ONTWIKKELPERSPECTIEF SPOORZONE ZUID

Roermond



25 juni 2026

UrbanXchange

BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap

Ongebruikte goederensporen naast de Moutfabriek

ONTWIKKELPERSPECTIEF SPOORZONE ZUID

Roermond

25 juni 2026

Plangebied Spoorzone Zuid

Wethouder Dirk Franssen, gemeente Roermond

Met de ontwikkeling van Spoorzone Zuid bouwen we aan een gebied met veel potentie voor wonen, werken en mobiliteit. Deze ondertekening markeert een belangrijke stap richting de toekomst van Roermond. Samen met onze partners creëren we kansen voor een leefbare, duurzame en aantrekkelijke stadsomgeving. Het is prachtig om te zien hoe deze samenwerking zich versterkt en we gezamenlijk werken aan een gebied waar toekomstige generaties van kunnen profiteren.

Marc Breugelmans, dagelijks bestuurslid van Waterschap Limburg

Het is mooi dat Waterschap Limburg een bijdrage kan leveren aan een voor onze thuisstad Roermond erg belangrijke ontwikkeling. Spoorzone Zuid biedt een geweldige kans om 'Leven met water' in de praktijk te brengen en te laten zien hoe je veel facetten van water en watergebruik een plek kunt geven bij de inrichting van een moderne stad. Denk aan het stimuleren van minder gebruik van drinkwater, het managen van afvalwater en het tegengaan van hittestress. Dat gaan we samen in Spoorzone Zuid uitwerken en daar dragen wij als belangrijke speler in dit stadskwartier ons steentje aan bij.



Harrie Oosterlee, Nester

Met dit ontwikkelperspectief zetten we samen een belangrijke stap naar een nieuw woon- en werkgebied op een unieke locatie bij het NS-station. Door het gebied integraal te ontwikkelen, creëren we een duurzame en gezonde woonomgeving waar het prettig leven en werken is. Nester zet zich in voor de ambities op het gebied van leefbaarheid, het creëren van woongemeenschappen en maatschappelijke samenwerking.

Ramon Testroote, Wonen Zuid

Een nieuwe invulling van de Spoorzone Zuid kan op zichzelf al een geweldig visitekaartje voor Roermond gaan afgeven. Voor Wonen Zuid lonkt een uitgelezen kans om onze grootste woonwijk - het Roermondse Veld - via samenwerking te versterken met passende woonvormen voor de toekomst. Met veel groen en ontmoetingsmogelijkheden in verbinding met de wijk én de binnenstad.

Nadja van Es, JPO

Stel je een plek voor… een levendig, groen en verbonden stadsdeel dat de identiteit van Roermond versterkt en bewoners, studenten, werknemers en bezoekers uitnodigt om elkaar te ontmoeten.
Waar wonen, werken, leren en ontspannen vloeiend in elkaar overlopen, en waar mensen zich gezien, veilig en welkom voelen. Spoorzone Zuid groeit uit tot een gezond stadsdeel met een sterke identiteit: uitnodigend, innovatief, educatief, groen, en verbonden.
Interessant voor jong en oud, mensen die zich thuis voelen in een gemeenschap met stedelijke dynamiek en aangename plekken met groen én water. Spoorzone Zuid wordt een katalysator voor economische en sociale groei, een inspirerend stadsdeel dat voor lange tijd het verschil maakt.


Maria Theresialaan


Locatie Roertoren


Moutfabriek


Ongebruikte goederensporen en het station


Spoorlaan Noord en woningen Nester


Spoorlaan Noord


Parkeerterrein Waterschap Limburg


Waterschap Limburg


Woningen Wonen Zuid

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 10

2. Gebiedsidentiteit 12

3. Programmatische ambities 15

4. Ruimtelijk raamwerk 27

5. Vervolg 33

Spoorzone Zuid
Spoorzone Zuid ligt aan de oostzijde van het spoor in Roermond, tussen de Oranjelaan en de Koninginnelaan.

Het gebied ligt aan de rand van de wijk Roermondse Veld, en is vanaf eind 19e eeuw geleidelijk ingevuld met diverse functies. Momenteel kent Spoorzone Zuid een gemengd, maar ook een versnipperd karakter. In het gebied bevinden zich onder meer de karakteristieke Moutfabriek (een rijksmonument), het hoofdkantoor van Waterschap Limburg, diverse wooncomplexen uit de jaren '50 en '60, een aantal bedrijfsloodsen, parkeerterreinen, groene ruimten en de locatie van de toekomstige Roertoren.
De ruimtelijke samenhang is beperkt; de huidige functies zijn naar binnen gekeerd en de openbare ruimte kent weinig verblijfskwaliteit. Daarnaast wordt het gebied sterk beïnvloed door infrastructuur: het spoor vormt een fysieke en mentale barrière tussen oost en west Roermond, terwijl de Koninginnelaan de relatie met de zuidelijke omgeving beperkt.

Tegelijkertijd is Spoorzone Zuid zeer kansrijk om te transformeren naar een nieuw stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. De ligging direct nabij het intercitystation en de historische binnenstad geeft het gebied een strategische positie binnen de stedelijke structuur en binnen de regio. Op wijk- en buurtniveau liggen er kansen in de relatie met het Roermondse Veld, waarbij het gebied nieuwe betekenissen kan bieden als entree en fijne bestemming voor de wijk. Daarnaast liggen waardevolle groenstructuren als het Roerdal en de IJzeren Rijn op korte afstand. Maar bovenal hebben we hier te maken met een aantal ambitieuze partijen die willen samenwerken om het beste in het gebied naar boven te halen.

De eerste concretisering daartoe is al gezet door woningcorporatie Nester, die besloten heeft om de verouderde wooncomplexen uit de jaren '60 op afzienbare termijn te gaan slopen. Direct ten noorden van deze plot, aan de andere zijde van de Oranjelaan, ontwikkelt JPO de Roertoren. Beide partijen willen vanuit een strategische samenwerking inzetten op een integrale gebiedsontwikkeling, zodat er samenhang gaat ontstaan in het gebied. Deze kans past naadloos bij de ambities van de gemeente, die met het Gebiedsprofiel Spoorzone inzet op grootschalige verstedelijking van de Spoorzone. In het gebiedsprofiel zijn ambities opgenomen voor het integraal ontwikkelen van Spoorzone Zuid. Die samenhangende benadering geeft ook voor Waterschap Limburg en Wonen Zuid nieuwe kansen om hun ambities voor de toekomst te kunnen realiseren. Dit Ontwikkelperspectief Spoorzone Zuid laat zien wat die gezamenlijke meerwaarde kan opleveren.

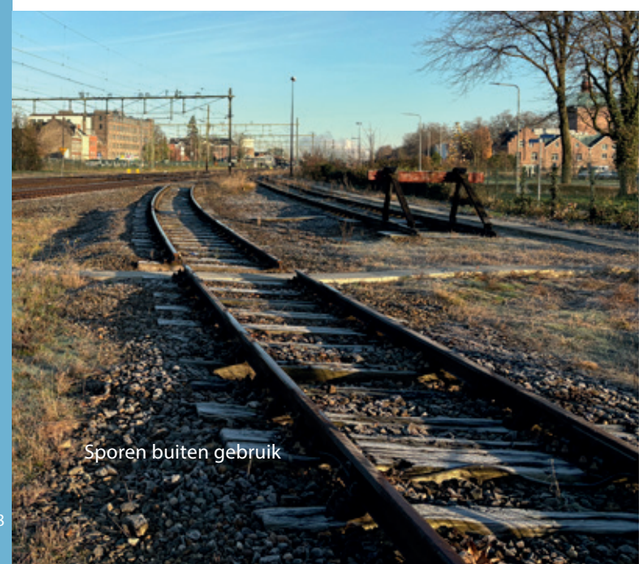

Trap richting Oranjetunnel


Kapelaan Sarsstraat


Doorkijk richting het station


Kapelaan Sarsstraat


Oranjetunnel


Sporen buiten gebruik


Zicht op de Mouterij



Voormalig tankstation langs de Maria Theresialaan



Moutfabriek



Moutfabriek in verval rond 1974



Spoorzone Zuid rond 1957

Geschiedenis Spoorzone Zuid
De geschiedenis van Spoorzone Zuid begint in de tweede helft van de negentiende eeuw met de aanleg van de spoorverbinding tussen Venlo en Maastricht (1865) en de IJzeren Rijn tussen Antwerpen en het Ruhrgebied (1879). Met de komst van de spoorlijnen begon Roermond uit te breiden voorbij de oude stadsmuren. Aan de oostzijde van het emplacement vestigden zich enkele industriële bedrijven die profiteerden van de spoorligging.

Mouterij Limburgia
De markante moutfabriek vormt een levendige herinnering aan deze tijd. De fabriek werd geopend in 1877, eerst als karamel-dextrinefabriek en vervolgens als boterfabriek. In 1896 werd de fabriek gekocht door Louis Beltjens, die het pand uitbouwde tot Mouterij Limburgia, een volwaardige moutfabriek die tientallen jaren deze plek aan het spoor domineerde. Eind jaren zestig werd gestopt met de bedrijfsactiviteiten waarna de familie Beltjens in 1974 het pand verlieten. Na dertig jaar leegstand en verval werd het industrieel erfgoed vanaf 2005 door architect Henk Wolters volledig gerestaureerd en herbestemd tot een modern verzamelkantoor.

Woningbouw
Spoorzone Zuid ligt in de wijk Roermondse Veld. De eerste woonontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied dateren van de jaren twintig. De woonblokken van Wonen Zuid en Nester in het plangebied dateren van de jaren vijftig en zestig. Veel bewoners in en om het gebied hebben al een lange betrokkenheid bij de buurt.

Kantoren
De nabijheid van het station gaf ook aanleiding tot de ontwikkeling van enkele kantoren, waarvan de kantoren van Waterschap Limburg en Vincent van Gogh in het plangebied liggen, en de Sociale Verzekeringsbank daar vlak buiten. Het kantoor van Waterschap Limburg bestaat uit laagbouw uit 1972 en hoogbouw uit 1992. Het gebouw is in 2017 gerenoveerd.

Verdwenen functies: school, garage en tankstation
In de loop der tijd heeft de zuidzijde van het plangebied diverse functies gekend die later weer zijn verdwenen. Tussen midden jaren vijftig en begin jaren negentig stond aan de Dominee Hoogendijkstraat de kleinschalige Dominee Ferronschool, een protestantse basisschool. Het gebouw is daarna voor korte tijd nog in gebruik geweest als basisschool voor speciaal onderwijs. Op de kop van de Hendriklaan werd midden jaren vijftig de Fiat-garage van Thissen geopend, met een showroom en werkplaats. Later is deze overgenomen door Te Poel, die uiteindelijk de werkzaamheden verplaatste naar een andere locatie. Aan de Maria Theresialaan ter hoogte van de Spoorlaan Noord stond in dezelfde periode een tankstation. Tegenwoordig is de gehele locatie aan de zuidzijde van het plangebied heringericht als groene ruimte en parkeerplaats op maaiveld.

1. INLEIDING

1.1 De Spoorzone gaat verstedelijken

In 2024 hebben zes Limburgse gemeenten – waaronder Roermond – samen met de provincie Limburg het ambitiedocument **Limburg Centraal** vastgesteld, waarin wordt ingezet op grootschalige woningbouw nabij intercitystations. De Spoorzone van Roermond is daarbij aangewezen als één van de grootste Limburgse verstedelijkingslocaties.

Roermond heeft haar Spoorzone omarmt, waarbij de ambitie verder gaat dan woningbouw alleen. In 2025 heeft de gemeente het **Gebiedsprofiel Spoorzone** vastgesteld. Daarin staat het leidmotief 'herstellen, verbinden en betekenis geven' centraal. Het herstellen van de fysieke scheiding tussen spoor en stad, het verbinden van oost en west en het toevoegen van nieuwe betekenis aan kansrijke plekken vormen de kern van de opgave. De Spoorzone moet transformeren tot een gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen, met een sterke inzet op duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en een groene, gezonde leefomgeving. Binnen de Spoorzone zijn verschillende kansrijke ontwikkelingen te onderscheiden. Eén daarvan is Spoorzone Zuid.

