

Ontwikkelplan

Rondje Roosendaal





Colofon

Het ontwikkelplan Rondje Roosendaal is opgesteld door:

Gemeente Roosendaal/ Kernteam

- Wouter Wille
- Marco Herrmann
- Roy Pesman
- Pascal Hendriks
- Pascal Vermeulen
- Anton van Osta
- Thomas van Wanrooij †

Urban Synergy

- Dirk Verhagen
- Floor den Ouden
- Manon Omon

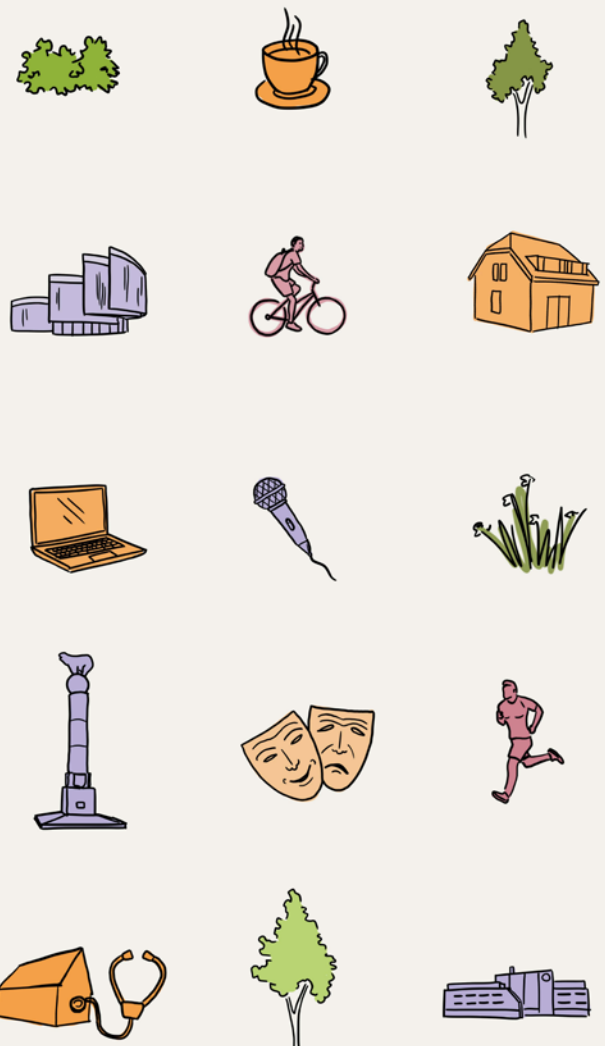
Provincie Noord-Brabant

- Elles Aertsen
- Wybe Theijse

Datum

15/11/2022

Het kaartmateriaal in dit visiedocument is opgesteld door Urban Synergy i.s.m. Gemeente Roosendaal. Voor het overige beeldmateriaal is waar mogelijk is een referentie opgenomen. Mocht er toch bezwaar zijn tegen gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met de gemeente Roosendaal.



Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1. Inleiding	7
1.1 Waarom een ontwikkelplan	7
1.2 Deelgebieden Rondje Roosendaal	7
1.3 Doel ontwikkelkader	8
1.4 Totstandkoming en participatie	8
2. Ambitie	9
2.1 Verbonden stad	9
2.2 Drie belangrijke transformaties	9
3. Ontwikkelprijncipes	10
3.1 Principes voor toekomstige ontwikkeling	10
3.2 Cultuur en erfgoed vertelt het verhaal	10
3.3 Natuur in de stad verbindt	12
3.4 Gebiedsspecifiek programma	14
3.5 Vijf minuten stad	16
4. Ontwikkelplan	18
4.1 Visiekaart	19
4.2 Fasering ontwikkelplan	21
4.3 Indicatief programma	22
4.4 Een aantrekkelijke stad voor diverse doelgroepen	23
5. Deelgebieden & sleutelprojecten	26
5.1 Het cultuurcluster	26
5.2 Kernwinkelgebied	30
5.3 Historische buurten	34
5.4 Spoorstraatzone	36
5.5 Stadsoevers en Vlietpark	39
5.6 Laan van Brabant en Laan van Luxemburg	42
6. Ontwikkelstrategie	44
6.1 Strategie	44
6.2 Financiële haalbaarheid	46
5.3 Organisatie vervolgproces en rollen overheid	47
7. Uitvoeringsagenda	48
Bijlagen	52
I Context	53
II Richtlijnen en toetsingscriteria voor ruimtelijke ontwikkelingen	55

Samenvatting

Aanleiding

Roosendaal is volop in ontwikkeling! Het nieuwe gemeentebestuur heeft de ambitie vastgelegd te willen groeien naar een 100.000+ gemeente, en vooruitlopend hierop alvast het benodigde voorzieningenniveau te willen realiseren. Dit is vastgelegd in het Collegeprogramma "Zij-aan-Zij". Op diverse plekken in de stad wordt gewerkt of worden ontwikkelingen voorbereid: de komst van het nieuwe Bravis ziekenhuis en de groei van het Leisurepark Roosendaal. Ook in en rondom de binnenstad met ontwikkelingen als Stadsoevers en Vlietpark (o.a. KaaiDuurzaam & Urban Sports Park), de herontwikkeling van Mariadal en de Dr. Brabersstraat (voormalige V&D-locatie).

Roosendaal is centrumstad in de Stedelijke Regio West-Brabant West. Die status biedt Roosendaal mogelijkheden tot verdere verstedelijking waarbij het Rondje Roosendaal en meer specifiek de Spoorzone en Vlietpark troefkaarten zijn.

Het college heeft het initiatief genomen om 'Roosendaal gezonde stad' van Riek Bakker uit 2014 te **actualiseren**. Recente opgaven, zoals de toename van de leegstand van winkels in de stad, klimaatveranderingen en de hoge woningbehoefte vragen om een herijking van deze visie. Dat sluit aan bij de visie en ambitie van de provincie om leegstand in het centrum tegen te gaan en tegelijkertijd het aantal woningen te laten toenemen. Visie en ambitie is ook om Roosendaal een aantrekkelijke stad te maken waar mensen graag komen en (ver)blijven. Dit is verder versterkt in het nieuwe **Collegeprogramma "Zij-aan-Zij"**, waarin onder meer is opgenomen de groei naar een 100.000+ gemeente en een voorzieningenniveau dat hier bij past. Rondje Roosendaal gaat over in een concreet uitvoeringsprogramma: R.O.O.S.(Roosendaals Ontwikkelplan). In 2023 wordt een ontwikkelplan Roosendaal 2040 voorbereid en vastgesteld. Het ontwikkelplan Rondje Roosendaal zal hier een onderdeel van vormen.

Om inhoud te geven aan deze transformatieopgave hebben de gemeente en de provincie Noord-Brabant in maart 2021 **een intentieovereenkomst** gesloten. Doel van beide partijen is om samen te werken aan een vitaal & duurzaam Roosendaal. Dat doen zij als gelijkwaardige partners met ieder een eigen rol en verantwoordelijkheid. De opgave plaatsen zij in een bredere context: ook de verbinding van de binnenstad met het aangrenzende stedelijk gebied, de wijken en de dorpen is van belang. Het gebied van Rondje Roosendaal bestaat daarom uit een zestal deelgebieden;

1. Het cultuurkwartier
2. Kern winkelkwartier
3. De historische buurten
4. Spoorstraatzone
5. Stadsoevers en Vlietpark
6. Laan van Brabant en Laan van Luxemburg

Daarnaast heeft de Raad via diverse **moties en amendementen** aandacht gevraagd voor een **integrale visie** op de verdere ontwikkeling in het centrum. Verschillende onderwerpen in dit plangebied, zoals een vitale binnenstad, aanpak van het stationsgebied, behoud Roosendaals erfgoed, verkeersveiligheid en parkeren moeten hierbij aan bod te komen.

Het ontwikkelplan Rondje Roosendaal geeft op inspirerende wijze richting aan de ontwikkelingen in het centrumgebied. Het betreft een integrale visie, niet alleen gericht op woningbouw maar op diverse functies en verbindingen met de omgeving.

Ambitie

'Roosendaal Gezonde Stad' uit 2014 was vooral ingegeven door de financiële en vastgoedcrisis van die tijd en de opkomst van het internet winkelen. Daarmee verloor de binnenstad een groot deel van haar commerciële potentieel. Wat leidt tot een verdergaande herstructurering van de commerciële compacte binnenstad.

Daarnaast kennen we aanvullende maatschappelijke opgaven die van grote invloed zijn op de toekomst van de Roosendaalse binnenstad. We spreken van drie grote transformaties:

- De transformatie van "place to buy" naar "place to be and meet"
- De transformatie van autostad naar woonstad
- De transformatie van stenen stad naar groene stad

De eerste transformatie is een voortzetting van de ontwikkeling in de commerciële binnenstad. Het gaat niet alleen meer om saneren van winkels en het compacter maken van het winkelgebied. Het gaat ook om het bieden van nieuw perspectief. Om consumenten van binnen en buiten de stad naar het centrum te trekken, moet de binnenstad zich ontwikkelen als **huiskamer van de stad**. Het aanbod van winkels, voorzieningen, evenementen en een goede openbare ruimte bepalen in hoge mate de aantrekkelijkheid en toekomst van de compacte commerciële binnenstad. Een plek waar het prettig is om te verblijven.

De tweede transformatie zet in op een kwalitatief hoogwaardiger woon- en leefklimaat. In de "oude" binnenstad was er veel aandacht voor de winkelfunctie en de bereikbaarheid per auto. Met het terugtrekken van de commerciële functies is er meer nadruk op de ontwikkeling van de woonfunctie komen te liggen. Roosendaal zet fors in op meer woningen in de binnenstad toevoegen. Daarmee ontstaat een grotere maatschappelijke behoefte aan een leefbare binnenstad met een breed aanbod van voorzieningen. In het participatietraject hebben de bewoners van de binnenstad duidelijk aangegeven dat zij in hun eigen binnenstad meer ruimte voor wonen en verblijven

willen hebben. Het mobiliteitssysteem wordt verbeterd en in centrale hubs (combinatie van parkeren en openbaar gebied) worden verschillende modaliteiten geschakeld. Alle voorzieningen die men dagelijks nodig heeft, worden binnen vijf minuten bereikbaar.

De laatste transformatie komt voort uit de grote opgaven op het gebied van milieu en duurzaamheid.

Natuur, klimaatadaptatie en hittestress zijn belangrijke aandachtspunten voor de gemeente. Vergroening van de binnenstad is noodzakelijk. Behoud en versterken van het bestaande cultureel erfgoed hoort daarbij. Zo ontstaan gebieden die van grote waarde zijn voor de natuur en leefbaarheid in de binnenstad. De Stadstuin Van Hasselt is daar een sprekend voorbeeld van.

Dit in combinatie met de energietransitie: warmte winning, energieopwekking, gasloos bouwen. De energietransitie gaat de transformatieopgave raken.

Bij de transformatie van de binnenstad ligt veel aandacht bij maatschappelijke participatie en samenwerking met private partijen. We trekken daarin de lijn uit Roosendaal Gezonde Stad door.

Tot slot is er de ambitie om het Rondje Roosendaal als **ontwikkelplan** vast te stellen. Het ontwikkelplan biedt heldere ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het Rondje Roosendaal, biedt zekerheden voor potentiële investeerders en nodigt marktpartijen tot ontwikkelingen in het Rondje Roosendaal. Dit ontwikkelplan is een eerste stap; er is een concreet uitvoeringsprogramma aan gekoppeld R.O.O.S.. In dit uitvoeringsprogramma staan concrete acties en projecten benoemd. Het ontwikkelplan geeft richting maar is niet in beton gegoten. Maatwerk binnen kaders moet altijd mogelijk kunnen zijn. Periodiek zal gekeken worden hoe het staat met de uitvoering en of aanpassingen nodig zijn

In het nieuwe Collegeprogramma Zij-aan-Zij, vanuit het gemeentebestuur, staan diverse ambities geformuleerd. Bijvoorbeeld groeien naar een 100.000+ gemeente, leefbare wijken en buurten en ruim baan voor fietsers. Dit ontwikkelplan levert hier een bijdrage aan. Alles tezamen staat de binnenstad van Roosendaal voor een uitdagende en grote opgave van verandering. Een verandering die jaren gaat duren, maar met een veelbelovend resultaat. Een binnenstad waar het aangenaam is om te wonen, werken, winkelen en recreëren. Een plek die voor alle bewoners en bezoekers van Roosendaal van meerwaarde zal zijn.

Ontwikkelprincipes Rondje Roosendaal

In het ontwikkelplan voor Rondje Roosendaal worden bestaande waarden zichtbaar gemaakt, versterkt en aan elkaar verbonden. Het biedt houvast om toekomstige ontwikkelingen, herontwikkeling en nieuwbouw in samenhang te ontwikkelen met een toegevoegde waarde voor de stad. Ontwikkelingen waardoor huidige bewoners nog meer trots zijn op hun stad en er met plezier wonen, en nieuwkomers worden geïnspireerd om hier te gaan wonen, werken of recreëren.

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

De principes (1) cultuur, erfgoed en DNA vertellen het verhaal en (2) natuur in de stad verbindt zijn belangrijke identiteitsdragers voor de stad. Cultuur en erfgoed maakt de ambitie en uitstraling van de stad zichtbaar. Samen met natuur vormt het een aantrekkelijk ruimtelijk raamwerk waar binnen toekomstige ontwikkelingen plaatsvinden. Waarbij cultuur en erfgoed als katalysator gaan dienen voor opwaardering van bestaande omgevingen en natuur in de stad een bijdrage levert aan een klimaatbestendig stad en aantrekkelijke omgeving om te wonen, werken en recreëren.

Het derde principe (3) gebied specifiek programma gaat over een nieuw en aantrekkelijk programma in belangrijke (her) ontwikkelgebieden zoals Stadsoevers/Vlietpark, Spoorstraatzone, De binnenstad en Laan van Brabant. Programma wat past bij de plek/locatie en wat ervoor zorgt dat er levendige gebieden ontstaan zowel overdag als in de avonduren. Nieuw programma binnen rondje Roosendaal zorgt voor duizenden nieuwkomers, vooral bewoners maar ook ondernemers. Dit zorgt voor reuring en gezelligheid in Roosendaal en meer bezoekers aan voorzieningen in de stad.

Het vierde principe, (4) vijf minuten stad, zorgt voor een inclusieve stad waarin iedereen mee kan doen. Ruimtelijke strategie en mobiliteit worden met elkaar verweven. Het uitgangspunt is om aantrekkelijke en logische fiets- en wandelverbindingen te maken. In beginsel richt je ruimte in voor lopen en fietsen en denk je daarna aan bereikbaarheid voor OV en auto. De bereikbaarheid van de centrumring, zodat bezoekers de binnenstad snel kunnen vinden blijft gegarandeerd.

De vier principes vormen samen het ruimtelijk kader voor (her)ontwikkelingen: dit leidt tot een consistente en inspirerende koers voor Roosendaal!



Cultuurkwartier

Ontwikkelkaart

Om de ambities van het Rondje Roosendaal mogelijk te maken zijn een aantal ingrepen en investeringen nodig. Op de ontwikkelkaart komen ambitie, ontwikkelprincipes en toekomstvisie per deelgebied samen. Onderstaand zijn de belangrijkste ingrepen en omschreven.

- De oude binnenstad transformeert naar een cultuurkwartier met ruimte voor evenementen, uitgaan, horeca en samenkomst. Leegstaande winkelpanden transformeren naar woningen met aantrekkelijke plinten, gelegen in groen ingerichte straten. Een andere duurzame programmering is met een multifunctionele invulling. Leegstaande winkelpanden kunnen naast wonen ook andere functies krijgen. De oude binnenstad is ook onderdeel van het centrumgebied en hoeft daarom niet alleen getransformeerd te worden naar een woonwijk.
- In de historische buurten vindt intensivering van wonen-werken plaats. Dit vraagt om opwaarderen en vergroenen openbaar gebied, herwaardering historisch erfgoed voor een betere leefbaarheid. Aangevuld met mobiliteitshubs en veilige en aantrekkelijke verbinding met het station.
- Het winkelkwartier wordt een compacter maar sterk winkelkwartier met goede openbare ruimte en bereikbaarheid. Dit in combinatie met behoud/herwaardering van historische panden.
- In de Spoorstraatzone komen wonen-werken-onderwijs samen in combinatie met de aanpak openbaar gebied en Stationsplein tot een aantrekkelijk en veilig stationsgebied voor de hele stad. Het is een interessante locatie voor zowel stad als regio waarbij de mobiliteit een belangrijkste stedelijke en regionale functie heeft.
- Stadsoevers/Vlietpark ontwikkelt zich tot een gemengd gebied met wonen, onderwijs en urban leisure met aandacht voor snelle en veilige fiets- en wandelverbinding naar de binnenstad (stadspodium, 'de Schuiven', Suikerplein, Urban Sportpark, Waterplein en de Kade).
- Laan van Brabant maakt een schaa sprong en transformeert van kantoor/detailhandel naar (zorg) wonen in hogere dichtheden in een groene omgeving. Nabij de laan zijn centrumvoorzieningen gelegen.
- In gehele gebied speciale aandacht voor mobiliteit en goede verbindingen: meer ruimte voor voetganger en fiets, logische en veilige langzaam verkeer(sroutes), ingrepen in de verkeerscirculatie en in het parkeren voor verkeersveiligheid en een betere leefbaarheid in de afzonderlijke straten. Daarnaast wordt het dwaal- en

sluipklimaat in de straten tussen pleinen geïntensiveerd als kracht van de Roosendaalse binnenstad.

Bij elk van de ingrepen wordt afgewogen wat de benodigde programma en doelgroepen zijn ter bevordering van de woon- en leefkwaliteit. In hoofdstuk 5 zijn de ingrepen in de verschillende deelgebieden verder uitgewerkt.

Uitvoering

Het blijft niet bij een plan, we gaan het ook uitvoeren. Bij dit ontwikkelplan is een uitvoeringsplan opgenomen: R.O.O.S., een ontwikkelprogramma. Met concrete projecten maar ook nadere studies zoals gebiedsvisies of keuzes in mobiliteit- en parkeersystemen. Ook een leefbaarheidsprogramma voor de historische buurten maakt hier onderdeel van uit.

Uitvoeren doet de gemeente niet alleen. Waar het vorige binnenstadsplan gebaseerd is op de markt moet het doen, geeft dit plan richting en sturing aan de gewenste ontwikkeling. Bij de uitvoering zelf zoekt de gemeente actief de samenleving op. We blijven actief met ondernemers/bedrijven/pandeigenaren/bewoners etc. in gesprek. Dat vraagt wat van onze organisatie (meer handjes) maar we hebben gezien dat het werkt.

1. Inleiding

1.1 Waarom een ontwikkelplan

Roosendaal is volop in ontwikkeling! Op en aan diverse plekken in de stad wordt gewerkt of worden voorbereidingen voor ontwikkelingen getroffen. Om een aantal voorbeelden te noemen: de komst van het nieuwe Bravis ziekenhuis bij de Bulkenaar en de doorontwikkeling van het Leisurepark Roosendaal. Ook in en rondom de binnenstad staat het niet stil met ontwikkelingen als Stadsoevers en Vlietpark, de herontwikkeling van Mariadal en de Dr. Brabersstraat (V&D-locatie).

Toch moet het imago en de uitstraling van Roosendaal verbeterd worden. Delen van Roosendaal zijn nog weinig ontwikkeld (bijvoorbeeld de spoorzone) of komen voor herontwikkeling in aanmerking. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar als je in Roosendaal per trein aankomt en op zoek bent naar het (winkel)centrum. Ook de leefbaarheid en de vitaliteit van de stad Roosendaal behoeft aandacht. De gemeente streeft er naar een toekomstbestendige, duurzame kwaliteitsimpuls te geven aan de binnenstad van Roosendaal en de directe schil er omheen. In 2014 is de visie 'Roosendaal gezonde stad' opgesteld door Riek Bakker. Het college wil met het ontwikkelplan deze visie actualiseren. De recente opgaven, zoals de toename van de leegstand in de stad, klimaatveranderingen, transitie in mobiliteit en de woningbehoefte vragen om een herijking van deze visie.

De provincie Noord-Brabant ziet de ruimtelijke kwaliteit van de Brabantse steden en dorpen als een centrale pijler voor een gezond en dynamisch woon-leef-en vestigingsklimaat. De woonopgave in de provincie is fors en vraagt om variatie in aanbod en versnelling van de productie. Er liggen grote uitdagingen op het gebied van vitaal houden van stadsharten en tegengaan van leegstand. De provincie ambieert vanuit deze visie een actieve rol bij binnenstedelijke transformaties door richting te geven, beweging te stimuleren en mogelijk te maken. De provincie wil vanuit die ambitie een bijdrage leveren aan een stevige impuls voor het Stadshart van Roosendaal, om invulling te geven aan de ambitie voor een hoge kwaliteit van leven en economie in Noord-Brabant.

Daarnaast heeft de Raad via diverse moties en amendementen aandacht gevraagd voor een integrale visie op de verdere ontwikkeling in het centrum en verschillende onderwerpen in dit plangebied, zoals een vitale binnenstad, aanpak van het stationsgebied, behoud Roosendaals erfgoed, verkeersveiligheid en parkeren.

1.2 Deelgebieden Rondje Roosendaal

In de visie 'Roosendaal Gezonde Stad' lag de focus op het centrum en Mariadal. Met het ontwikkelplan spreekt de gemeente de ambitie uit om het gehele gebied rondom centrum en station, genaamd 'Rondje Roosendaal' integraal te ontwikkelen. Tot het gebied behoren:

1. Het cultuurkwartier
2. Kern winkelkwartier
3. De historische buurten
4. Spoorstraatzone
5. Stadsoevers en Vlietpark
6. Laan van Brabant en Laan van Luxemburg



Overzicht deelgebieden Rondje Roosendaal

1.3 Doel ontwikkelkader

Gemeente en provincie hebben gezamenlijk verkend hoe tot een integraal Ontwikkelplan te komen voor de transformatie van het gebied Rondje Roosendaal. Het Ontwikkelplan geeft richting aan het vervolgtraject, voorziet in een ontwikkelstrategie en uitvoeringsagenda en dient als kader voor particuliere initiatieven. Provincie en gemeente voeren onderzoeken uit op het gebied van integrale gebiedsontwikkeling, mobiliteit en vergroening.

Het resultaat is een **ontwikkelplan** Rondje Roosendaal dat op **inspirerende** wijze richting geeft aan de ontwikkelingen binnen dit gebied. En een **integrale** visie, niet alleen gericht op woningbouw maar op diverse functies. Doel om de leefbaarheid van dit gebied te verbeteren en **verbindingen** met de omgeving te versterken. Een complementaire stad. Met oog op realisatie: een haalbaar en **realistisch** einddoel, zoals beschreven in het uitvoeringsprogramma R.O.O.S..

De deelprojecten van Rondje Roosendaal hebben verschillende doorlooptijden. Diverse projecten lopen al enige tijd (bijvoorbeeld Stadsoevers) of zijn nu in ontwikkeling (bijvoorbeeld herontwikkeling V&D-locatie Dr. Brabersstraat). Het opstellen van het Ontwikkelplan mag niet ten koste gaat van de doorlooptijd van deze huidige projecten. Rondje Roosendaal gaat over in een concreet uitvoeringsprogramma: R.O.O.S. (Roosendaals Ontwikkelplan). In 2023 wordt een ontwikkelplan Roosendaal 2040 voorbereid en vastgesteld. Het ontwikkelplan Rondje Roosendaal zal hier een onderdeel van vormen.

1.4 Totstandkoming en participatie

Om inhoud te geven aan deze transformatieopgave hebben de gemeente en de provincie Noord-Brabant in maart 2021 een intentieovereenkomst gesloten. Doel van beide partijen is om samen te werken aan een vitaal & duurzaam Roosendaal. Dat doen zij als gelijkwaardige partners met ieder een eigen rol en verantwoordelijkheid.

