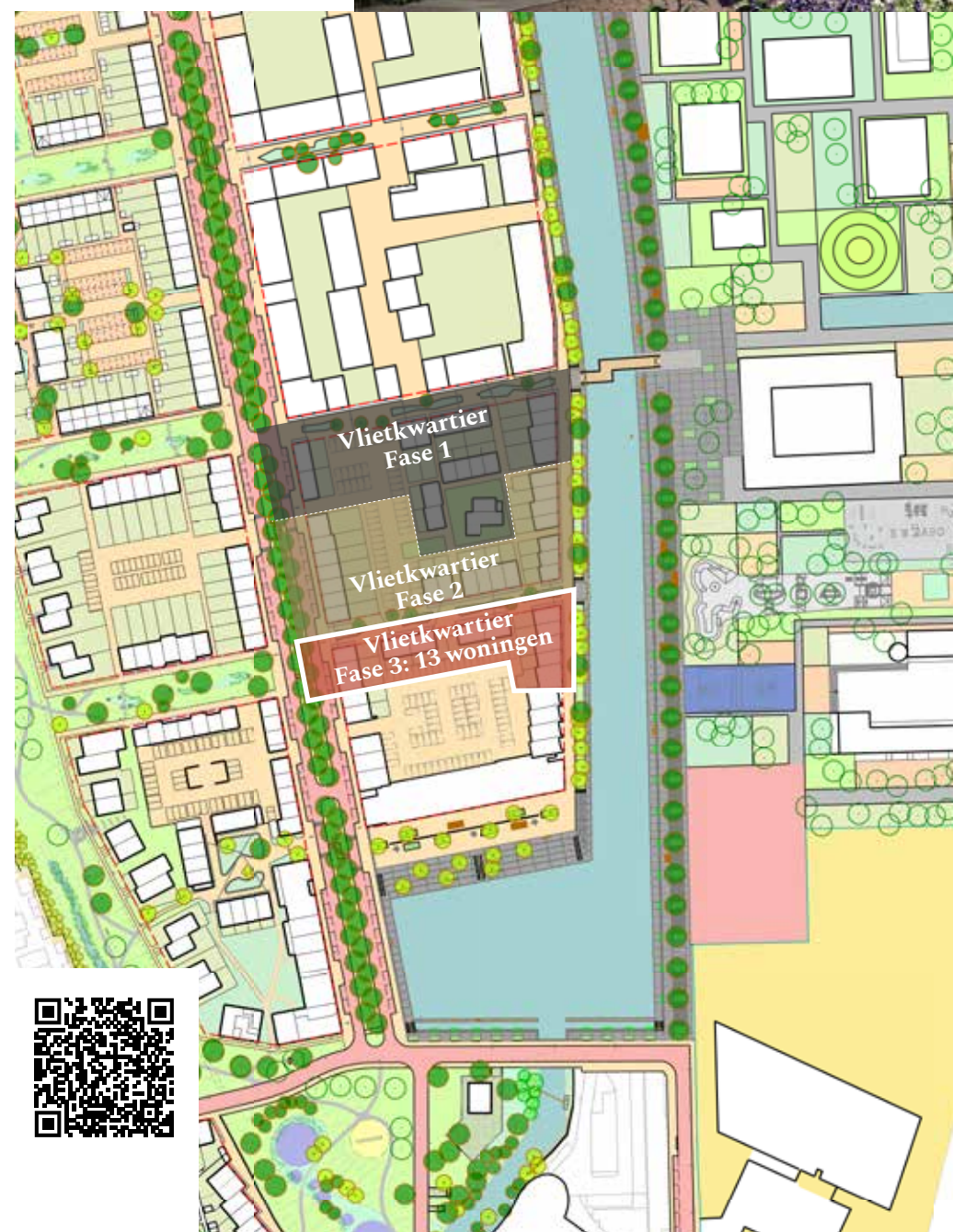
Zoals gezegd hebben wij een stoer en eigenzinnig woonkwartier gemaakt met veel gedeelde openbare ruimte en een sterk sociaal karakter. De verkaveling kenmerkt zich door een fijnmazig weefsel van straten en steegjes met verrassende doorzichten. De individualiteit van elke woning staat daarbij centraal. De differentiatie in woontypologie zorgt voor veel diversiteit in grootte en architectuur, waardoor een levendig woonmilieu ontstaat, voor ieder wat wils!

De woningen aan de Vliet benadrukken de industriële historie van Stadsoevers. Hier komen statige herenhuizen, elk als individuele woning uitgevoerd. De herenhuizen worden afgewisseld met maisonnette woningen. De Noordlaan sluit aan op de stedelijke structuur van Stadsoevers. Hier worden eigentijdse woningen gebouwd, opgetrokken uit robuuste materialen zoals metselwerk en beton.

Het ontspannen dwaalmilieu wordt gevormd door de combinatie van kleinschalige woonpleintjes en een weefsel van autovrije, informele stadsstraatjes. Collectiviteit en ontmoeting spelen een grote rol in dit domein van voetgangers en spelende kinderen. Bijzondere woontypologieën zoals brede woningen worden afgewisseld met stadswoningen. Centraal in het groene hart van de intieme binnenwereld, is een bijzonder parkje gecreëerd, Vliethof.

Wij hopen dat uw interesse is gewekt om een kijkje te komen nemen. Wij vertellen u graag alles over dit bijzonder mooie project!