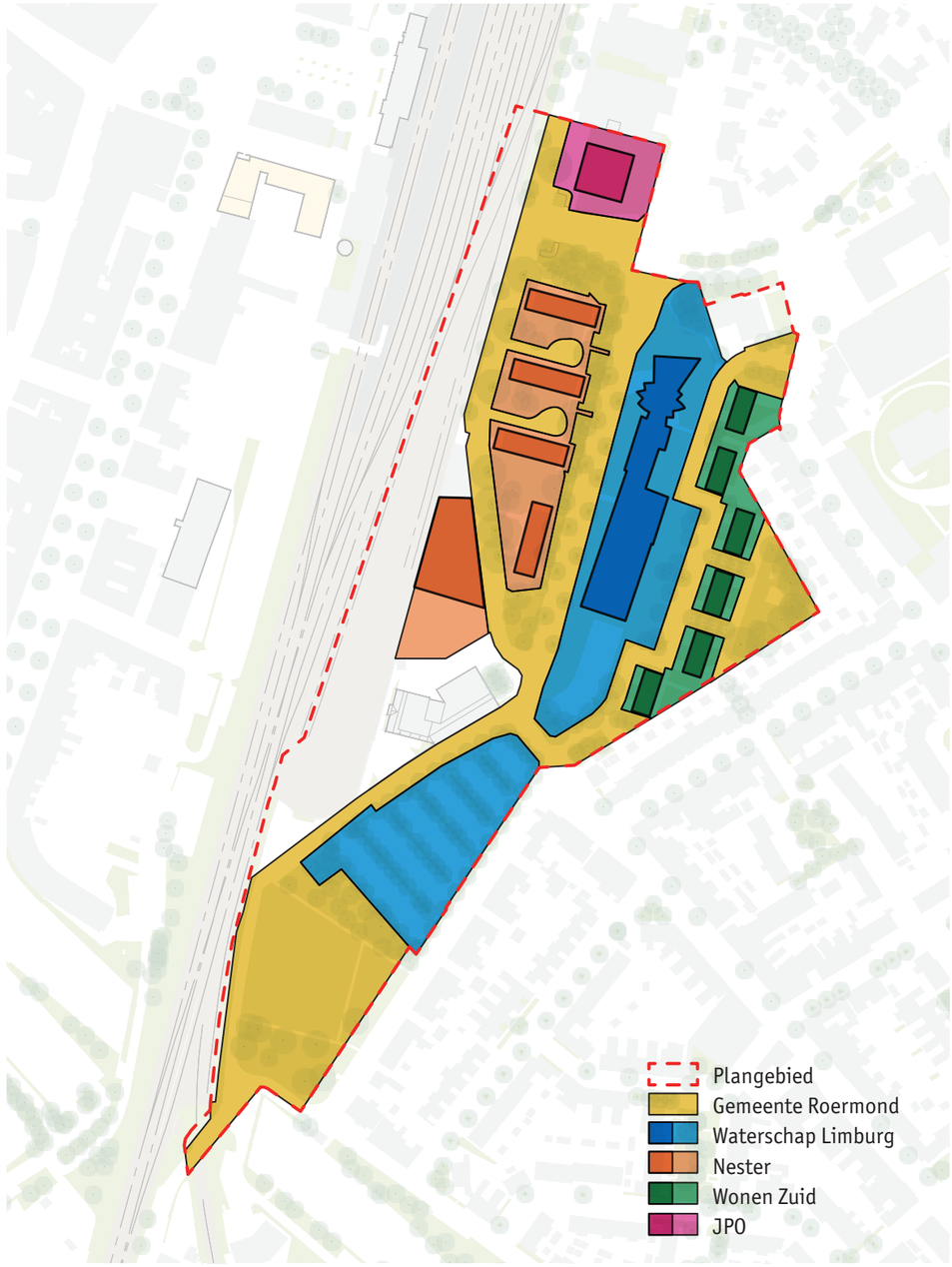
1.2 Vijf partijen met ambities

Spoorzone Zuid is een gebied met een bijzonder gunstige uitgangspositie voor transformatie. Vijf grote ambitieuze partijen hebben hier grondeigendom en willen graag vernieuwen:

- **Gemeente Roermond** – Stuurt via het Gebiedsprofiel Spoorzone op verbinding tussen oost en west, een spoorpark met noord-zuid fietsroute en een samenhangende, gemengde stedelijke ontwikkeling. Zet in op midden-hoogbouw, mobiliteitshubs en onderzoekt met ProRail vermindering van de spoorbundel voor extra ontwikkelruimte.
- **Nester** – Bezit vier wooncomplexen (1962) die op afzienbare termijn worden gesloopt. En is daarnaast eigenaar van een aantal loodsen in het plangebied. Wil nieuwbouw realiseren en deze nadrukkelijk inpassen in een integrale gebiedsontwikkeling die het totale gebied versterkt.
- **Wonen Zuid** – Bezit zes wooncomplexen (1952) aan de Kapelaan Sarsstraat. Heeft nog geen concrete sloopplannen, maar staat open voor vernieuwing in samenhang met de bredere transformatie van Spoorzone Zuid.
- **JPO** – Bezit het te ontwikkelen perceel voor de Roertoren (68 m, 110 appartementen met commerciële plint) nabij het station, en is strategisch partner van Nester. Wil als specialist in spoorzones en innovatieve ecosystemen risicodragend bijdragen aan een samenhangende en groenstedelijke Spoorzone Zuid.
- **Waterschap Limburg** – Is gevestigd in het gebied en werkt aan een toekomstgerichte koers rond water, innovatie en samenwerking. Verkent een meer open, campusachtige werkomgeving en streeft naar integrale gebiedsontwikkeling waarbij 'leven met water' een belangrijke pijler is.

Op 12 maart 2026 hebben deze vijf partijen een intentieovereenkomst gesloten voor de gebiedsontwikkeling van Spoorzone Zuid. Ze delen het besef dat voor hun ambities meer bewegingsruimte ontstaat wanneer wordt samengewerkt en over de eigendomsgrenzen wordt gekeken. De combinatie van strategische ligging, veranderende behoeften en ambitieuze spelers biedt voor Spoorzone Zuid een unieke kans om een samenhangende gebiedsontwikkeling en kwaliteitssprong te realiseren.

Het transformeren van Spoorzone Zuid vraagt om richting en samenhang. Daarom willen de vijf een gezamenlijk toekomstbeeld: een strategische en inspirerende visie dat kaders stelt en richting geeft aan de verdere ontwikkeling van het gebied. Dit noemen we het ontwikkelperspectief.



grondeigendommen

1.3 Dit is onze uitnodiging tot gesprek

Het ontwikkelperspectief geeft de gezamenlijke ambities van de gemeente Roermond, Nester, Wonen Zuid, JPO en Waterschap Limburg voor Spoorzone Zuid. Het document is in opdracht van deze partijen opgesteld door BGSV en Urban Xchange.

We willen benadrukken dat het ontwikkelperspectief onze eerste visievormende stap is in de transformatie van Spoorzone Zuid. Het document zet de stip op de horizon voor de lange termijn en beschrijft op hoofdlijnen:

- de gewenste gebiedsidentiteit;
- de programmatische ambities en stedelijke mix;
- de ruimtelijke structuur en het mobiliteitsconcept;
- en de vervolgstappen richting verdere planvorming en realisatie.

Het ontwikkelperspectief is dus nadrukkelijk nog geen uitgewerkt plan of juridisch kader, maar een richtinggevend en verleidend document. Met dit document willen we onze gezamenlijke ambities tonen. Het biedt ruimte voor flexibiliteit en veranderingen, terwijl het tegelijkertijd duidelijk maakt welke gezamenlijke kernwaarden en ambities leidend zijn bij toekomstige keuzes. Daarmee fungeert het als uitnodiging tot gesprek – met buurtbewoners, belanghebbenden en andere betrokkenen in de stad – en als kompas voor de verdere uitwerking in stedenbouwkundige en financiële planvorming.

De totstandkoming van dit document kende twee fasen. In de eerste fase hebben we ons gericht op inventariseren en ‘dromen’. We hebben onze drijfveren en ambities uitgesproken, de ruimtelijke en programmatische kansen onderzocht en mogelijke scenario’s verkend. Daarbij is expliciet over eigendomsgrenzen heen gekeken. In de tweede fase hebben we de opgehaalde inzichten samengebracht in één samenhangend verhaal voor Spoorzone Zuid. Niet als optelsom van individuele plannen, maar als gezamenlijk perspectief waarin identiteit, programma en ruimtelijke structuur elkaar versterken.

1.4 Leeswijzer

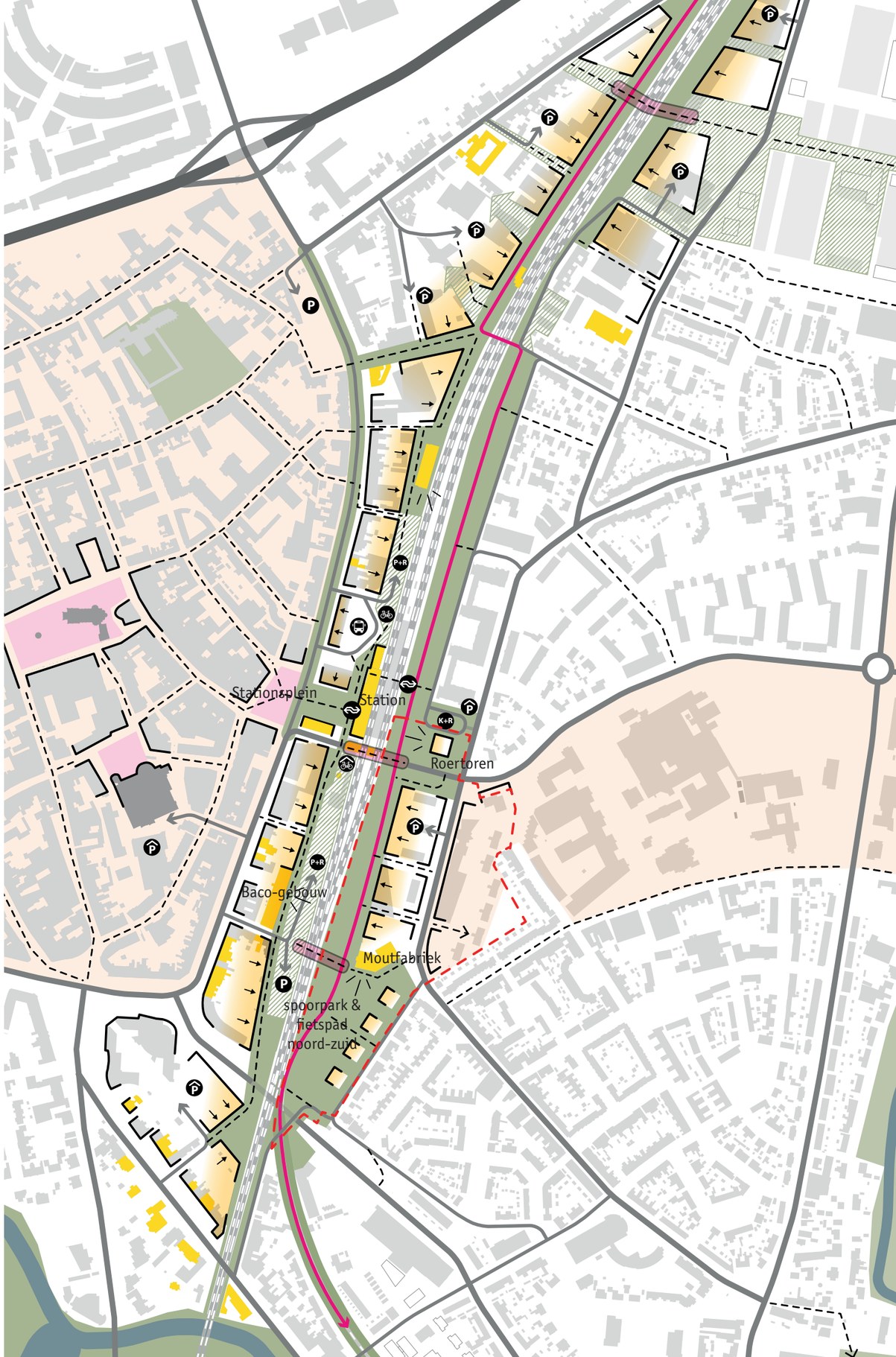
Na deze inleiding beschrijft hoofdstuk 2 de beoogde gebiedsidentiteit van Spoorzone Zuid: het karakter, de kernwaarden en de inhoudelijke thema’s die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 vertaalt deze identiteit naar programmatische ambities en een stedelijke mix van wonen, werken, leren en ontmoeten.

In hoofdstuk 4 wordt de ruimtelijke structuur verbeeld en toegelicht: het ruimtelijk raamwerk, de verbindingen, de ontwikkelruimte en het mobiliteitsconcept.

Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de vervolgstappen en de inbreng van bewoners, ondernemers en andere betrokkenen.