Dit ontwikkelplan is tevens tot stand gekomen met participatie van bewoners en ondernemers in de binnenstad. De volgende participatietrajecten hebben de afgelopen periode plaatsgevonden:

- participatie in het kader van de omgevingsvisie
- communicatie herontwikkeling Mariadal
- gesprekken bewoners en bedrijven Brugstraat
- gesprekken bewoners Spoorstraat
- gesprekken bewoners Burgemeester Prinsensingel

Aanvullend daarop is voor Rondje Roosendaal specifiek participatietraject opgezet. Dit traject bestond uit een aantal stappen:

- Drie gebiedsgerichte informatieavonden voor Spoorstraat, Centrum en Vlietpark/Stadsoevers. Hierbij was de doelstelling a) informeren over opzet ontwikkelplan, b) ophalen wat er leeft en speelt en c) schetsen van het vervolgproces. Hiervan is een participatiedocument opgesteld.
- Inloopspreekuur; op drie verschillende momenten in de drie deelgebieden (Spoorstraat, Centrum en Vlietpark/Stadsoevers) is de gelegenheid gegeven aan belangstellenden om input mee te geven.
- In december 2021 verschillende goedbezochte digitale inloopbijeenkomsten voor heel Roosendaal, waarbij het concept ontwikkelplan is gepresenteerd, op de website is geplaatst en tot 16 januari 2022 de gelegenheid is geboden te reageren. Hiervan is een participatiedocument opgesteld.
- Via email/website/social media het voornemen kenbaar gemaakt van dit ontwikkelplan en de gelegenheid gegeven voor input.
- 4e generatie methode thematische gesprekken (bureau Zet); themagewijs hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met mensen die middels de via-via methode hebben aangegeven hierover actief mee te willen denken.
- Samenwerking met het binnenstadsbestuur (vastgoedeigenaren, collectief Roosendaal). Op continue basis vindt hiermee het gesprek plaats.
- Samenwerking NS; met de NS vindt continu overleg plaats. De NS heeft aangegeven de spoorzone te willen ontwikkelen.
- Thema avond Raad juli 2022 met toelichting concept ontwikkelplan.
- Formele inspraaktraject van het concept ontwikkelplan Rondje Roosendaal (ter inzage legging van 23 mei t/m 3 juli 2022. Daarbij werd de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. Tevens hebben er een digitale inloopavond en fysieke inloopavonden plaatsgevonden op respectievelijk 2, 8 en 9 juni. Tijdens deze avonden is de gelegenheid geboden vragen te stellen over het ontwikkelplan. Formeel zijn 17 inspraakreacties ingediend. Deze zijn terug te vinden in het separate inspraakdocument, inclusief een reactie hierop.

2. Ambitie

2.1 Verbonden stad

“Een stad is meer dan steen.” Deze woorden zijn terug te vinden op het bronzen beeld Sint Johannes de Doper op de Nieuwe Markt. Het zijn de woorden van de Roosendaalse dichter Frans de Clerq. In 2013 heeft de raadscommissie Bestuursopdracht Binnenstad de twee belangrijkste pijlers voor het weer kloppend maken van het hart van de stad als volgt verwoord. De ene pijler is het DNA, de identiteit van Roosendaal, bescheiden, gastvrij, kleurrijk, nuchter, internationaal, kwetsbaar en van een menselijke maat. De andere pijler is het besef dat een binnenstad geen geïsoleerd centrum is, maar onderdeel van de hele stad.

Roosendaal is centrumstad in de Stedelijke Regio West-Brabant West. Die status biedt Roosendaal mogelijkheden tot verdere verstedelijking waarbij het Rondje Roosendaal en meer specifiek de Spoorzone en Vlietpark troefkaarten zijn. Roosendaal is verbonden met de Randstad, Brabantstad, Zeeland en de Antwerpse agglomeratie. De speciale positie biedt de gemeente veel ontwikkelingspotentie.

De provincie Noord-Brabant ziet de ruimtelijke kwaliteit van de Brabantse steden en dorpen als een centrale pijler voor een gezond en dynamisch woon-leef-en vestigingsklimaat.

Deze pijlers vormen de basis van het ontwikkelplan Rondje Roosendaal. De gezamenlijke ambities richten zich op een verbonden stad, een stad die beweegt, een stad die een belangrijk knooppunt vormt in de regio West-Brabant. Alleen al binnen een straal van 10 kilometer wonen bijna 150.000 mensen. Daarin past een multifunctioneel karakter, waarbij naast winkels ook horeca, cultuur, kleinschalige bedrijven, wonen en recreatie een plaats hebben. Deze functies worden naast het winkelen steeds belangrijker binnen het centrumgebied.

2.2 Drie belangrijke transformaties

‘Roosendaal Gezonde Stad’ uit 2014 was vooral ingegeven door de financiële en vastgoedcrisis van die tijd en de opkomst van het internet winkelen. Daarmee verloor de binnenstad een groot deel van haar commerciële potentieel. Deze ontwikkeling is nog steeds gaande en leidt tot een verdergaande herstructurering van de commerciële compacte binnenstad.

Daarnaast kennen we aanvullende maatschappelijke opgaven die van grote invloed zijn op de toekomst van de Roosendaalse binnenstad. De gemeente Roosendaal en de provincie Noord-Brabant willen het centraal gelegen binnenstedelijk gebied en aangrenzende gebieden transformeren en ontwikkelen tot een hoogwaardig woon-, werk- en verblijfsgebied. Hiervoor zien zij drie belangrijke transformaties:

- De transformatie van “place to buy” naar “place to be and meet”
- De transformatie van autostad naar woonstad
- De transformatie van stenen stad naar groene stad

De eerste transformatie is een voortzetting van de huidige ontwikkeling in de commerciële binnenstad. Het gaat niet alleen meer om saneren van winkels en het compacter maken van het winkelgebied. Het gaat ook om het bieden van een nieuw perspectief. Dit betekent dat er ruimte komt voor woningen, doelgroepen en bijbehorende voorzieningen. Samen met consumenten van buiten de stad, moet de binnenstad zich ontwikkelen naar de huiskamer van de stad. Het aanbod van winkels, voorzieningen, evenementen, diverse doelgroepen en een goede openbare ruimte bepalen in hoge mate de aantrekkelijkheid en toekomst van de compacte commerciële binnenstad. Een plek waar het prettig is om te verblijven.

De laatste transformatie komt voort uit de grote opgaven op het gebied van milieu en duurzaamheid. Natuur, klimaatadaptatie en hittestress zijn belangrijke aandachtspunten voor de gemeente. Vergroening van de binnenstad is samen met het creëren van een groene en gezonde woon- en leefomgeving noodzakelijk. De samenhang tussen de deelgebieden in Rondje Roosendaal en de verbindingen die de verschillende karakters en iconen van Roosendaal uitlichten, staan daarbij centraal. De pleinen, parken, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en (landschappelijke) structuren vertellen het verhaal van Roosendaal door de jaren heen en dienen als vertrek- en ankerpunt voor de verschillende nieuwe ontwikkelingen. Met een integrale aanpak wordt gewerkt aan de realisatie van een aantrekkelijke, groene en goed te beheren openbare ruimte die klimaat adaptief is. Zo ontstaan gebieden die van grote waarde zijn voor de natuur en leefbaarheid in de binnenstad. De Stadstuin Van Hasselt is daar een sprekend voorbeeld van.

Het centrumgebied van Roosendaal zal zich moeten blijven aanpassen aan actuele trends en ontwikkelingen. Gemeente en provincie werken samen met ondernemers, eigenaren, bewoners en andere partijen samen aan een diverse en complementaire stad, waar het op alle momenten van de dag prettig wonen, leven en ondernemen is. Met een kwalitatief goed, compact en goed bereikbaar winkelkwartier met een brede functiemix en een prettig verblijfsklimaat voor alle bezoekers.

3. Ontwikkelprincipes

3.1 Principes voor toekomstige ontwikkeling

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

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

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

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

De twee eerste principes ("DNA, cultuur en erfgoed vertelt het verhaal" gecombineerd met "Natuur in de stad verbindt" vormen het vertrekpunt van een aantrekkelijk ruimtelijk raamwerk waar binnen toekomstige ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

Het derde principe "Gebied specifiek programmeren" gaat over een nieuw, aantrekkelijk en divers programma in de belangrijke (her)ontwikkelgebieden zoals Stadsoevers/ Vlietpark, Spoorstraatzone, delen van de binnenstad en Laan van Brabant. Een onderscheidend programma wat past bij de plek/locatie en wat ervoor zorgt dat er levendige gebieden ontstaan zowel overdag als in de avonden.

Nieuw te ontwikkelen programma binnen Rondje Roosendaal zorgt voor nieuwkomers; vooral bewoners maar ook ondernemers. Dit zorgt voor reuring en gezelligheid in Roosendaal en meer bezoekers aan de voorzieningen in de stad. Het leidt ook tot herwaardering van de Roosendaler voor zijn binnenstad. Het is belangrijk dat de gebieden in Rondje Roosendaal zich van elkaar gaan onderscheiden om niet met elkaar te concurreren maar juist samen een mooi en divers aanbod te verzorgen.

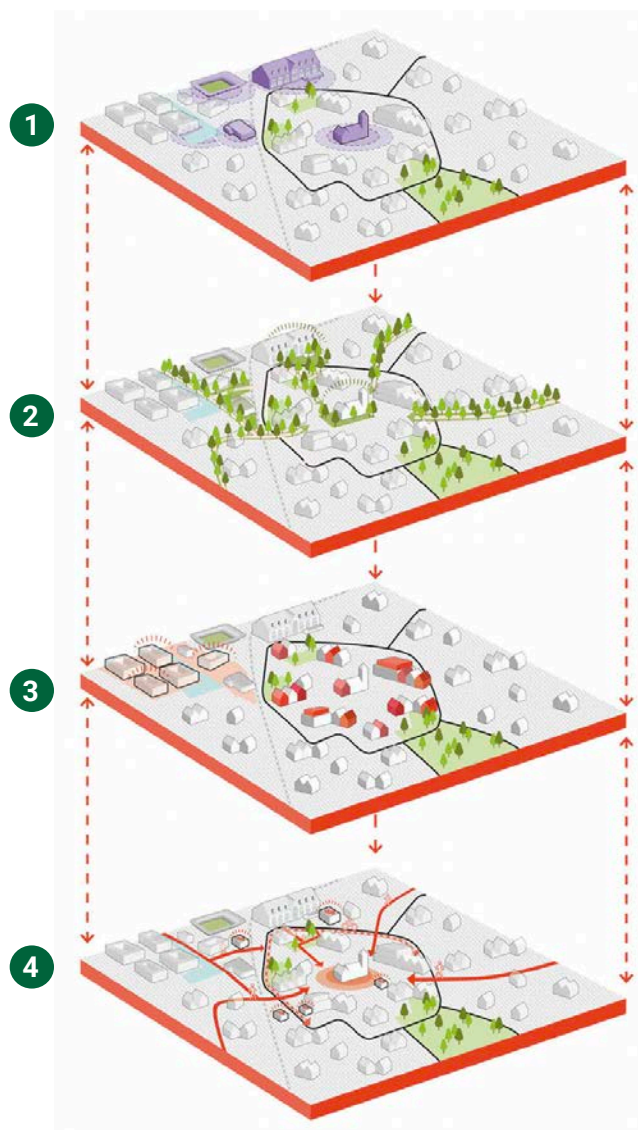
Het vierde principe "Duurzame mobiliteit" zorgt ervoor dat alle dagelijkse voorzieningen binnen maximaal 5 minuten te bereiken zijn. Een inclusieve stad waarin iedereen mee kan

doen. Ook als je bijvoorbeeld slecht ter been bent, is er toch groen dichtbij. Aandacht voor inclusie bij de herinrichtingen van de openbare ruimte (de Raadsnotie uit 2017 "Maak Roosendaal toegankelijk voor iedereen"). Ruimtelijke strategie en mobiliteit worden met elkaar verweven. Het uitgangspunt is om aantrekkelijke en logische fiets- en wandelverbindingen te maken. In beginsel richt je ruimte in voor lopen en fietsen en denk je daarna aan bereikbaarheid voor OV en de (deel)auto.

In de volgende paragrafen worden de principes verder toegelicht en uitgewerkt per principe.

3.2 Cultuur en erfgoed vertelt het verhaal

De kracht van Roosendaal ligt in de cultuur en het erfgoed van de stad. Delen van waardevolle cultuurhistorische structuren zijn nog aanwezig, soms niet zichtbaar voor publiek en sommige structuren of gebouwen zijn inmiddels verdwenen.



De vier principes

De pleinen, parken, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en (landschappelijke) structuren vertellen het verhaal van Roosendaal door de jaren heen. Er is een aantal verhaallijnen die hun sporen hebben nagelaten in Roosendaal en belangrijk zijn voor Rondje Roosendaal. Zij geven karakter aan de stad. In Rondje Roosendaal worden deze verhaallijnen als vertrekpunt en ankerpunt ingezet voor verschillende nieuwe ontwikkelingen.

3.2.1 DNA, cultuur en erfgoed vertelt het verhaal

Historische verhaallijnen basis voor ontwikkeling

Roosendaal is een stad met een rijke cultuurhistorie waarin bijvoorbeeld de turfwinning, suikerbietenteelt en het Rooms-katholieke geloof een belangrijke rol hebben gespeeld. De zichtbaarheid en beleefbaarheid van deze sporen is belangrijk omdat ze een bijdrage leveren aan het karakter en de identiteit van Roosendaal. Met subtiele ingrepen kunnen nog zichtbare cultuurhistorische elementen toegankelijk en beleefbaar worden gemaakt en kunnen verwijzingen worden gemaakt naar de onzichtbare sporen. Het openstellen kloostertuinen, historische linten als trots van de stad en sloepen in de haven helpen hierbij.

Duurzame invulling cultureel erfgoed

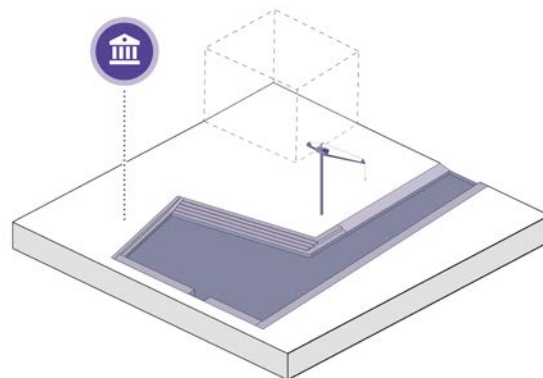
Met een nieuwe duurzame invulling kan cultureel erfgoed behouden blijven en weer een waardevolle functie in de stad vervullen. In de zoektocht naar een herbestemming van het erfgoed staat voorop dat de nieuwe invulling moet aansluiten bij het karakter van het pand en de omgeving. Een duurzame invulling biedt zowel economische als maatschappelijke meerwaarde voor het erfgoed en de omgeving.

Kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte rondom cultureel erfgoed

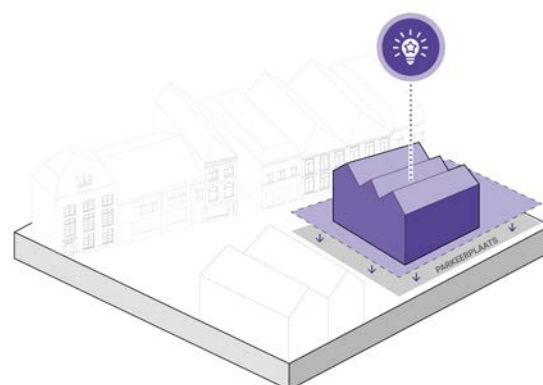
De kwaliteit van cultureel erfgoed en de openbare ruimte rondom het erfgoed hebben een wisselwerking op elkaar. De openbare ruimte rondom cultureel erfgoed dient een kwalitatief hoogwaardige uitstraling te krijgen als een goed visitekaartje en voor een fijne en veilige woonomgeving.

Cultuur en erfgoed vertelt het verhaal

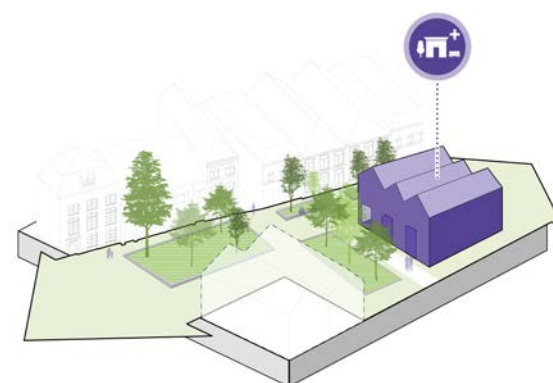
Kunst in openbare ruimte is voor iedereen toegankelijk en kan daarom een belangrijke bijdrage leveren aan de cultuursector van Roosendaal. Door mensen te inspireren of aan het denken te zetten voegt kunst een extra dimensie toe aan een openbare ruimte. Daarnaast kan kunst ook mensen samenbrengen, aanleiding geven tot een gesprek en/of de gezamenlijke identiteit van bewoners versterken. De gemeente Roosendaal ziet kunst en cultuur als instrument voor ontmoeting en daarvoor biedt de openbare ruimte een perfecte plek.



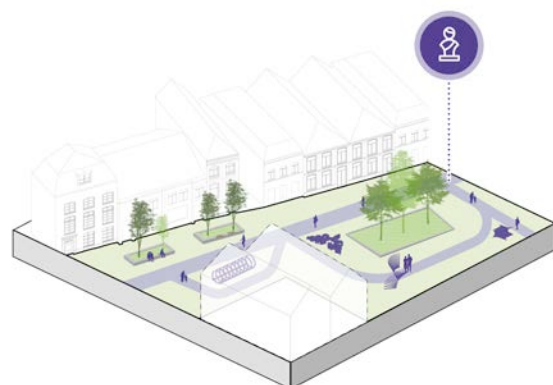
Verwijzing verhaallijn



Duurzame invulling cultureel erfgoed



Kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte rondom cultureel erfgoed



Cultuur en erfgoed vertelt het verhaal

3.3 Natuur in de stad

Groen is een belangrijk element om de leefbaarheid van de stad op peil te houden en te verbeteren. Zo draagt het bij aan het klimaatadaptiever en biodiverser maken van de bebouwde omgeving. Het bestrijden van hittestress, verdroging, wateroverlast en het opvangen van piekbelastingen van hemelwater, en terugdringen van CO₂-uitstoot vraagt om fors meer groen (en blauw) in de stad. Het groen zorgt tevens voor verbetering van de biodiversiteit en luchtkwaliteit. Groen draagt daarmee bij aan een prettiger leefklimaat en een positieve gezondheid met ruimte voor bewegen, ontmoeten en onthaasten en stressreductie. Dit wordt des te belangrijker nu we ervoor kiezen om binnenstedelijk te verdichten. De urgentie van een klimaat- en toekomstbestendige inrichting van Roosendaal wordt onderschreven in het document 'Roosendaal Natuurstad'. Het vergroenen van straten en pleinen is niet alleen goed voor natuur en klimaat maar draagt ook bij aan verbinding. Zowel in fysieke zin kunnen gebieden met elkaar verbonden worden via continue groenstructuren en leesbare routes. Alsook in sociale zin zorgen groene pleinen en parken voor ruimte voor ontmoeten en spelen.

Ecologische netwerken, tuinen, groene daken en gevels

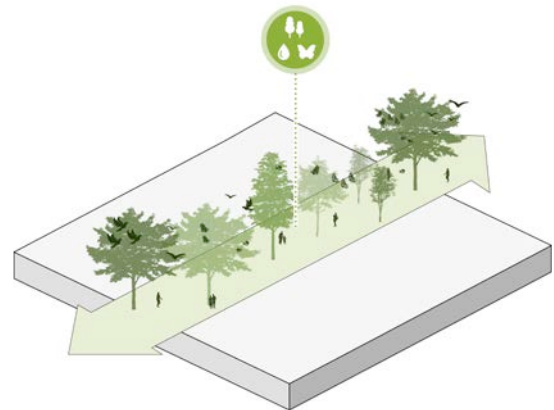
Door het groen in parken, pleinen en straten op te waarderen en plekken met elkaar te verbinden ontstaat een robuust ecologisch netwerk. Ecologische netwerken binnen steden dragen bij aan de opwaardering van de biodiversiteit en de belevingswaarde van het groen in de stad. Het netwerk biedt voedsel-, broed-, en rustplekken voor insecten, vogels en andere kleine stadsdieren.

Vergroenen van stadspaleinen

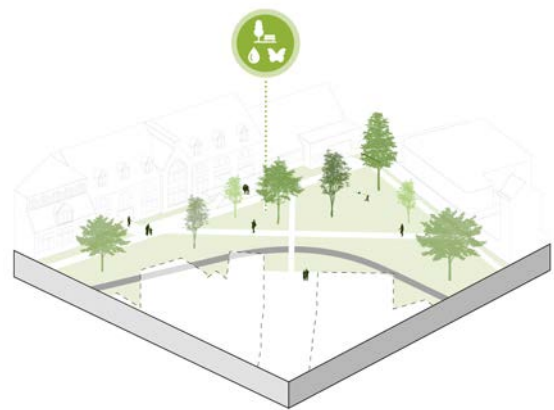
Op stadspaleinen wordt de hoeveelheid verharding verminderd en ruimte gemaakt voor hoogwaardig en aantrekkelijke groen. De groene stadspaleinen zijn een visitekaartje voor de stad en bieden een verblijfsklimaat voor bewoners en bezoekers en ruimte voor ondernemers(schap). Het groen op de paleinen vergroot niet alleen de aantrekkelijkheid en verblijfskwaliteit voor bewoners en bezoekers maar geeft kans om de biodiversiteit en klimaatbestendigheid te vergroten.

Groen en transformatie gaan samen

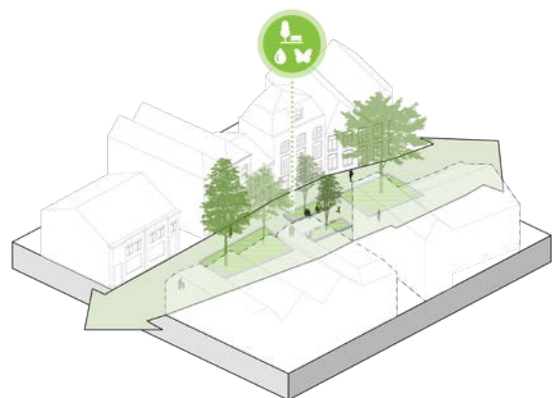
In oude (delen) van winkelstraten worden leegstaande winkelpanden getransformeerd naar woningen en maatschappelijke voorzieningen. Met deze transformatie verandert de functie van deze straten. Het is noodzakelijk samen met de transformatie ook te vergroenen en plekken te creëren waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.



Ecologische netwerken



Vergroenen van stadspaleinen



Groen en transformatie gaan samen

Aantrekkelijke tussenstraatjes

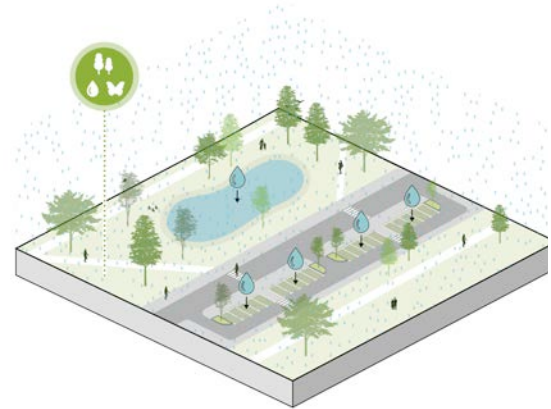
Tussenstraatjes vormen verbindingen tussen woon- en winkelstraten, pleinen en parken en zijn onmisbaar voor een goed winkelcircuit in het winkelkwartier of om te struinen door de stad. Om een aantrekkelijk dwaalmilieu te creëren is het daarom belangrijk dat strategisch gelegen tussenstraatjes een prettige, veilige en uitnodigende uitstraling hebben. Of een tussenstraatje uitnodigend en veilig aanvoelt hangt af van verschillende factoren. De goede maat-schaalverhouding van het straatje, de uitnodigende en transparante plint en aantrekkelijke inrichting van de straat spelen allemaal een rol. Een aantrekkelijke en groene inrichting maakt een tussenstraat aantrekkelijker en uitnodigender.