De kaart van het nieuwe
levendige Stadsoevers. Scan voor
meer informatie.





*Een hele
diverse mix
met voor elk
wat wils*

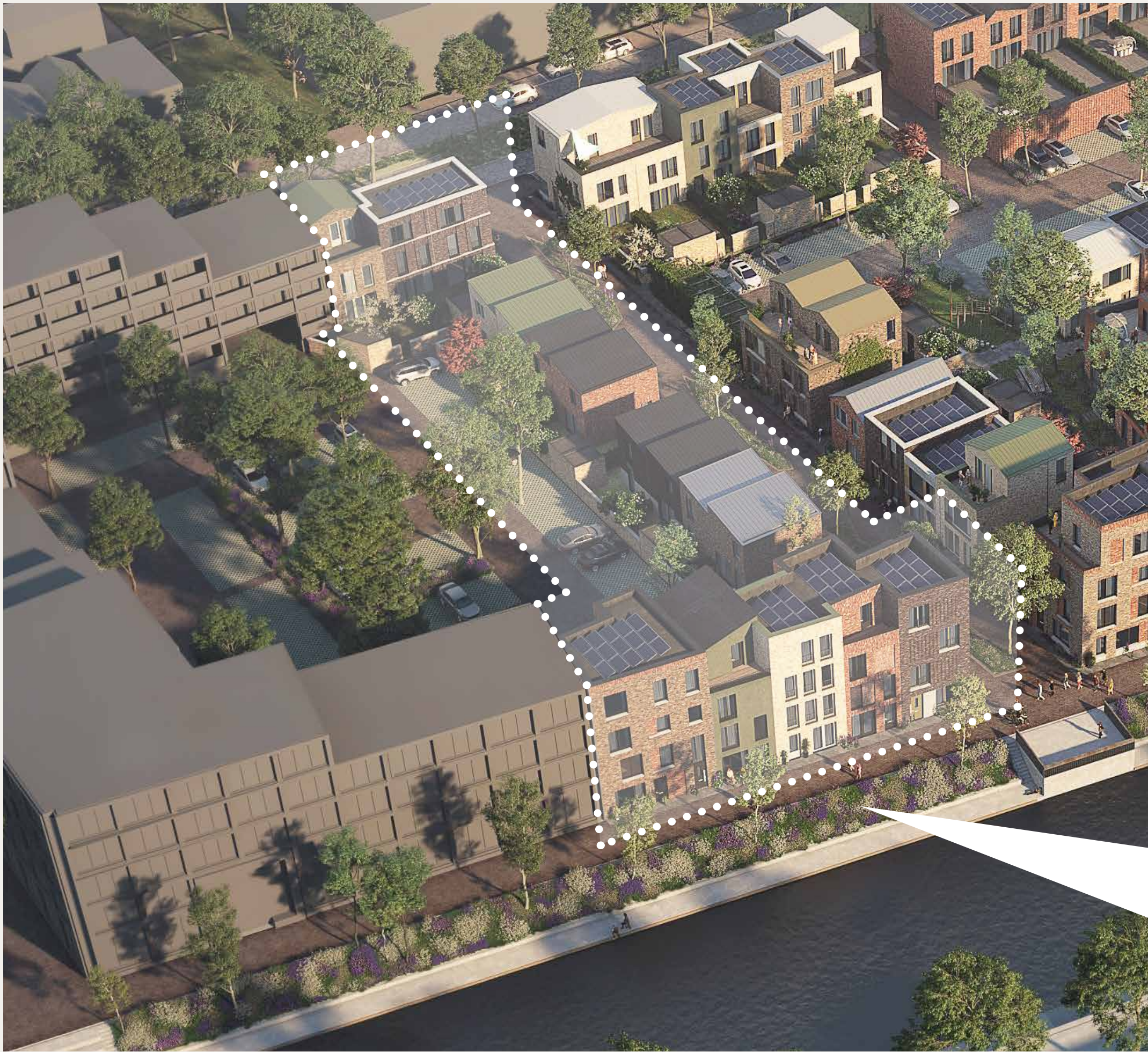


Studiospacious en Karres en Brands - Architecten aan het woord

De sloop van de bestaande bebouwing is voltooid en met de bouw van de eerste woningen in het Vlietkwartier is gestart. Stadsoevers zet in op architectuur, en wij zijn blij dat we hieraan hebben mogen meewerken. Heel concreet komen er 53 woningen die in fases gebouwd zullen worden. Er komt een mix aan woningen voor starters tot senioren, gezinswoningen, woonwerk en grote herenhuizen aan de Vliet. Heel divers dus. Bewoners gaan deze buurt ervaren als een hele sociale buurt.