Met dit ontwikkelperspectief zetten de betrokken partijen gezamenlijk een belangrijke stap richting een nieuw, samenhangend en toekomstgericht stedelijk gebied in Roermond.



Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond - deelgebied Spoorzone Zuid

2. GEBIEDSIDENTITEIT

2.1 Bouwen aan een nieuwe gebiedsidentiteit

Spoorzone Zuid krijgt een nieuwe toekomst. Nu is het gebied nog gefragmenteerd, naar binnen gericht en delen zijn verouderd. Maar het gebied heeft grote kwaliteiten en de vijf initiërende partijen hebben een gezamenlijke ambitie om hier één samenhangend verhaal van te maken. Juist deze gedeelde ambitie maakt het gebied kansrijk voor een fascinerende gebiedsontwikkeling.

Tegelijk weten we ook dat dit een complexe gebiedsontwikkeling zal zijn. De transformatie vraagt om een traject van verschillende stappen. Bepaalde delen van het plangebied zullen relatief snel in ontwikkeling kunnen komen. Maar bij andere delen moeten we mogelijk met meer flexibiliteit rekening houden. Niet alle stappen kunnen we nu al voorspellen, en er kunnen altijd nieuwe inzichten ontstaan. Omgaan met deze onzekerheid betekent dat in de plannen ruimte moet zijn voor adaptatie, en dat niet alle ontwikkelingen van elkaar afhankelijk moeten zijn. Een gefixeerd eindbeeld voldoet daarbij dus niet. Om, ondanks de onzekerheden, toch goed richting te kunnen geven aan de gebiedsontwikkeling, is Spoorzone Zuid gebaat bij een gezamenlijk geformuleerde gebiedsidentiteit.

Een nieuwe identiteit betekent dus 'kiezen voor een bepaalde richting' en gaat over de essenties van het gebied. Een belangrijk besef daarbij is dat een gebiedsidentiteit niet 'zomaar' uit de lucht komt vallen. En wordt ook niet 'zomaar' op de tekentafel bedacht. Het is een samenspel van bouwstenen.

- Ten eerste bouwt een nieuwe identiteit voort op wat er al is – fysiek natuurlijk, maar ook in de beleving van betrokkenen. Al aanwezige bouwstenen zijn bijvoorbeeld de geschiedenis (zie tekstkader), de ligging aan het spoor, de moutfabriek, Waterschap Limburg, het hoogteverschil, de Oranjetunnel, de nabijheid van het station, de binnenstad, het ziekenhuis en andere functies, de gevoelde band met de omliggende buurten enz. Het zijn in meer of mindere mate al bestaande 'dragers' van de nieuwe identiteit.
- Ten tweede wordt de nieuwe identiteit bepaald door de ambities richting toekomst en de keuzes die betrokken partijen daarvoor maken. Op stadsniveau zijn bepaalde keuzes al gemaakt in het Gebiedsprofiel Spoorzone. Deze zijn als kaders richtinggevend voor Spoorzone Zuid. Denk hierbij aan het beter verbinden van oost- en west-Roermond, het verkleinen van de spoorbundel (in overleg met ProRail), het verstedelijken naar een gemengd stedelijk gebied, het aanleggen van een spoorpark met nieuwe fietsverbindingen, de keuze voor nieuwe mobiliteitsconcepten enz. Verdergaande keuzes komen voort uit het traject dat de vijf partijen gezamenlijk hebben doorlopen voor dit Ontwikkelperspectief.
- Ten derde hebben we te maken met de veranderende context. Zo bieden demografische en economische groei mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen in Roermond. Ook de beeldvorming is belangrijk. De Spoorzone staat steeds meer in de schijnwerpers, en het enthousiasme over de mogelijkheden voor nieuwe verstedelijking neemt toe bij organisaties en bewoners. Dit draagt bij aan de verbeelding van de mogelijke sfeer en het karakter.

Wat bedoelen we met 'identiteit'?
Elk gebied in de stad heeft zijn eigen karakter. De binnenstad is anders dan Herten, en weer anders dan Roermondse Veld. Natuurlijk hebben de stadsdelen andere invullingen en verschijningsvormen. Maar ook een andere geschiedenis, andere bewoners en andere verhalen. We zijn het niet gewend om daar woorden aan te geven, maar we hebben er wel vaak een gevoel bij. We kunnen trots zijn op onze plek, of ons er juist tegen afzetten. Dat gaat vaak over bepaalde 'waarden' die we met elkaar delen. De identiteit van een gebied vormt zich meestal met de tijd. We vinden vaak dat oude plekken meer karakter hebben. Daar zit vertelkracht in. De praktijk leert in ieder geval dat gebieden met een sterke identiteit in staat zijn betekenis te geven aan bewoners en andere gebruikers, en mee kunnen bewegen met de toekomst. Je kunt misschien wat veranderen aan de Roermondse binnenstad, maar de ziel en het karakter blijven.

Waarom is dit belangrijk?
Bij een gebied in transitie is het goed om de tijd te nemen om te bepalen wat voor identiteit we graag zouden willen. Het is belangrijk dat je dit doet met zoveel mogelijk betrokkenen. De gewenste identiteit gaat immers over wat we met elkaar essentieel vinden. Een nieuwe identiteit is dan ook 'kiezen voor een richting'. Met het invullen van inhoudelijke thema's als streven naar een stedelijke mix en een gezonde leefomgeving. En met het vaststellen van belangrijke waarden die we hier graag zouden willen. Zoals uitnodigend en groen, maar ook kennisintensief.
Dit gezamenlijke wensbeeld is belangrijk omdat het voor lange tijd richting kan geven aan de verdere gebiedsontwikkeling. Een gedragen gebiedsidentiteit geeft als stip op de horizon duidelijkheid. Het werkt als een kompas voor de gewenste ontwikkelrichting. Dáár willen we naartoe.

2.2 Vijf verhaallijnen voor Spoorzone Zuid

Om de essentie van de nieuwe Spoorzone Zuid te vangen in woorden zijn vijf inhoudelijke thema's en vijf kernwaarden benoemd. Thema's gaan over de tastbare inhoud in het gebied: wat gaat het plangebied bieden? Waarden gaan over de niet-tastbare inhoud waarmee betekenis en gewicht wordt gegeven aan de thema's: wat wil het plangebied vertellen?

Met elkaar vormen deze thema's en waarden vijf verhaallijnen die **tezamen** het nieuwe verhaal van Spoorzone Zuid vertellen. Dus voor de duidelijkheid: we bedoelen niet dat we nog gaan kiezen voor één ervan; we willen ze allemaal. Alle vijf zijn belangrijke bouwstenen van de nieuwe identiteit!

1 | Stedelijk leven – Een uitnodigend gebied
Het eerste thema is 'stedelijk leven'. We willen dat Spoorzone Zuid een gemengd stedelijk gebied wordt. In vaktaal noemen we dat 'mixed use'. Daarmee bedoelen we dat het een samenhangend gebied wordt waar wonen, leven, werken en leren bij elkaar zitten. De bijbehorende kernwaarde is 'uitnodigend'. We willen dat het gebied een warm en open karakter krijgt waar iedereen zich welkom voelt om er te zijn. Een levendige en dynamische plek in de stad waar je elkaar kunt ontmoeten.

2 | Sociale samenhang – Samen één
Het tweede thema is 'sociale samenhang'. Spoorzone Zuid wordt vormgegeven als een stedelijke campus: een toekomstgericht woon-werkgebied met een collectief karakter waarin verschillende functies en gebruikers elkaar versterken. De aanwezigheid van onderwijs en voorzieningen stimuleert interactie, samenwerking en het uitwisselen van ideeën. De bijbehorende kernwaarde is 'samen één'. Het gebied stimuleert sociale cohesie en gemeenschapszin. Door mensen, ideeën en functies samen te brengen ontstaat meer dan de som der delen: één plus één wordt hier drie.

3 | Leven met water – Kennisintensief
Het derde thema is 'leven met water'. Dit sluit aan bij de visie van Waterschap Limburg. Water krijgt in Spoorzone Zuid niet alleen fysiek een duidelijke plek, maar vormt ook een belangrijk inhoudelijk thema voor kennisontwikkeling, talentontwikkeling en verbindingen met onderwijs, overheden en andere partners. De bijbehorende kernwaarde is 'kennisintensief', omdat kennis delen en leren hier centraal staan. Het gebied heeft een innovatief en educatief karakter. Het verhaal van 'leven met water' wordt hier zichtbaar, beleefbaar en betekenisvol gemaakt.

4 | Gezonde leefomgeving – Groen
Het vierde thema is 'gezonde leefomgeving'. Spoorzone Zuid wordt een gebied waar gezondheid en kwaliteit van leven centraal staan. Het gebied krijgt een parkachtige en autoluwe inrichting waar verblijf, beweging en ontmoeting wordt gestimuleerd. De bijbehorende kernwaarde is 'groen'. Het vele groen zorgt voor een prettig verblijfsklimaat, stimuleert gezonde beweging en versterkt de kwaliteit van het stedelijk leven. Bovendien draagt een groene maar ook duurzame inrichting bij aan het klimaatbestendig, biodivers en natuurinclusief maken van de Spoorzone. Het groen rondom de nieuwe gebouwen wordt openbaar en is voor iedereen toegankelijk. Gebouwen kunnen daarnaast ook collectieve tuinen krijgen om op kleinere schaal ontmoetingen in het groen te stimuleren.

5 | Spoor – Verbonden
Het vijfde thema is 'spoor'. De nabijheid van het station en de binnenstad is een belangrijke kwaliteit van Spoorzone Zuid. Het gebied benut deze strategische ligging met aantrekkelijke verbindingen over en onder het spoor. Daarmee krijgt Spoorzone Zuid ook nieuwe betekenis voor Roermondse Veld, de wijk waarin dit gebied ligt. Het gebied wordt een belangrijke schakel in het beter verbinden van de wijk met het station en de binnenstad. De bijbehorende kernwaarde is dan ook 'verbonden'. Het gebied legt letterlijk en figuurlijk verbindingen met verschillende delen van de stad. Dat geeft Spoorzone Zuid ook betekenis als een dynamische plek waar mensen en functies samenkomen.

INHOUDELIJKE THEMA'S SPOORZONE ZUID		KERNWAARDEN SPOORZONE ZUID
Stedelijk leven Mixed use | Wonen-leven-werken-leren		**Uitnodigend** Stedelijk | Ontmoeten | Levendig | Dynamisch
Sociale samenhang Campus-setting | Samenhang | Collectief		**Samen één** Interactie | Gemeenschapszin | 1+1=3
Leven met water Kennis | Talenten | Leren | Vertelkracht		**Kennisintensief** Innovatief | Synergie | Jong | Educatief
Gezonde leefomgeving Groen | Parkachtige setting | Autoluw		**Groen** Gezond | Duurzaam | Klimaatbestendig
Spoor Benutten nabijheid station | Verbindingen		**Verbonden** Dynamisch | Knoopwaarde

Sfeerimpressie binnengebied campus

3. PROGRAMMATISCHE AMBITIES

In dit hoofdstuk gaan we de nieuwe identiteit van Spoorzone Zuid verder inhoudelijk invullen met onze ambities voor het programma. Samenvattend streven we naar een compacte, stedelijke campus waar wonen, werken, leren en ontmoeten vanzelf in elkaar overlopen. We gaan voor een groen-stedelijk gebied met een uitnodigende publieke ruimte en veel aandacht voor collectiviteit. De invulling van het programma is in lijn met de vijf verhaallijnen gericht op stedelijk leven, sociale cohesie, leven met water, gezonde leefomgeving en nabijheid van het spoor.

Met het uitspreken van onze ambities voor de nieuwe identiteit van Spoorzone Zuid hebben we een belangrijke stip op de horizon gezet. Om dit te bereiken is het heel bepalend hoe we het gebied gaan invullen en inrichten. In dit hoofdstuk geven we ons wensbeeld voor de programmatische invulling. Onze ambities voor de ruimtelijke inrichting volgen in hoofdstuk 4.

Met ‘programma’ doelen we hier op al datgene wat in de toekomstige situatie een functie heeft voor de diverse gebruikers. Dat gaat dus over ons wensbeeld voor nieuwe ontwikkelingen, maar ook over de invulling van gebouwen die blijven bestaan, van eventuele tijdelijke functies en van het gebruik van de openbare ruimte.

In al onze programmatische ambities vinden we het heel belangrijk dat alle ontwikkelingen in het gebied conceptueel onderdeel gaan uitmaken van het grotere verhaal van Spoorzone Zuid. We streven dus naar één ‘programmatisch concept’; en niet naar allerlei losstaande individuele ontwikkelingen.
Om ervoor te zorgen dat we goed aansluiten bij dat grotere verhaal, nemen we de vijf verhaallijnen uit de gebiedsidentiteit als vertrekpunt voor onze programmatische ambities. Tezamen vormen deze vijf verhaallijnen ons droombeeld voor Spoorzone Zuid.