Aantrekkelijke tussenstraatjes

Klimaatbestendige openbare ruimte

De effecten van klimaatverandering zijn duidelijk zichtbaar met warmere zomers en hittestress in de stad, mildere en nattere winters en heviger buien. Nieuw in te richten openbaar gebied zorgt altijd voor voldoende verkoeling voor bewoners en zorgt voor voldoende wateropvang uit de omgeving. Ook op particulier vlak hieraan mee te dragen door bijvoorbeeld het vergroenen van daken, gevels, achterterreinen en natuur inclusieve herontwikkeling.



Klimaatbestendige openbare ruimte

3.4 Gebied specifiek programma

In West-Brabant is tot 2028 een woningbehoefte van 7000 tot 9000 woningen¹. Tussen de 1500 en circa 2000 zijn volgens de het 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2019' benodigd in Roosendaal. Bovendien is het de ambitie vanuit de gemeente om door te groeien naar een 100.000+ gemeente. Dit is ook vastgelegd in het Collegeprogramma "Zij-aan-Zij". Het Rondje Roosendaal biedt als binnenstedelijke locatie met (ontwikkel)kansen om hier een belangrijke bijdrage aan te leveren. Het biedt ruimte aan minimaal 2.500 extra woningen.

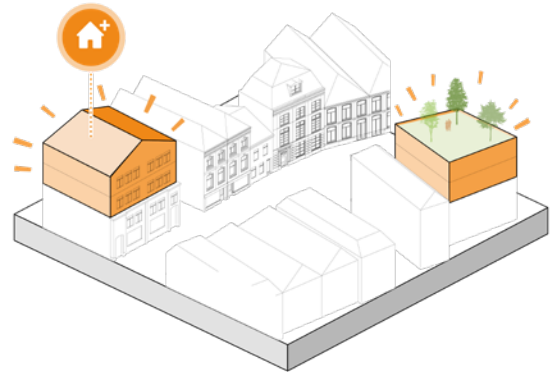
De positie als centrumstad in de Stedelijke Regio West-Brabant West biedt ook mogelijkheden voor meer programma. Een toekomstbestendige en diverse woningvoorraad is van belang voor een optimaal woonleef- en werkklimaat en draagt zodoende bij aan de aantrekkelijkheid van de gehele regio West-Brabant. In Rondje Roosendaal wordt ingezet op verdichting van het wonen, werken en voorzieningen in en rondom het centrumgebied. Per deelgebied rondom het centrum ontstaat een eigen en aantrekkelijke mix van programma om zo een diversiteit aan woonmilieu's te kunnen bieden.

Verdichting in de bestaande stad

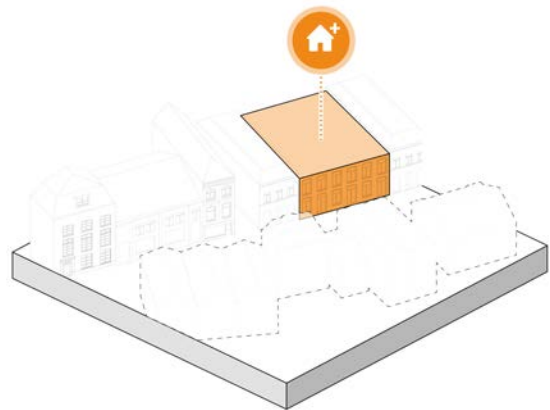
Door in de bestaande stad te verdichten wordt plek gecreëerd voor nieuwe doelgroepen en de levendigheid vergroot. Een duurzame verdichting is passend wanneer het aansluit bij de maat en schaal van een plek, het woon- en ondernemersklimaat wordt behouden of versterkt, aansluit op cultuurhistorische waarden en integraal is gekeken naar bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Verdichten is nadenken over vraag en aanbod van belang dat aansluit bij Roosendaal. Vlietpark, Spoorstraatzone, Laan van Brabant en Laan van Luxemburg zijn aantrekkelijke plekken om te verdichten in de toekomst.

Nieuwbouw om 'gaten' in de stad te dichten

Blinde gevels of parkeerterreinen in een straat doen afbreuk aan de belevingswaarde van bewoners, ondernemers en bezoekers. Deze 'gaten' in de stad worden ontwerpelijk verkend en opgewaardeerd met nieuwbouw. Bij het ontwerpelijk onderzoek wordt integraal gekeken naar opwaardering van de openbare ruimte, bereikbaarheid van voorzieningen en parkeren.



Verdichting in de bestaande stad



Nieuwbouw om 'gaten' in de stad te dichten

¹ bron: Provinciale Prognose

Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen

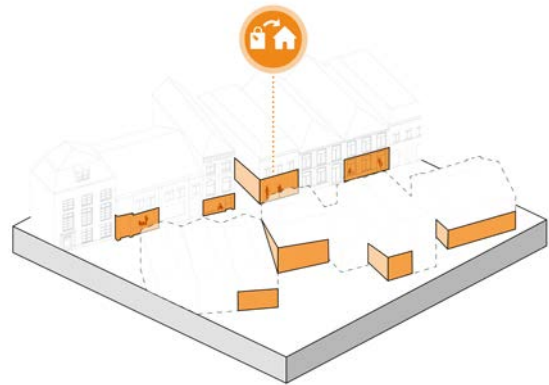
Leegstand van winkelpanden doet afbreuk aan de uitstraling en de levendigheid van de stad. In de Molenstraat en een het oostelijk deel van de Raadhuisstraat worden leegstaande winkelpanden duurzaam getransformeerd naar woningen en maatschappelijke voorzieningen. Zo worden leegstaande panden weer benut en krijgen deze straten weer een aantrekkelijke en levendige uitstraling. Behoud en versterken van het historisch aanzicht en (verwijzing naar) architectonische stijlkenmerken van het gevelbeeld staat hierbij voorop.

Activeren van hoeken

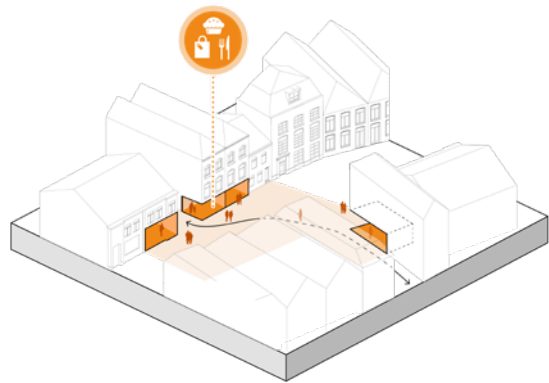
Hoekpanden, waar hoofdstraten elkaar kruisen, verdienen extra aandacht. Uitnodigende voorzieningen en open plinten zijn hierbij essentieel. Het draagt bij aan het verlevendigen van het straatbeeld en creëren van een aantrekkelijk winkelcircuit of struimilieu.

Behoud economische functies

Diversiteit, levendigheid kenmerken een vitale binnenstad. Daarin is de economische functie buitengewoon belangrijk. Daarom is behoud van werkfuncties in zowel het winkelkwartier als andere delen van het Rondje Roosendaal een uitgangspunt.



Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen



Activeren van hoeken

3.5 Vijf minuten stad (Mobiliteit)

Historisch gezien is er altijd al een belangrijke link geweest tussen de groei van de stad Roosendaal en diens functie voor transport en mobiliteit: met het bevaarbaar maken van de Vliet ontstond de stad, met de komst van het spoor en station kwam de industrie en was de aanleg van snelwegen een belangrijke katalysator voor grote uitbreidingswijken. De auto stond centraal. In Rondje Roosendaal draaien we dat om en plaatsen we de voetganger en de fietser centraal. We noemen dit de 'vijf minuten stad'.

Daarbij gaan we uit van 5 minuten reistijden te voet, te fiets of met een deelscooter vanaf herkomst of centrale mobiliteitshubs naar een plek van bestemming. Nabijheid van voorzieningen is belangrijk voor onze inwoners. Bijvoorbeeld een kinderdagverblijf, supermarkt en drogisterij wil je voor bewoners zo bereikbaar mogelijk maken, net als de toegang tot de verschillende vervoersmogelijkheden. Voor de ruimtelijke ordening heeft dit veel voordelen, want je kunt door verdichten de openbare ruimte hoogwaardiger inrichten. Maar het heeft ook voor mobiliteit veel voordelen. Als meer voorzieningen op 5 minuten afstand liggen, promoot dat wandelen en fietsen. Hierdoor vervlecht je ruimtelijke strategie en mobiliteit.

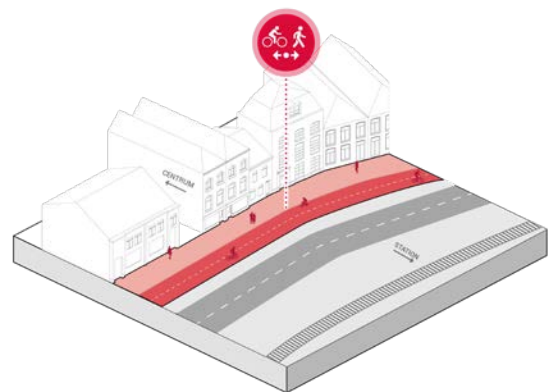
Uitgangspunt in Roosendaal is om te starten bij fiets- en wandelverbindingen. Hoe kun je die zo goed, efficiënt en aantrekkelijk mogelijk maken? Hoe richt je de omgeving in vanuit kwaliteiten die je voor de voetganger belangrijk vindt? In beginsel richt je dus de ruimte in voor lopen en fietsen en je denkt daarna aan de bereikbaarheid voor OV en in de laatste plaats de auto. Het gaat hierbij om langzaam verkeer verbindingen tussen de deelgebieden, zodat ze onderdeel worden van de stad en doelgroepen bedienen.

Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden

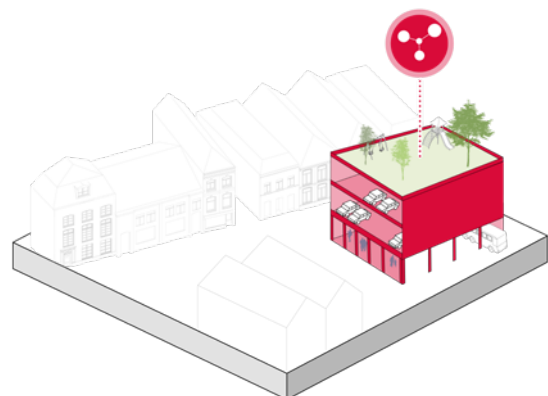
Verschuiving van primaire aandacht naar voetganger/fietser in plaats van de auto; dat is nodig voor een vijf minuten stad. Straten zoals de Stationsstraat, Brugstraat en Laan van Brabant zijn ingericht voor de automobilist maar bieden te weinig comfort voor fietsers en wandelaars. Door trottoirs te verbreden, fietspaden te verbreden en aan de centrumzijde te leggen worden deze straten veiliger en aantrekkelijker voor het langzaam verkeer. Afwaarderen van stadsstraten van 50 km/uur naar 30 km/uur is onlosmakelijk verbonden aan het herijken van het mobiliteitssysteem en aantrekkelijker maken van de leefbaarheid van de binnenstad.

Mobiliteitshubs

In en rondom het centrum worden op strategische punten mobiliteitshubs ontwikkeld. Een mobiliteitshub is een knooppunt waar je eenvoudig overstapt en je weg vervolgt. Rondom de grotere hubs liggen ondersteunende faciliteiten zoals een supermarkt, een kinderopvang, een afhaalpunt voor pakketdiensten of oplaadpunten. Kleinere hubs voorzien in (indien noodzakelijk) extra parkeer capaciteit en deelmobiliteit.



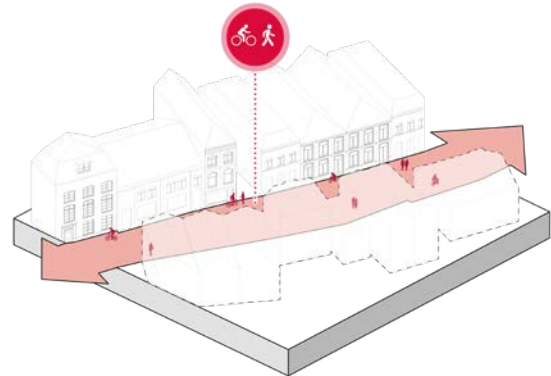
Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden



Mobiliteitshub

Oude linten: Auto te gast, fietsstraten

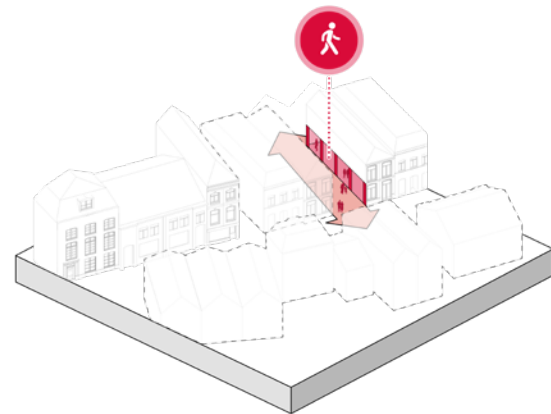
In de oude linten maken leegstaande winkelpanden plaats voor woningen en maatschappelijke voorzieningen. En juist deze oude linten zijn directe verbindingen die voor de fiets moeten worden uitgenut. Door deze transformaties en de aanwezigheid van de centrumring neemt het belang van de auto in deze straten af en daarom kunnen deze straten als fietsstraat worden ingericht. In de fietsstraten is de auto te gast; de maximum snelheid is 30 km/h en er wordt meer ruimte gemaakt voor fietsers en voetgangers. In de fietsstraten wordt de bereikbaarheid van woningen en voorzieningen en de nabijheid van voldoende parkeerplaatsen gewaarborgd.



Oude linten: Auto te gast, fietsstraten

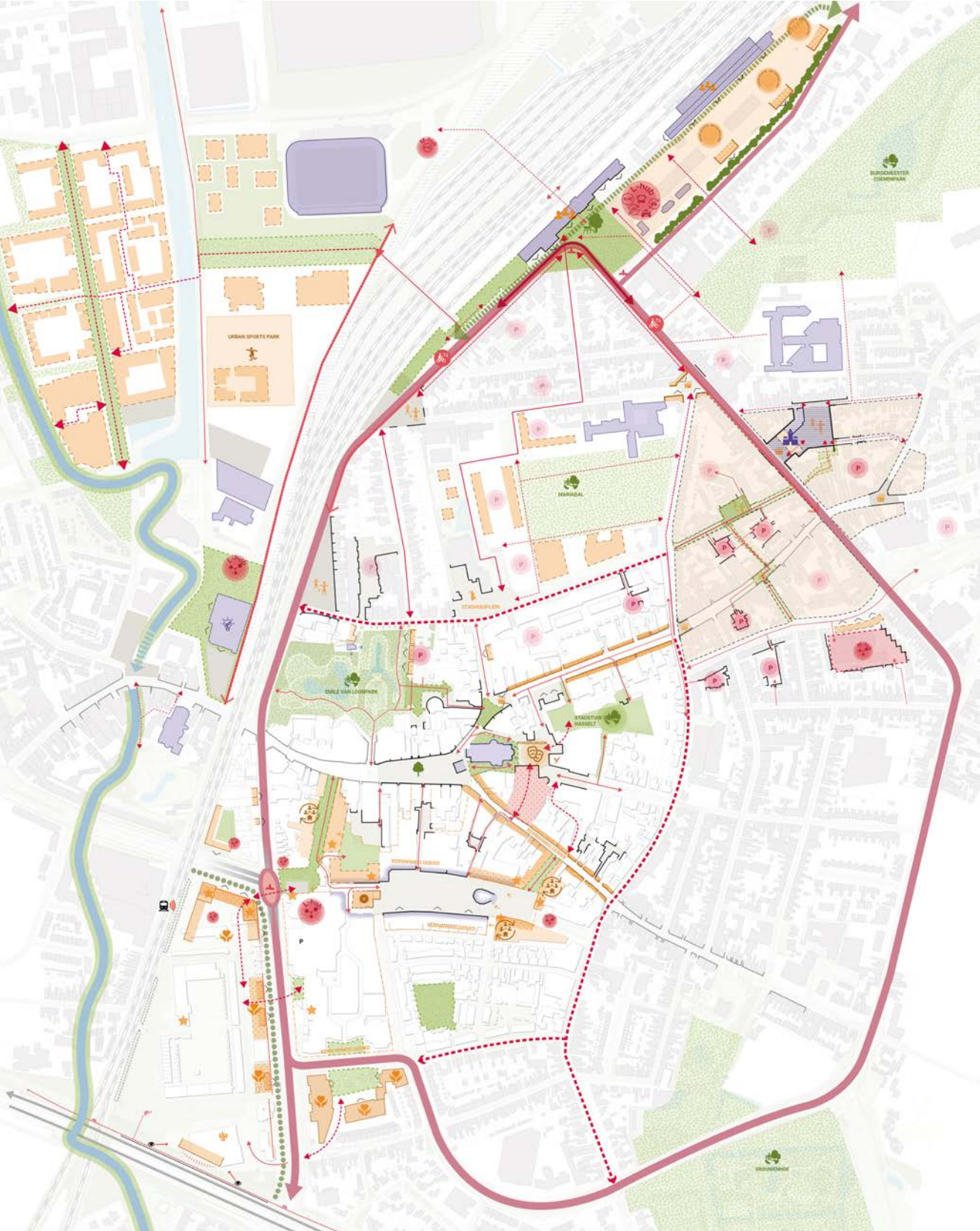
Nieuwe strategische verbindingen

Bij herontwikkellocaties worden nieuwe strategische verbindingen aangelegd tussen parken, pleinen straten. De nieuwe verbindingen krijgen een aantrekkelijke en levendige uitstraling doordat ze een goede maatschaalverhouding krijgen en door plinten te maken waarin ruimte is voor voorzieningen en maatschappelijke functies.





Nieuwe strategische verbindingen

4. Ontwikkelplan










Visiekaart totaal

Cultuur en erfgoed

-  Bebouwing met historische waarde
-  Interactie plint met openbare ruimte

Landschap in de stad

-  Parken
-  Vergroenen straten en pleinen
-  Groene binnentuin
-  Bomenrijen
-  1 Aantrekkelijke tussenstraatjes
-  2 Verblijfskwaliteit toevoegen in gebieden in transformatie
-  3 Vergroenen van stadspleinen


Programma

-  Winkels transformeren naar wonen
-  Wonen en werken beheergebied
-  Verdichting
-  Nieuwbouw
-  Historische buurt
-  Hoogteaccenten
-  Herontwikkeling
-  Verkleinen winkelgebied
-  Aantrekken doelgroepen
-  1 Activeren van hoeken van de straat
-  2 Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen
-  3 Zoekzone verdichting in de bestaande stad

Mobiliteit

-  Huidige voetgangersvriendelijke routes
-  Toekomstige voetgangersvriendelijke routes
-  Oversteeklocatie
-  Fietsroute ring
-  Huidige parkeerlocaties
-  1 Mogelijke mobiliteitshub
-  2 Nieuwe voetgangersverbinding
-  3 Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden
-  4 Oude linten: auto te gast, fietsstraten

Doelgroepen

-  Verdeling doelgroepen

4.1 Ontwikkelkaart

Op de ontwikkelkaart komen ambitie, ontwikkelprincipes en toekomstvisie per deelgebied samen. Onderstaand zijn de belangrijkste ingrepen omschreven.

DNA, cultuur en erfgoed versterken

Kansen om verhalen van de ontwikkelgeschiedenis zichtbaar te maken liggen er volop. Zo kan bijvoorbeeld met het openstellen van het Mariadal het fraaie complex en kloostertuin onderdeel worden van de stad. Ook liggen er kansen om de paterstuin bij het klooster aan de Kade beter te ontsluiten en te verbinden met de Burgemeester Freijterslaan. Aantrekkelijke en zichtbare entrees van deze plekken en een continue en fraaie routing ernaartoe zijn belangrijk om deze gebieden onderdeel te maken van de stad.

Gebouwen als het stationsgebouw maar ook kenmerkende gebouwen zoals het EKP (voormalige Expeditie Knooppunt Post) liggen aan belangrijke verbindingswegen van de stad en vervullen een belangrijke poortfunctie naar aangrenzend gebied. Het is van belang om voor deze gebouwen een nieuwe passende functies te geven op een wijze die hun positie in het stedelijke weefsel of het landschap versterkt. En (ook) daarom wil de gemeente ze een nieuwe functie geven (en niet slopen).

Landschap in de stad

Onderdeel van het ontwikkelplan is om belangrijke ontsluitingswegen in de stad aantrekkelijker en groener in te richten. Zo worden de diverse gebieden in Rondje Roosendaal beter met elkaar verbonden. Er wordt ruimte gecreëerd voor groen en bredere fiets- en wandelpaden aan de centrumzijde bij de Brugstraat, Stationsstraat en Laan van Brabant. De bereikbaarheid voor automobilisten blijft gewaarborgd, maar inzet is om aantrekkelijker en verkeersveilige routes voor langzaam verkeer te creëren. Dit kan door herinrichting van de oude linten tot fietsstraten en op termijn het afwaarderen van 50km/uur stadsstraten naar 30km/uur.

Programma: onderscheidende deelgebieden

We zetten in op zorgvuldig ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied en de kansen voor transformatie en herbestemming en creëren zo verschillende woonmilieus die tegemoet komen aan de wensen van de Roosendaalse bevolking waaronder betaalbare woningen. Rondje Roosendaal bestaat uit 6 deelgebieden. De verschillende deelgebieden in Roosendaal hebben ieder een eigen karakter, dichtheid en voorzieningen die aansluiten op de identiteit en uitstraling van de plek. Verschillende groepen woonconsumenten vragen om een variatie in woonmilieus en kwalitatief goede culturele en maatschappelijke voorzieningen. De deelgebieden worden in samenhang en complementair ontwikkeld. De bestaande omgevingskwaliteiten worden ingezet als kapstok voor de ontwikkelingen, versterkt door goede verbindingen naar

de andere deelgebieden. Door een divers aanbod wordt de stad Roosendaal aantrekkelijker voor bestaande bewoners om er te blijven wonen en aantrekkelijker voor toekomstige bewoners, werknemers en bezoekers. Via groene verbindingen zijn de deelgebieden voor langzaam verkeer en natuur met elkaar verbonden. De gedetailleerde uitwerking van de deelgebieden is beschreven in hoofdstuk 5. Hieronder volgt een korte omschrijving van de ontwikkelingen per deelgebied:

- De oude binnenstad wordt een cultuurkwartier met ruimte voor evenementen, uitgaan, horeca en ontmoeting. Leegstaande winkelpanden in de aanloopstraten transformeren tot woningen of multifunctionele panden met aantrekkelijke plinten en groen ingerichte straten. Herontwikkeling en transformatie van binnenstedelijke locaties werkt niet alleen leegstand tegen en levert daarmee bijdrage aan leefbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik, maar past ook bij de wens van de woonconsument om dichterbij voorzieningen te willen wonen.
- Het winkelkwartier wordt een compacter maar sterker winkelkwartier met goede openbare ruimte en bereikbaarheid. Dit in combinatie met behoud/herwaardering van historische panden;
- In de historische buurten vindt intensivering van wonen-werken plaats. Primair vindt er wonen plaats met enkele bijbehorende voorzieningen t.b.v. woongenot. Dit vraagt om opwaarderen en vergroenen van openbaar gebied, herwaardering historisch erfgoed voor een betere leefbaarheid. Aangevuld met mobiliteitshubs en veilige en aantrekkelijke verbinding met het station.
- In de Spoorstraatzone komen wonen-werken-onderwijs samen in combinatie met de aanpak openbaar gebied en Stationsplein tot een aantrekkelijk en veilig stationsgebied voor de hele stad. De uitstraling van het Stationsplein als derde belangrijkste stadsplein wordt verbeterd tot groene en aantrekkelijke entree van de stad. Hier komen regionale netwerken samen, zijn er interessante combinaties woonmilieus, woonomgevingen, dienstverlening en ondernemerschap triple helix. Op de plot rondom Cloetta komt door vertrek van het bedrijf ruimte vrij. Voor de gewenste invulling van dit gebied zal een deelvisie worden opgesteld.
- De huidige transformatie van Stadsoevers en Vlietpark van industrieel gebied naar mix van woon-, werk- en leefgebied zorgt ervoor dat het gebied onderdeel uit gaat maken van het binnenstedelijke gebied. In het gebied van Stadsoevers ontstaat een gevarieerde dichtheid met zowel grondgebonden woningen tot appartementen, een rijke variatie aan architectuur en doelgroepen, een keur aan werkplekken en hoogwaardige openbare ruimtes

aan de Vliet maken Stadsoevers tot een levendige stadswijk. Vlietpark transformeert naar een stadswijk met eigen karakter. Ontwikkelingen vinden plaats volgens het groene campus principe, profiterend van de goede bereikbaarheid per spoor. Zeker als scholen-loatie kan bereikbaarheid, ruimte en omgeving interessant zijn. Het Urban Sports Park wordt de plek voor evenementen en festivals, maar ook voor dagelijks gebruik vanuit bewoners van deze wijk. In het gebied is aandacht voor snelle en veilige fiets- en wandelverbinding naar de binnenstad (stadspodium, 'de Schuiven');

- Laan van Brabant maakt een schaa sprong en transformeert van kantoor/detailhandel naar (zorg) wonen in hogere dichtheden in een groene omgeving. Roosendaal zet in op een stad waar je je hele leven kan blijven. Een aantrekkelijke stad, nabijheid van voorzieningen en bieden van voldoende zorg is hierbij van belang. De transformatie van Laan van Brabant en de Laan van Luxemburg zijn strategische locaties om in te zetten op wonen in combinatie met het bieden van zorg. Een strategische plek waar ruimte is voor herontwikkeling en verdichting, op loopafstand van winkelvoorzieningen in en rondom de Nieuwe Markt.