*"Vlietkwartier,
dat is ontmoeten en
thuiskomen"*

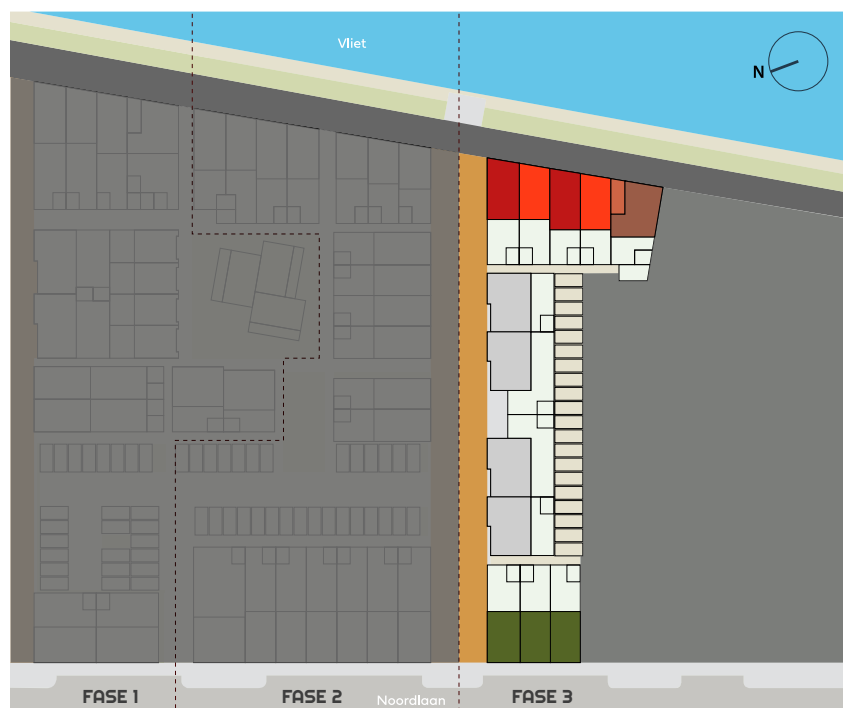
Het wordt een buurtje waar bewoners een praatje met elkaar maken, en op zondagochtend genieten van een kopje koffie langs de Vliet. Een mooie, duurzame woning is belangrijk, maar fijn wonen heeft ook te maken met de sociale ruimte rondom de woning. Met het vele, collectieve groen, hofjes en steegjes stimuleren we het gevoel van saamhorigheid. Daarbij hebben we bewust gekozen om Vlietkwartier autovrij te houden. De focus in Vlietkwartier ligt op ontmoeten en thuiskomen. Met het loopje van en naar de auto vergroot je de kans op een praatje. Bovendien hebben voetgangers en spelende kinderen zo alle ruimte. Dat alles is nodig voor een levendige buurt. Wij hopen u graag te verwelkomen in Vlietkwartier.



FASE 3

13 woningen

13



LEGENDA FASE 3

- type Rijwoning
- type Tweekapper breed
- type Herenhuis
- type Herenhuis optie vide
- type Bovenwoning
- type Benedenwoning



Scan voor de
interactieve
situatie



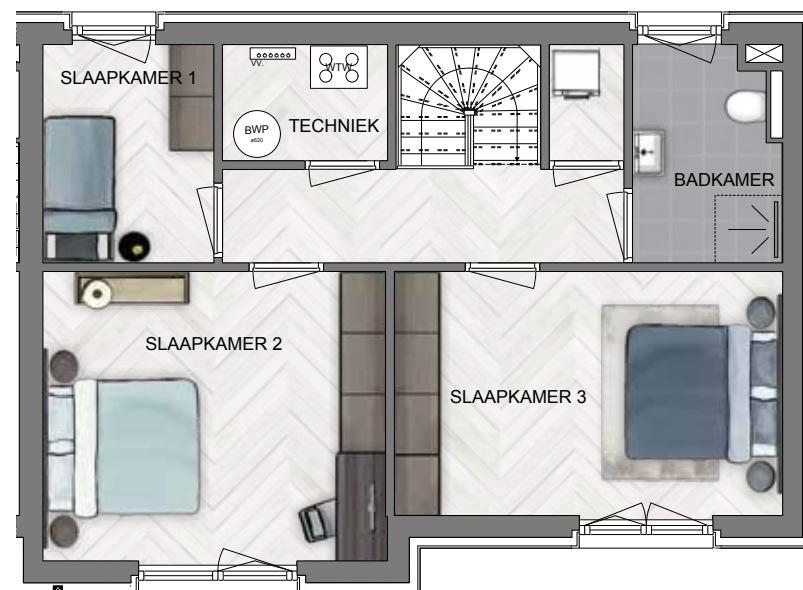
WONINGTYPE

Tweekappen breed

BOUWNR. 46 T/M 49 - 2 BOUWLAGEN
BOUWNR. 48 ALS VOORBEELD AFGEBEELD



BEGANE GROND



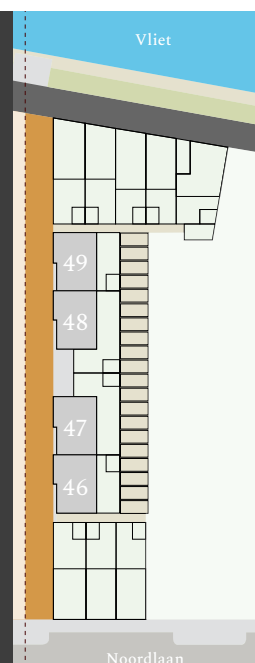
1E VERDIEPING

Scan voor meer informatie



KENMERKEN

- Extra brede twee-onder-één-kapwoning
- Woonoppervlakte circa 127 m²
- Royale lichte woonkamer
- Brede achtertuin, 47 en 48 ook extra zijtuin
- 2 woonlagen
- Standaard 3 slaapkamers
- Eigen privé parkeerplaats op steenworpafstand