Stedelijk leven


mix wonen-werken-voorzieningen


gestapeld wonen


ontmoeting


groene woonomgeving


uitnodigende plekken


wonen in het groen



dagelijkse voorzieningen



pop-up paviljoen


stedelijke dichtheid


stedelijke dichtheid


ontmoeting


ontspanning

Verhaallijn 1 | Stedelijk leven
Wonen, werken, leren en ontmoeten komen hier vanzelf samen

Het wensbeeld voor Spoorzone Zuid is dat het zich ontwikkelt tot een levendig gebied waar verschillende vormen van stedelijk gebruik vanzelf in elkaar overlopen. Het gebied krijgt geen monofunctionele invulling, maar groeit uit tot een samenhangend stedelijk milieu waarin wonen, werken, leren en ontmoeten elkaar versterken. Juist de combinatie van deze programma's zorgt voor dynamiek. Het resultaat is een plek waar gedurende de hele dag en in de avonduren activiteit aanwezig is en waar verschillende gebruikers elkaar vanzelf tegenkomen.

Het uitgangspunt is dat alle programmaonderdelen onderdeel worden van één samenhangende identiteit. We willen dat Spoorzone Zuid een bijzondere plek in de stad wordt waarin functies elkaar aanvullen en versterken. Niet als losse ontwikkelingen naast elkaar, maar als een gebied waar gebouwen, openbare ruimte en gebruikers samen één verhaal vertellen. Dit zorgt voor een herkenbare identiteit en een stedelijke sfeer waarin mensen zich welkom voelen om te verblijven.

Binnen dit stedelijk leven spelen enkele plekken en programma's een belangrijke rol als identiteitsdragers. De nieuwe open werk- en leeromgeving van Waterschap Limburg en andere organisaties vormt een belangrijke motor voor activiteit en ontmoeting in het gebied (zie ook verhaallijn 2). Deze hybride plek staat niet op zichzelf, maar zoekt nadrukkelijk de verbinding met de omgeving en met andere gebruikers van het gebied. En vormt daarmee een ankerpunt voor kennis, samenwerking en dagelijkse levendigheid.

Ook de Moutfabriek speelt een belangrijke rol in het stedelijk leven van Spoorzone Zuid. Het karakteristieke gebouw draagt niet alleen bij aan de identiteit van het gebied, maar kan in de toekomst ook een meer publieksgerichte functie krijgen. Denk bijvoorbeeld aan horeca, culturele activiteiten of andere functies die mensen aantrekken en samenbrengen. Daarmee kan de Moutfabriek uitgroeien tot een levendige plek die het industriële verleden van het gebied verbindt met nieuwe stedelijke dynamiek.

Natuurlijk speelt ook het woonprogramma een belangrijke rol. Passend bij het compacte stedelijke milieu van de Spoorzone worden hier gestapelde woongebouwen gerealiseerd. Tweederde van de woningen wordt betaalbaar in de vorm van sociale huur en middeldure huur- en koopwoningen. Het woonprogramma richt zich op een mix van doelgroepen die zich thuis voelen in een dynamische omgeving, zoals starters, jongeren, jonge professionals en ouderen. Naast huidige bewoners uit Roermond richten we ons in het bijzonder ook op nieuwe bewoners van buiten de stad, voor wie deze bereikbare plek bij het station heel aantrekkelijk zal zijn. Daarmee ontstaat een diverse gemeenschap van bewoners en gebruikers met een vergelijkbare stedelijke leefstijl.

De precieze invulling van het ontwikkelprogramma wordt pas later bepaald. Dat geldt ook voor de voorzieningen die hier zullen komen. Onze ambitie daarbij is dat Spoorzone Zuid een bijzondere en toegankelijke plek wordt met een eigen karakter in de stad. Tegelijkertijd is het niet de bedoeling dat het gebied gaat concurreren met de binnenstad of andere plekken in Roermond. Hier komt dus ook geen winkelcentrum of uitgaansgebied. De voorzieningen die er wel komen versterken het gewenste karakter. Denk aan horeca, cultuur, eerstelijns zorg en andere publieksgerichte functies, die kunnen bijdragen aan ontmoeting, gemeenschapszin en levendigheid in het gebied.

De groene openbare ruimte tenslotte vormt een belangrijk verbindend decor voor het stedelijk leven (zie ook 3.4). Het Spoorpark speelt daarin een centrale rol als groene ontmoetingsplek waar verblijf, beweging en informele activiteiten samenkomen. Nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer over het spoor versterken bovendien de relatie met het station en de binnenstad, waardoor Spoorzone Zuid nog beter onderdeel wordt van het stedelijke netwerk.

Sociale samenhang


groene werk- en leeromgeving


ontmoetingsplekken


samenwerken


groene verbindingen


campus-setting


ontmoetingen

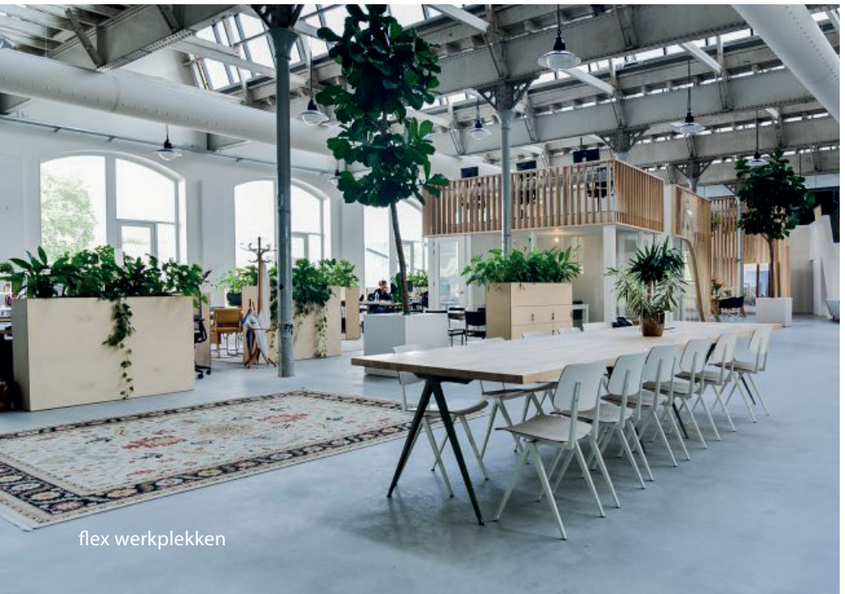

kennis kruisbestuiving


open leeromgeving


open campus


ontmoetingen


huiskamer


flex werkplekken

Verhaallijn 2 | Sociale samenhang
Een stimulerende omgeving voor ontmoeting, samenwerking en gemeenschapszin

Spoorzone Zuid krijgt de ruimtelijke setting van een stedelijke campus: een samenhangend gebied midden in de stad waar bewoners, organisaties, onderwijs en andere gebruikers zich met elkaar verbinden en waar ruimte ontstaat voor ontmoeting en gemeenschapszin, maar ook voor talentontwikkeling en kennisuitwisseling. De campus-setting is geen doel op zich, maar een middel om verbinding te creëren. Een samenhangende, parkachtige openbare ruimte vormt het hart van het gebied en verbindt wonen, werken en voorzieningen met elkaar. Door functies dicht bij elkaar te organiseren en te oriënteren op gedeelde ruimtes ontstaan vanzelf momenten van ontmoeting in het dagelijks gebruik. Zo groeit een leefomgeving waarin mensen zich thuis voelen en onderdeel zijn van een groter geheel. Spoorzone Zuid wordt dus geen afgesloten campus, maar een open stedelijke omgeving die nadrukkelijk onderdeel is van de stad. Wonen en werken vormen daarbij de basis. De bijbehorende kernwaarde is ‘samen één’: door mensen, ideeën en functies samen te brengen ontstaat hier een omgeving waarin één plus één meer wordt dan twee.

We hebben een belangrijke woonopgave in de Spoorzone, en we zien Spoorzone Zuid als een geweldige kans om voor verschillende doelgroepen een hele fijne woonomgeving te maken. Door in hoge dichtheden te bouwen is hier ruimte voor veel nieuwe woningen. Omdat we sociale samenhang als kernwaarde zien, willen we in de woonmilieus veel aandacht geven aan collectiviteit, gedeelde voorzieningen en informele ontmoetingen. Daarbij willen we nadrukkelijk ook de verbinding leggen met de wijk. Spoorzone Zuid moet niet een losse enclave gaan zijn, maar juist een nieuwe en aanvullende toevoeging waar ook allerlei aanleidingen zijn voor buurtbewoners om hier te komen.

Daarnaast hebben we in Roermond ook een belangrijke economische opgave. Spoorzone Zuid is voor werkfuncties een strategische en aantrekkelijke vestigingsplek vlakbij het station en de binnenstad. Binnen de campus-setting kan Waterschap Limburg een belangrijke rol spelen, met een nieuwe open werk- en leeromgeving die ook aantrekkelijk is voor andere organisaties. De centrale locatie in Limburg, pal naast het spoor, maakt het de ideale plek als regionale hub. Spoorzone Zuid is zeer goed bereikbaar voor medewerkers uit de hele provincie, en makkelijk toegankelijk voor partners, bestuurders en inwoners.

Voor Waterschap Limburg ontstaat hier de kans om een toekomstgerichte werkomgeving te realiseren die aansluit bij een nieuwe manier van werken, met flexibele en modulaire werkplekken en aandacht voor een gezonde, duurzame leefomgeving. Fundamenteel daarin is de samenwerking met onderwijs en andere organisaties. In een open en uitnodigende omgeving staan samenwerken, leren en kennisdelen centraal. Hier kunnen professionals, studenten, partners en inwoners elkaar ontmoeten en samenwerken aan actuele vraagstukken rond water, klimaat en leefomgeving (zie ook verhaallijn 3). Te denken valt aan gedeelde werk- en leeromgevingen, projectruimtes en plekken voor ontmoeting en uitwisseling. Ook verbindingen met mbo- en hbo-instellingen en mogelijk de Brightlands campussen kunnen hier een plek krijgen.

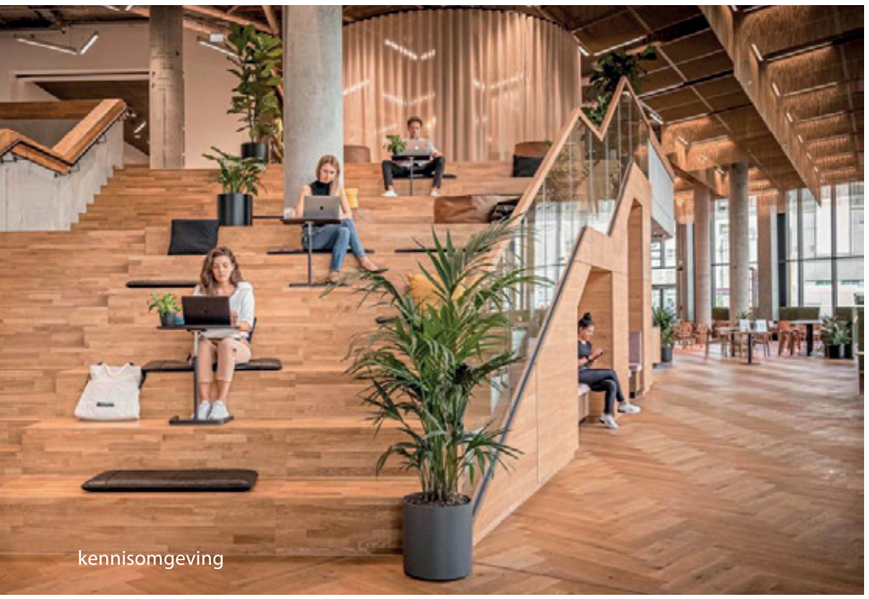
Door wonen, werken, leren en ontmoeten dicht bij elkaar te organiseren ontstaat een levendige en inclusieve omgeving waarin interactie vanzelfsprekend is. De campus-setting fungeert daarbij als ruimtelijk en sociaal raamwerk dat ontmoeting stimuleert en bijdraagt aan een hechte gemeenschap. Zo ontstaat een stedelijk milieu waarin mensen niet alleen gebruikmaken van het gebied, maar er ook actief aan bijdragen.