Mobiliteit

In het gehele gebied is speciale aandacht voor mobiliteit en goede verbindingen. Verschuiving van aandacht naar voetganger/fietser en minder op auto staat centraal. Op gebied van mobiliteit en leefbaarheid wordt op korte termijn gestart met een aantal proeftuinen in de Brugstraat/Spoorstraat en omgeving met ingrepen om de verkeersveiligheid en leefbaarheid te verbeteren. Bij de Brugstraat, Stationsstraat en Laan van Brabant wordt er ruimte gecreëerd voor groen en bredere fiets- en wandelpaden aan de centrumzijde. De bereikbaarheid voor automobilisten blijft gewaarborgd, maar inzet is om aantrekkelijker en verkeersveilige routes voor langzaam verkeer te creëren. Dit kan door herinrichting van de oude linten tot fietsstraten en op termijn het afwaarderen van 50 km/uur stadsstraten naar 30 km/uur. Voor de bewoners en verblijvers gelden de oude linten als wijk overstijgende netwerken welke het stationsplein en omgeving verbinden met het centrumgebied. In dit netwerk kunnen zij verblijven en biedt het kans om pleinen en parken te verbinden.

Aanvullend daarop zetten we in op de ontwikkeling van Mobiliteitshubs in de parkeergarages en parkeervoorzieningen langs de stadsring, zoals parkeergarage Roselaar en het parkeerterrein bij het treinstation. Daarnaast zijn gebieden in transformatie, zoals Vlietpark, Laan van Brabant en is ook de Dunantstraat geschikt om Mobiliteitshubs te realiseren. Parkeren vindt daarbij plaats in combinatie met aanbod van andere en nieuwe vormen van vervoer. De auto wordt geparkeerd voor een dagje winkelen of werken en desgewenst haal je aan het einde van de dag je pakketje daar op. Bij de mobiliteitshub

stap je vanuit de auto op deelfiets, deelscooter of de bus. En omgekeerd kan natuurlijk ook. Daarmee geven we een nieuwe impuls aan de leefbaarheid in Roosendaal. Dergelijke mobiliteitshubs willen we creëren, samen met ondernemers en vervoerders. De nieuwe hubs worden zo gesitueerd dat een zo groot mogelijk gebied bediend wordt en de vijf minutenstad een feit wordt.

4.2 Proeftuinen en sleutelprojecten

De ontwikkeling van de visie gebeurt in een aantal fases. Op korte termijn worden proeftuinen opgestart en uitgevoerd. In samenwerking met bewoners en ondernemers worden gebieden (tijdelijk) heringericht en opgewaardeerd en/of de leefbaarheid en veiligheid verbeterd. De proeftuinen dragen bij aan een eerste impuls van een straat of omgeving. Ook experimenteren om er van te leren. Gedurende het traject worden uitkomsten geëvalueerd en wordt nagedacht over het doorontwikkelen en verbeteren van een proeftuin. Deze gaan o.a. over het pop-up groen bij het Stationsplein, vergroenen en verbeteren van de verblijfskwaliteit van de Brugstraat en bieden van alternatieve parkeerplaatsen in deze omgeving, het testen van eenrichtingsverkeer in de Burgemeester Prinsensingel en testen van een Mobiliteitshub. Afhankelijk van het verloop kunnen ook nieuwe proeftuinen worden opgestart.

Daarnaast zijn er belangrijke sleutelprojecten. Dit zijn aanjagers voor een grotere kwaliteitsimpuls van gebieden. Het betreft o.a. de transformatie van winkelpanden in de Molenstraat en Brugstraat, duurzame ontwikkeling van De Biggelaar, opwaardering van het 'Jan Snelstraatje', herinrichting van de Burgemeester Prinsensingel en de opwaardering van het EKP-gebouw en aangrenzende openbare ruimte.

4.3 Indicatief programma

De kaart op deze pagina geeft indicatief de gewenste ontwikkelingen per deelgebied weer. Specifiek zal in de deelgebied uitwerkingen hier een nadere invulling van de verschillende functies worden gegeven. In de jaarlijks te actualiseren woningbouwprogrammering zal het meest concreet invulling worden gegeven in aantallen en segmentering.

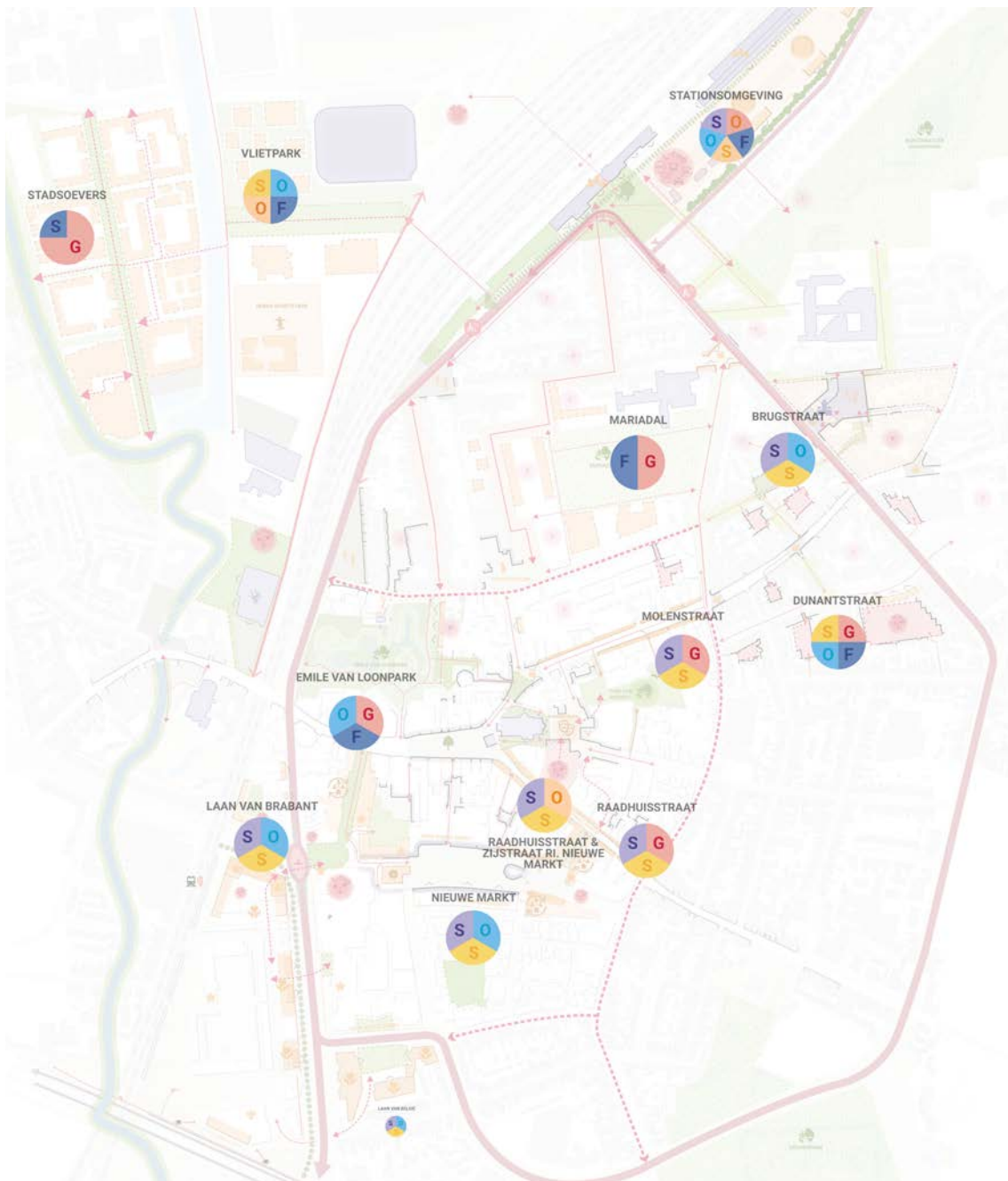


Kaart indicatief programma

4.4 Een aantrekkelijke stad voor diverse doelgroepen

De visie zet in op het versterken van het woon, leef- en werkklimaat van bestaande en nieuwe bewoners. Elke doelgroep heeft specifieke wensen van voorzieningen en een leefomgeving. Deze doelgroepen krijgen een plek in de stad. In het ontwikkelplan wordt per deelgebied aangegeven welke locatie aantrekkelijk is voor welke doelgroep en welke wensen worden gesteld vanuit voorzieningen, bereikbaarheid en identiteit.

Een diversiteit van mensen, activiteiten, werkgelegenheid en voorzieningen is wat Roosendaal zo interessant maakt. Voldoende betaalbare huisvesting voor starters en jongeren zorgt voor nieuwe doelgroepen die zich binden aan de stad. Verdichten in Vlietpark, Spoorstraatzone en herontwikkeling van de oude historische linten biedt hiervoor de juiste plek. Waarborgen van doorstroming in de stad, van huidige bewoners en deze nieuwe doelgroepen, is hierbij van belang. Stadsoevers biedt hiervoor een aantrekkelijk woonmilieu, op loopafstand van het buitengebied, stad, uitvalswegen en station.



Visiekaart met verdeling doelgroepen per gebied

Starters

Yasmina (25) en Tarik (27) zijn sinds kort op zoek naar een leuke betaalbare woning in Roosendaal: "In tegenstelling tot andere steden kunnen wij in Roosendaal nog mooie betaalbare woningen vinden. Op dit moment wonen wij allebei in een kleine studio in de randstad en we willen nu graag samen een huis kopen. We zien onszelf op verschillende plekken in Roosendaal wonen en twijfelen vooral tussen de autoluwe binnenstad en het stoere Vlietpark. Omdat we van levendigheid houden trokken de Raadhuisstraat, Markt en Molenstraat in het oude centrum onze aandacht maar het Vlietpark lijkt ons ook een fijne plek om te wonen. Een mooi duurzaam huis met een mooi balkon of een kleine tuin, groene leefomgevingen en stoere uitstraling waarin historische gebiedskenmerken zichtbaar zijn spreken ons aan. Door het gemengde programma met wonen, werken, studeren en recreëren is Vlietpark een levendig gebied. Er is daar altijd wat te beleven en dat vinden wij aantrekkelijk."



Gezinnen

Evelien en Rayan wonen samen met hun twee zoontjes in een grondgebonden woning in Stadsoevers: "Waarom wij het fijn vinden om in Stadsoevers te wonen? Stadsoevers is een mooie groene wijk, onze kinderen kunnen hier lekker buitenspelen en we hebben een mooie duurzame woning met een eigen tuin en een ligplaats voor onze sloep. Naast onze privé tuin delen we een binnenblok met onze burens. In deze groene binnentuin kunnen onze kinderen veilig spelen en ontmoeten wij onze burens. Hier wonen starters, gezinnen en ondernemers door elkaar en dat maakt de buurt levendig. In het weekend gaan we vaak varen met de elektrische sloep maar we brengen ook regelmatig een bezoek aan Leisurepark Roosendaal. Rayan slaat graag een balletje op de golfbaan, ik breng graag een bezoek aan de sauna en we zijn laatst met het hele gezin gaan skydiven. Dat vonden de kinderen geweldig!"



Studenten

Tarik volgt een HBO opleiding in Roosendaal en woont in een studentenappartement in het Vlietpark: "Ik heb het eerste jaar van mijn opleiding chemie succesvol afgerond en ben net begonnen aan het tweede jaar. Mijn opleiding is praktijkgericht en dit jaar loop ik stage bij Consum Beet Company, hier in Roosendaal. In de vestiging waar ik stage loop wordt vloeibaar suiker gemaakt voor industriële toepassingen en consumentenstropen. Ik wil met mijn stageonderzoek een bijdrage leveren aan de duurzame toekomst van dit bedrijf. Naast mijn opleiding vermaak ik me hier prima in Roosendaal. Sporten vind ik belangrijk en daarom loop ik iedere ochtend hard. Ik ga ook regelmatig fitnesssen en freerunnen met vrienden in het urban sportpark aan de Vliet. Op donderdagavond ga ik vaak een biertje drinken op de Markt met vrienden van de studievereniging en in het weekend ga ik vaak langs bij mijn ouders in Helmond. Het station is hier gelukkig dichtbij en van deur tot deur ben ik ongeveer anderhalf uur onderweg."



Ondernemers

Sylvia is samen met twee andere Roosendaalse ondernemers een startup begonnen in het EKP gebouw: "Het voormalig postsorteercentrum gebouw aan het Kadeplein is getransformeerd tot duurzaamheidscampus en heeft daarmee een tweede leven gekregen. De uitstraling van het gebouw is ontzettend verbeterd sinds de transformatie. In het gebouw vind je een mix van bedrijven, onderwijsinstellingen en organisaties die zich inzetten om de verduurzaming van Roosendaal te versnellen. Samen met twee andere ondernemers heb ik een startup opgezet en wij zetten nieuwe technieken op de markt om oude panden in de binnenstad te verduurzamen. Deze locatie is een broeinest voor duurzame vernieuwing en ik vind het een heel inspirerende werkomgeving."



Ouderen (vitaal)

Margreet is 68 jaar oud en woont met veel plezier in een voormalig winkelpand in de Molenstraat: "Het pand waarin ik woon is erg mooi gerenoveerd en in ere hersteld. Ik ben al wat ouder maar stilzitten is niets voor mij. Het station ligt hier dichtbij en ik reis graag met de trein. Vorig weekend ben ik nog een weekendje in Antwerpen geweest met een goede vriendin. Ik woon hier natuurlijk ook dicht bij het cultuurcluster en bezoek regelmatig een theater en muziek voorstellingen. De buurt ken ik goed en ik wandel iedere dag een ommetje. Wanneer ik met een vriendin ga wandelen dan drinken we vaak nog een kopje koffie op de Markt. De buurt is mooi groen en wanneer het zonnetje schijnt zit ik maar al te graag op dit bankje in de Molenstraat te zitten. Ik tref hier ook vaak buurtbewoners en maak dan een gezellig praatje. Ik waardeer de diversiteit hier in de buurt en vind het leuk om tussen de mensen te zijn"



Ouderen

Kees (76 jaar) woont sinds een paar jaar in het woonzorg complex aan de Laan van Brabant: "Het is prettig wonen hier omdat je hier dicht bij veel voorzieningen woont, er een gemeenschappelijke ruimte is waar ik mijn burens kan ontmoeten en omdat de zorg dichtbij is. Ik woon hier nu drie jaar en heb een redelijk vast dagschema. In de ochtend ga ik altijd naar de fysio om mijn oefeningen te doen. Mijn buurman Ron gaat vaak met me mee. Ron is al 93 jaar oud en hij vindt het, net als ik, belangrijk om in beweging te blijven. In de middag ga ik vaak met een groepje burens en een begeleider op stap. We drinken regelmatig een kopje koffie bij een lunchroom in winkelcentrum de Roselaar en soms eet ik daar ook een lekker gebakje of broodje bij."



Forenzen

Emma woont in de omgeving van het station en reist voor haar werk veel met de trein: "Het hoofd-kantoor van het bedrijf waar ik werk is gevestigd in Breda maar ik werk als procescontroller ook twee dagen per week op onze productielocatie in Antwerpen. Hoewel ik in eerste instantie op zoek was naar een betaalbare woning in Breda ben ik nu ontzettend blij met deze woning in Roosendaal. Ik woon in de stationsomgeving en ben vanaf hier ben ik binnen een half uur in Breda en binnen een uur in Antwerpen. Ik woon hier prettig. De stationsomgeving ademt cultuurhistorie, de stoere sfeer van dit gebied past bij mijn leefstijl. Ik ben veel onderweg en heb niet zo veel verbinding met de rest van de stad. Naast de trein pak kan ik hier gebruik maken van deelauto's en sinds kort pak ik ook vaak een deelstep wanneer ik in de stad moet zijn."



5. Deelgebieden en sleutelprojecten

Rondje Roosendaal bestaat uit deelgebieden die complementair zijn aan elkaar maar gezamenlijk een krachtig palet aan kwaliteit, voorzieningen en woonmilieus vormen. Via groene verbindingen zijn de deelgebieden voor langzaam verkeer en natuur met elkaar verbonden. De gedetailleerde uitwerking van de deelgebieden is beschreven in dit hoofdstuk

5.1 Het cultuurkwartier

Kansen

Onduidelijk profiel omgeving Markt

In de omgeving van de Markt liggen voorzieningen die elkaar kunnen versterken. Op steenworp afstand ligt het cultuurkwartier rondom het Tongerloplein met theater de Kring Roosendaal, de Stadstuin Van Hasselt en het aangrenzende Emile van Loonpark. De verbindingen tussen deze gebieden zijn echter onaantrekkelijk of niet helder, waardoor uitwisseling minimaal is. Openbare ruimtes zijn stenig, hebben weinig verblijfskwaliteit en op plekken waar straten samenkomen zijn geen uitnodigende voorzieningen.

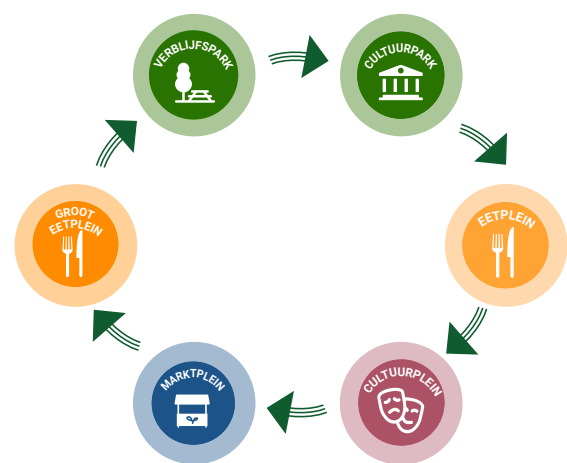
Hét cluster voor beleving, ontmoeten en vermaak

Met de nieuwe invulling van de St. Jan wordt dit gebied een sterke culturele hotspot van betekenis met in de directe omgeving museum Tongerlohuys, regionale trekker schouwburg de Kring en de bioscoop. Dit cluster is goed verbonden met de Markt door een aantrekkelijke en groene invulling rondom de kerk en Bloemenmarkt. Het gebied is bereikbaar via aanloopstraten die op een duurzame manier zijn getransformeerd. De Dominéstraat is opgewaardeerd met aan weerszijden een aantrekkelijke gevel en groene inrichting van de straat. Het Emile van Loonpark is door de nieuwe inrichting en fraai terras in het park het geliefde stadspark van Roosendaal geworden. De vergroening van een aantal strategische plekken draagt bij aan een aantrekkelijk leef- en verblijfsgebied voor bewoners en bezoekers en zorgt voor een gebied wat bestendig is tegen extremere weersomstandigheden. Daarmee wordt het centrum weer het gebied (de huiskamer) waar het leven zich afspeelt en waar bewoners en bezoekers goed kunnen dwalen van fraaie pleinen naar het stadspark en diverse straatjes. De profilering van het cluster voor beleving, ontmoeten en vermaak draagt eraan bij dat bezoekers van Leisurepark Roosendaal combineren met een bezoek aan dit cluster.

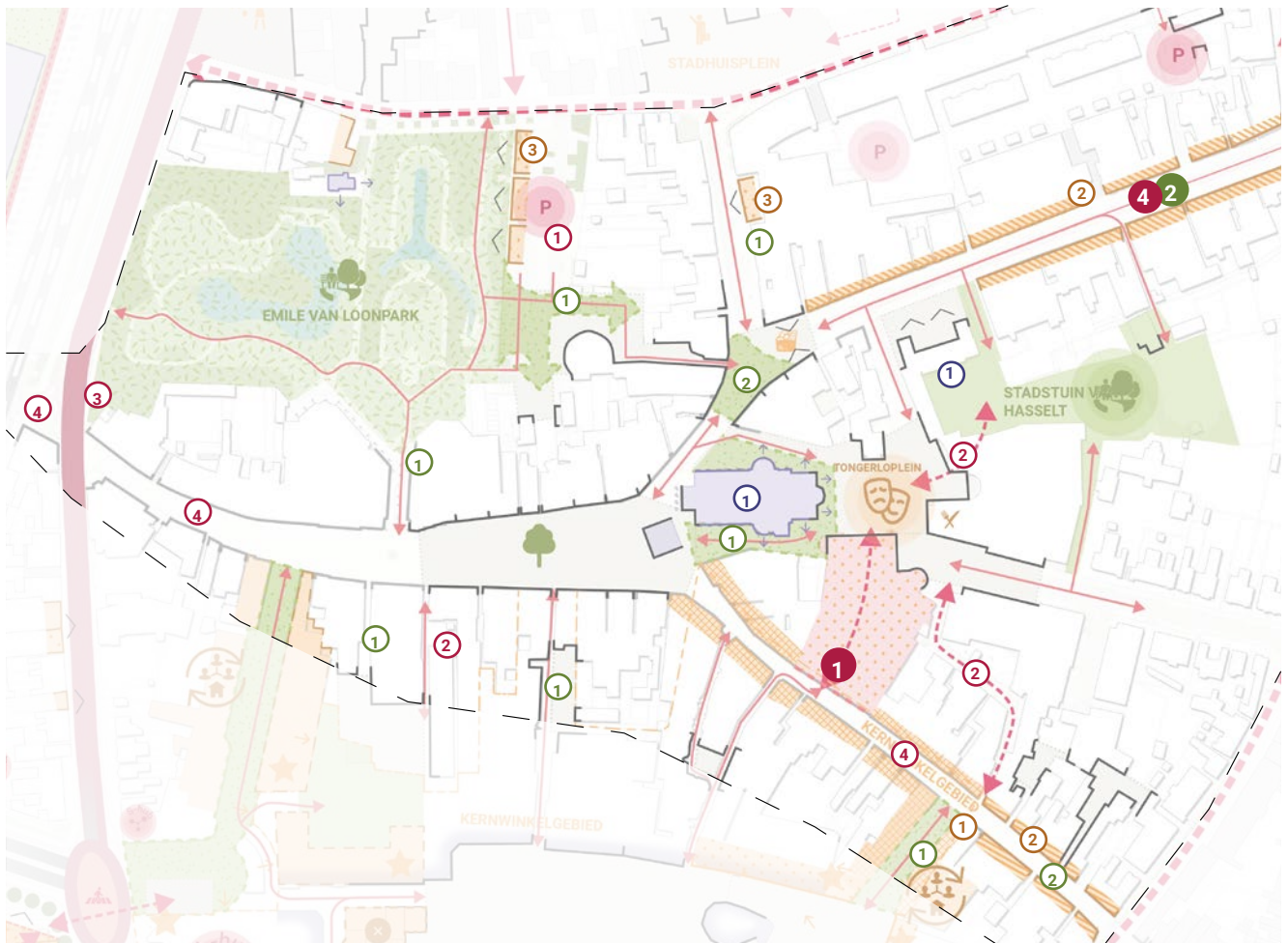
Voorwaardelijk om dit te bereiken

Voor het versterken van het cluster voor beleving, ontmoeten en vermaak is het van belang om strategische plekken in het wandelnetwerk met prioriteit op te waarderen. Een groene inrichting van de Bloemenmarkt vergroot de verblijfskwaliteit en draagt bij aan de aangrenzende voorzieningen en opwaardering van de openbare ruimte rondom de kerk zorgt voor een betere uitwisseling tussen Tongerloplein en de Markt.