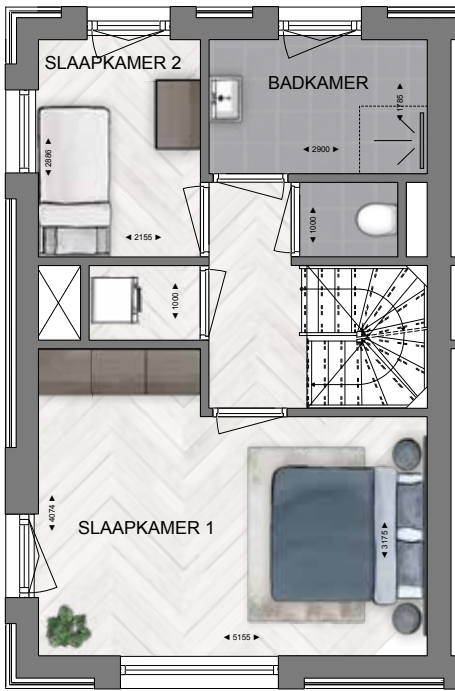
WONINGTYPE

Rijwoning

BOUWNR. 43 T/M 45 - 3 BOUWLAGEN
BOUWNR. 43 ALS VOORBEELD AFGEBEELD



BEGANE GROND



1^E VERDIEPING



2^E VERDIEPING

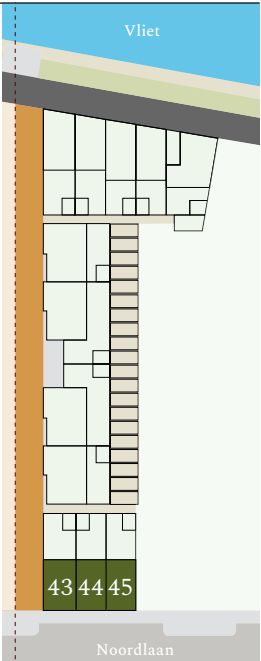
"Vlietkwartier,
dat is ontmoeten en
thuishkomen"



Scan voor meer informatie

KENMERKEN

- Ruime eengezinswoning, praktisch ingedeeld
- Woonoppervlakte circa 109 tot 111 m²
- Lichte tuingerichte woonkamer
- Standaard 3 slaapkamers
- Fijne achtertuin
- Riant dakterras
- 43 hoekwoning, 44 en 45 tussenwoning
- Eigen privé parkeerplaats op steenworpafstand



WONINGTYPE

Benedenwoning

BOUWNR. 55 – 2 BOUWLAGEN



BEGANE GROND

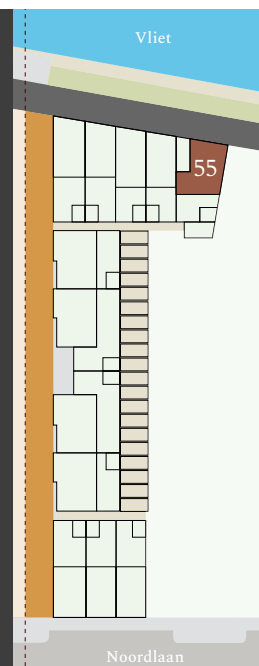


1e VERDIEPING



KENMERKEN

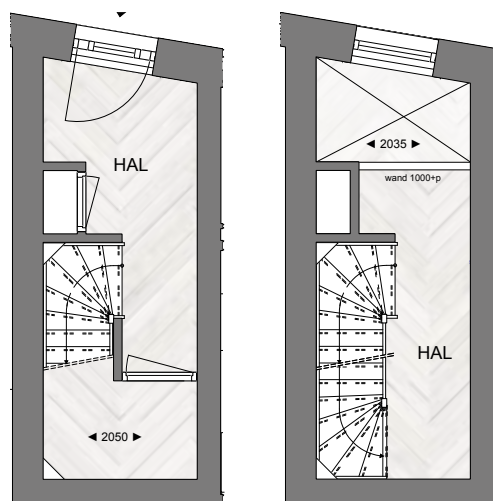
- Woonoppervlakte circa 109 m²
- Prachtige ligging aan het water
- Ruime living met fijne woonkeuken
- Tuin met avondzon
- 2 woonlagen
- 3 ruime slaapkamers
- Eigen privé parkeerplaats op steenworpafstand



WONINGTYPE

Bovenwoning

BOUWNR. 54 - 2 BOUWLAGEN OP
2^E EN 3^E VERDIEPING. TOEGANG
TRAPPENHUIS OVER 2 BOUWLAGEN



BEGANE GROND EN 1^E VERDIEPING



2^E VERDIEPING



3^E VERDIEPING

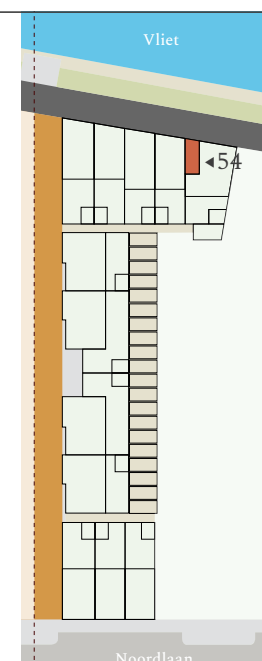
17

*"Vliethwantien,
dat is ontmoeten en
thuishkomen"*



KENMERKEN

- Woonoppervlakte circa 136 m²
- Fantastisch uitzicht over de Vliet
- Superruime woonkamer
- Dakterras op bovenste woonlaag
- 2 woonlagen
- 3 ruime slaapkamers
- Eigen privé parkeerplaats op steenworpafstand