Leven met water


toekomstbestendige oplossingen


zichtbaarheid water

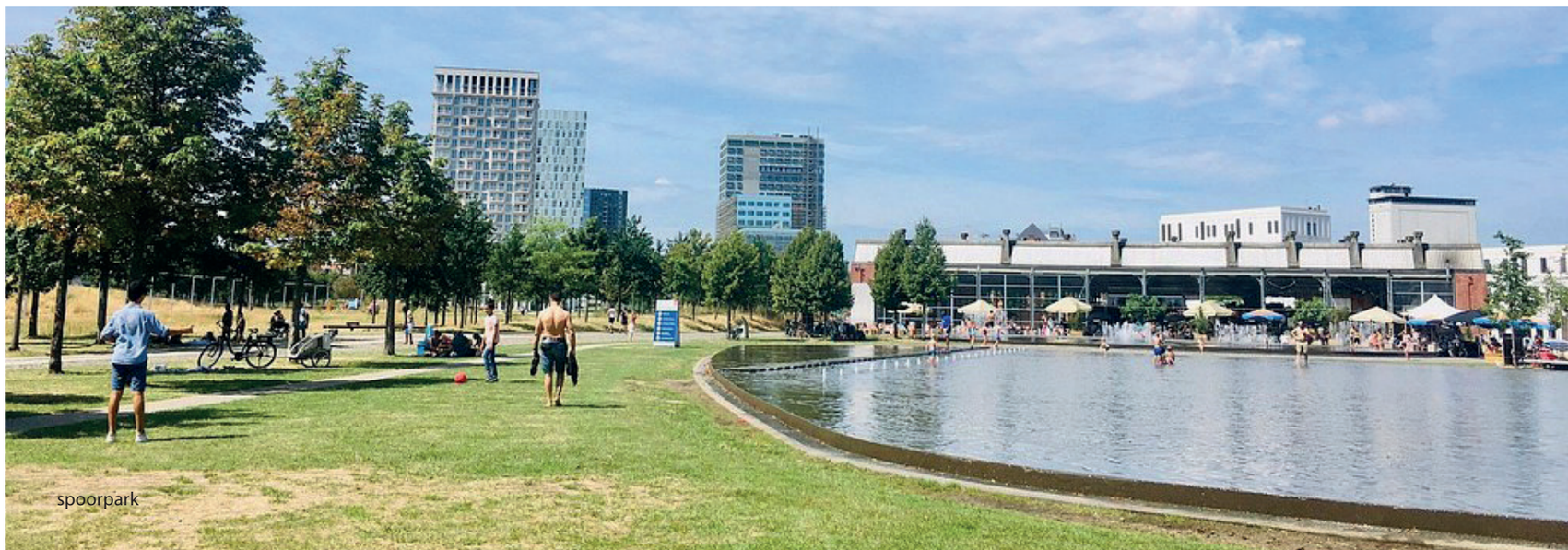

water als speelaanleiding


kennisomgeving


water als speelaanleiding


waterproof inrichting


educatie


spoorpark



ontmoetingen



Waterschap Limburg



startups

Verhaallijn 3| Leven met water
Kennis, praktijk en innovatie rond water en klimaat

Spoorzone Zuid biedt een bijzondere kans om het thema van ‘leven met water’ een duidelijke plek te geven. De aanwezigheid van Waterschap Limburg geeft hiervoor een sterk inhoudelijk fundament. Als organisatie die dagelijks werkt aan waterbeheer, klimaatadaptatie en veilige leefomgevingen kan het waterschap veel betekenis hebben voor het gebied.

Met een nieuwe koers zet Waterschap Limburg in op ‘leven met water’. Daarbij gaat het niet meer alleen om schoon, veilig en voldoende water, maar steeds meer om een integrale benadering van gezond water, bewust omgaan met risico’s en het eerlijk verdelen van water in tijden van schaarste. Water is in onze samenleving een thema van levensbelang, en vraagt in deze tijden om goed doordachte keuzes. Dat vereist nieuwe manieren van denken en samenwerken. Het waterschap wil een veel actievere rol innemen, en alle kennis en ervaring inzetten.

De maatschappelijke uitdagingen waar steden en regio’s de komende decennia voor staan maken deze opgave extra urgent. Klimaatverandering leidt steeds vaker tot extreme neerslag, langere periodes van droogte en toenemende hittestress in stedelijke gebieden. Tegelijkertijd vraagt de energietransitie om nieuwe oplossingen voor duurzaam energiegebruik en slim omgaan met schaarse ruimte en infrastructuur, mede in relatie tot de toenemende netcongestie. Deze ontwikkelingen raken direct aan de manier waarop we wonen, werken en leven in de stad.

Spoorzone Zuid biedt de kans om deze opgaven in samenhang te benaderen. Het gebied kan uitgroeien tot een voorbeeld van toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling, waarin water, groen, energie, mobiliteit en wonen integraal met elkaar verbonden worden. Klimaatadaptatie, duurzaamheid en gezondheid zijn daarbij niet alleen ambities van Waterschap Limburg, maar vormen nadrukkelijk ook een gedeelde opgave van de gemeente Roermond, Nester, Wonen Zuid en JPO. Thema’s als klimaatbestendigheid, circulariteit, natuurinclusiviteit, energiebewust ontwerpen en een gezonde leefomgeving spelen bij alle partijen een belangrijke rol.

De campus-setting biedt ruimte voor samenwerking tussen overheden, onderwijsinstellingen, bedrijven en andere partners die werken aan vraagstukken rond water, klimaatadaptatie, circulariteit en duurzame stedelijke ontwikkeling. Door kennisontwikkeling, praktijkervaring en innovatie met elkaar te verbinden kan Spoorzone Zuid uitgroeien tot een plek waar nieuwe inzichten ontstaan rondom ‘leven met water’ én rondom toekomstbestendig wonen en werken. Hierbij kan het gebied ook functioneren als living lab voor innovatieve oplossingen op het gebied van waterbeheer, energie, klimaatadaptatie en duurzaam bouwen.

Ook in de beleving en inrichting van het gebied kan water een belangrijke rol spelen. Door water zichtbaar en beleefbaar te maken in de openbare ruimte wordt het thema onderdeel van het dagelijks gebruik van Spoorzone Zuid. Denk aan oplossingen voor wateropvang, buffering en hergebruik van regenwater, gecombineerd met klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen die bijdragen aan het beperken van wateroverlast, droogte en hittestress. Daarbij kunnen ook slimme energiesystemen, vergroening van gebouwen en openbare ruimte en duurzame ontwerpprincipes onderdeel worden van een integrale en toekomstbestendige inrichting. Zo ontstaat een leefomgeving die niet alleen functioneel is, maar ook bijdraagt aan bewustwording, educatie en een aantrekkelijke en gezonde stedelijke omgeving.

Gezonde leefomgeving


groene gevels


bewegen en verblijf in de buitenlucht

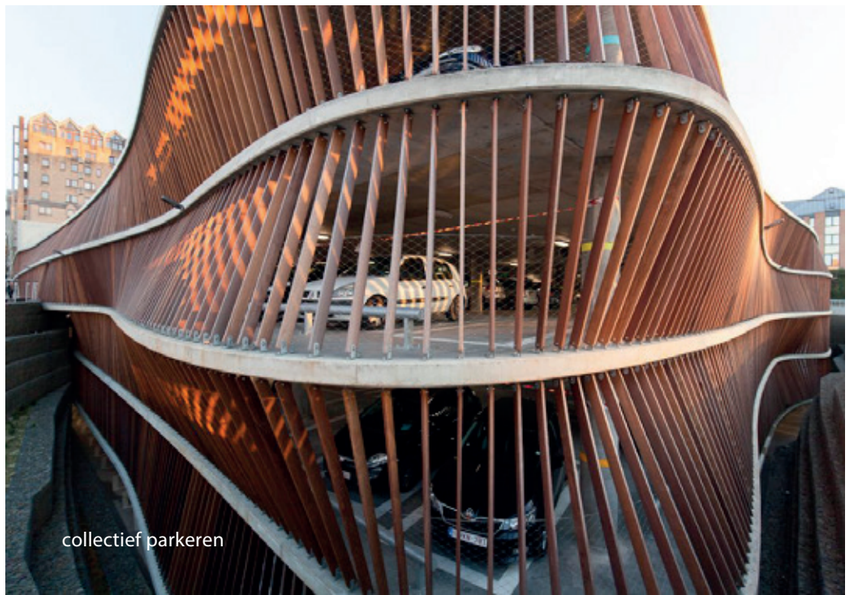

spoorpark


open fietsenstalling


stedelijke wadi


autoluwe omgeving


binnengebied


collectief parkeren


bewegen


ontmoetingen


ondergronds parkeren autoluw gebied


autoluwe omgeving

Verhaallijn 4 | Gezonde leefomgeving
Groen, beweging en klimaatbestendig

In onze ambities voor de ruimtelijke inrichting van Spoorzone Zuid staan gezondheid en kwaliteit van leven centraal. Het wensbeeld is om een aantrekkelijke, groene en autoluwe leefomgeving te creëren die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en ontspannen. De openbare ruimte willen we vormgeven vanuit een stelsel van aangename plekken die voor de verschillende gebruikers ook echt betekenis hebben. Een gevoel van eigenaarschap bij de buitenruimte draagt bij aan sociale cohesie en sociale veiligheid. Toegankelijkheid van voorzieningen speelt daarbij ook een rol, evenals een goede aansluiting op de omliggende buurten zodat de buurtbewoners meeprofiteren.

Groen speelt hierin een belangrijke rol. Bomen, parken en groene ruimtes zorgen niet alleen voor een prettig en gezond verblijfsklimaat, maar dragen ook bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Door het gebied klimaatbestendig en natuurinclusief in te richten ontstaan kansen om ecologische waarden te versterken en het stedelijk klimaat te verbeteren. Een doordachte inrichting met aandacht voor waterbeheer zorgt voor verkoeling op warme dagen, voorkomt wateroverlast op natte dagen en uitdroging op droge dagen. Groen en water vormen een belangrijke drager van de ruimtelijke kwaliteit en geven het gebied een herkenbare en ontspannen sfeer.

Het spoorpark vormt de belangrijkste groene ruimte binnen Spoorzone Zuid. Dit nieuwe park in noord-zuidrichting langs het spoor wordt mogelijk gemaakt door het verkleinen van de spoorbundel, een ambitie uit het Gebiedsprofiel Spoorzone waar de gemeente en ProRail aan werken. Het spoorpark verbindt verschillende delen van de Spoorzone én daarbuiten. Zo is het park ook de plek waar aantrekkelijke verbindingen met de binnenstad worden gelegd. Het park biedt ruimte voor wandelen, fietsen, sporten en informele ontmoeting. Daarmee wordt het park niet alleen een landschappelijk element, maar ook een plek waar het dagelijkse leven in het gebied zichtbaar wordt. Door belangrijke identiteitsdragers als de Moutfabriek en de stedelijke campus gezicht te geven aan dit park wordt bijgedragen aan het uitnodigende karakter van Spoorzone Zuid.

Een gezonde leefomgeving vraagt ook om een andere manier van omgaan met mobiliteit. De nabijheid van het station en de binnenstad op loop- en fietsafstand maakt het gebied bij uitstek geschikt voor minder autogebruik. In Spoorzone Zuid wordt daarom ingezet op een nieuw mobiliteitsconcept gebaseerd op het STOMP-principe. Hierbij wordt in de ruimtelijke inrichting prioriteit gegeven aan lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit, en pas daarna aan de auto. In combinatie met de aantrekkelijke buitenruimte wordt gezond verplaatsen zo gestimuleerd.

De auto blijft mogelijk, maar krijgt hiermee een andere plek in het gebied. Parkeren gebeurt niet direct bij gebouwen, maar in centrale parkeervoorzieningen, bij voorkeur ondergronds. Door parkeren te concentreren verdwijnen auto’s grotendeels uit het straatbeeld en ontstaat meer ruimte voor groen, verblijfskwaliteit en een aantrekkelijke openbare ruimte.

Zo ontstaat een stedelijk gebied waar gezondheid, beweging en groen vanzelfsprekend onderdeel zijn van het dagelijks gebruik.