Voor een goede aanhechting met het gemeentehuis en Emile van Loonpark is een toekomstige invulling met nieuw woonprogramma in de Dominéstraat essentieel. Dit verlevendigt het straatbeeld en draagt bij aan een sociaal veilige plekken in de stad. Aandachtspunt is hierbij het gelijktijdig kijken naar opwaarderen van de openbare ruimte, met voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners binnen handbereik. En bij de verdere uitwerking is het van belang om binnen de gemeente te bespreken hoe Vlietpark en het Leisurecentre elkaar kunnen versterken en hoe uitwisseling nog meer plaats kan vinden.



Keten van voorzieningen



Visiekaart compacte binnenstad

Landschap in de stad

- Parken
- Vergroenen straten en pleinen
- Groene binnentuin
- Bomenrijen
- Aantrekkelijke tussenstraatjes
- Verblijfskwaliteit toevoegen in gebieden in transitie
- Vergroenen van stadspaleis

Programma

- Winkel transformeren naar wonen
- Wonen en werken beheergebied
- Verdichting
- Nieuwbouw
- Historische buurt
- Hoogteaccenten
- Herontwikkeling
- Verkleinen winkelgebied
- Aantrekken doelgroepen
- Activeren van hoeken van de straat
- Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen
- Zoekzone verdichting in de bestaande stad

Cultuur en erfgoed

- Bebouwing met historische waarde
- Interactie plint met openbare ruimte

Mobiliteit

- Huidige voetgangersvriendelijke routes
- Toekomstige voetgangersvriendelijke routes
- Oversteeklocatie
- Fietsroute ring
- Huidige parkeerlocaties
- Mogelijke mobiliteitshub
- Nieuwe voetgangersverbinding
- Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden
- Oude linten: auto te gast, fietsstraten

Doelgroepen

- Verdeling doelgroepen

Sleutelprojecten

Sleutelproject: Molenstraat en Brugstraat (historische linten):

In de Molenstraat zijn leegstaande winkelvevoorzieningen getransformeerd naar woningen (tot op straatniveau), maatschappelijke dienstverlening (hulpverlening, consultatiebureau, buurthuis, (volwassenen) onderwijs en overige functies zoals paramedische zorg, rouwkamer(s) en kleine ambachtelijke bedrijvigheid.

Een transformatie van winkelpanden in de Molenstraat naar wonen of andere voorzieningen betekent ook het herijken van de inrichting van de openbare ruimte. Een aantrekkelijke woonomgeving betekent een transformatie van de straat naar plekken om te verblijven en burens te ontmoeten. Vergroening van deze straten draagt bij aan een gewenst en aantrekkelijk leefklimaat. Voldoende parkeerplekken of openbaar vervoer binnen handbereik en een omgeving waar men veilig kan fietsen en wandelen. Inzet is daarom om de

oude linten, aansluitend op de transformatie van de Wouwseweg, te transformeren in straten waar automobilisten te gast zijn.

Hoe wordt deze transformatie bereikt

Er zijn verschillende gemeentelijke instrumenten die deze transformatie ondersteunen en kunnen versnellen, zoals een bestemmingsplanwijziging. Ruimtelijke kwaliteit kan gewaarborgd worden met inspirerende voorbeelden van duurzame transformaties, spelregels of een beeldkwaliteitsplan. De weg ernaar toe, de samenwerking met huidige pandeigenaren, is net zo belangrijk. Het goed monitoren van wat er speelt in het gebied (ontwikkeling van leegstand) is een belangrijke basis om het gesprek te voeren met ondernemers en gemeente. Daarnaast zijn reguliere gesprekken, met vast aanspreekpunt vanuit de gemeente, waarbij RO-afdeling is aangehaakt, met pandeigenaren, ontwikkelaars, bedrijfsmakelaars en omwonenden



Winkels naar
wonen

Klimaatadaptief

Fietsstraat

Toevoegen
verblijfskwaliteit

Duurzame transformatie

Auto te gast

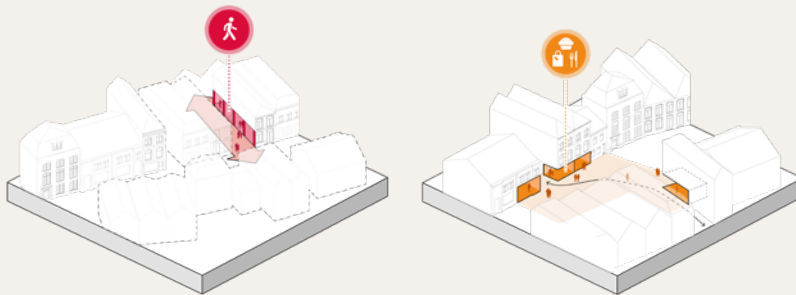
Inspiratiebeeld Molenstraat

Sleutelprojecten

Sleutelproject: nieuw programma De Biggelaar onderscheidend aanbod tov compacte binnenstad

Het leegstaande complex van De Biggelaar krijgt een nieuwe bestemming. Voor de toekomstige invulling is het van belang dat het de programmering als winkelfunctie sterk teruggebracht wordt. De nieuwe invulling van de gevel aan de Raadhuisstraat past goed bij de pandjesstructuur van de monumentale panden en de gevels zijn uitnodigend en transparant. Aan de zijde van het Tongerloplein zijn hoogteverschillen in het gebouw opgelost en sluit de plint goed aan op het maaiveld. Het bouwvolume past goed bij de maat en schaal van de historische panden in de directe omgeving.

Bij de transformatie van De Biggelaar is een strategische en rechtstreekse doorsteek van Tongerloplein naar de Raadhuisstraat gewenst, een uitnodigende verbinding met een open en aantrekkelijke plint aan weerszijden van deze nieuwe doorsteek. De doorsteek sluit goed aan op de entree van de Passage, waardoor gebieden nog beter met elkaar verbonden worden.



Nieuwe strategische verbindingen

Activeren van hoeken van de straat



Verbinden looproutes

Behouden winkelfunctie

Connectie cultuurplein

Locatie De Biggelaar

5.2 Winkelkwartier

Kansen

Opgave voor het winkelkwartier

Tot eind jaren tachtig had Roosendaal een sterke regionale functie op winkelgebied. Het verlies aan regionale binding van consumenten leidde tot lagere bezoekersaantallen en een groeiende leegstand. De opkomst van online winkelen versterkt deze tendens met een toenemende leegstand tot gevolg. De resultaten van het Koopstromenonderzoek 2021 laten dit ook zien.

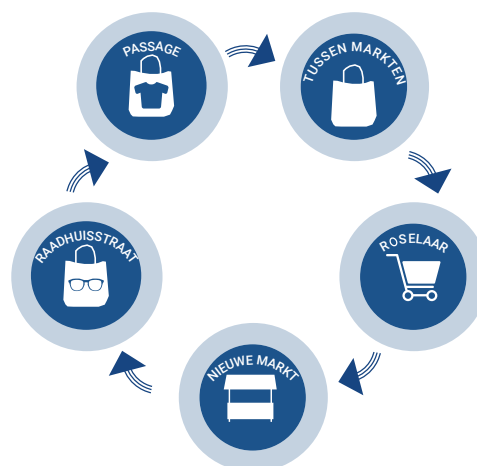
Compacter winkelkwartier

Er zijn concrete plannen om de leegstand terug te dringen aan de westelijke zijde van het winkelgebied. Dit gebied krijgt een impuls door het verplaatsen van het busstation, herinrichting van het Roselaarplein, de realisatie van woningen, herbestemming van het oud V&D pand en herontwikkeling van Dr. Brabersstraat.

De verdere versterking van de identiteit en signatuur van het winkelkwartier blijft echter de belangrijkste opgave om leegstand te beperken. Het centrum van Roosendaal vervult vooral een functie voor de eigen bevolking en heeft een beperkte regionale functie voor de direct omliggende kernen. Om te komen tot een compacte binnenstad is een scherpere afbakening van het winkelkwartier nodig. En om een aantrekkelijk winkelcircuit te behouden en te versterken is een levendige plint met winkelvoorzieningen in een aantal strategische gelegen straten van belang. Hieronder valt het 'Jan Snelstraatje', Tussen de Markten en de Raadhuisstraat. Buiten deze zone is ruimte voor een gezonde functiemix van wonen, werken, winkelen, maatschappelijk en recreëren.

Voorwaardelijk om dit te bereiken

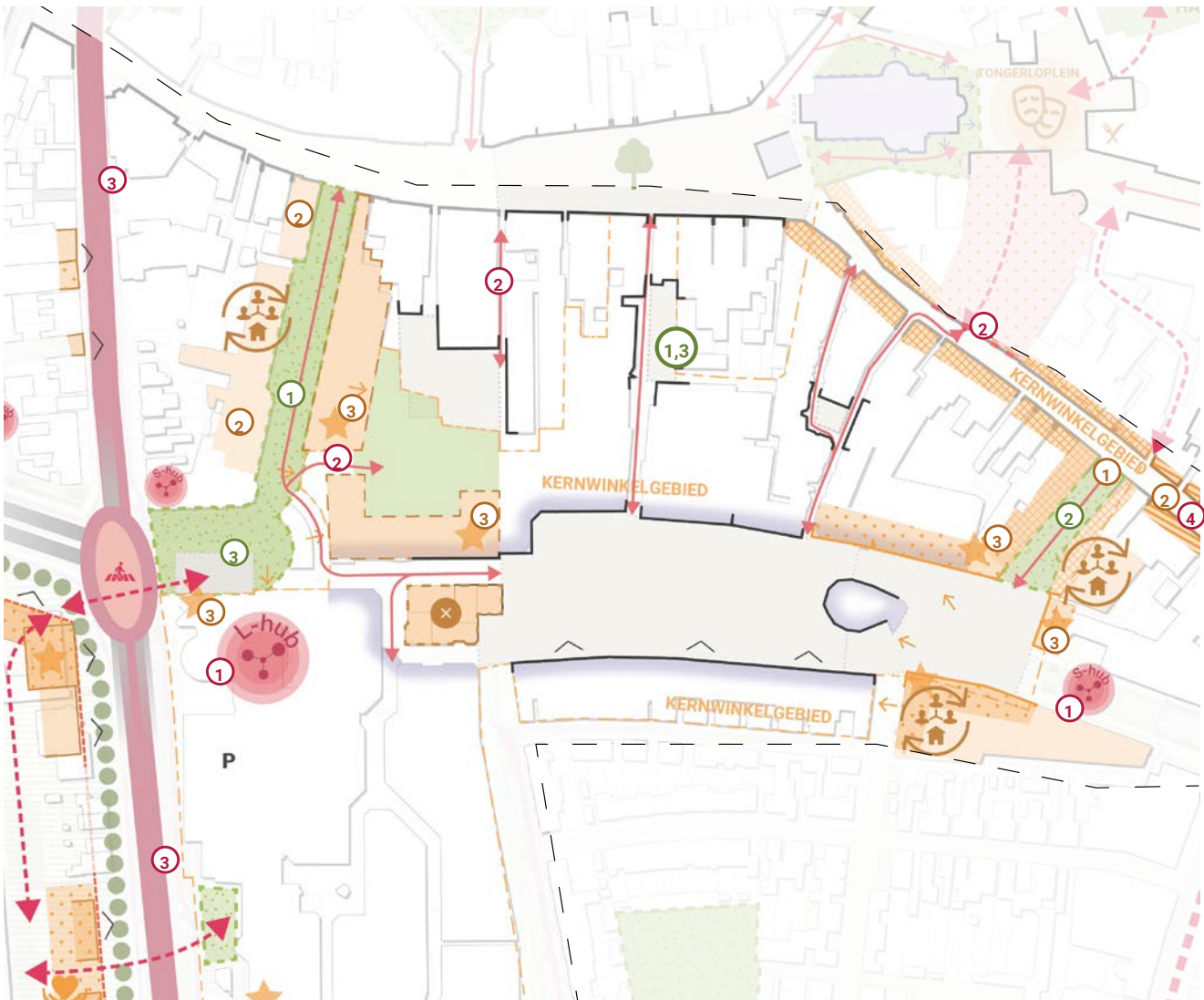
Winkelen is een vrijetijdsbesteding. Dit vraagt om een groene aantrekkelijke openbare ruimte in het compacte winkelkwartier, een rijk assortiment, goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden en een uitgekiende routing (winkelcircuit). Voorwaarden scheppen voor ondernemers als kloppend hart van de binnenstad. Waarborgen van een goede comfortabele routing tussen winkelcentrum De Roselaar, Nieuwe Markt, De Biggelaar en Raadhuisstraat is hierbij van belang. Bezoekers behouden de keuzemogelijkheid om vanuit de Raadhuisstraat, via de Passage, Tussen de Markten of het 'Jan Snelstraatje' (verbindende straat tussen Nieuwe Markt en Raadhuisstraat) naar het plein van de Nieuwe Markt te lopen en De Biggelaar. Voorwaardelijk voor een aantrekkelijke routing is opwaardering van inrichting van de openbare ruimte van de verbindingsstraat de Nieuwe Markt en Tussen de Markten. Een belangrijk onderdeel is om bij het herijken van het mobiliteitssysteem, kansen te verkennen voor verbetering van de bereikbaarheid van de parkeergarage De Roselaar en onder de Nieuwe Markt. Deze kansen bieden weer mogelijkheden om de routing in het winkelcircuit verder te optimaliseren.



Keten van winkelvoorzieningen



Impressie transformatie Dr. Brabersstraat



Visiekaart kernwinkelgebied

Landschap in de stad

- Parken
- Vergroenen straten en pleinen
- Groene binnentuin
- Bomenrijen
- 1 Aantrekkelijke tussenstraatjes
- 2 Verblijfskwaliteit toevoegen in gebieden in transformatie
- 3 Vergroenen van stadspleinen

Programma

- Winkels transformeren naar wonen
- Wonen en werken beheergebied
- Verdichting
- Nieuwbouw
- Historische buurt
- Hoogteaccenten
- Herontwikkeling
- Verkleinen winkelgebied
- Aantrekken doelgroepen
- 1 Activeren van hoeken van de straat
- 2 Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen
- 3 Zoekzone verdichting in de bestaande stad

Cultuur en erfgoed

- Bebouwing met historische waarde
- Interactie plint met openbare ruimte

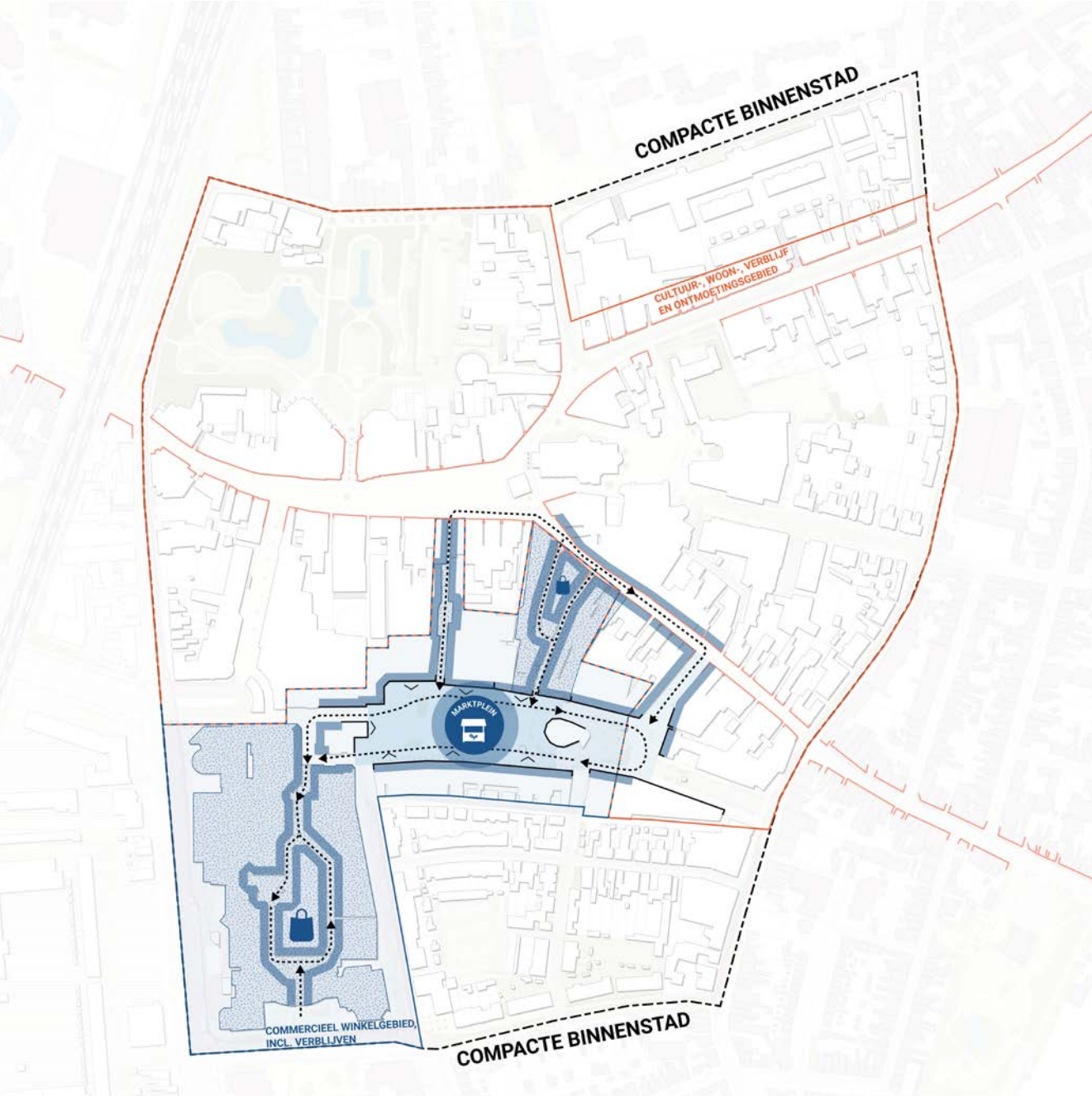
Mobiliteit

- Huidige voetgangersvriendelijke routes
- Toekomstige voetgangersvriendelijke routes
- Oversteeklocatie
- Fietsroute ring
- Huidige parkeerlocaties
- 1 Mogelijke mobiliteitshub
- 2 Nieuwe voetgangersverbinding
- 3 Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden
- 4 Oude linten: auto te gast, fietsstraten

Doelgroepen

- Verdeling doelgroepen

Heldere afbakening van het kernwinkelgebied, binnen de compacte binnenstad



Legenda

- Kernwinkelgebied
- Aangrenzende plinten

Afbakening kernwinkelgebied

Sleutelprojecten

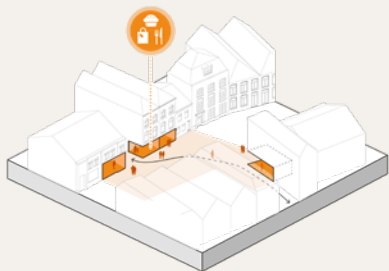
Sleutelproject: 'Jan Snelstraatje', Het 'Jan Snelstraatje' in verval

Het 'Jan Snelstraatje' is een belangrijke verbinding tussen het plein van de Nieuwe Markt en de Raadhuisstraat. In deze straat, bekend als 'Jan Snelstraat' vanwege de jarenlange vestiging van zijn ijzerhandelaar hier, raakt in verval. Een deel van de bebouwing heeft weinig uitstraling, er dreigt meer leegstand en de openbare ruimte is stenig en nodigt niet uit om te verblijven.

Integrale aanpak

In samenwerking met pandeigenaren, ondernemers en omwonenden wordt besproken hoe de opwaardering vorm te geven. Een integrale herstructurering waarbij winkelplinten uitnodigender zijn en het straatbeeld niet wordt gedomineerd door geparkeerde fietsen.

1



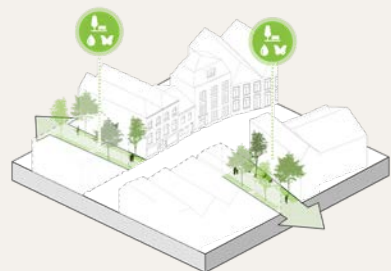
Activeren van hoeken van de straat

3



Verdichting in de bestaande stad

2



Aantrekkelijke tussenstraatjes



Visiekaart 'Jan Snelstraatje'

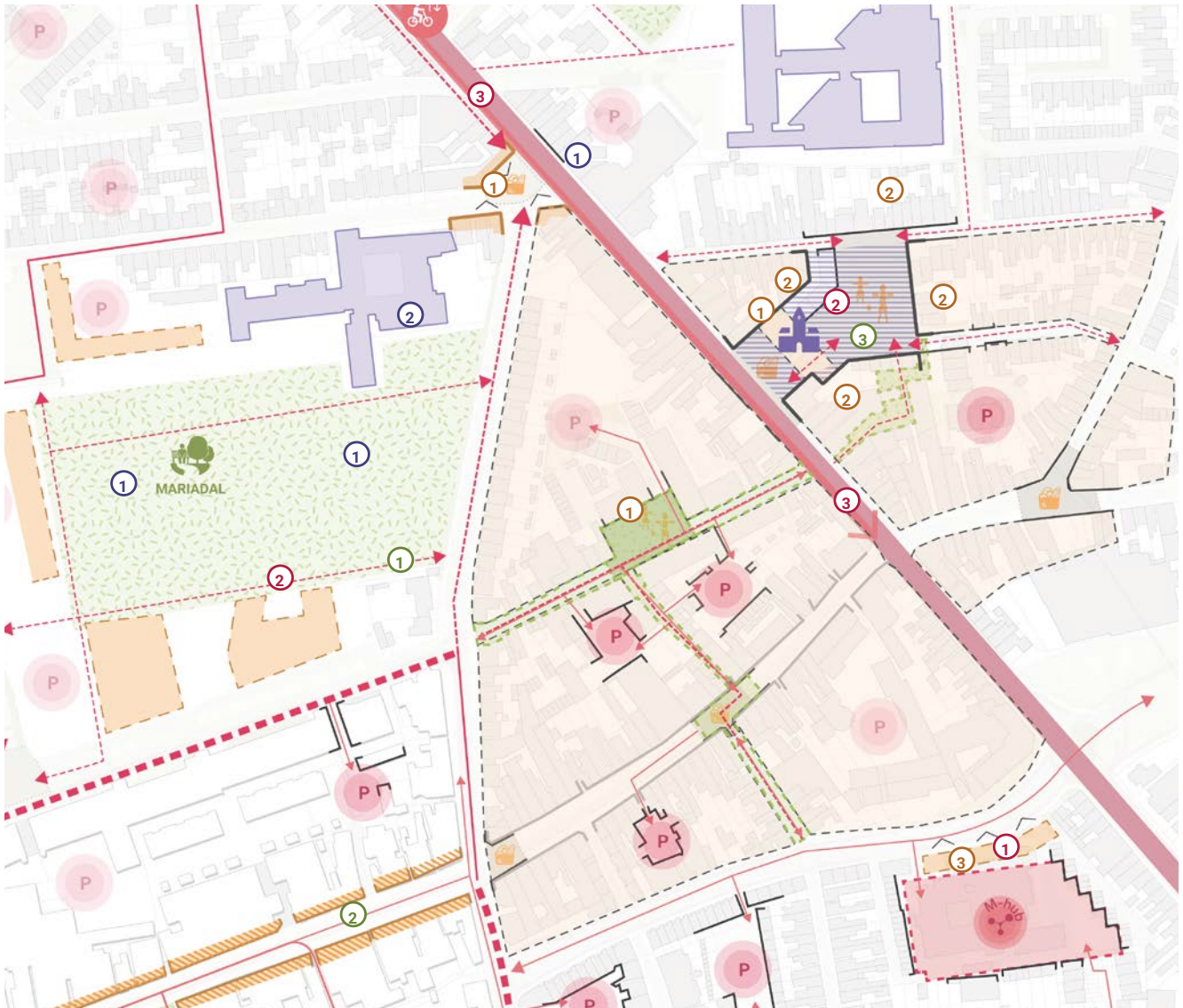
5.3 Historische buurten

Kansen

Opwaarderen deel van de historische buurten tot aantrekkelijk woongebied

De identiteit van Roosendaal wordt in grote mate bepaald door de opbouw van de stad. In eerste instantie ontwikkelt Roosendaal zich vanuit de Markt en de drie historische linten (Hulsdonksestraat, Kalsdonksestraat en Raadhuisstraat), met de Markt als centraal punt waar deze linten samenkwamen. Het gebied direct achter de Hoogstraat, Karlsdonksestraat en Brugstraat is begin jaren '90 opnieuw ingericht. In de nieuwe stedenbouwkundige structuur zijn woningen met erfafscheidingen naar elkaar gericht, is de groene binnenruimte getransformeerd naar een groot parkeerterrein en is de verblijfskwaliteit achteruit gegaan.

Inzet in het ontwikkelplan is om het binnengebied op termijn te ontwikkelen tot aantrekkelijk woongebied, met woningen naar elkaar gericht, een openbare ruimte die uitnodigt om te spelen, ontmoeten en verblijven en een logische aanhechting van de padenstructuur met de omgeving. Met gebiedspartijen en de corporatie kan dit gebied integraal opgepakt worden en ontwerpend verder verkend worden.



Visiekaart oude binnenstad

Landschap in de stad

- Parken
- Vergroenen straten en pleinen
- Groene binnentuin
- Bomenrijen
- 1 Aantrekkelijke tussenstraatjes
- 2 Verblijfskwaliteit toevoegen in gebieden in transformatie
- 3 Vergroenen van stadspleinen

Programma

- Winkels transformeren naar wonen
- Wonen en werken beheergebied
- Verdichting
- Nieuwbouw
- Historische buurt
- Hoogteaccenten
- Herontwikkeling
- Verkleinen winkelgebied
- Aantrekken doelgroepen
- 1 Activeren van hoeken van de straat
- 2 Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen
- 3 Zoekzone verdichting in de bestaande stad

Cultuur en erfgoed

- Bebouwing met historische waarde
- Interactie plint met openbare ruimte

Mobiliteit

- Huidige voetgangersvriendelijke routes
- Toekomstige voetgangersvriendelijke routes
- Oversteeklocatie
- Fietsroute ring
- Huidige parkeerlocaties
- 1 Mogelijke mobiliteitshub
- 2 Nieuwe voetgangersverbinding
- 3 Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden
- 4 Oude linten: auto te gast, fietsstraten

Doelgroepen

- Verdeling doelgroepen

5.4 Spoorzone

Kansen

Visitekaartje van Roosendaal

De Spoorzone heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Roosendaal. Het is een belangrijk knooppunt van spoorwegen, een voormalig en levendig grensstation en overstapplaats tussen Nederland en België en een belangrijk station voor goederenoverslag. Dit rijke verleden is goed zichtbaar in de monumentale gebouwen en loodsen uit begin 20e eeuw en periode na de oorlog. En het is een belangrijke plek waar studenten overstappen en bewoners hun weg vervolgen naar een van de kleine kernen in de omgeving. De huidige inrichting is echter functioneel en stenig. En er is leegstand in een groot deel in het monumentale stationsgebouw. Al met al nodigt het niet uit om hier lang te verblijven en is deze plek niet het visitekaartje van de stad die het wel verdient. En een groot deel van het noordelijk deel van de spoorzone is niet toegankelijk en onbekend bij een groter publiek.

Spoorzone transformatie naar een inspirerende plek voor de stad

De spoorzone wordt een plek van betekenis, waar gewoond en gewerkt wordt. Een plek waar reizigers aankomen op een aantrekkelijk stationsplein waar altijd levendigheid is en een plek waar bewoners en bezoekers eenvoudig kunnen overstappen of via goed vindbare, veilige en aantrekkelijke wandel- en fietspaden hun weg vervolgen in de stad. Hiervoor zijn 5 transformaties van belang:

1. Van stationsplein naar groen visitekaartje voor bewoners en bezoekers

Het stationsplein is getransformeerd naar stationspark. Het stationsgebouw heeft een duurzame invulling gekregen en er is levendigheid in het stationspark en aangrenzende terras. Dit is getransformeerd naar een aantrekkelijke plek voor elke (trein)reiziger, een plek waar men eenvoudig kan overstappen en vanaf waar goed zichtbaar is hoe je via de verbeterde wandel en fietspaden richting het centrum kan.

2. Centrale mobiliteitshub

Het station fungeert als transferium en hub voor stad en regio. In de spoorzone, direct achter de overdekte fietsstalling, komt een verdeel-hub. Het busstation wordt verplaatst en gecombineerd met parkeervoorziening voor (deel) auto's en (deel) fietsen. En er is ruimte voor nieuwe mobiliteitsconcepten die zich in de loop van de jaren aanbieden, zoals steps en scooters. Zo ontstaat een effectief overstappunt en wordt bij de centrale uitgang van het station ruimte gecreëerd om het stationsplein te transformeren tot aantrekkelijke en groene entree naar de stad.

3. Gehele spoorzone onderdeel van de stad

De cultuurhistorische bebouwing en strategische ligging maakt de plek interessant te transformeren naar een levendig programma met mix aan functies met woningen, ruimte voor werken en innovatie in de monumentale gebouwen, mogelijk aangevuld met onderwijs. De monumentale gebouwen zijn belangrijke dragers voor de

nieuwe identiteit en bieden een aantrekkelijke basis als vestigingslocatie voor vernieuwend ondernemerschap, start-ups en onderwijs. Dit sluit aan op de behoefte in de regio West-Brabant aan ontwikkellocaties voor vernieuwend ondernemerschap. Het gebied transformeert geleidelijk met ruimte voor place-making, experiment, tijdelijkheid en ook broedplaatsen. Een trekker op deze plek geeft een impuls aan de gebiedsontwikkeling, zoals ruimte voor congres, poppodium of sterrenrestaurant. Een sterk ruimtelijk raamwerk met een groene loper tussen de historische bebouwing langs het spoor tot aan de fiets-voetgangersbrug over het spoor zorgen voor een fraaie omgeving voor verdere ontwikkelingen en verankering van deze plek in de stad.

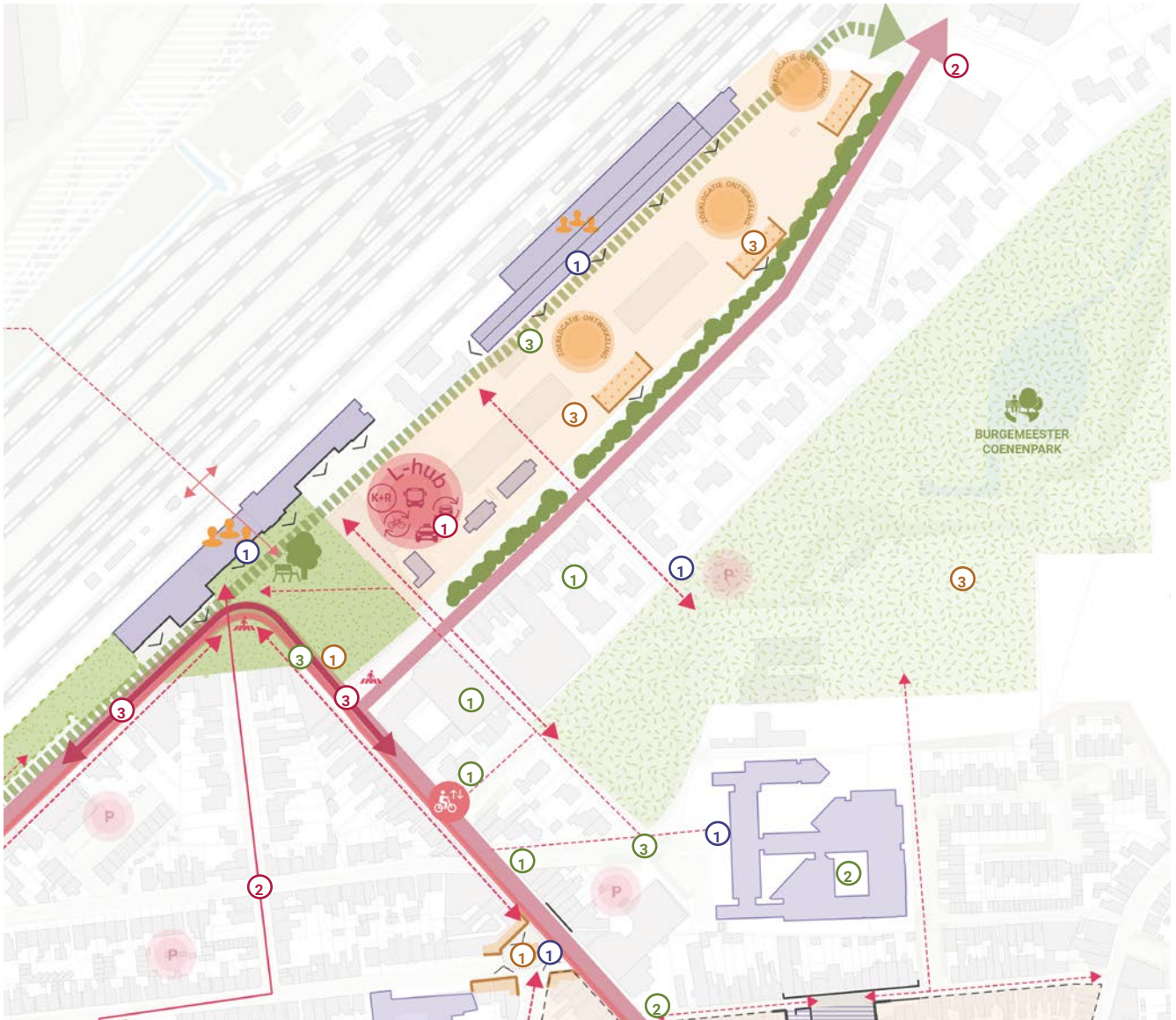
4. Opwaarderen belangrijkste fiets- en wandelverbindingen van station naar het centrum

In het licht van de gestelde ambities (duurzaam, gezond, meer wonen, meer jongeren en ouderen) zal de fiets een steeds belangrijker vervoermiddel worden. De drukste bereden fietspaden in Roosendaal zijn de Brugstraat en de Stationsstraat. Op deze drukke 50 km/h wegen heeft de fietser weinig ruimte en comfort, mede doordat fietspaden (grotendeels) niet vrij liggend en te smal zijn. Hetzelfde geldt voor wandelaars. De wandelpaden langs deze straten zijn smal en onaantrekkelijk. Ook kruisingen, zoals bij Stationsstraat-Kade of de situatie rondom het station zijn onveilig en voor voetgangers is het vanaf het station niet duidelijk hoe je richting het centrum loopt. De fiets- en wandelpaden worden aantrekkelijker gemaakt door deze breder te maken.

Het tweerichtingenfietspad wordt aan de centrumzijde gelegd en gaat aansluiting vinden op het bestaande tweerichtingenfietspad langs de Laan van Brabant. Hierdoor wordt het comfort en de veiligheid voor fietsers verbeterd. Het instellen van eenrichtingsverkeer op de Burgemeester Prinsensingel moet meer ruimte geven voor een aantrekkelijke openbare ruimte en heldere looproutes richting station, het centrum en Mariadal.

5. Groene loper verbindt Vlietpark met de spoorzone

Vanaf de voet-fietsbrug Passerelle komt een aantrekkelijk pad naar de spoorzone. De P&R bij deze brug wordt verplaatst naar Vlietpark, waardoor letterlijk ruimte ontstaat voor een aantrekkelijke en verkeersveilige route richting het station.



Visiekaart spoorzone

Landschap in de stad

- Parken
- Vergroenen straten en pleinen
- Groene binnentuin
- Bomenrijen
- ① Aantrekkelijke tussenstraatjes
- ② Verblijfskwaliteit toevoegen in gebieden in transitie
- ③ Vergroenen van stadspleinen

Programma

- Winkels transformeren naar wonen
- Wonen en werken beheergebied
- Verdichting
- Nieuwbouw
- Historische buurt
- Hoogteaccenten
- Herontwikkeling
- Verkleinen winkelgebied
- Aantrekken doelgroepen
- ① Activeren van hoeken van de straat
- ② Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen
- ③ Zoekzone verdichting in de bestaande stad

Cultuur en erfgoed

- Bebouwing met historische waarde
- Interactie plint met openbare ruimte

Mobiliteit

- ← Huidige voetgangersvriendelijke routes
- - - Toekomstige voetgangersvriendelijke routes
- Oversteeklocatie
- Fietsroute ring
- Huidige parkeerlocaties
- ① Mogelijke mobiliteitshub
- ② Nieuwe voetgangersverbinding
- ③ Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden
- ④ Oude linten: auto te gast, fietsstraten

Doelgroepen

- Verdeling doelgroepen

Sleutelprojecten

Opwaarderen Burgemeester Prinsensingel

De routing van het station, richting het oude centrum wordt opgewaardeerd. De nieuwe inrichting van het Stationsplein en herinrichting van de Brug- en Stationsstraat speelt hier een belangrijke rol in. Aantrekkelijke gebieden in de stad, zoals het op termijn getransformeerde Mariadal, worden eenvoudiger vindbaar door de route ernaar toe op te waarderen. Een groenere inrichting van de Burgemeester Prinsensingel speelt hier een belangrijke rol in.

In de nieuwe inrichting wordt ruimte vrijgemaakt voor het langzaam verkeer. In de vervolgitwerking vindt overleg plaats met bewoners en ondernemers uit de directe omgeving, zodat de inrichting aansluit op belangrijke wensen en voldoende parkeerplekken wordt gewaarborgd.



Enrichtingsverkeer

Aantrekkelijke route richting Mariadal en centrum

Voorplein Mariadal

Inspiratiebeeld Burgemeester Prinsensingel

5.5 Stadsoevers en Vlietpark

Stadsoevers en Vlietpark; Transformatie van industrieel gebied naar duurzame leef- en werkomgeving

De huidige transformatie van Stadsoevers en Vlietpark van industrieel gebied naar mix van woon-, werk- en leefgebied zorgt ervoor dat het gebied onderdeel uit gaat maken van het binnenstedelijke gebied. In het gebied van Stadsoevers worden circa 500 woningen ontwikkeld en woon-werkkavels.

Een gevarieerde dichtheid met zowel grondgebonden woningen tot appartementen van 4 lagen hoog, een rijke variatie aan architectuur en doelgroepen, een keur aan werkplekken en hoogwaardige openbare ruimtes aan de Vliet maken Stadsoevers tot een levendige stadswijk.

Toekomstige hubs bij EKP en stadion.

De aanhechting met de stad is een belangrijk aandachtspunt.

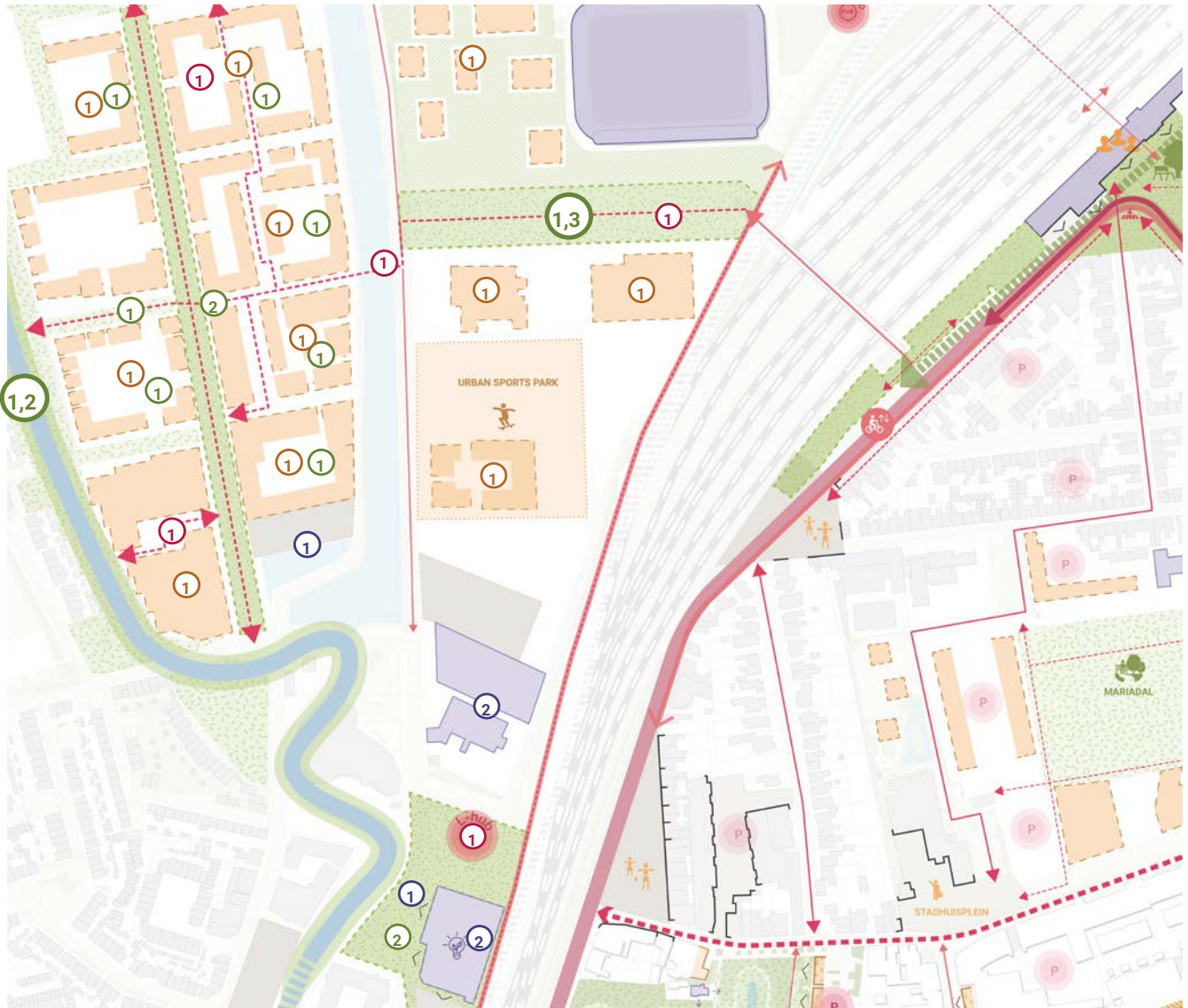
De Passerelle is ondanks het iconische karakter gevoelsmatig een fysieke barrière om over te steken, de spoorwegovergang bij de Kade is een zwakke schakel en de tunnel voor langzaam verkeer is onaantrekkelijk.

Gebieden in samenhang ontwikkelen, sterker profileren en verbinden met de stad;

Het gebied is sterker verbonden met de stad. Met de NS en Prorail zijn vergevorderde gesprekken over hoe het treinstation zich meer richt naar het gebied en de fysieke barrières bij de Kade zijn ontwerpelijk verkend en aangepakt. De ontwikkeling van Stadsoevers, Vlietpark en de Spoorstraatzone zijn integraal afgewogen, met afspraken over de positionering van een sterk onderwijscluster in het gebied, strategische positionering van mobiliteitshubs in combinatie met passende voorzieningen en een betere onderlinge verbondenheid. De verdichting in deze drie gebieden is

verder verkend, afgestemd op de marktvraag en is passend bij het karakter van Roosendaal. Stadsoevers en Vlietpark is beter verbonden met het buitengebied door een directe langzaamverkeer-verbinding richting het Leisurepark Roosendaal en het nieuwe recreatieve fietspad erlangs.

Vlietpark transformeert naar een stadswijk met eigen karakter. Ontwikkelingen vinden plaats volgens het groene campus principe, profiterend van de goede bereikbaarheid per spoor, met hierin ruimte voor woningen, kantoorruimte, ruimte voor onderwijs en recreatie in het urban sports park. Het EKP is de aantrekkelijke poort vanuit het centrum richting Stadsoevers en Vlietpark door de renovatie van het gebouw, onderscheidend innovatieve programma en aantrekkelijke openbare ruimte. Het Urban Sports Park wordt een belangrijke plek voor evenementen en festivals, maar ook voor dagelijks gebruik vanuit bewoners van deze wijk.



Visiekaart Stadsoevers en Vlietpark

Landschap in de stad

- Parken
- Vergroenen straten en pleinen
- Groene binnentuin
- Bomenrijen
- Aantrekkelijke tussenstraatjes
- Verblijfskwaliteit toevoegen in gebieden in transformatie
- Vergroenen van stadspaleinen

Programma

- Winkels transformeren naar wonen
- Wonen en werken beheergebied
- Verdichting
- Nieuwbouw
- Historische buurt
- Hoogteaccenten
- Herontwikkeling
- Verkleinen winkelgebied
- Aantrekken doelgroepen
- Activeren van hoeken van de straat
- Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen
- Zoekzone verdichting in de bestaande stad

Cultuur en erfgoed

- Bebouwing met historische waarde
- Interactie plint met openbare ruimte

Mobiliteit

- Huidige voetgangersvriendelijke routes
- Toekomstige voetgangersvriendelijke routes
- Oversteeklocatie
- Fietsroute ring
- Huidige parkeerlocaties
- Mogelijke mobiliteitshub
- Nieuwe voetgangersverbinding
- Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden
- Oude linten: auto te gast, fietsstraten

Doelgroepen

- Verdeling doelgroepen

Sleutelprojecten

Sleutelproject: EKP-gebouw

EKP als inspirerend plek en entree naar Stadsoevers en Vlietpark

Het EKP (voormalige Expeditie Knooppunt Post) ligt aan belangrijke verbindingswegen van de stad en vervullen een belangrijke poortfunctie naar aangrenzend gebied.

Het is van belang om voor dit gebouw een nieuwe passende functies te geven op een wijze die hun positie in het stedelijke weefsel of het landschap versterkt. Deze plekken leveren een positieve kwaliteit van de openbare stedelijke ruimte (stadspodium).

Een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte rondom deze gebouwen zorgt voor betekenisverlening van dit gebouw aan de omgeving en vergroot de verblijfskwaliteit. Gebruikers/ bezoekers ervaren dit als prettig en waardevol. Realisatie van een hub die betekenis heeft voor recente en toekomstige ontwikkelingen omgeving Kade/Stadsoevers. En daarmee faciliteert in parkeervoorzieningen, waardoor elders meer ruimtelijke kwaliteit in de transformatie naar meer woningen kan worden gerealiseerd.



Ruimte voor innovatie en ondernemen

EKP terrein als aantrekkelijk verblijfsgebied en entree naar Vlietpark en Stadsoevers

Inspiratiebeeld EKP

5.6 Laan van Brabant en Luxemburg

Laan van Brabant en Limburg: geen helder profiel en ruimte voor ontwikkeling

Het gebied ten westen van de Laan van Brabant is strategisch gelegen aan een belangrijke ontsluitingsweg en nabij het winkelkwartier van de stad. Na het vertrek in de jaren '90 van o.a. voedingsfabriek Liga en machinefabriek de Vuurslag is het gebied deels aangewezen als locatie voor kantoren. Centraal in het gebied ligt een woonblok en aan de Laan van Brabant staan een aantal kantoren. En aan de Laan van Limburg staan een aantal grote kantoorpanden, gelegen tegenover de zuidelijke entree van de Roselaar. In een van de panden is een HBO-instelling tijdelijk gehuisvest. De openbare ruimte rondom deze gebouwen nodigt niet uit tot verblijf en de ontsluitingswegen van Laan van Brabant en Limburg zijn stenig ingericht.