WONINGTYPE *Herenhuis*

BOUWNR. 50 EN 52 - 4 BOUWLAGEN

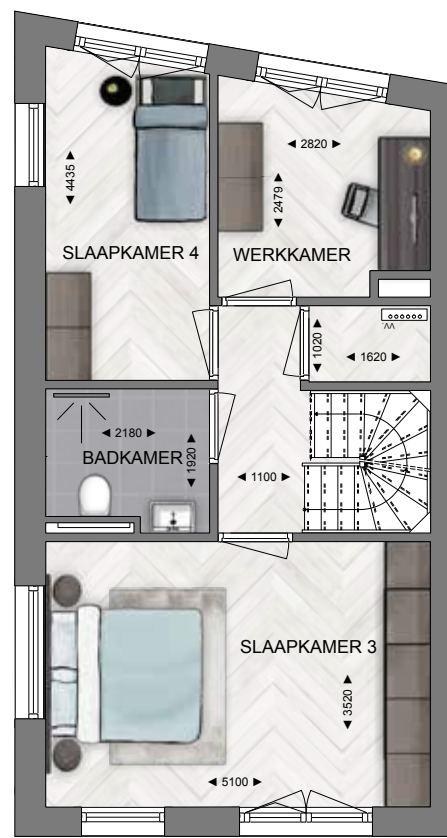
BOUWNR. 50 ALS VOORBEELD AFGEBEELD



BEGANE GROND



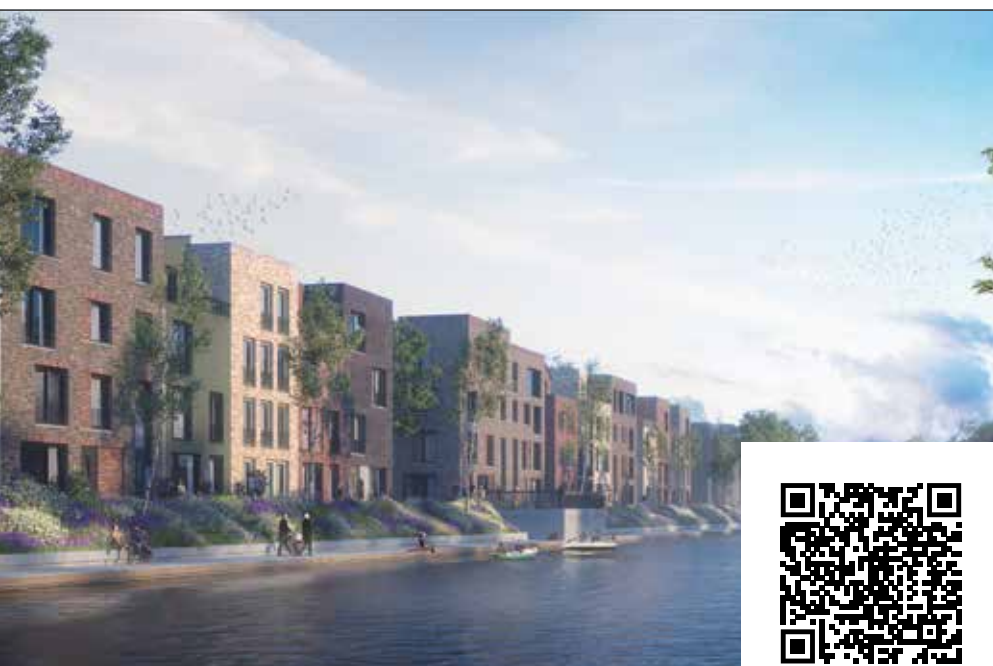
1^E VERDIEPING



2^E VERDIEPING

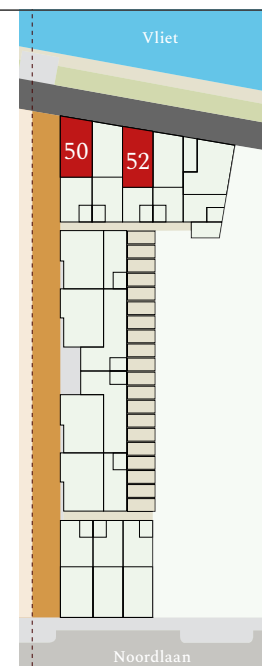


3^E VERDIEPING



KENMERKEN

- Woonoppervlakte van maar liefst 178 m²
- Mooie karaktervolle gevels langs de waterkant
- Heerlijke tuin op het westen
- 4 woonlagen
- 3 tot 5 (mogelijkheid 6) slaapkamers
- Standaard 2 badkamers
- Fijn dakterras op de 4^e laag tuingericht (westkant)
- Eigen privé parkeerplaats op steenworpafstand



WONINGTYPE

Herenhuis optie vide

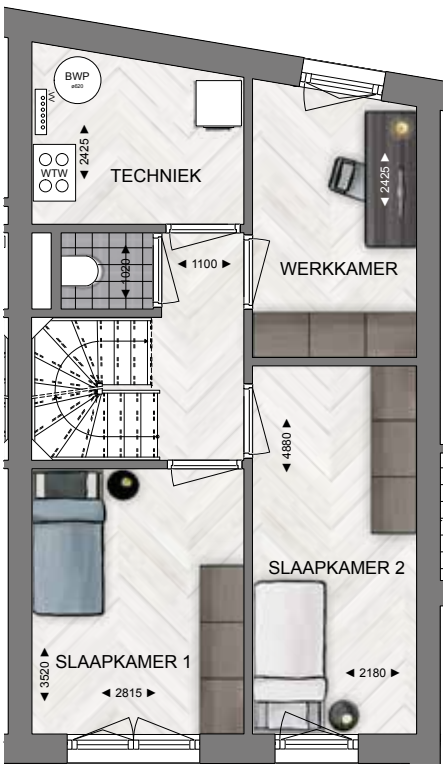
BOUWNR. 51 EN 53 - 4 BOUWLAGEN
BOUWNR. 51 ALS VOORBEELD AFGEBEELD



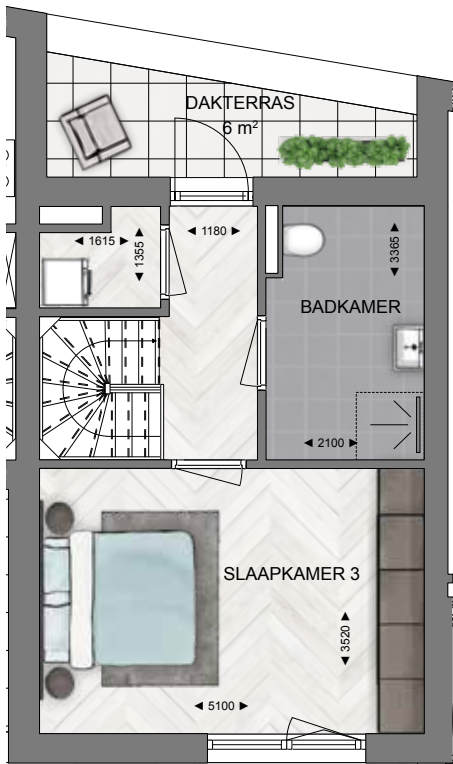
BEGANE GROND



1^E VERDIEPING



2^E VERDIEPING

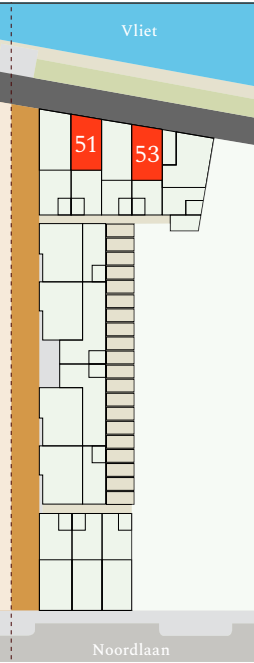


3^E VERDIEPING



KENMERKEN

- Woonoppervlakte circa 168 m²
- Mogelijkheid tot mooie vide op de 1^e verdieping
- Mooi karaktervolle gevels langs de waterkant
- Heerlijke tuin op het westen
- 4 woonlagen
- 4 slaapkamers
- Fijn dakterras op de 4^e laag aan de Vliet
- Eigen privé parkeerplaats op steenworpafstand





DUURZAAM EN GROEN

De duurzaamheid in het plan zie je terug in de toegepaste techniek, de invulling van de openbare ruimte en het sociale karakter.

Techniek

Er worden duurzame materialen toegepast zoals baksteen, fsc hout en beton die in de voorgestelde samenstelling voor een duurzame belevingswaarde zorgen. De woningen zijn aangesloten op DER (Duurzaam Energiebedrijf Roosendaal) Bij de verbranding van afval in de centrale van PreZero Energy komt enorm veel warmte vrij. In het warmtenet van DER wordt gebruik gemaakt van deze restwarmte die anders via de schoorsteen in de lucht verdwijnt. Via een warmte-afleverset in de meterkast wordt

de warmte overgedragen aan de verwarmingsleidingen in het huis. Warmte uit het warmtenet wordt ook gebruikt voor de verwarming van tap- of kraanwater. Om het kraanwater op de gewenste temperatuur van 60-65 graden Celsius te brengen, wordt het water uit het warmtenet naverwarmd met een Hoogrendement boosterwarmtepomp of een kleine elektrische boiler afhankelijk van de gewenste capaciteit. Gemiddeld zijn op basis van nacalculatie de verbruikskosten van de DER in Stadsoevers in 2023 €106.-/maand. Verder worden de woningen voorzien van hoge isolatiewaardes voor gevel, dak en vloer, balansventilatie met warmteterugwinning, vloerverwarming en waar nodig PV-panelen.

Openbare ruimte

Voor de invulling van de openbare ruimte is een plan gemaakt door landschapsarchitect Karres & Brands. Het ontwerp speelt in op de behoeftes van de mens in de stad van de toekomst. Er worden uitgangspunten gehanteerd die gaan om maximaal leefcomfort, sociale duurzaamheid en vergroening. In de openbare ruimte komt alleen verharding waar het moet en vergroening waar het kan. Hierdoor ontstaat een unieke woonomgeving met een bijzondere integratie tussen landschap en architectuur met veel ruimte voor insecten, vogels en beplanting. Voor het gebied is een waterinfiltratieplan gemaakt dat ervoor zorgt dat voldoende water in het gebied wordt vastgehouden en het overschot aan hemelwater middels overstorten wordt afgevoerd via de Vliet. De overstorten zijn speciaal ontworpen en stellen carnavaleske Tullepetaonen voor.



Foto: Erik Peeters

“Het ontwerp speelt in op de behoeftes van de mens in de stad van de toekomst.”



Sociaal

Diversiteit in woontypologieën zorgt ervoor dat er ruime keuze is voor elke doelgroep, zo ontstaat een gezonde mix aan bewoners. De grens tussen privé en openbaar vervaagt en ontmoetingen tussen burens worden gestimuleerd. Er zijn fijne ontmoetingsplekken gecreëerd die door de autovrije zones uitstekend tot hun recht komen. Door de centrale ligging van Vlietkwartier is verbondenheid en bereikbaarheid binnen en buiten wijk Stadsoevers geborgd.



*"Groen vormt de
verbindende factor"*



Inrichting stoepen

De huizen aan de Vlietstraten krijgen allemaal een Delftse stoep. Deze kan men zelf inrichten. De één zet hier misschien een tafeltje om in de zon te ontbijten, de ander een paar plantenbakken en een derde een luie stoel. Hier zit je, eet je, doe je een drankje, maak je een praatje met de burens en kijk je hoe de kinderen veilig in de straat spelen. De Delftse stoep en de autovrije woonstraat die er voorlangs loopt voelen zo als een verlengstuk van je huis en faciliteren laagdrempelige ontmoetingen met de mensen uit je wijk.

Inrichting profiel steegjes

De steegjes zorgen voor de doorwaadbaarheid van de blokken. Ze variëren in breedte en hebben ieder daardoor een eigen sfeer. De steegjes krijgen een groen karakter en zachte uitstraling door het realiseren van minimale verharding van looproutes. De plantvakken langs de stegen worden ingevuld met siergrassen en vaste planten. Waar de ruimte schaars is worden er klimplanten toegepast.

Inrichting groen binnenhof

Het hof met zijn collectieve karakter, wordt het nieuwe hart van het Vlietblok. Omkaderd door beplanting ontstaan ruimtes waar interactie tussen de bewoners kan plaats vinden: een plek met een picknicktafel waar verjaardagen kunnen worden gevierd, speelruimtes met een zandbak, spring- en klimelementen voor kleine kinderen en een multifunctionele ruimte die voor sport/spel/ontspanning gebruikt kan worden. Het hof is ook een uitbreiding van de woonruimtes van de parkwoningen. Deze krijgen een eigen terras met een groene buffer tussen privé en openbare ruimte. Verspreid over het groene hof liggen een aantal objecten die aanleiding geven tot sport, spel en verblijf. Door het gebruik van hout en beton als basismateriaal worden het stoere, robuuste elementen die ook qua maat uitnodigen om gezamenlijk te gebruiken.

CONTACT

MAKELAARS

DE ROOY
MAKELAARDIJ & ASSURANTIËN

President Kennedylaan 1
4707 AT Roosendaal
0165-543050
info@derooymakelaardij.nl

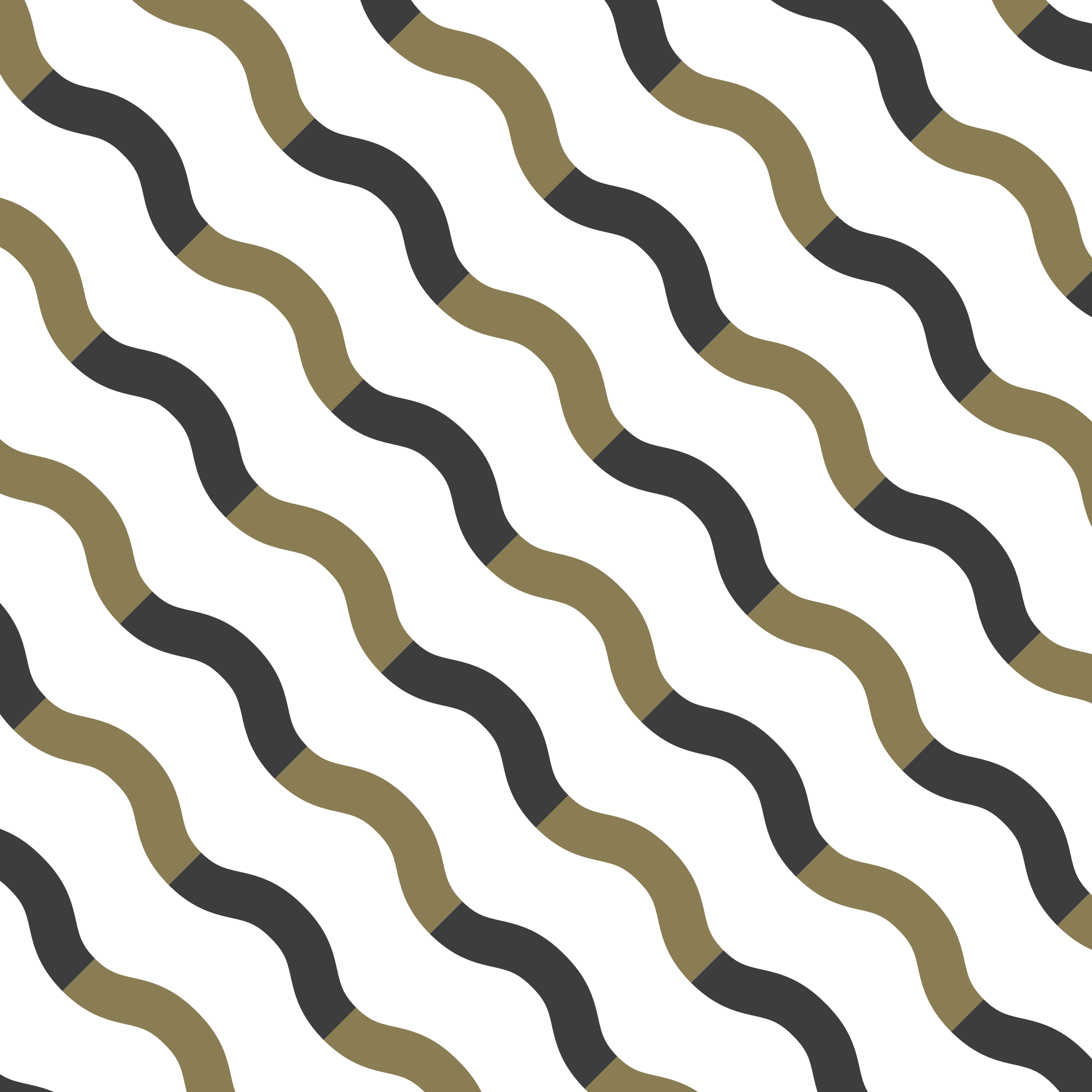
 **HEIJBLOM**
MAKELAARDIJ

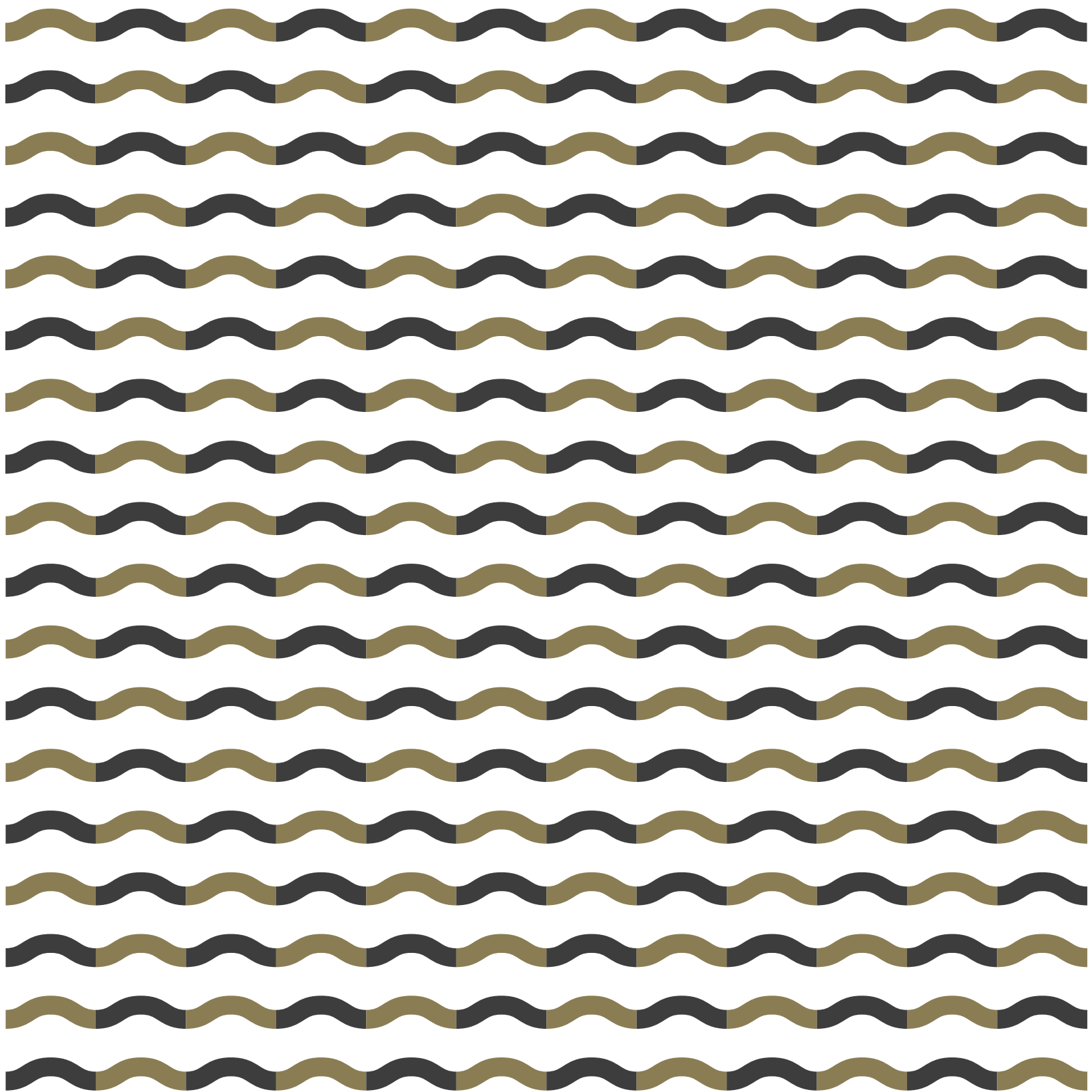
Markt 17
4875 CB Etten-Leur
076-5041500
info@heijblommakelaardij.nl











VLIETKWARTIER.NL