Spoor - verbonden


prettige fietsroutes


wandelverbindingen



bebouwde fietsenstalling


passerelle

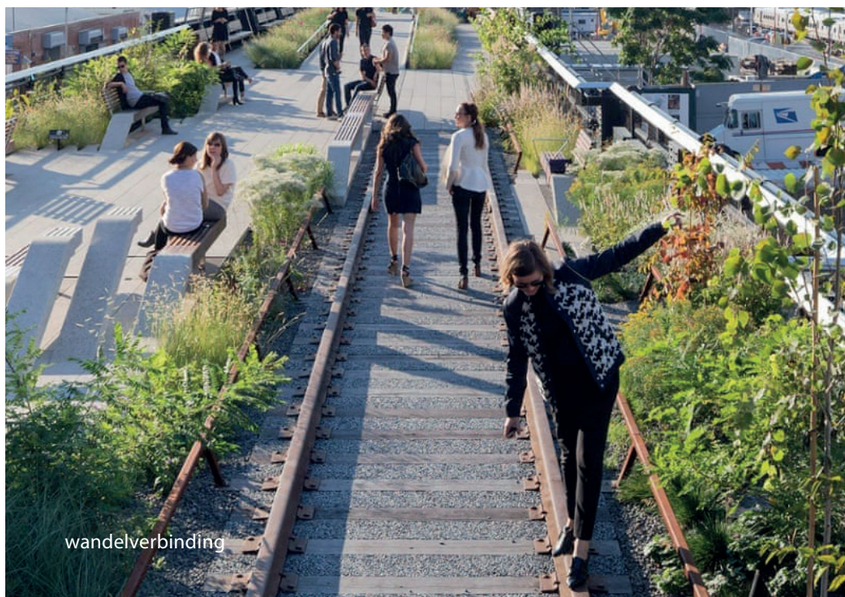

passerelle


fietspad


routes



deelmobiliteit


wandelverbinding


routes


passerelle


passerelle

Verhaallijn 5 | Spoor – Verbonden
Verbonden met stad, regio en elkaar

Spoorzone Zuid ontwikkelt zich tot een gebied dat sterk verbonden is met de stad en de regio. De nabijheid van het station en de binnenstad vormt één van de belangrijkste kwaliteiten van deze plek. Hierdoor heeft het gebied de potentie om een belangrijke schakel te zijn tussen verschillende delen van Roermond.

Historisch gezien heeft het spoor altijd een grote invloed gehad op de ontwikkeling van deze plek. Tegelijkertijd vormt het spoor ook een fysieke barrière tussen oost en west Roermond. In de ontwikkeling van Spoorzone Zuid ligt daarom een belangrijke opgave om nieuwe verbindingen te maken en de relatie met de rest van de stad te versterken.

Met nieuwe routes voor voetgangers en fietsers over en onder het spoor ontstaat een betere verbinding met het station en de binnenstad. (Onze ruimtelijke ambities voor deze verbindingen staan verbeeld in hoofdstuk 4). Hierdoor wordt Spoorzone Zuid beter bereikbaar en sterker verweven met het stedelijke netwerk. Het gebied wordt daarmee niet alleen een bestemming op zichzelf, maar ook een plek waar mensen vanzelf doorheen bewegen. In het bijzonder heeft dit betekenis voor Roermondse Veld, de wijk waar het gebied onderdeel van uitmaakt. Met nieuwe verbindingen en aangename routes er doorheen wordt Spoorzone Zuid een belangrijke schakel in het beter verbinden van de wijk met het station en de binnenstad.

Een verbonden Spoorzone Zuid betekent echter niet alleen dat bewoners, werknemers en bezoekers zich vanuit het gebied gemakkelijk naar de stad kunnen verplaatsen. Het betekent ook dat de stad hier naartoe kan komen. Dat past bij het uitnodigende karakter. Juist door de bijzondere combinatie van stedelijk wonen, de campus-setting en het spoorpark ontstaat een gebied dat ook voor andere Roermondenaren aantrekkelijk is om te bezoeken en te gebruiken.

De ligging nabij het intercitystation zorgt er bovendien voor dat het gebied goed verbonden is met de regio en daarbuiten. En daarmee een aantrekkelijke vestigingsplek is voor woningzoekenden en organisaties die waarde hechten aan de centrale ligging. Zo groeit Spoorzone Zuid uit tot een gebied dat letterlijk en figuurlijk verbindingen legt: tussen oost en west, tussen stad en regio, en tussen verschillende functies en gebruikers.

Sfeerimpressie Spoorpark



4. RUIMTELIJKE RAAMWERK

Spoorzone Zuid heeft een uitstekende ligging nabij het station en de binnenstad. Met de nieuwe identiteit voor ogen kan dit gebied een plek van betekenis worden met een onderscheidend karakter. Om het nieuwe toekomstperspectief ruimtelijk vorm te geven en tot ontwikkeling te laten komen is een nieuwe en heldere ruimtelijke structuur nodig waarbinnen de transformatie kan plaatsvinden. Wat waardevol is blijft en gaat aangevuld worden met nieuwe ontwikkelingen en een ongekend groene buitenruimte. Met een nieuwe structuur krijgt Spoorzone Zuid alle ruimte om een prachtig stuk stad te worden. Deze structuur noemen we het ruimtelijk raamwerk.

In het ruimtelijk raamwerk worden de structurerende kwaliteiten van het plangebied vastgelegd waarmee een kader wordt gevormd waarbinnen nieuwe ontwikkelingen (gefaseerd) kunnen plaatsvinden. Binnen dit kader is dus alle ruimte voor flexibiliteit in de verdere invulling.
Het ruimtelijk raamwerk wordt gevormd door de groenstructuur en de ontsluitingsstructuur. Het ruimtelijk raamwerk zorgt voor de verbinding met de omgeving en onderlinge samenhang binnen Spoorzone Zuid.

Het ruimtelijk raamwerk bestaat uit een aantal bouwstenen:

1. Opheffen sporen – ruimte maken voor het spoorpark.
2. Zo groot mogelijk gebied – ruimte voor samenhang.
3. Robuuste structuur – ruimte voor ontwikkelingen.
4. Campus-setting – ruimte voor een uitnodigende stedelijke mix.
5. Groene structuur – ruimte voor een gezonde leefomgeving.
6. Water integreren – klimaatbestendige en kennisintensieve inrichting.
7. Nieuw mobiliteitsconcept – autoluwe inrichting.
8. Nieuwe verbindingen – uitstekend verbonden gebied.

1. Opheffen sporen – ruimte maken voor het spoorpark

Een belangrijke factor in het creëren van ontwikkelmogelijkheden is de kans om het gebied letterlijk te vergroten. Met het Gebiedsprofiel Spoorzone als leidraad zet Roermond in op het beter benutten van de aanwezige sporen. In nauwe samenwerking met ProRail wordt gezocht naar de meest optimale variant. Door enerzijds ruimte te maken voor het aanpassen van sporen en perrons, en anderzijds zoveel mogelijk ongebruikte sporen op te heffen, ontstaat er een toekomstbestendig station én ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in de Spoorzone.

Door meerdere sporen op te heffen wil Roermond aan de oostzijde van het spoor in noord-zuidrichting ruimte maken voor een spoorpark en een fietspad, waarmee een verbinding wordt gelegd tussen alle ontwikkelingen in de Spoorzone. Het spoorpark moet een levendig stadspark worden, waar mensen kunnen bewegen, ontspannen en elkaar kunnen ontmoeten. Het is een plek met een open karakter waar iedereen zich welkom voelt. In onze ruimtelijke ambitie wordt het spoorpark met de Moutfabriek een nieuwe bestemming in Roermond. De Moutfabriek is in onze visie een belangrijk icoon van het spoorpark en van Spoorzone Zuid. Langs de rand van het spoorpark wordt nieuwbouw toegevoegd, met (ook) voorzijdes naar het park gericht.

Aan de oostzijde van het station ontstaat zo ook ruimte voor een nieuwe stationsomgeving. Met daarbij de kans om het station een tweede entree te geven aan de oostzijde van de sporen. Daarmee wordt het station beter bereikbaar voor de oostelijke wijken van Roermond, en dus ook voor Spoorzone Zuid.

Het is wel belangrijk te onderkennen dat we bij het opheffen van (ongebruikte) sporen de medewerking en goedkeuring moeten krijgen van ProRail en het Rijk. Of dat gaat lukken is onder meer afhankelijk van het kunnen verplaatsen van eventueel aanwezige technische installaties.

2. Zo groot mogelijk gebied – ruimte voor samenhang

We willen dat Spoorzone Zuid een samenhangend gebied wordt met één overkoepelende identiteit. Naast het letterlijk toevoegen van ruimte aan het plangebied door het opheffen van sporen (zoals hiervoor beschreven bij punt 1), willen we de huidige versnipperde situatie doorbreken door de bestaande barrières binnen het plangebied op te heffen. Daarmee maken we het plangebied zo groot mogelijk, en verkrijgen we een aaneengesloten gebied voor herontwikkeling.

Op dit moment doorsnijden de Spoorlaan Noord en de Maria Theresialaan het gebied, en vormt de bebouwing van Waterschap Limburg een scheidingswand tussen het westelijke en oostelijke deel van het plangebied. Om één samenhangend gebied te maken willen we de Spoorlaan Noord tussen de Oranjelaan en de Emmalaan opheffen voor autoverkeer, zodat de nieuwe bebouwing direct aan het spoorpark gesitueerd kan worden. De Maria Theresialaan wordt eveneens voor autoverkeer geknipt tussen de Oranjelaan en de Hendriklaan, waarmee de mogelijkheid ontstaan om één aansluitend gebied te creëren tussen het spoorpark en het oostelijke deel van het plangebied. Wanneer de oudbouw van Waterschap Limburg kan worden gesloopt, kan ook de wandvorming van die bebouwing worden opgeheven. Tenslotte zou het westelijke deel van de Kapelaan Sarsstraat eveneens voor autoverkeer geknipt kunnen worden, waarmee zo veel mogelijk ruimte ontstaat voor een samenhangende ontwikkeling.

3. Robuuste structuur – ruimte voor ontwikkelingen

Voor het daadwerkelijk kunnen ontwikkelen van Spoorzone Zuid hebben we een heldere en robuuste ruimtelijke structuur nodig. Met het structureren en ordenen van de ruimte geven we niet alleen richting aan de toekomstige inrichting van het gebied, maar bieden we ook de nodige ruimte om verschillende ontwikkelingen in de tijd mogelijk te maken. Het doel is om een logisch en leesbaar raamwerk te creëren waarbinnen verschillende ontwikkelingen hun plek kunnen vinden en elkaar kunnen versterken.

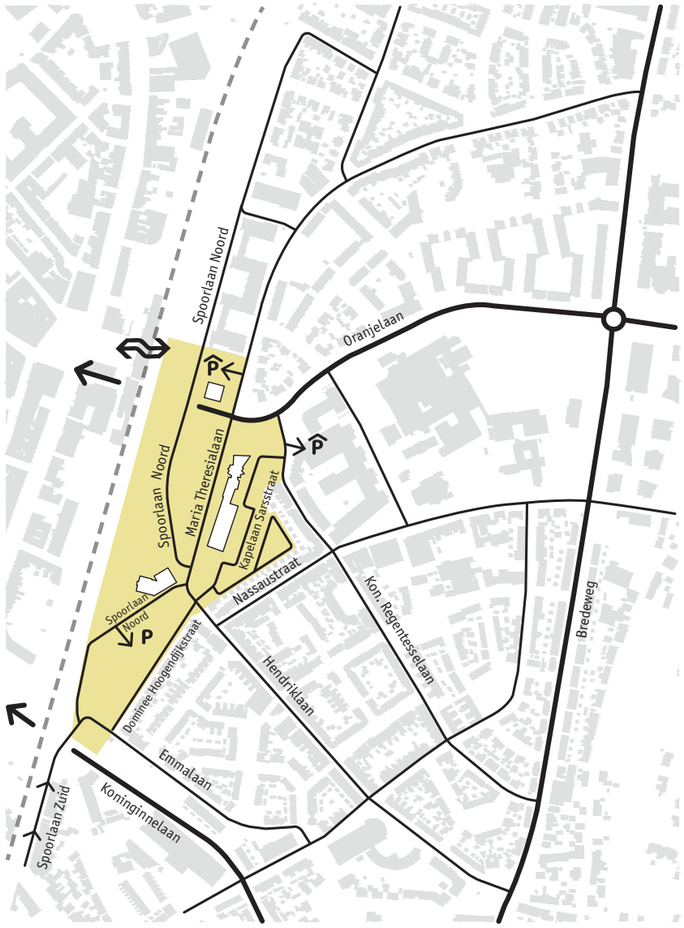
De basis voor deze structuur wordt gevormd door een aantal bepalende elementen in het gebied. Het spoorpark vormt daarbij misschien wel de belangrijkste ruimtelijke drager, met daaraan gekoppeld een netwerk van routes en verbindingen voor langzaam verkeer. We willen het groene parkachtige karakter van het spoorpark verder het gebied binnentrekken met een groen raamwerk en een stelsel van betekenisvolle plekken. Deze structuren zorgen voor samenhang en bepalen in belangrijke mate de oriëntatie en toegankelijkheid van het gebied. Tegelijkertijd spelen ook bestaande kwaliteiten een rol, waaronder de Moutfabriek en de karakteristieke platanen langs de huidige Spoorlaan Noord. Deze iconen geven richting aan de ruimtelijke opzet en zorgen voor herkenning en identiteit binnen het gebied.