Laan van Brabant en Limburg: (zorg)wonen nabij dagelijkse voorzieningen

In Rondje Roosendaal transformeert dit gebied naar een gebied waar de nadruk meer op wonen in combinatie met zorg komt te liggen. Er is ruimte om (zorg-)woningen toe te voegen. Hierdoor anticipeert Roosendaal op de effecten van de vergrijzing. Wonen en zorg is complementair aan de nabijheid van dagelijkse voorzieningen in de kern van Roosendaal. Programma en inrichting van het gebied is ingericht op versterken van zorg, het testen van nieuwe zorgconcepten en stimuleert ontmoeting in de openbare ruimte en bebouwing. De brandweerkazerne moet worden vervangen. Onderzoek vindt plaats naar nieuwbouw op de huidige of een alternatieve locatie. Op deze strategische plek, waar twee ontsluitingswegen samen komen, is ruimte voor verdichting en een hoogteaccent. Door de toekomstige bebouwing verder van de Laan van Brabant af te plaatsen ontstaat ruimte om deze straat te transformeren in een groene boulevard/allee, meer ruimte te bieden aan wandelaars en fietsers en de oversteekbaarheid te verbeteren.

Hoe dit te bereiken:

Een juiste prioritering - welke opgave pak je als eerste op - is van belang bij de herontwikkeling van dit gebied. Het tijdelijke huurcontract van de Avans Hogeschool Roosendaal, gelegen aan de Laan van Luxemburg en Mill Hillplein, loopt op korte termijn af. In deze visie zetten we in op een sterker onderwijscluster in de omgeving van Vlietpark of Spoorstraatzone. Daar zijn al onderwijsinstellingen gevestigd en de locatie ligt strategisch nabij het treinstation. Inzet is gericht op verplaatsing van functies (in overleg met scholenorganisaties). Grotere kantoren hebben een plek in de spoorstraatzone. Dit sluit aan bij het Nieuwe Werken, maximaal gebruik maken van het openbaar vervoer etc.

Daardoor is het mogelijk om de gebouwen langs Laan van Limburg en nieuwe bebouwing aan Laan van Brabant in te vullen met wonen in combinatie met zorg. Om dit te concretiseren is het van belang om vraag en aanbod voor de woon/zorg-vraag goed af te stemmen, o.a. op de woonzorganalyse en met partijen als Bravis, woningcorporatie Alwel en eventueel een nieuwe zorgpartner.

Het Mill-Hillplein vergroenen naar een parkruimte (aansluitend bij het nieuwe wonen in het gebied).

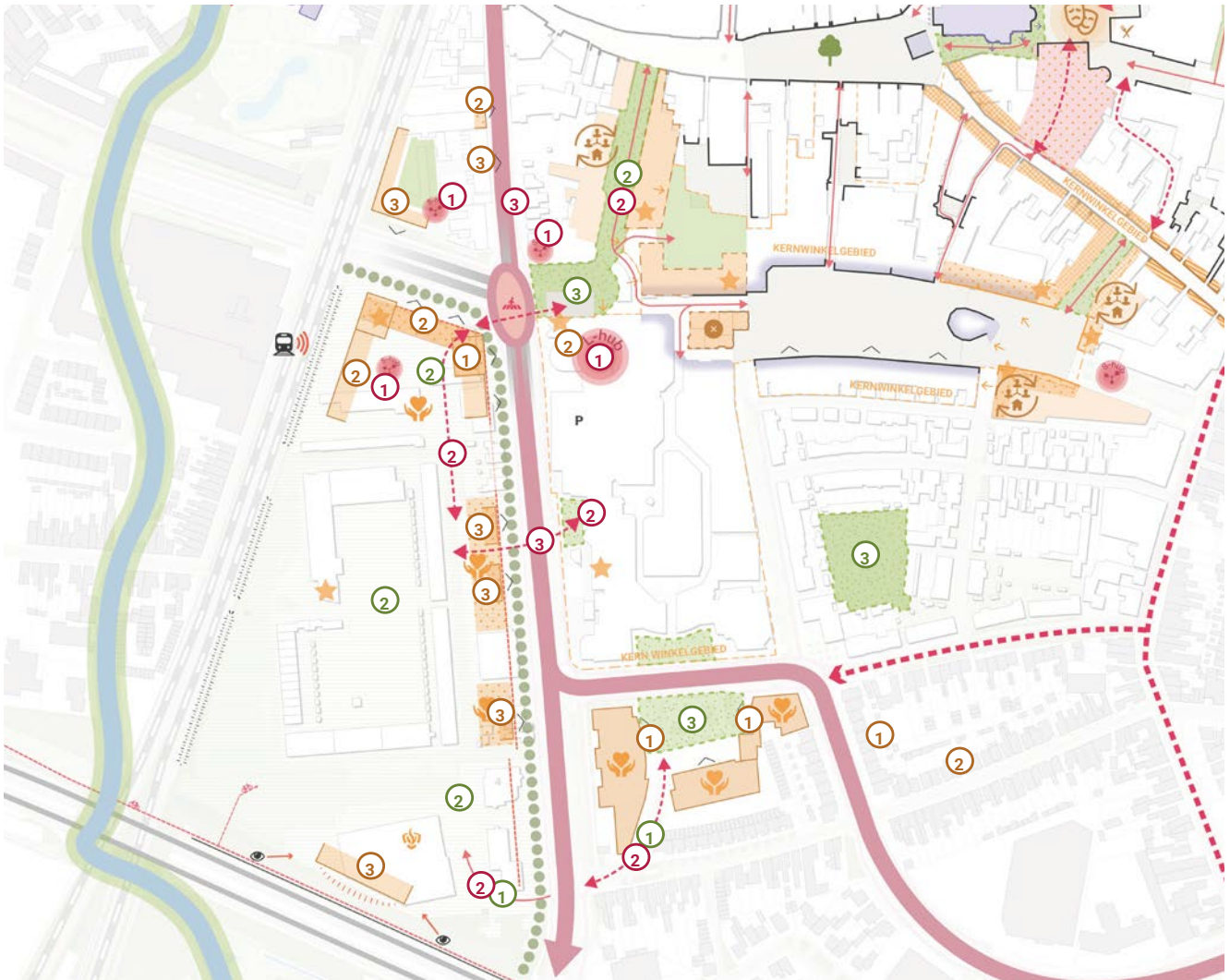
Wanneer overige ontwikkelingen een stap verder zijn, zoals Stadsoevers en Vlietpark, dan is logische opvolging om concreter na te denken over herontwikkeling van panden in de Laan van Brabant en Limburg. Om de aantrekkelijkheid van de Laan van Brabant en Limburg te vergroenen en oversteekbaarheid vergroten is het nodig om integraal naar het mobiliteitssysteem te kijken. Is het bijvoorbeeld mogelijk om deze wegen af te waarderen naar 30 km per uur? En kan er ruimte vrijgespeeld worden voor het vergroenen van deze straat?



Wonen in combinatie met zorg








Verkeersveilige verbinding naar het kernwinkelgebied

Vergroenen van Laan van Brabant



Inzoom Laan van Brabant en Laan van Luxemburg & legenda



Landschap in de stad

-  Parken
-  Vergroenen straten en pleinen
-  Groene binnentuin
-  Bomenrijen
-  ① Aantrekkelijke tussenstraatjes
-  ② Verblijfskwaliteit toevoegen in gebieden in transitie
-  ③ Vergroenen van stadspaleinen

Programma

-  Winkels transformeren naar wonen
-  Wonen en werken beheergebied
-  Verdichting
-  Nieuwbouw
-  Historische buurt
-  Hoogteaccenten
-  Herontwikkeling
-  Verkleinen winkelgebied
-  Aantrekken doelgroepen
-  ① Activeren van hoeken van de straat
-  ② Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen
-  ③ Zoekzone verdichting in de bestaande stad


Cultuur en erfgoed

-  Bebouwing met historische waarde
-  Interactie plint met openbare ruimte

Mobiliteit

-  ← Huidige voetgangersvriendelijke routes
-  ←- - Toekomstige voetgangersvriendelijke routes
-  Oversteeklocatie
-  Fietsroute ring
-  Huidige parkeerlocaties
-  ① Mogelijke mobiliteitshub
-  ② Nieuwe voetgangersverbinding
-  ③ Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden
-  ④ Oude linten: auto te gast, fietsstraten

Doelgroepen

-  Verdeling doelgroepen

6. Ontwikkelstrategie

6.1 Strategie

Het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal geeft een beeld van de gewenste eindsituatie in 2030/2040.

In zijn totaliteit mag gezegd worden dat de ontwikkelopgave groot is. De 3 grote transformaties vragen om een grote en langdurige inspanningen. We moeten onderkennen dat aanpassingen aan de openbare ruimte en ingrepen in het mobiliteitsstelsel enige jaren zal vergen. Dit is een proces dat samen met bewoners, maatschappelijke partners en marktpartijen, doorlopen zal worden.

De ontwikkelstrategie richt zich op een gerichte, geleidelijke ontwikkeling van het Rondje Roosendaal.

De ontwikkelstrategie is een samenspel van diverse bouwstenen:

1. Daadkracht en koersvastheid in de ontwikkeling
2. Samenwerking met binnenstad organisaties en bewoners(organisaties)
3. Marktbenadering
4. (Voor)investeren in sleutelprojecten voor de ontwikkeling van het Rondje Roosendaal
5. Ruimtelijke samenhang en beeldkwaliteit
6. Gebiedspromotie
7. Place making
8. Aanpak, fasering en prioritering

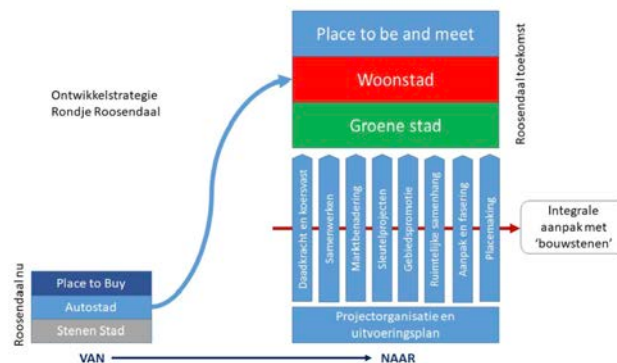
Hieronder lichten we deze bouwstenen punt voor punt toe.

1. Daadkracht en koersvastheid in ontwikkeling

Bij de realisatie van een dergelijke grootschalige gebiedsontwikkeling is een daadkrachtige, koersvast houding van de gemeente van belang. Naast de publiekrechtelijke rol heeft de gemeente ook een privaatrechtelijke rol. Zekerheden en betrouwbaarheid zijn cruciaal voor marktpartijen, maar ook voor eindgebruikers om te willen/durven investeren: de gemeente legt zichzelf daarom op dat zij de komende jaren actief werkt aan de uitvoering van het Ontwikkelplan.

De gemeente werkt aan het verkrijgen en behouden van vertrouwen bij marktpartijen en eindgebruikers door onder andere:

- Een **duidelijke visie met bijbehorende aanpak** te hebben en deze te volgen en te realiseren (koersvastheid). Met het voorliggende Ontwikkelplan met bijbehorende Beeldkwaliteitsplan wordt de visie op het gebied bestuurlijk (her)bevestigd. Hier hoort ook borging in de organisatie bij: een meerjarige projectorganisatie die hierop toeziet en stuurt.
- De gemeente laat zien dat zijn de **regie over de realisatie** van het Ontwikkelplan, met concrete acties, organiseren proeftuinen, communicatie en (laten) uitvoeren van sleutelprojecten.
- Te **investeren in het openbaar gebied** en meer specifiek in de sleutelprojecten die de stedelijke ontwikkeling versnellen. Met de vaststelling van het Ontwikkelplan en de bijbehorende (grond)-exploitaties en investeringen worden de gemeentelijke investeringen voor de komende jaren bestuurlijk bevestigd.
- Planologische ontwikkelingsmogelijkheden vastleggen; de aankomende Omgevingswet biedt handvatten om juridisch **planologische zekerheid** te creëren. Voor ontwikkelaars en eindgebruikers is deze juridisch planologische zekerheid belangrijk. Niet alleen kan er snel tot realisatie over gegaan worden, er is ook definitieve zekerheid over de planologische uitgangspunten waarmee risico's zijn weggenomen en er duidelijkheid is over de planologische (on)mogelijkheden. Wel zal er sprake zijn van een trendbreuk met het verleden. Het huidige uitgangspunt tot op heden is "de markt moet het doen" en is er sprake van een verregaande planologische vrijheid in het centrum. Dit maakt sturing op bestemmingen en handhaving lastig of onmogelijk. Bedoeling is om dit ontwikkelplan veel gericht en sturender te vertalen in een (uitnodigend) omgevingsplan.
- Met **flankerend beleid** op het gebied van bijvoorbeeld mobiliteit, wonen, veiligheid, kunst en cultuur en duurzaamheid worden de doelen en de ontwikkelstrategie van het Rondje Roosendaal waar nodig gestuurd/ondersteund.



- Eindgebruikers (de toekomstige bewoners) willen er, voordat zij een woning kopen, op kunnen vertrouwen dat de **leefbaarheid** gewaarborgd is en dat er duidelijkheid is over de ontwikkelingen in de naaste omgeving. Zie ook verderop onder 'fasering'.

2. Samenwerking met binnenstadsorganisaties en bewonersorganisaties

De gemeente houdt vast aan de langjarige intensieve samenwerking met de Roosendaalse binnenstad bv, vastgoedeigenaren, winkeliers en bewoners. Het Ontwikkelplan legt de hardware van mobiliteit en stedenbouw vast alsmede de perspectieven per deelgebied. Nadere uitwerking daarvan ligt ook bij maatschappelijke organisaties. De gemeente maakt graag gebruik van de ideeën, energie en inzet van de organisaties om de doelen te bereiken. De proeftuinen zijn hierbij ook een voorbeeld: samen met belanghebbenden op korte termijn verbeteringen doorvoeren. En hierbij ook experimenten aan te durven gaan.

Daarnaast zal de gemeente bewonersorganisaties en initiatieven ondersteunen om uitwerking te geven aan het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal.

3. Marktbenadering

De (her-)ontwikkeling van vastgoed binnen het Rondje Roosendaal ligt grotendeels in handen van private partijen. De gemeente heeft enkel veel grondeigendommen in Stadsoevers en Vlietpark. Bij de realisatie van deze deelopbouwings zijn meerdere varianten van marktbenadering denkbaar, zie onder. De gemeente hanteert situationeel één van deze benaderingen om daar mee de markt te stimuleren dan wel te 'verleiden' om de vastgoedontwikkelingen die bijdragen aan de doelstellingen van het Rondje Roosendaal ter hand te nemen

- Eén op één zaken doen; ontwikkelaars (en beleggers) worden actief benaderd door de gemeente of 'verleid' om zich te melden om de realisatie van een deelontwikkeling ter hand te nemen. Private partijen mogen rekenen op een actieve en coöperatieve gemeente. Eén op één zaken doen is bijvoorbeeld geschikt bij kleine deelontwikkelingen en planuitwerkingen. Bij het één op één zaken doen is geen uitvoerige selectieprocedure nodig. Afspraken kunnen één op één gemaakt worden, zolang deze binnen de regelgeving ten aanzien van staatssteun etc. vallen.
- Gebiedsgerichte samenwerking. De gemeente ondersteunt en verbindt initiatieven die ruimtelijk met elkaar samenhangen. Denk hierbij aan de transformatie van de Dokter Brabersstraat en de Raadhuisstraat. Hoe en of deze samenwerking zich formaliseert is geheel afhankelijk voor de situatie.
- Programmatische fasering. Met de woningbouwprogrammering en het planologisch instrumentarium biedt de gemeente in enige mate zekerheid voor de afzet van particuliere initiatieven.
- Randvoorwaardelijk investeren. Doordat de gemeente investeert in leefbaarheid (waaronder de openbare ruimte) is het voor private partijen interessanter om woningen te ontwikkelen. Ook zal de gemeente doorgaan met haar beleid om detailhandel buiten de aangewezen winkelgebieden verder terug te dringen.
- Tender (of prijsvraag); de gemeente zet een stedenbouwkundig bestek, inclusief een conceptcontract 'in de markt' en vraagt ontwikkelaars om binnen de gestelde randvoorwaarden met een planuitwerking te komen. Aan de hand van vooraf gestelde toetsingscriteria worden planuitwerkingen



Plot rondom Cloetta als ontwerp te onderzoeken locatie

beoordeeld en wordt een keuze voor een plan/partij gemaakt. Met de 'winnaar' van de tender worden afspraken gemaakt over de realisatie van de deelontwikkeling. Een tender is bijvoorbeeld geschikt bij grote ontwikkelprogramma's, moeilijke/risicovolle locaties of juist bijzondere locaties. Voordeel kan zijn dat er vernieuwende concepten uitkomen of dat er extra kwaliteit gerealiseerd wordt vanwege de 'competitie' die in een tender zit. Ook levert een tender extra publiciteit op. Een tender vraagt een uitgebreide voorbereiding. Voor de ontwikkeling van deelplots Stadsoevers, is een tender doorlopen. Per deeltuitwerking wordt besloten welke wijze van marktbenadering op dat moment het meest kansrijk is. Bij de realisatie van openbare werken (brug, kades, wegen, etc.) worden aanbestedingsbeleid en -wetgeving gevolgd.

- Faciliteren; de hoeveelheid grondeigendom van de gemeente is beperkt tot voornamelijk Stadsoevers en Vlietpark. Voor het merendeel zal de rol van de gemeente het bepalen van de visie (dit document) zijn, en vervolgens de private marktontwikkelingen faciliteren.

4. (Voor)investeren in sleutelprojecten voor de ontwikkeling van het Rondje Roosendaal

Om de ontwikkeling van het Rondje Roosendaal een impuls te geven, is het doen van investeringen onontkoombaar. Er zal geïnvesteerd moeten worden in zaken die fungeren als sleutelprojecten. De proeftuinen en de mobiliteitshubs zijn daarvan een belangrijk voorbeeld. Gemeentelijke (voor) investeringen wekken ook vertrouwen bij marktpartijen en eindgebruikers. Zij zullen eerder bereid zijn te investeren in een gebied 'waar het de komende jaren gaat gebeuren'. Investeren door de gemeente leidt tot waarde creatie. Door de realisatie van een haven/maritiem programma met kades in bijvoorbeeld Stadsoevers krijgt het gebied een andere aanblik. In plaats van een verlaten fabrieksterrein, is een belangrijk deel van het raamwerk voor het gebied klaar. Daarmee wordt ook waarde aan het gebied toegevoegd. Goede wijkvoorzieningen zijn belangrijk voor toekomstige bewoners. De realisatie van een Urban Sports Park is een trekker voor de doelgroep jeugd. Tiny Houses in het Vlietpark zorgen voor levendigheid en leefbaarheid in het gebied. Dat vergt een (voor)investering van de gemeente. Met de aanleg van de langzaam verkeer brug wordt Stadsoevers met Vlietpark (en het centrum) verbonden. Aanleg van het stadspodium bij het EKP genereert ook levendigheid en verbinding.

5. Ruimtelijke samenhang en beeldkwaliteit

Eén van de aanleidingen voor het opstellen van het Ontwikkelplan, was de behoefte en de noodzaak van de gemeente om meer regie te hebben op de ruimtelijke samenhang en de gewenste beeldkwaliteit. Deze regie is wenselijk omdat het gebied niet in één keer gerealiseerd wordt, maar organisch tot ontwikkeling wordt gebracht via kleinere deelplanuitwerkingen. Het Ontwikkelplan biedt hiervoor handvatten.

6. Gebiedspromotie

De gebiedspromotie voor het Rondje Roosendaal wordt opgepakt in samenspraak met Citymarketing. Gebiedspromotie biedt de kans om dit gebied op een actieve manier bij toekomstige bewoners en ontwikkelaars/beleggers bekend te maken. En dan concreet op de kernwaarden: aantrekkelijker, groener en duurzamer, gesteld op het verleden maar met de blik op de toekomst. Het streven is dat bezoekers en inwoners dit gebied niet alleen blijven(d gaan) associëren met kwaliteit, maar ook met een duidelijke identiteit.

7. Place making

De komende 10-15 jaar transformeert het Rondje Roosendaal (met Stadsoevers/Vlietpark) in een levendig stadsdeel. In deze periode is het belangrijk ervoor te zorgen dat bezoekers en inwoners het als een aantrekkelijk verblijfsgebied en onderdeel van het stadscentrum ervaren. Dit kan onder andere door tijdelijk gebruik van gebouwen en openbare ruimte. De proeftuinen geven hier ook invulling aan. Tiny houses, het urban sports park en het EKP zijn voorbeelden om te komen tot aantrekkelijke plekken waar je wil zijn, waar je andere kunt ontmoeten en de vitaliteit van de stad kunt ervaren (placemaking).

8. Aanpak, fasering en prioritering

De planningshorizon waarin het hele gebied zich zal ontwikkelen omspant minimaal 10 jaar. Door te streven naar een spreiding van initiatieven in de verschillende deelgebieden, groeit het Rondje Roosendaal organisch. De gemeente neemt de regie, maar kan niet alle projecten en initiatieven tegelijkertijd stimuleren, faciliteren en realiseren. Bij de selectie voor de aanpak, de fasering en prioritering van initiatieven en projecten hanteert de gemeente de volgende criteria zijn:

- wat is de urgentie van de opgave/ hoe groot is het probleem?
- wat is het perspectief voor deze opgave (is er een oplossing?)
- wat zijn de verwachtingen vanuit de samenleving?
- welke invloed heeft de overheid op de opgave?
- hoeveel 'energie' is er (uit de omgeving) om de opgave beet te pakken?

6.2 Financiële haalbaarheid

De realisatie van het Ontwikkelplan vraagt investeringen. Van marktpartijen en van de gemeente. In het geval van de marktpartijen gaat in het in zijn algemeenheid om rendabele investeringen: de kosten worden gedekt door de opbrengsten. Voor de gemeente gaat het (ook) om investeringen waarbij de kosten niet direct opwegen tegen de financiële baten: bijvoorbeeld het aanleggen / aanpassen van de weginfrastructuur en het inrichten en onderhouden van de openbare ruimte. Daar staan echter maatschappelijke baten tegenover: verbeteren van de leefbaarheid van de stad.

Over de financiële haalbaarheid valt verder het volgende op te merken:

1. Voor de projecten Stadsoevers en Vlietpark als ook voor Mariadal heeft de gemeente een sluitende grondexploitatie opgesteld (inclusief financiële voorzieningen). De financiële haalbaarheid van deze ontwikkelingen (op basis van de gehanteerde uitgangspunten/fasering) is dus verzekerd.
2. Voor de tijdelijke iconen EKP, St. Jan, Mariadal zijn de benodigde middelen in de begroting opgenomen. Voor het EKP is dit voor een proefperiode van 1 jaar geregeld.
3. Voor het Stationsplein, de kwaliteit/vergroening verbinding station/centrum en aanpassingen in de infrastructuur (wegprofielen), het vergroenen van de infra en het realiseren van de hubs dienen nieuwe middelen in de gemeentelijke begroting georganiseerd te worden.
4. Voor de aanpassingen in het gemeentelijk flankerend beleid, betekent het dat dit in de werkpakketten ingepland moet worden. Hiervoor zijn vooralsnog geen extra middelen nodig.
5. Het centrum kent een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven, die nu (nog) niet door de markt opgepakt worden, maar die wel zeer wenselijk zijn om aan te pakken. Panden op zichtlocaties of te slopen panden ruimte geven aan een gebied. Het is wenselijk om de haalbaarheid te onderzoeken van een veranderende gemeentelijke rol bij een aantal sleutelprojecten.
6. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor kostenverhaal en ontwikkelbijdragen voor (particuliere) initiatieven.

6.3 Organisatie vervolgproces & rollen overheid

Per deelproject en per deelgebied zal de Gemeente steeds onze rol moeten kiezen. Rolneming is sterk afhankelijk van de eigendommen en grondposities, maar ook van de criteria (zie boven)

- Urgentie (opgave)
- Perspectief (hebben en bieden)
- Verwachting (uit de omgeving)
- Invloed (van de overheden)
- Energie (vanuit omgeving)

We hebben in het algemeen geen positie in de verschillende deelgebieden die het mogelijk maken zelf op te treden als ontwikkelaar. Met uitzondering van Stadsoevers en Vlietpark waar de gemeente zelf de ontwikkeling trekt.

In de overige deelgebieden met een grote transitieopgaven, zoals de Binnenstad, het Oude Centrum en het Stationsgebied hebben we geen tot weinig eigendommen, met uitzondering van de openbare ruimte. De strategie is er

steeds op gericht de vastgoedeigenaren en ontwikkelaars te stimuleren en te verleiden transformatie op te pakken. Op basis van (het aan te passen) bestemmingsplan, op te stellen beleid (verkeer, parkeren, groen, energie) en in de rol van vergunningverlener zal de gemeente steeds bewaken en stimuleren dat de door derden te realiseren projecten bijdragen aan de doelstellingen van de transitie. Om onze rol goed te kunnen pakken werken we met een projectorganisatie bestaande uit een stuurgroep (portefeuillehouders) met een kernteam, die het concept Rondje Roosendaal bewaakt. Dat betekent dat een organisatie zowel proactief als reactief de doelen van de transitie bewaakt:

- **proactief:** informeren over doelen (waarom en wat) en stimuleren, initiëren en daar waar mogelijk realiseren van projecten die bijdragen aan het realiseren van de doelen
- **faciliteren:** zorgen voor flankerend beleid dat bijdraagt aan het realiseren van de doelen (bv. aanpassen parkeernorm, stimuleren gebruik andere vervoersmiddelen) en communicatie
- **reactief:** interventies plegen op activiteiten en gebeurtenissen (projecten) die niet passen binnen de doelstellingen van de transitie.

Rol provincie

De rol van de provincie is vastgelegd in de samenwerkingsagenda (zie het separate document). Per onderwerp kan de rol van de provincie verschillen. Een denkbare rol van de provincie kan bijvoorbeeld zijn het delen van kennis, bijdragen in verdere onderzoeken en voorbereidingen, maar ook het risicodragend participeren in een cruciaal onderdeel van het Rondje Roosendaal.

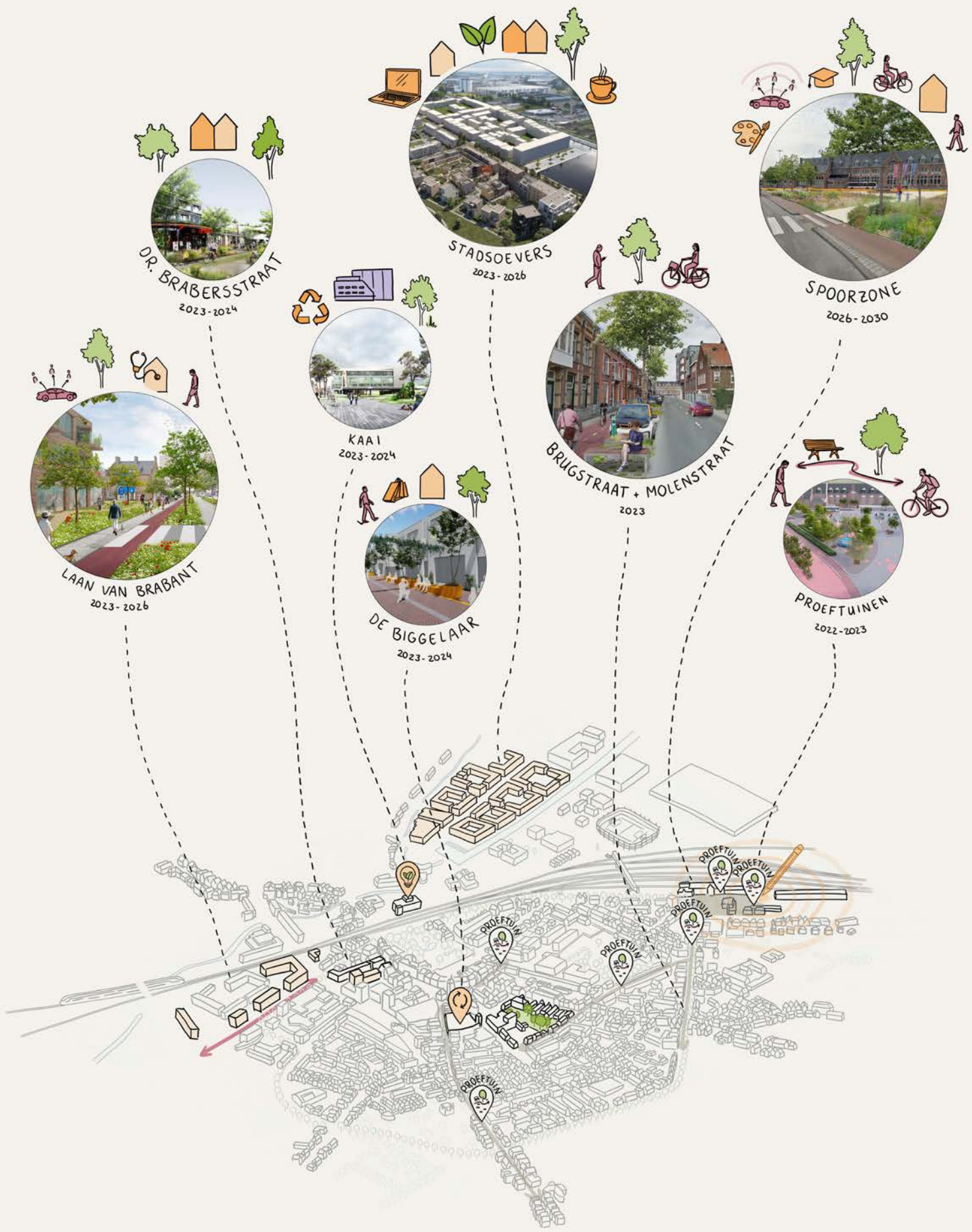
7. Uitvoeringsprogramma R.O.O.S.

Criteria bij de aanpak en de fasering zijn:

- wat is de urgentie/problemen?
- wat is het perspectief?
- wat zijn de verwachtingen vanuit de samenleving?
- welke invloed heeft de overheid op het probleem?

Dit leidt tot het volgende uitvoeringsprogramma:

Verder wordt met deze benadering gedurende de gehele doorlooptijd ingespeeld op de actuele vraag uit de markt bij Stadsoevers/Vlietpark. In iedere behoefte kan worden voorzien (voor zover deze passen binnen het beoogde stedelijke woonmilieu). Individuele projecten kunnen op deze wijze zorgvuldig binnen het ruimtelijk raamwerk worden gepositioneerd; het juiste initiatief op de juiste plek. Hierbij staat het versterken van de samenhang en de identiteit van de deelgebieden, en het leveren van een bijdrage aan de ruimtelijke en programmatische ambities van het Ontwikkelplan.



R.O.O.S.

Roosendaals Ontwikkelprogramma (voor Onze Stad)

Nr.	Actie / werkzaamheden	Dekking	Partij/initiatiefnemer	Wie		2022	2023	2024	2025	2026-2030
A DEELGEBIED LAAN van BRABANT										
1	Gebiedsvisie Laan van Brabant	begroting Gemeente, Provincie	Gemeente / Provincie	projectleider RO	expertise & middelen					
2	Herontwikkeling deelgebieden Laan van Brabant	faciliteren, kostenverhaal	Markt	projectmanager						
5	Herinrichting openbaar gebied incl. parkeren	PM	Gemeente	projectleider RO						
B DEELGEBIED CENTRUM										
B1 PROEFTUINEN										
1	Proeftuin Stationsplein + mobiliteithub	begroting Gemeente, bijdrage NS	Gemeente + stakeholders	projectleider RO						
2	Proeftuin Dominestraat-Bloemenmarkt	begroting Gemeente	Gemeente + stakeholders	projectleider RO						
3	Proeftuin Raadhuisstraat	begroting Gemeente	Gemeente + stakeholders	projectleider RO						
4	Proeftuin Brugstraat (S)	begroting Gemeente	Gemeente + stakeholders	projectleider RO						
5	Proeftuin B. Prinsensingel (S)	begroting Gemeente	Gemeente + stakeholders	projectleider RO						
B2 HISTORISCHE BUURTEN										
6	Monitoren leefbaarheid	nvt	Gemeente	beleidsmedewerker + verbinder						
B3 WINKEL- EN CULTUURKWARTIER										
7	Meerjarenprogramma binnenstad	subsidie	binnenstadsdirectie	EZ	expertise					
8	Bedrijven investerings zone (BIZ) centrum	nvt	Vastgoedeigenaren	binnenstad directie						
9	Herontwikkelingen Dr. Brabersstraat	nvt	Markt	projectmanager						
10	Herinrichting Dr. Brabersstraat	begroting, subsidie	Gemeente	projectmanager						
11	Herontwikkeling Mariadal incl. publieke toegankelijkheid	grondexploitatie	Markt	projectmanager						
12	Herontwikkeling St. Jan	subsidie	Stichting	nvt						
13	Herontwikkeling Dunantstraat (S)	grondexploitatie (nieuw)	Gemeente	projectmanager	expertise en evt. risicodragende participatie					
14	Herontwikkeling Jan Snelstraatje (S)	grondexploitatie (nieuw)	Gemeente	projectmanager	expertise en evt. risicodragende participatie					
15	Herontwikkeling Biggelaar (S)	grondexploitatie (nieuw)	Gemeente	projectmanager	expertise en evt. risicodragende participatie					
16	Aanleg bushalteplekken Laan van Brabant/De Schuiven	exploitatie	Gemeente	projectmanager						
17	Vergroening De Kring	subsidie	Gemeente	projectmanager	subsidie					
18	Aanpassing bestemmingsplan binnenstad	nvt (uren)	Gemeente	beleidsmedewerker						
C DEELGEBIED STADSOEVERS/VLIETPARK										
1	EKP tijdelijke invulling als Kaai Duurzaam (duurzaamheidsicoon / vergroening) (S)	exploitatie	Gemeente / Markt	projectleider CONCERN						
2	EKP definitieve invulling (S)	grex	Gemeente	projectmanager	expertise en evt. risicodragende participatie					

R.O.O.S. Programma met projecten

Nr.	Actie / werkzaamheden	Dekking	Partij/initiatiefnemer	Wie		2022	2023	2024	2025	2026-2030
3	Bouw Sport-evenementenhal	nvt	Markt	nvt						
4	Stadsoevers woningbouw	grex	Gemeente / Markt	projectmanager						
5	Vlietpark woningbouw	grex	Gemeente / Markt	projectmanager						
D DEELGEBIED SPOORZONE										
1	Handelingsperspectief	Provincie / Gemeente	I&W, NS, ProRail, Arriva, Provincie,	projectmanager	expertise & middelen					
2	Gebiedsvisie spoorzone	Provincie / Gemeente	Gemeente	projectleider RO	expertise & middelen & lobby					
3	Herontwikkeling spoorzone	derden	NS	projectmanager	expertise					
E OVERKOEPELEND										
1	Herinrichting openbare ruimte	PM	Gemeente	projectmanager						
2	Subsidiescan (flexpool, woningbouwimpuls, centrumprojecten) en gezamenlijke lobby naar het Rijk (of waterschap	nvt (uren)	Gemeente / Provincie	allen	expertise					
3	*Gereedschapskist wonen & leefbaarheid vullen (o.a. omgevingsplan, huisvestingsverordening, APV, etc)*	nvt (uren)	Gemeente	ontwikkeling / vergunningen						
4	Onderzoek ingrepen mobiliteitssysteem +	nvt (uren)	Gemeente	verkeer	expertise & middelen					
5	Ophogen onderhoudsbudget aov meer groen	exploitatiebudgetten	Gemeente	ingenieursburo						
6	Aanjaag/ Uitvoeringsorganisatie inrichten	exploitatiebudgetten	Gemeente / Provincie	RO	expertise					
7	Communicatieplan	nvt (uren)	Gemeente / Provincie	communicatie	expertise					

S = als sleutelproject
benoemd in ontwikkelplan

	= voorbereiden (intentie ovk)
	= onderzoek
	= vervolgstappen
	= uitvoeren

Bijlagen

- I Context (demografische ontwikkelingen, sociaal economische ontwikkelingen, bestaande visies, bestaand beleid)
- II Richtlijnen en toetsingscriteria voor ruimtelijke ontwikkelingen

I Context

In de context van Rondje Roosendaal zijn diverse ontwikkelingen te benoemen:

Op provinciale/regionale schaal:

- **Sterke Steden – Verstedelijkingsstrategie Brabant;** de regio West-Brabant wil met deze opdracht komen tot een sterke steden-as als backbone van de regio. Een steden-as waar de stedelijke transformaties worden opgepakt, de onderlinge complementariteit wordt benut tussen de steden onderling, het voorzieningenniveau op peil wordt gebracht en waar de bereikbaarheid van de steden onderling en de verbindingen met de omliggende gemeenten en regio's wordt geïntensiveerd. Een regionale opgave die onderdeel uitmaakt van de Samenwerkingsagenda tussen de regio en de provincie Brabant. Naast deze opgave wordt ook gewerkt aan een regionale investeringsagenda waar voor de Westflank van de regio Roosendaal samen met Bergen op zoom het voortouw hebben genomen om tot een ambitieuzere woningbouwopgave te komen.
- **Regionale Investerings Agenda West-Brabant West (RIA WBW);** met behulp van de RIA WBW wil men een propositie doen om in samenwerking met de provincie e/o BZK om het vraagstuk van het landelijk woningtekort een oplossing te bieden. Onafhankelijk welk ontwikkelspoor gevolgd zal worden, staat de subregio voor een duurzame ontwikkeling, een versterking van de regionale identiteit en ziet in de toevoeging van extra woningen een mogelijkheid om de transformatie van de bestaande steden en dorpen een extra boost te geven.

Verstedelijkingsstrategie Brabant / Ontwikkelplan Stedelijke Regio Roosendaal – Bergen op Zoom

- Beide regionale projecten zijn onderdeel van de Samenwerkingsagenda tussen RWB en provincie Brabant. De Roosendaalse opgave staat hierin als volgt benoemd:
 - 0 Roosendaal is de robuuste woon-werkstad. Met het hart op de goede plek en een gezonde non-nonsense mentaliteit. Roosendaal is sterk als mobiliteit hub. Roosendaal is een MBO-plus stad met een groeiend HBO-onderwijs. Daarnaast is Roosendaal een logistieke hotspot, en krijgt het met een nieuw regionaal ziekenhuis een formele zorgcentrum functie voor de regio. Roosendaal biedt een smart-retail binnenstad en is een centrum voor urban-leisure. Roosendaal heeft een stedelijk transformatieplan (Rondje Roosendaal) klaarliggen voor de ontwikkeling van een hoog stedelijk woon- en werkgebied in en rondom de binnenstad en de spoorzone/emplacement.

- 0 Er kunnen in heel West-Brabant-West meer woningbouwlocaties worden ontwikkeld met grotere aantallen woningen met een concentratie rondom de centra van de twee kerngemeenten, de ov-lijnen en de werkgelegenheidsclusters. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar traditionele woonvormen. De ontwikkeling wordt versneld als dat nodig is.
- 0 Er wordt samen gekeken hoe het OV in dit gebied gestructureerd moet worden, uitgaande van de NS-stations en een regionale OV-hub in Roosendaal.

Op lokale schaal:

- het vanuit de gemeente opgestelde **Collegeprogramma 2022-2026 Zij-aan-Zij**. Een ambitieus programma, waarin gegroeid wordt op termijn naar een 100.000+ gemeente.
- **omgevingsvisie;** beleidsdocument met een horizon van 2030. Beoogde en gewenste koers voor de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van Roosendaal. Traject dat sinds ca. anderhalf jaar loopt, nu veel participatie onderdelen kent om gegevens uit de samenleving op te halen. De ontwerpvisie "Verbonden Stad" wordt eind 2022 voorgelegd aan de Raad ter besluitvorming.
- **woonagenda, woonzorgvisie & woningbouwprogrammering;** in de woonagenda staat het beleid & de acties voor wonen beschreven. De geactualiseerde woonagenda is vastgesteld in de Raad in november 2021. Onderdeel van de acties van de woonagenda is het opstellen van een woningbouw-programmering (vaststelling B&W Q1 2022). Hierbij is vooraf met gemeentelijke samenwerkingspartners (o.a. corporatie & zorgpartijen) opgehaald wat wensen zijn. Tevens is arbeidsmigrantenbeleid vastgesteld.
- duurzaamheid: hier wordt op verschillende manieren aan gewerkt: nieuwe woningen aardgasvrij; fors energie besparen door aanpassingen aan bestaande gebouwen; verkenning toekomstperspectief warmtenet DER/mogelijkheden vergroting werkgebied; isoleren-besparen en opwek duurzame energie wordt uitgewerkt in een warmtestrategie die wordt opgenomen in warmtetransitievisie (uitwerking en vaststelling in 2021); zon-op-dak maatschappelijk vastgoed en grote gebouwen (vastgelegd in de RES). Positieve gezondheid/duurzaamheid: meer ruimte voor ontmoeting, meer ruimte voor beweging (meer fiets, wandelpaden, ontmoetingsplekken). De gemeente Roosendaal heeft dit verder geconcretiseerd met een plan van aanpak: **verduursamen**. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van een duurzaam beheerplan en dat wordt ook een onderdeel van **Roosendaal Natuurstad**. Bij alle lopende projecten wordt al rekening gehouden

met biodiversiteit. Rondje Roosendaal geeft tevens een nadere invulling aan het verder verduurzamen van het woningareaal en de benodigde klimaatadaptatie in de plannen en de gebouwde omgeving/buitenruimte.

- **Roosendaal: Gezonde Stad** – Hart voor de binnenstad; het huidige kader tot stand gekomen onder leiding van Riek Bakker voor de beoogde binnenstad ontwikkeling inclusief de detailhandelsvisie Roosendaal Detailhandelsbeleid 2015. Dit is als basis genomen bij het opstellen van dit ontwikkelplan.
- **Economische visie 'Verbinden, vernieuwen en uitdagen' 2019-2022** waarin de ambitie werd geformuleerd om zowel de binnenstad als de stationsomgeving (Stadsoevers-Oost(nu Vlietpark) en omgeving Stationsplein) te transformeren naar een stedelijk milieu waar werken, wonen en voorzieningen (waaronder onderwijs) gemengd worden.
- concrete **projecten** en uitdagingen daarin, zoals de herinrichting van de Dr. Brabersstraat en de herontwikkeling van de V&D-locatie.
- afstemming met de **beheerskalender**; er zijn binnen dit plangebied een aantal lopende (noodzakelijke) vervangingswerkzaamheden, bijvoorbeeld op het gebied van riolering. Dit brengt dus een aantal werkzaamheden binnen dit gebied met zich mee. Belangrijk om deze af te stemmen met de projecten binnen het Rondje Roosendaal.
- de lopende gesprekken met de **NS** over de ontwikkelingen in en rondom het stationsgebied. Mogelijke aanpassing emplacement (relevant in verband met de stationslocatie) in overleg met Prorail.

En een aantal moties en amendementen van de Raad:

- het initiatiefvoorstel Raad 13 maart 2013 **"Een Stad is meer dan Steen"**; hierin formuleert de Raad een aantal kaders voor de ontwikkeling van de binnenstad.
- de aangenomen motie **"Impuls aan het stationsplein"** uit 2018 waarin het College wordt opgedragen te onderzoeken hoe de uitstraling van het stationsplein kan worden verbeterd.
- de aangenomen motie **"Stationsgebied/het Oude Centrum"** uit november 2020 waarin het College wordt opgedragen om per omgaande het initiatief te nemen middels het opstellen van een gebiedsvisie voor het complete stationsgebied en het oude Centrum en deze eind tweede kwartaal 2021 afgerond te hebben.
- de aangenomen motie **"Verkeersveiligheid centrumgebied Noord"** uit juni 2020 waarin het

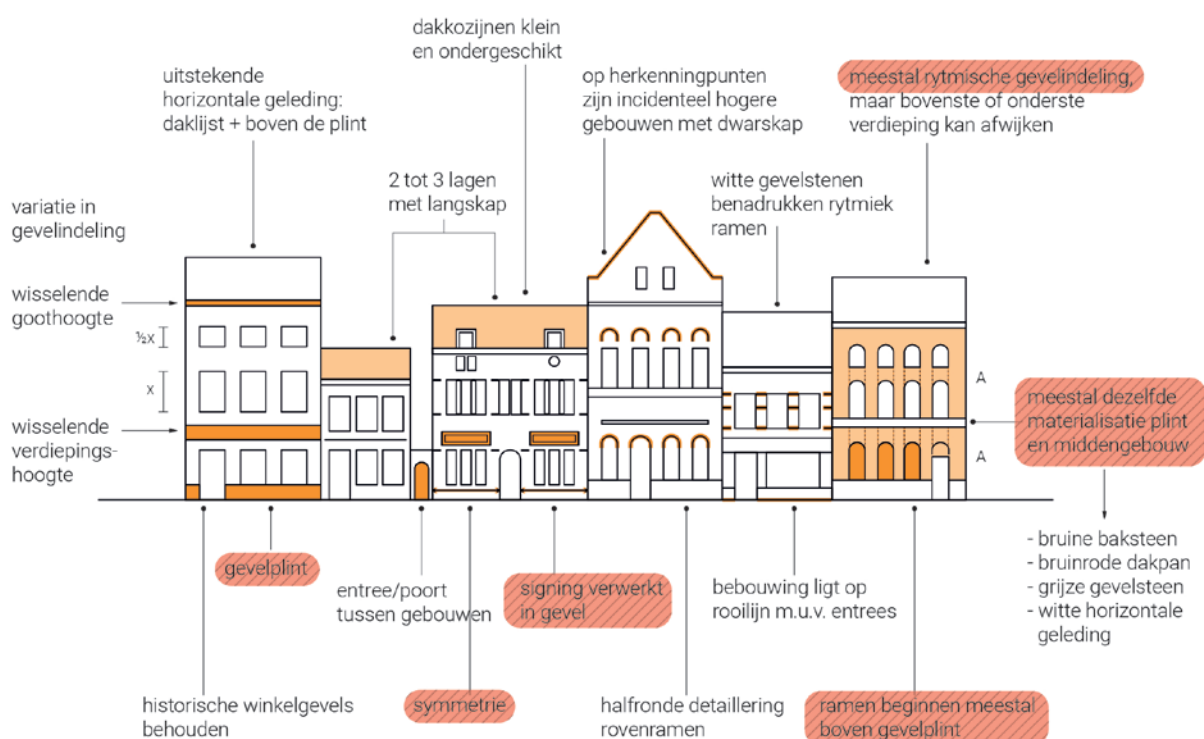
College wordt opgedragen om 1) de eerder verrichte verkeerskundige onderzoeken inzake Groot Mariadal te actualiseren en de uitkomsten daarvan onderdeel te laten uitmaken van het definitief ontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal en 2) een advies te laten opstellen ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied Noord dat is gericht op een veilige en efficiënte verkeersafwikkeling en parkeerdrukspreiding.

- de aangenomen motie **"Integrale visie op stedenbouwkundige aanpak in Centrum, Stationsgebied en Stadsoevers met aandacht voor diversiteit in het woningaanbod"** uit maart 2021 om de raad in juni 2021 een integrale visie/ totaalplaat te presenteren van de stedenbouwkundige aanpak voor centrum, stationsgebied en Stadsoevers en om de raad de borging van de diversiteit in het woningaanbod voor dit gebied te presenteren in de Woonagenda.
- diverse aangenomen moties in het kader van **bestemmingsplan Mariadal** op 9 december 2021 waarin het College wordt opgedragen om aandacht te geven aan:
 - 0 "maximumsnelheid 30 km/uur voor centrumgebied, auto als gast van de fietser";
 - 0 "Burgemeester Prinsensingel, lagere snelheid en meer parkeerplaatsen";
 - 0 "uitwerking Groot Mariadal" : bewoners te blijven betrekken.

II Richtlijnen en toetsingscriteria voor ruimtelijke ontwikkelingen

Voor transformaties van winkel- naar woonpanden worden de volgende principes aangehouden:

De criteria en voorwaarden die nodig zijn om dit te sturen, worden verankerd in een omgevingsplan of/ en kavelpaspoort. Denk aan: per kavel minimaal 50% vergroenen, alle woningen direct visueel contact met de straat, minimale woninggrootte vastleggen, net als een maximaal aantal woningen per kavel.



Principes transformatie winkel- naar woonpanden, Molenstraat