Toekomstige ontsluitingsstructuur fiets



Huidige ontsluitingsstructuur auto



Toekomstige ontsluitingsstructuur auto

Het raamwerk wordt mede bepaald door praktische randvoorwaarden, zoals de situering van de verschillende grondeigendommen en de fasering van ontwikkelingen. Door deze factoren vanaf het begin mee te nemen in de ruimtelijke structuur ontstaat een realistisch en uitvoerbaar raamwerk. Dit maakt het mogelijk om het gebied stapsgewijs te ontwikkelen, zonder dat de samenhang verloren gaat.

Binnen deze robuuste structuur ontstaan verschillende ontwikkelvelden: logische deelgebieden waar nieuwe bebouwing en functies kunnen worden gerealiseerd. Deze ontwikkelvelden bieden ruimte voor diversiteit, terwijl ze tegelijkertijd onderdeel blijven van één samenhangend geheel. Door de structuur stevig neer te zetten en tegelijkertijd ruimte te laten voor flexibiliteit in de uiteindelijke invulling, ontstaat een toekomstbestendig raamwerk dat kan meebewegen met nieuwe inzichten en kansen.

4. Campus-setting – ruimte voor een uitnodigende stedelijke mix

We willen Spoorzone Zuid inrichten met een mix aan functies in een hoge stedelijke dichtheid. Onze ambitie daarbij is dat het gebied een uitnodigend karakter krijgt. Dat bestaat in de eerste plaats uit een bijzonder woon- en een bijzonder werkmilieu. Door in een hoge dichtheid te bouwen, kunnen we hier veel woonruimte en werkruimte realiseren. Met een aanzienlijk aantal nieuwe woningen kunnen we een samenhangende woonomgeving creëren waar gemeenschappelijkheid en sociale veiligheid belangrijke waarden zijn. In een volgende planfase gaan we dit verder uitwerken naar type woonomgeving, aantallen en doelgroepen. Tegelijk kunnen we hier voor Roermond een prominente en aantrekkelijke vestigingsplek nabij het station en de binnenstad realiseren. Het woon-werkmilieu wordt versterkt met verschillende voorzieningen, waarmee we de gewenste levendige en uitnodigende sfeer willen verkrijgen. De precieze invulling ervan volgt ook in de volgende planfase, maar we willen wel inzetten op functies die aanvullend (en niet concurrerend) zijn voor de stad en voor de wijk.

Ruimtelijk willen we dat Spoorzone Zuid het karakter krijgt van een stedelijke campus. Door het gebied een campus-setting te geven, zorgen we ruimtelijk voor samenhang en collectiviteit. In zo'n setting kunnen de verschillende functies en gebruikers elkaar versterken. Een sterke verbindende openbare ruimte is hierbij cruciaal. We zetten daarbij in op een groene parkachtige buitenruimte die alle plekken en functies met elkaar verbindt.

We willen graag dat de begane grond van de nieuwbouw levendige plinten krijgen, zodat de openbare ruimte begeleid wordt. Daarmee bedoelen we dat de gevels op begane grond een open karakter hebben, met zichtbare publieke voorzieningen, bedrijvigheid en woningen. Dat is belangrijk voor het uitnodigende karakter, maar ook voor de sociale veiligheid omdat er meer 'ogen' gericht zijn op de straat.

De nieuwbouw krijgt een stedelijke invulling met – in lijn met het Gebiedsprofiel Spoorzone – een bouwhoogte tussen de 6 à 10 bouwlagen en met hoogte-accenten aan het spoorpark (40 tot 70 meter). Richting de aangrenzende buurt wordt een goede overgang gecreëerd; de bouwhoogtes sluiten daar aan op de bestaande stad en lopen vanaf daar dus op richting het spoorpark. De bebouwing aan het spoorpark en in de Spoorzone Zuid is het visitekaartje voor binnenkomst in Roermond vanaf het spoor.

5. Groene structuur – ruimte voor een gezonde leefomgeving

Spoorzone Zuid wordt in onze ambitie een gebied waar gezondheid en kwaliteit van leven centraal staan. Dit willen we stimuleren met een uiterst groene ruimtelijke structuur en inrichting. We hebben het spoorpark al genoemd. Maar de groene inrichting bestaat niet alleen uit het spoorpark; het hele gebied krijgt – in lijn met de campus-setting – een parkachtige inrichting.

Met de uitbundige groene buitenruimte willen we dat Spoorzone Zuid een gezonde leefomgeving wordt. Een gezonde leefomgeving beschermt en bevordert de gezondheid, wordt als prettig en veilig ervaren, en nodigt uit tot gezond gedrag. Het beperkt negatieve invloeden (zoals lawaai, vervuiling) en biedt een groene, toegankelijke inrichting die beweging en sociale ontmoetingen stimuleert. We willen dat hier realiseren door het aaneengesloten gebied parkachtig en autoluw in te richten. Lopen en fietsen



Ruimtelijk raamwerk Spoorzone Zuid

krijgen in de ruimtelijke inrichting prioriteit. Daarmee wordt zowel bijgedragen aan de fysieke als de mentale gezondheid.

De gewenste parkachtige inrichting ademt één sfeer uit en verbindt alle nieuwe ontwikkelingen binnen Spoorzone Zuid. Via het spoorpark is het gebied direct verbonden met de rest van de Spoorzone en mogelijk ook de nieuwe stationsentree aan de oostzijde van de sporen. Het spoorpark sluit aan op de IJzeren Rijn waarmee een landschappelijke verbinding ontstaat met de Meinweg. De robuuste groenstructuur zorgt voor samenhang, sfeer en identiteit. De nieuwe bebouwing draagt met terrassen, collectieve tuinen en opgaand groen aan gevels bij aan de groene sfeer van het ruimtelijk raamwerk. De bestaande platanen langs de Spoorlaan Noord proberen we zoveel mogelijk onderdeel te laten worden van het spoorpark.

6. Water integreren – klimaatbestendige en kennisintensieve inrichting

In het ruimtelijk raamwerk krijgt het thema 'leven met water' een zichtbare en betekenisvolle plek in Spoorzone Zuid. Water vormt daarbij niet alleen een integraal onderdeel van de ruimtelijke groenstructuur, maar ook in de beleving van het gebied als kennisthema. Daarmee geven we water een belangrijke plek in de identiteit en uitstraling van het gebied.

Een belangrijke onderliggende ambitie is het maken van een klimaatbestendige leefomgeving. Een klimaatadaptieve inrichting van de buitenruimte – én van de bebouwing – geeft een leefomgeving die is aangepast aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals hevige regenval, hittestress en droogte. Dit doen we met een goede waterhuishouding in combinatie met minder verharding, meer groen en meer verkoeling in de openbare ruimte. Met goed doordacht waterbeheer willen we wateroverlast voorkomen door het opvangen, bergen en infiltreren van overtollig regenwater. Tegelijk willen we in droge perioden zorgen voor voldoende waterbeschikbaarheid met wateropslag en slimme irrigatie. Op warme dagen willen we hittestress tegengaan met de groene inrichting, schaduwplekken en het gebruik van materialen die minder warmte vasthouden. Dit draagt ook bij aan het tegengaan van hittestress in de aangrenzende omgeving buiten het plangebied. Met het sterk vergroenen van de openbare ruimte en de bebouwing kiezen we daarbij voor een integrale aanpak, waarbij er gelijktijdig ook ruimte komt voor meer biodiversiteit en natuurinclusiviteit.

Het thema 'leven met water' willen we meer betekenis geven door de wateropgaven zoals opvang, buffering en hergebruik van regenwater ook daadwerkelijk zichtbaar te maken in het gebied. Dit kan bijvoorbeeld door waterpleinen, wadi's, open goten en groene zones waarin water tijdelijk kan worden vastgehouden. Door deze elementen onderdeel te maken van het dagelijks gebruik ontstaat een gebied waarin bewoners, gebruikers en bezoekers direct ervaren hoe wordt omgegaan met water en klimaat. Dit draagt bij aan een klimaatbestendige en toekomstgerichte inrichting die past bij de rol van het waterschap en de ambities van Spoorzone Zuid.

De aanwezigheid van Waterschap Limburg biedt daarnaast de kans om het thema water te verbinden aan kennis, innovatie en educatie. Het ruimtelijk inrichten van het gebied als stedelijke campus ondersteunt de ontwikkeling van Spoorzone Zuid als kennisomgeving. In en rondom de nieuwe werkomgeving kunnen plekken ontstaan waar nieuwe oplossingen voor waterbeheer en klimaatadaptatie worden ontwikkeld en getest. Deze plekken zijn niet afgesloten, maar juist zichtbaar en toegankelijk, zodat ze bijdragen aan bewustwording en uitwisseling van kennis. Door leer- en experimenteerruimtes te verbinden met de openbare ruimte ontstaat een wisselwerking tussen theorie en praktijk. Studenten, onderzoekers en professionals kunnen hier werken aan actuele vraagstukken, waarbij de directe omgeving fungeert als living lab.

Zo wordt water niet alleen een randvoorwaarde in het ontwerp, maar een structurerend principe dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, de beleving en de inhoudelijke betekenis van het gebied.

7. Nieuw mobiliteitsconcept – autoluwe inrichting

In Spoorzone Zuid willen we inzetten op een nieuw mobiliteitsconcept gebaseerd op het STOMP-principe. STOMP staat voor 'stappen, trappen, openbaar vervoer, mobiliteit-als-een-dienst en privéauto' en is een ordeningsprincipe om de leefbaarheid en bereikbaarheid te vergroten. Daarbij wordt in de ruimtelijke inrichting voorrang gegeven aan lopen en fietsen, en wordt het gebruik van de auto ontmoedigd. In combinatie met de aantrekkelijke buitenruimte wordt gezond verplaatsen zo gestimuleerd. De nabijheid van het station en de binnenstad op loop- en fietsafstand maakt het gebied bij uitstek geschikt voor minder autogebruik en een andere mobiliteitsbenadering.

Daarbij willen we dat auto's grotendeels uit het zicht zijn en het gebied een autoluwe inrichting krijgt. De auto blijft mogelijk, maar krijgt hiermee een andere plek in het gebied. Parkeren gebeurt niet direct bij gebouwen, maar in centrale parkeervoorzieningen (zogenaamde mobiliteitshubs). In Spoorzone Zuid worden meerdere mobiliteitshubs gerealiseerd, waar mogelijk en bij voorkeur ondergronds. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van het aanwezige hoogteverschil in het gebied. Door parkeren te concentreren verdwijnen auto's grotendeels uit het straatbeeld en ontstaat meer ruimte voor groen, verblijfskwaliteit en een aantrekkelijke openbare ruimte. Natuurlijk wordt de toegankelijkheid voor mindervaliden, hulpdiensten, afvaldiensten en andere logistiek niet vergeten.

Voor voetgangers en fietsers is Spoorzone Zuid met een fijnmazig netwerk goed verbonden met de omgeving, waaronder het Roermondse Veld, de binnenstad en het station.

8. Nieuwe verbindingen – uitstekend verbonden gebied

De nabijheid van het station en de binnenstad is een belangrijke kwaliteit van Spoorzone Zuid. Het gebied kan deze strategische ligging benutten met nieuwe aantrekkelijke verbindingen voor voetgangers en fietsers over en onder het spoor. Met het toevoegen van verbindingen kunnen we de bereikbaarheid en sociale samenhang tussen oost en west Roermond fors verbeteren.

In het ruimtelijk raamwerk van Spoorzone Zuid is het spoorpark heel belangrijk als 'landingsplek' voor deze nieuwe verbindingen. Voor fietsers is het noord-zuid fietspad in het spoorpark een verbindend element in de hele Spoorzone. We willen dit nieuwe fietspad goed verbinden met de bestaande fietspaden onder het spoor in de tunnels van de Oranjelaan en de Koninginnelaan. Door het noord-zuid fietspad direct te verbinden met de oost-west fietspaden ontstaan er nieuwe fietsroutes en wordt het bestaande fietsnetwerk verbeterd. Ook kan de Spoorzone vanaf hier verbonden worden met een mogelijk IJzeren Rijn fietspad.

Voor voetgangers is het onze ambitie om zo mogelijk twee nieuwe bruggen over het spoor aan te leggen. Een passerelle over het spoor ter hoogte van de nieuwe ontwikkelingen bij de Rabobank verbindt Spoorzone Zuid met het Stationsplein en de binnenstad. Een tweede passerelle ter hoogte van de Veeladingstraat zorgt voor aanvullende bereikbaarheid met de binnenstad. De passerelles zijn cruciaal in onze ambities voor Spoorzone Zuid. Ze leggen letterlijk de gewenste verbindingen tussen oost en west, en zorgen voor nieuwe betekenissen voor Roermondse Veld, de wijk waar het gebied onderdeel van uitmaakt.

Een mogelijk nieuwe stationsentree aan de oostzijde van de sporen draagt bij aan de bereikbaarheid van Roermond oost, en dus ook van Spoorzone Zuid. Met voetgangersbruggen over het spoor en een nieuwe oostelijke stationsentree ontstaat een 'rondje stationsgebied' waarin het stationsplein en het spoorpark met elkaar verbonden worden.

Al met al heeft Spoorzone Zuid de potentie om letterlijk en figuurlijk verbindingen te leggen met verschillende delen van de stad. Dat geeft Spoorzone Zuid als dynamisch 'knooppunt' ook betekenis als een plek waar mensen en functies samenkomen.

Kaders en richtlijnen

Voor het maken van een stedenbouwkundige visie in de volgende planfase hebben we uit dit ontwikkelperspectief samenvattend de volgende kaders en richtlijnen opgesteld. Deze zijn in lijn met de eerder geformuleerde kaders en richtlijnen uit het Gebiedsprofiel Spoorzone.

Algemene uitgangspunten

- Ontwikkeling binnen één samenhangend ruimtelijk raamwerk
- Structuur biedt houvast én flexibiliteit voor gefaseerde ontwikkeling
- Ruimtelijk raamwerk is leidend; invulling van ontwikkelvelden is adaptief

Opheffen sporen – spoorpark

- Inzetten op verkleinen spoorbundel (i.s.m. ProRail)
- Vrijspelen ruimte aan oostzijde spoor voor spoorpark
- Realiseren doorlopend spoorpark en fietsverbinding in noord-zuidrichting
- Spoorpark als primaire ruimtelijke drager en verbindend element
- Nieuwe bebouwing oriënteert zich met voorkanten op het spoorpark
- Onderzoeken tweede stationsentree aan oostzijde

Vergroten gebied – Samenhangend plangebied

- Doorbreken huidige versnippering en barrières
- Knippen Spoorlaan Noord (tussen Oranjelaan – Emmalaan) voor autoverkeer
- Knippen Maria Theresialaan (tussen Oranjelaan – Hendriklaan)
- Verkennen knip Kapelaan Sarsstraat (westelijk deel)
- Opheffen barrièrewerking bebouwing Waterschap (bij herontwikkeling)
- Doel: één aaneengesloten ontwikkelgebied

Robuuste structuur – Ontwikkelvelden

- Heldere, leesbare en logische ruimtelijke hoofdstructuur
- Structuur gebaseerd op: spoorpark, langzaam verkeerroutes, bestaande iconen (o.a. Moutfabriek, platanen) en eigendomsgrenzen
- Indeling in ontwikkelvelden als basis voor fasering
- Ontwikkelvelden onafhankelijk maar samenhangend ontwikkelbaar
- Rekening houden met ontwikkelvolgorde en uitvoerbaarheid

Campus-setting – Stedelijke mix

- Inzetten op hoge stedelijke dichtheid (wonen + werken + voorzieningen)
- Realiseren gemengd stedelijk milieu (geen monofunctionele ontwikkeling)
- Open, campusachtige inrichting met sterke collectieve en verbindende openbare ruimte
- Openbare ruimte stimuleert ontmoeting, interactie en kennisuitwisseling tussen gebruikers
- Gebouwen en functies oriënteren zich op gedeelde ruimtes (pleinen, routes, park)
- Actieve en levendige plinten op begane grond
- Bouwhoogte: basis: ca. 6–10 lagen, accenten aan spoorpark: ca. 40–70 meter
- Zorgvuldige overgang naar omliggende woonbuurten (aftrappende hoogtes)
- Gebied als 'visitekaartje' vanaf spoorzijde

Groene structuur

- Gebied als geheel parkachtig en groen ingericht (niet alleen spoorpark)
- Groenstructuur als samenhangende drager van het gebied
- Behoud en integratie bestaande groenstructuren (o.a. platanen)
- Verbinding met grotere landschappelijke structuren (IJzeren Rijn / Meinweg)
- Groen inzetten voor verblijfskwaliteit, gezondheid en klimaatadaptatie
- Integratie van groen bij en aan gebouwen (gevels, terrassen en binnentuinen)

Water en klimaat

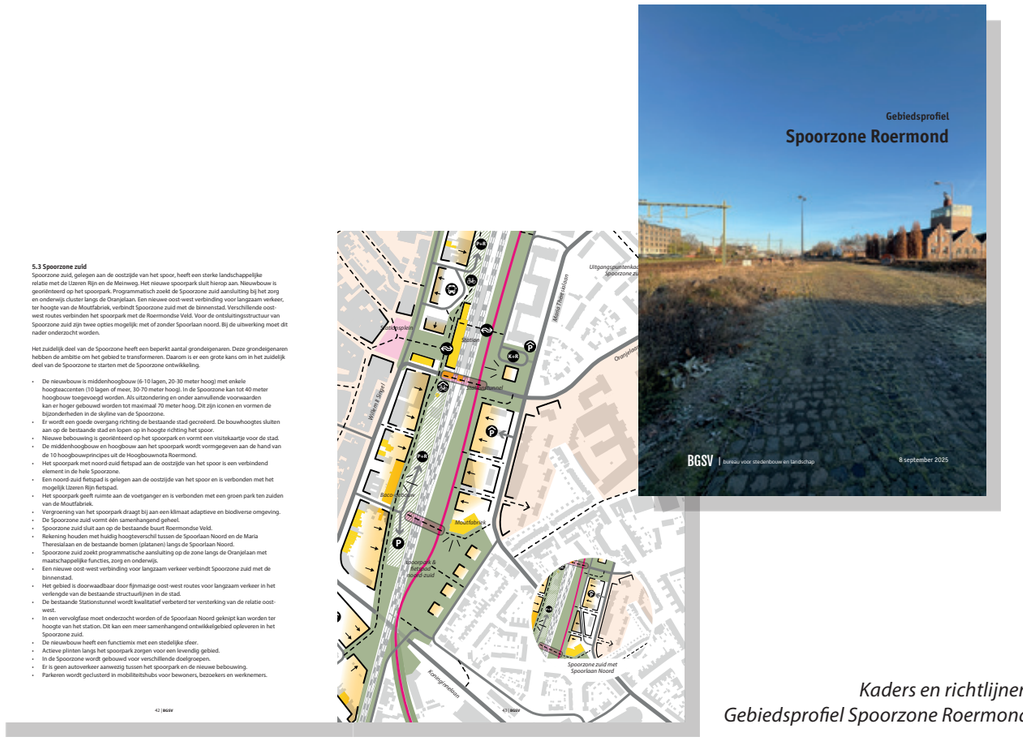
- Inzetten op klimaatadaptieve inrichting (berging, verkoeling, infiltratie)
- Wateropgaven zichtbaar integreren en beleefbaar maken in de openbare ruimte
- Water inzetten als ruimtelijke en educatieve drager (niet alleen technisch oplossen)
- Koppeling met thema 'leven met water' en kennisontwikkeling
- Natuurinclusief en duurzaam ontwerp als uitgangspunt

Mobiliteitsconcept (STOMP)

- Prioriteit: lopen > fietsen > OV > deelmobiliteit > auto
- Autoluwe inrichting van het gebied
- Parkeren geconcentreerd in mobiliteitshubs (bij voorkeur ondergronds)
- Gebruik maken van hoogteverschillen voor inpassing parkeren
- Beperken auto in straatbeeld > meer ruimte voor groen en verblijf
- Waarborgen bereikbaarheid voor hulpdiensten, logistiek en mindervaliden

Verbindingen

- Sterk netwerk van langzaam verkeerroutes (intern + extern)
- Nieuwe voetgangersverbindingen over het spoor richting station en binnenstad
- Spoorpark als ruggengraat voor verbindingen
- Goede aansluiting op omliggende wijken
- Gebied functioneert als schakel in stedelijk netwerk (geen enclave)



Kaders en richtlijnen
Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond



Sfeerimpressie Spoorpark

5. VERVOLG

Het opnieuw inrichten van Spoorzone Zuid met diverse nieuwe ontwikkelingen zal een langjarig traject zijn. Dit ontwikkelperspectief vormt nog maar de eerste stap. Maar wel een hele belangrijke. Wij beschrijven hierin ons gezamenlijke wensbeeld voor de toekomst van Spoorzone Zuid. Daarmee kiezen we samen voor een duidelijke richting. De komende tijd gaan we dit wensbeeld verder uitwerken naar concrete plannen en de uiteindelijke realisatie.

Stappen in de tijd – van visie naar uitvoering
De eerstvolgende stap is het uitwerken van het ontwikkelperspectief naar een uitvoerbaar plan. Dit doen we in twee sporen die tegelijkertijd lopen:

- Een stedenbouwkundige visie (wat komt er in het gebied?)
- En een ontwikkelstrategie (hoe gaan we dat samen realiseren?).

Deze uitwerking duurt naar verwachting ongeveer een jaar. Daarna volgen de formele procedures en kan de ontwikkeling van Spoorzone Zuid stap voor stap van start gaan. De ontwikkeling gebeurt gefaseerd en over een langere periode. Globaal ziet het proces er als volgt uit:

1. Uitwerking van de plannen (± 1 jaar)
   Concretisering naar functies, ruimtelijke inrichting en aanpak.
2. Besluitvorming en procedures
   Vaststellen van de plannen en doorlopen van benodigde vergunningen.
3. Start uitvoering (gefaseerd)
   De eerste deelgebieden worden ontwikkeld. Andere delen volgen later.
4. Geleidelijke groei van het gebied
   Spoorzone Zuid ontwikkelt zich stap voor stap tot een nieuw stedelijk gebied.



Meedenken en meedoen
De inbreng van bewoners, ondernemers en andere betrokkenen vinden wij heel belangrijk, zéker in de eerstvolgende fase waarin we echte plannen gaan maken. Het is ons nadrukkelijke doel om samen met de buurt en de stad te bepalen wat goed is voor Spoorzone Zuid. Er komen verschillende momenten waarop men kan meedenken, zoals:

- Openbare bijeenkomsten en informatiemomenten,
- Kleinschalige participatiesessies over specifieke onderdelen van het plan,
- Nieuwsupdates en reacties via online kanalen.

Samenwerking
De ontwikkeling van Spoorzone Zuid is een gezamenlijke opgave van meerdere partijen. Hiertoe hebben de gemeente, Nester, Wonen Zuid, JPO en Waterschap Limburg een intentieovereenkomst getekend. Zij werken samen aan de plannen en stemmen deze op elkaar af, vanuit ieders eigen rol en verantwoordelijkheid. De ontwikkeling raakt daarnaast aan de belangen van de bewoners en de directe omwonenden, en van de andere grondeigenaren en gebruikers in het plangebied. Met deze belanghebbenden wordt zorgvuldig en op maat afgestemd.

Colofon

Dit Ontwikkelperspectief is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Roermond, Nester, JPO, Waterschap Limburg en Wonen Zuid.
Dit Ontwikkelperspectief is gemaakt door Urban Xchange en BGSV.

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV. Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met BGSV.

Roermond, 25 juni 2026

Projectgroep Ontwikkelperspectief Spoorzone Zuid
Sjoerd van Eck, gemeente Roermond
Luc Moreau, gemeente Roermond
Iwan Loeffen, Nester
Ruud van Melick, JPO
Elke Ibrahimović, Waterschap Limburg
Karin van der Hoeven, Waterschap Limburg
Tom Goossens, Waterschap Limburg
Dominique Kühlman-Spierings, Wonen Zuid
Leon Timmermans, Wonen Zuid
Judith de Koster, BGSV
Christopher de Boer, BGSV
Huub Kloosterman, Urban Xchange

Stuurgroep Ontwikkelperspectief Spoorzone Zuid
Wethouder Dirk Franssen, gemeente Roermond
Wethouder Aijiththan Loganathan, gemeente Roermond
Harrie Oosterlee, Nester
Wim Verstappen, Nester
Nadja van Es, JPO
Marc Breugelmans, Waterschap Limburg
Sabine Kern, Waterschap Limburg
Ramon Testroote, Wonen Zuid

UrbanXchange BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap