



# GEBIEDSVISIE DE GROENE KAMERS

De groene woonkamers



## COLOFON

**Titel:**  
Gebiedsvisie De Groene Kamers

**Datum:**  
16 november 2023

**Versie:**  
Definitief

**In opdracht van:**  
De gemeente Roosendaal  
Stadserf 1  
4701 NK Roosendaal

**Auteurs:**  
Emma Kroes, Wilco van Varik  
& Dennis van der Loop

**Door:**  
Stantec B.V.  
Hoeverstein 20b  
4903 SC, Oosterhout  
+31 16 24 56 481

**Projectnummer:**  
#327200704



## INHOUDSOPGAVE

---

01. Inleiding
02. Identiteit en kenmerken
03. Analyse
04. Scenariostudie
05. Visie en ontwikkelperspectief
06. Advies en vervolg

### Separate bijlagen

Bijlage 1: Inventarisatie

Bijlage 2: Scenariostudie

Bijlage 3: Participatieverslag





## HOOFDSTUK 1

# INLEIDING

Voor u ligt de gebiedsvisie 'De groene kamers'. In dit document schetst de Gemeente Roosendaal een ruimtelijk perspectief voor de gronden die liggen aan de Kalverstraat. De gebiedsvisie schetst in woord en beeld het verleden, de huidige stand van zaken en het toekomstperspectief. Het is hierbij belangrijk om mee te geven dat de gebiedsvisie geen stedenbouwkundig plan is waar alles precies is vastgelegd. De gebiedsvisie geeft de hoofdlijnen en uitgangspunten voor een ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse. De afbeeldingen in deze gebiedsvisie zijn indicatief, waardoor bij de nadere uitwerking nog het nodige kan wijzigen. De uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen staan wel vast.

---

**Dit hoofdstuk beschrijft wat de aanleiding is voor de gebiedsvisie. Hier is ook aandacht besteed aan de doelstelling die hierbij hoort, de ligging van het plangebied en het proces dat is doorlopen om te komen tot voorliggende gebiedsvisie.**

## 1.1 AANLEIDING

In de wijk Langdonk bevindt zich tussen de Clovisdonk en Kalverstraat een groenstrook en een volkstuintencomplex, die in het bezit zijn van de gemeente Roosendaal. De gemeente Roosendaal wil verkennen wat de (on)mogelijkheden zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling in de volledige strook - en specifiek in de groenstrook. Het toekennen van een geschikte invulling is geen eenvoudige taak. Er zijn verschillende maatschappelijke opgaven die op de gemeente afkomen. Ook draagvlak van de omgeving speelt hierbij een belangrijke rol. Deze gebiedsvisie omvat verschillende uitgangspunten, die nodig zijn om de Kalverstraat te transformeren tot een levendige en toekomstbestendige omgeving. Uiteindelijk geeft de gebiedsvisie kaders en biedt inspiratie voor een nieuwe invulling voor de locatie.

## 1.2 DOELSTELLING

- Het bieden van kaders voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. In de visie worden strategische en ruimtelijke hoofdkeuzes gemaakt. Ook wordt omschreven binnen welke randvoorwaarden bepaalde ontwikkelingen verder kunnen worden uitgewerkt.
- Het zorgt voor een verantwoording van de gemaakte keuzes voor alle betrokkenen: niet alleen voor de gemeente, maar ook voor de omwonenden en andere belanghebbenden.
- De gemeente is zich ervan bewust dat de ruimtelijke keuzes en ontwikkelingen, niet alleen kunnen worden vormgegeven. De visie zorgt voor inspiratie en nodigt uit tot ontwikkeling, zowel voor gemeente als de overige betrokkenen.
- Uitgangspunt van het traject is dat er een ontwikkeling gaat plaatsvinden op de gronden en dat er zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de wensen vanuit de omgeving. Het niet toekennen van een nieuwe invulling van de gronden (handhaven status quo) is geen optie. Bij de toekenning van de nieuwe invulling moet sprake zijn van een (financiële) haalbare business-case en invulling geven aan de maatschappelijke opgaven van deze tijd.
- Tot slot geeft de visie een doorkijk naar de vervolgfase waarin de verdere inrichting van het gebied wordt vormgegeven.

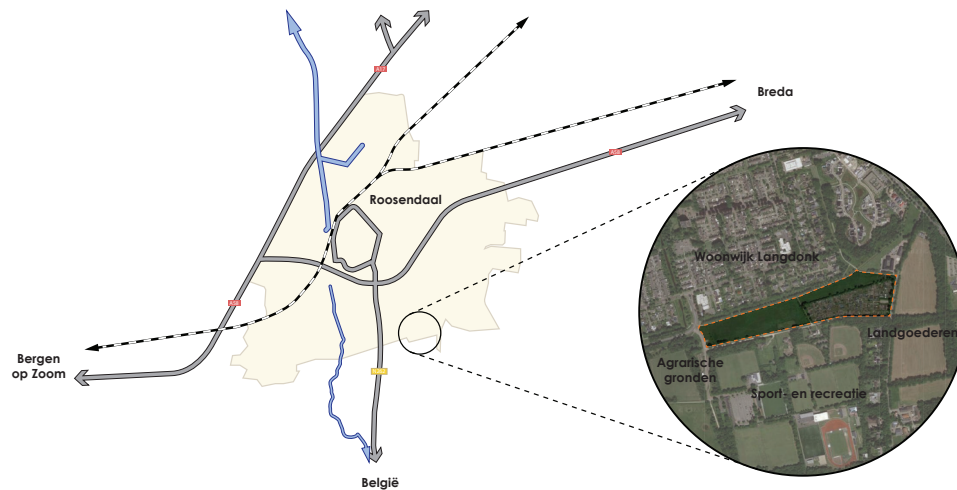
## 1.3 PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de zuidelijke rand van de stad Roosendaal en vormt de overgang tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Het plangebied betreft een gedeelte van het perceel met gemeentecode RSD00, sectie D en nummer 11031 en heeft een oppervlakte van ongeveer 70.000 m<sup>2</sup>.

In het noorden bevindt zich de wijk Langdonk, deze woonwijk is begin jaren '70 gebouwd. In het oosten bevindt zich het landgoed Visdonk: een groot stuk grond van meerdere hectares met landerijen, bossen en tuinen. Richting het zuiden bevinden zich verschillende sport- en recreatiefuncties gecombineerd met enkele vrijstaande woningen aan de Kalverstraat. Ten westen liggen agrarische gronden en gronden die in gebruik zijn voor drinkwaterwinning.

De locatie is begrensd in noordelijke richting door het Vierhoevenpad, in westelijke richting door de Turfvaartsestraat, in zuidelijke richting door de Kalverstraat en in oostelijke richting door de dierenkliniek aan de Visdonkseweg. Het plangebied is onder te verdelen in twee gebieden: Het moestuinen-complex ten oosten en de overige voormalige agrarische gronden.

Afbeelding 1: Ligging plangebied



## 1.4 PROCES

Deze gebiedsvisie is in de periode van juni 2023 tot en met december 2023 ontwikkeld door de gemeente Roosendaal en het projectteam van Stantec. De opbouw van dit proces is onderverdeeld in vier stappen:

### 1 Inventarisatie & analyse

In deze fase is een uitgebreide inventarisatie en analyse uitgevoerd. Het omvatte onder meer het verzamelen van informatie over milieuaspecten, beleidskaders en ruimtelijke kenmerken. Deze gegevens zijn samengebracht in een SWOT-analyse. In deze analyse zijn de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van de locatie in beeld gebracht. De omgeving is in dit stadium voor de eerste keer betrokken. Tijdens een inloopbijeenkomst hebben zij de gelegenheid gekregen om ideeën te delen, vragen te stellen en relevante kwesties aan te dragen. Ook zijn de resultaten van de SWOT-analyse met hen besproken.

### 2 Scenariostudie

In deze stap zijn drie scenario's ontwikkeld op basis van de input uit de vorige fase. Deze scenario's zijn voortgekomen uit diverse perspectieven en mogelijke ontwikkelingsrichtingen. De omgeving is opnieuw betrokken, waarbij zij de kans kregen om te reageren op de verschillende scenario's. Hierbij heeft de omgeving niet direct gekozen voor één van de drie scenario's, maar door middel van een reactie formulier aangegeven welke onderdelen van de verschillende scenario's de voorkeur hebben.

### 3 Visie & ontwikkelperspectief

Op basis van de resultaten van de bewonersbijeenkomst, voor- en nadelen van de verschillende scenario's en ambtelijke werksessies is een gebiedsvisie met ontwikkelperspectief geformuleerd met hierbij een nadere uitwerking van het voorkeursscenario. Dit ontwikkelperspectief combineert elementen uit de eerdere scenario's, waarbij de input van de bewoners en het behalen van maatschappelijke doelstellingen leidend zijn.

### 4 Gebiedsvisie

De genomen stappen zijn geïntegreerd in deze gebiedsvisie, waarbij een ontwikkelperspectief wordt geboden voor de locatie. Deze visie dient als basis voor verdere besluitvorming en ontwikkeling. Uiteindelijk neemt de gemeenteraad een besluit over de voorgestelde gebiedsvisie. Hierbij zijn zowel technische en ruimtelijke aspecten van belang, maar ook de input en belangen van de bewoners en bredere maatschappelijke overwegingen. Na vaststelling door de raad maakt de visie onderdeel uit van het ruimtelijke beleid van de gemeente Roosendaal.

## 1.5 LEESWIJZER

De structuur van de gebiedsvisie is als volgt. Het tweede hoofdstuk beschrijft de identiteit en kwaliteiten van het plangebied, het derde hoofdstuk analyseert de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen (SWOT), het vierde hoofdstuk verkent de mogelijke scenario's voor de toekomst, het vijfde hoofdstuk schetst het ontwikkelperspectief voor het gebied en het zesde hoofdstuk geeft het advies en toont het vervolg voor de uitvoering.





## HOOFDSTUK 2

# IDENTITEIT EN KENMERKEN

De gebiedsvisie is begonnen met een gedegen inventarisatie om een stevig fundament te leggen voor de visieontwikkeling. Deze inventarisatie omvat verschillende cruciale ruimtelijke en landschappelijke elementen zoals geschiedenis & erfgoed, bodemopbouw, stedenbouw en landschap, natuur & biodiversiteit en bereikbaarheid. Elk van deze aspecten draagt bij aan het begrip van het plangebied en de bredere omgeving. Ook biedt de inventarisatie een kijkje in de sociale aspecten, waarbij zaken als demografie, voorzieningen en leefbaarheid zijn belicht. De milieukundige context speelt een rol om te komen tot een haalbaar ontwikkelperspectief en zijn hierna zorgvuldig geanalyseerd. Tot slot is inzicht verkregen in het geldende beleidskader, waarbij regionale, provinciale en lokale voorschriften en visies worden behandeld. In de bijlage bevindt zich een uitgebreide inventarisatie van het gebied. In dit hoofdstuk zijn kort de belangrijkste punten beschreven.

---

**Als startpunt voor de visie is het belangrijk een beeld te krijgen van het plangebied en de omgeving. In deze paragraaf is ingegaan op de ruimtelijke identiteit, leefbaarheid, milieukwaliteit en de beleidsmatige randvoorwaarden.**

### Ruimtelijke identiteit

Het plangebied aan de Kalverstraat bevindt zich op de overgangszone tussen stad en buitengebied, met een duidelijk ruimtelijk onderscheid tussen de noord- en zuidkant. De zuidelijke zijde kenmerkt zich door bos, landgoederen, recreatieve functies, agrarisch gebied, rust, ruimte, natuur, recreatie en vrijstaande bebouwing. Aan de noordzijde ligt de woonwijk Langdonk. Deze wijk ruim is opgezet met kleine bouwkvavels en een uitgestrekt groengebied met kernprincipes zoals ruimtelijke scheiding van functies, open bouwblokken, hoogbouw als herkenningspunt en centrale voorzieningen. De ontsluiting van de wijk gebeurt via de Burgemeester Schneiderlaan en de ring in Langdonk-Zuid, waar U-vormige straten naar de woonbebouwing leiden. In de groene randen van Langdonk staan meer dan 200 vrijstaande herenhuizen en bungalows. Aangrenzend in oostelijke richting ligt het landgoed Visdonk met bos en laanbeplanting. Visdonk is een cultuurhistorisch waardevol landgoed op verveende gronden in het noorden en voormalige heidevelden in het zuiden.

De historische Kalverstraat, die al vanaf 1850 te zien is op de kaart, omvat oude woningen (vroeger Hofstede). Verder ligt ten westen van het plangebied aan de Turfvaartsestraat een oude turfvaart genaamd de 'Natte of Elderse Turfvaart'. De beplanting rond de turfvaart is aangewezen als historisch groen (houtwal van zomereik, Amerikaanse eik, Amerikaans krentenboompje, grove den, zoete kers, zwarte els en sporkehout).

Het plangebied zelf bestaat hoofdzakelijk uit een grasland met paarden/ezelweide, omringd door bomen en struiken langs de Kalverstraat en het noordelijke fietspad. De beplanting draagt bij aan het groene karakter. De moestuin is omgeven door een robuuste houtsingel.



Afbeelding 3: Aanzicht plangebied



Afbeelding 4: Kalverstraat vanaf Turfvaartsestraat



Afbeelding 5: Kalverstraat vanaf Visdonkseweg

De geleidelijke overgang van bebouwde kern naar groen maakt het gebied geschikt voor diverse plant- en diersoorten, en de noordelijke rand vormt een belangrijke groene verbinding in de groene hoofdstructuur van Roosendaal. In westelijke (Turfvaartsestraat) en oostelijke (landgoed Visdonk) richting liggen natuurgebieden, waaronder het Natuur Netwerk Brabant. Rond het plangebied zijn verschillende waarnemingen gedaan van beschermde inheemse diersoorten

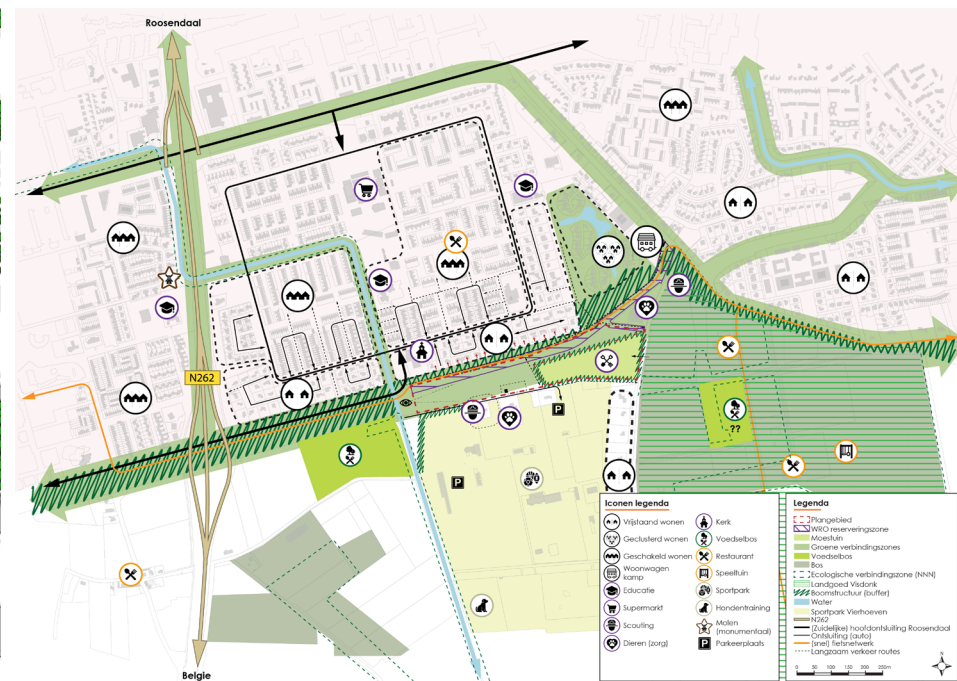
Het gebied is goed bereikbaar per fiets, voet, auto en openbaar vervoer, ontsloten door de Kalverstraat in zuidelijke, Visdonkseweg in oostelijke en Turfvaartsestraat in westelijke richting. De bushalte op 100 meter westelijk van het plangebied biedt aansluiting op het openbaar vervoer naar het station Roosendaal en de wijk de Kroeven.



Afbeelding 6: Groenstructuurkaart en NNB (in grijs)

Parkeren en ruimtelijke ontwikkeling zijn nauw verbonden. Een goede parkeervoorziening kan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid verbeteren, maar neemt ook kostbare ruimte in beslag. Balans tussen parkeerbehoefte en ruimtelijke kwaliteit is essentieel, gezien het aangestipte parkeerprobleem tijdens drukke momenten volgens de scouting.

Voor langzaam verkeer is het fietspad ten noorden, het Vierhoevenpad, een geschikte route naar de Willem Dreesweg en de Zundertseweg, verbonden met het fietspadennetwerk. Langs dit fietspad loopt tevens een wandelpad, dat de omliggende wandelroutes verbindt. De integratie van deze paden en groenvoorzieningen vormt een duurzame en aangename leefomgeving die de kwaliteit van het gebied bevordert.



Afbeelding 7: Ruimtelijke inventarisatiekaart

## Leefbaarheid

Langdonk kent 5.145 inwoners en heeft een gespreide opbouw in leeftijdscategorieën. Langdonk heeft een relatief hoog percentage inwoners met een laag inkomen. Van de woningvoorraad is ruim 38% van de wijk Langdonk-Oost sociale huur, waarvan 30% in bezit is van een woningcorporatie. De gemiddelde WOZ-waarde ligt circa 69.000 euro lager dan het landelijke gemiddelde. Om te komen tot een gedifferentieerd wijk is er behoefte aan meer koopwoningen in de middel- en dure sector.

Volgens de Veiligheidsmonitor 2021 van het CBS voelen bewoners van Langdonk zich minder veilig dan gemiddeld in Nederland. In 2020 gaf 30% van de bewoners aan zich wel eens onveilig te voelen in hun eigen buurt, tegenover 20% gemiddeld in Nederland. De heeft deels te maken met beperkte sociale controle, criminaliteit en drugsproblematiek.

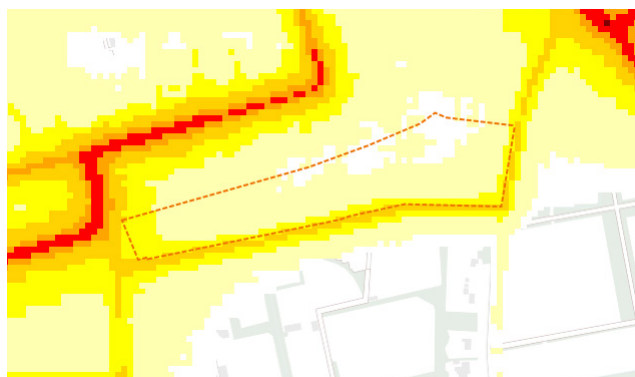
Langdonk is een wijk met veel voorzieningen. Naast een winkelcentrum met winkels en voorzieningen voor alle dagse behoefte en gezondheidscentrum heeft de wijk ook nog een aantal andere voorzieningen zoals een kerk en school. Ten zuiden van het plangebied grenzen verschillende recreatieve en sportieve functies. Zo bevindt er zich een scouting, een sportpark, een korfbalvereniging, een rugbyclub, een voetbalclub, een atletiekvereniging en een Rottwiliger werkgroep. Daarnaast ligt het landgoed Visdonk op steenworpafstand met verschillende wandelroutes en horecagelegenheden.

## Milieukwaliteit

Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich de Kalverstraat en de Turfvaartsestraat. Deze wegen hebben een geluidszone. Op de Turfvaartsestraat mag 60 km per uur worden gereden en dit is een doorlopende straat. De Kalverstraat is bedoeld voor bestemmingsverkeer. Voor het plangebied is sprake van een redelijk tot goed akoestisch klimaat. Het eventueel doortrekken van de Willem Dreesweg heeft mogelijk wel impact op het akoestisch klimaat en zorgt mogelijk voor een verslechtering van de situatie. Dit vormt een aandachtspunt bij de nadere planuitwerking.

Percelen waarop een herontwikkeling wordt uitgevoerd hebben een plicht om wateroverlast te voorkomen. Om dit te garanderen moet er bij de herontwikkeling een waterberging worden gerealiseerd van 60 mm voor het volledige toekomstig verhard oppervlak. Bovendien valt een gedeelte van plangebied onder verschillende provinciale aanduidingen voor milieubescherming. Dit heeft te maken met het nabijgelegen waterwingebied voor menselijke consumptie van Brabant Water.

Er bevinden zich verschillende functies in de omgeving van het plangebied, waaronder een trafo-huisje, een scouting, een kerk en een dierenziekenhuis. Er gelden enkel beperkende milieucouturen voor de gronden aangrenzend aan het dierenziekenhuis en enkele meters vanaf de perceelsgrenzen van de scouting. Het toevoegen van milieugevoelige functies binnen deze contouren is niet wenselijk.



Afbeelding 8: Te verwachten akoestisch klimaat



Afbeelding 9: Hindercontouren omliggende functies



Afbeelding 10: Aanduiding waterwinningsgebied

## Beleid

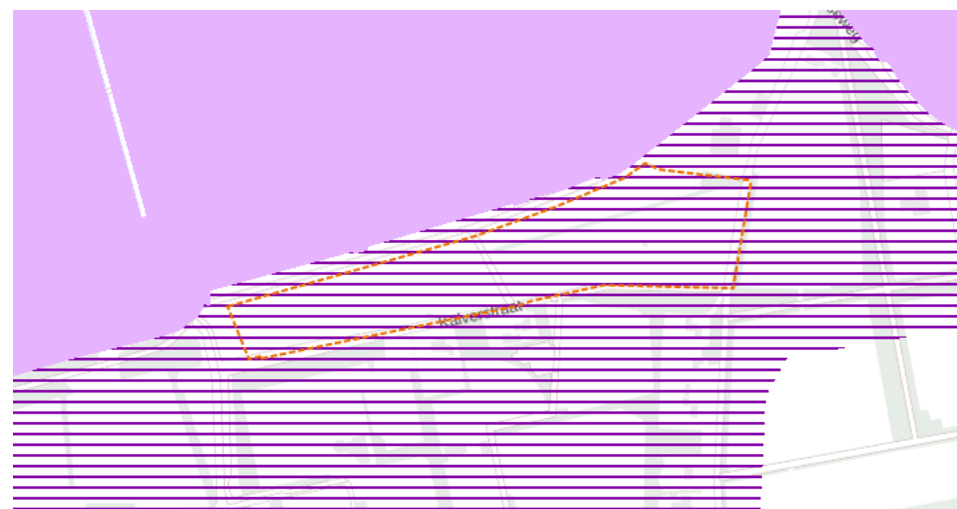
De interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. Voor ruimtelijke ontwikkeling geldt primair dat deze plaats moeten vinden binnen de contouren van het 'stedelijk gebied'. Het landelijk gebied (waar het plangebied onderdeel van uit maakt) kan in aanvulling op het stedelijk gebied voorzien in de behoefte. Zeker als sprake is van de aangeduid 'verstedelijking afweegbaar'. Hiervoor zijn wel strengere voorwaarden van toepassing onder andere duurzame verstedelijking en omgevingskwaliteit verdienen extra aandacht.

In de omgevingsvisie 'Roosendaal, Verbonden Stad' beschrijft de gemeente Roosendaal hoe de fysieke leefomgeving eruit moet komen te zien. De omgevingsvisie kent hierbij vier strategische opgaven voor 2030 namelijk:

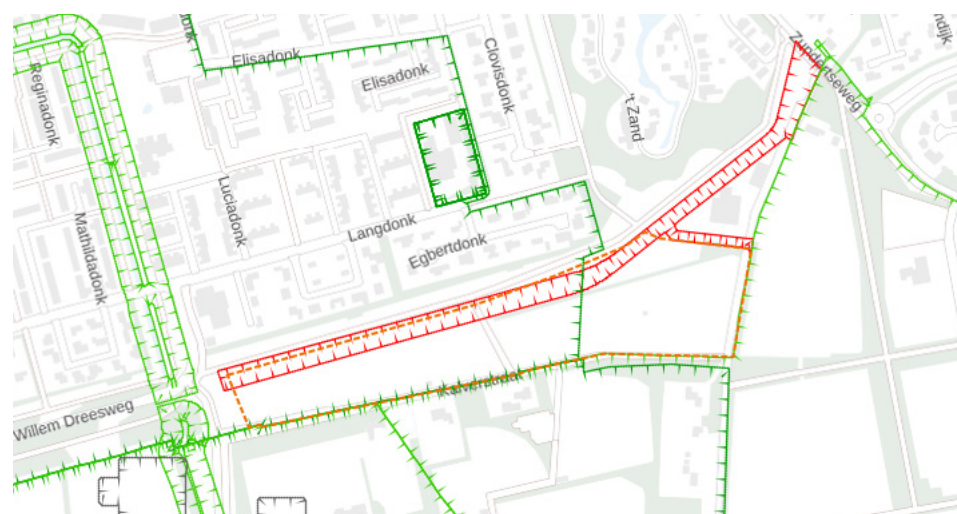
- Inspelen op extra groei en het bouwen van meer woningen, zowel binnen de huidige stadsgrenzen, als aan de rand van de stad voor kleinschalige woon-, zorg en recreatiefuncties.
- Inzetten op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid met meer ruimte voor ontmoeten, sport en bewegen.
- Werken aan een stad voor iedereen, waarbij het gaat om een veilige leefomgeving met en voldoende betaalbare woningen.

Groen speelt een belangrijke rol binnen de gemeente. De visie en strategie 'Roosendaal Natuurstad' voorziet erin dat Roosendaal op de kaart wordt gezet. Het uitgangspunt is een aangename en groene gemeente waar burgers willen en blijven wonen. Deze thema's zijn dan ook inherent verweven in het ontwerp van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat op een andere manier gekeken wordt naar de inrichting van gebieden. Er zijn daarbij geen standaardoplossingen en levert de gemeente maatwerk. Bij een herinrichting streeft de gemeente er naar om minimaal 15% groen te realiseren.

Op basis van het bestemmingsplan is een andere functie dan groen, verkeer en de moestuin niet mogelijk. Ook zijn er gebiedsaanduidingen namelijk: milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (zie het kopje milieukwaliteit), en 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Deze laatstgenoemde gebiedsaanduiding is opgenomen, zodat de Willem Dreesweg in de toekomst kan worden doorgetrokken. Hiervoor liggen nog geen concrete plannen, maar deze optie moet wel mogelijk blijven.



Afbeelding 11: Aanduiding verstedelijking afweegbaar (paarse strepen)



Afbeelding 12: Gebiedsaanduidingen bestemmingsplan met WRO-zone in het rood



Abbeelding 13: Steenimpresie groen plangebied



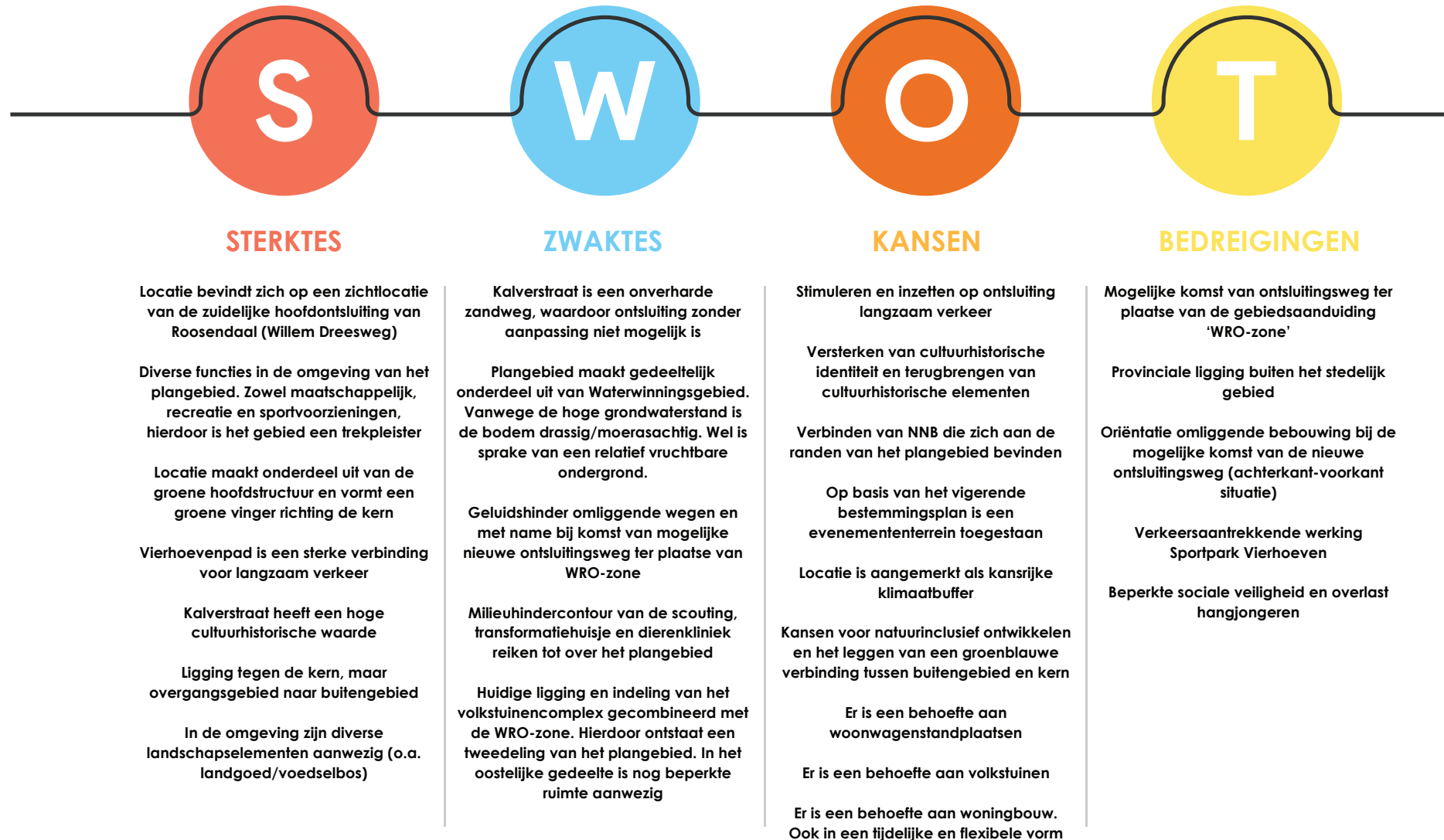
## HOOFDSTUK 3

# ANALYSE

Na een grondige inventarisatie van het gebied zijn duidelijke kansen, sterktes, bedreigingen en zwaktes naar voren gekomen. In deze analyse zijn niet alleen de positieve aspecten belicht, maar ook de uitdagingen die moeten worden overwonnen om te komen tot een gebalanceerde en duurzame ontwikkeling van het gebied. De locatie onderscheidt zich door strategische voordelen. Deze elementen vormen de kern van de sterke punten die de locatie te bieden heeft. Tegelijkertijd zijn er uitdagingen en toont het gebied ook een veelbelovend potentieel. De mogelijke bedreigingen moeten zorgvuldig worden afgewogen tegen de kansen en sterktes van het gebied. Op de afbeelding hierna staan deze sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen samengevat.

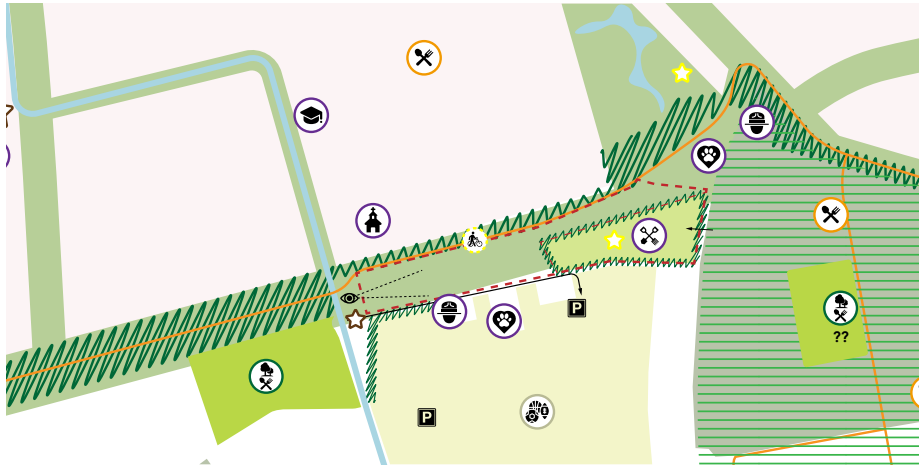
---

## 3.1 SWOT-ANALYSE



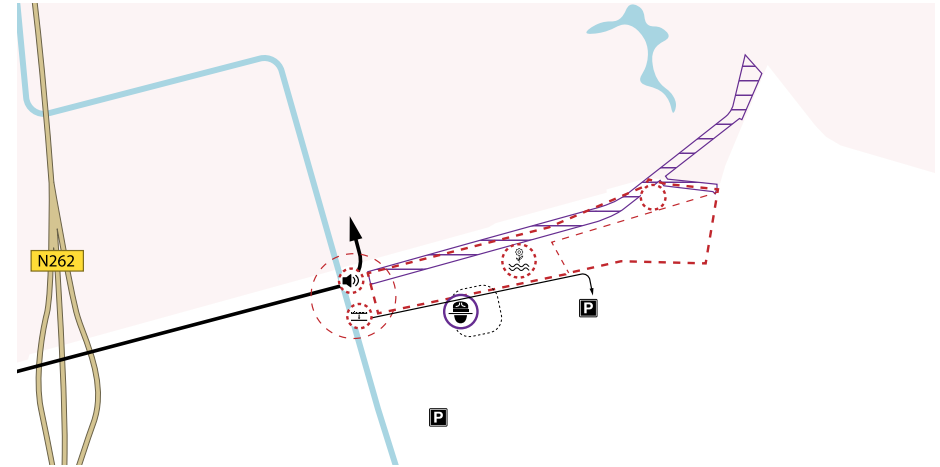


## S STERKTES



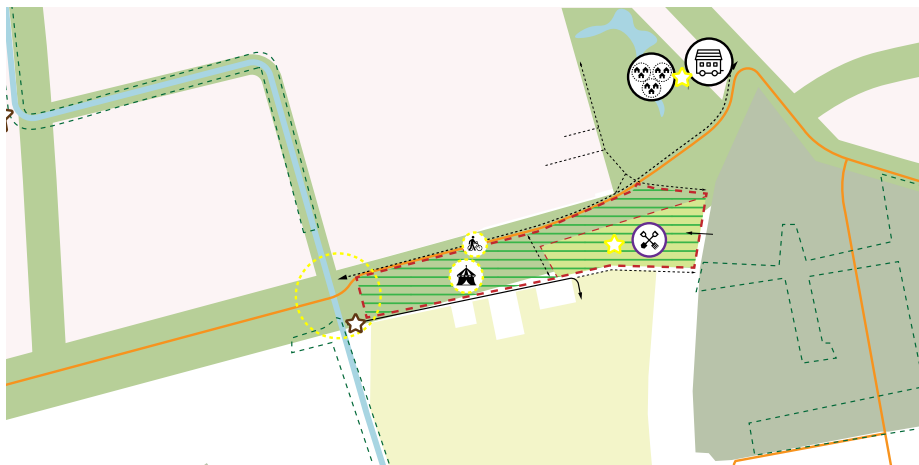
Afbeelding 14: Sterktes van de locatie

## W ZWAKTES



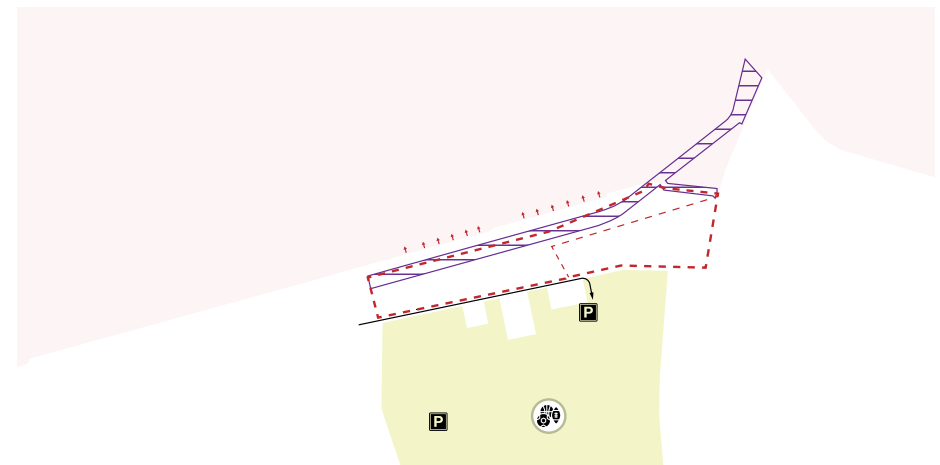
Afbeelding 15: Zwaktes van de locatie

## O KANSEN



Afbeelding 16: Kansen van de locatie

## T BEDREIGINGEN



Afbeelding 17: Bedreigingen van de locatie

## 3.2 REACTIE VAN DE OMGEVING

Op 1 juni 2023 vond een eerste bijeenkomst met de omgeving plaats, waarin samen met bewoners en andere belanghebbenden de onderzochte kaders zijn besproken. Deze interactieve sessie bood bewoners de gelegenheid om hun inzichten te delen, vragen te stellen en actief mee te denken. Deze inzichten vormen input voor de scenario's.

### Samenvatting resultaten van omgeving

- Verschillende suggesties voor het behoud en de uitbreiding van het groen, zoals permacultuur, voedselbossen en wateropvang.
- Bijontwikkelen ligt de nadruk op biodiversiteit, natuurontwikkeling en zelfvoorzienend.
- Sterke voorkeur voor behoud van groene ruimtes zonder extra bebouwing.
- Ideeën voor ontmoetingsplekken en bewegingsmogelijkheden, zoals een openbaar volkstuintencomplex, zitgelegenheid en sporttoestellen.
- Kinderboerderijen, bloemenpluktuinen, voedselvoorziening en parken als sociale en recreatieve voorzieningen.
- Dagbesteding en activiteiten voor zowel jongeren als ouderen.
- Voorstellen voor recreatieve voorzieningen, waaronder kinderboerderijen, jeu de boules plekken en speelplaatsen voor kinderen.
- Mogelijkheden voor klimbossen, sportfaciliteiten en groene wandelpaden.
- Diverse woonconcepten, zoals tiny-houses, huur- en koopwoningen, knarrenhofjes en woongemeenschappen.
- Duurzaamheid benadrukt, met zelfvoorzienendheid en groene leefomgeving als belangrijke aspecten.
- Aandacht voor groene ruimtes, behoud van natuur, en het vermijden van extra verkeer.

### Afweging en conclusie

Opmerkelijk is de duidelijke voorkeur van de omgeving om het gebied in zijn huidige staat te houden. Uit de verzamelde input komt consistent naar voren dat er grote terughoudendheid heerst tegenover nieuwe ontwikkelingen en bebouwing. Eén van de belangrijkste thema's die naar voren kwam uit de participatie was de zorg voor het verdwijnen van de moestuin. De aanwezigen hechten enorm veel waarde aan het behoud van de moestuin, maar ook de groene ruimtes en biodiversiteit. De nadruk ligt op het in stand houden van de rustige groene omgeving en het minimaliseren van veranderingen in hun eigen leefomgeving. Het gemeenschappelijke sentiment lijkt te pleiten voor een 'minder is meer' benadering.

Aan de andere kant is binnen de gemeente (net als in heel Nederland) schaarste aan grond en er komen een veel maatschappelijke opgave op de gemeenschap af. Om deze reden is de locatie behouden in huidige staat geen optie. Om tot een gebalanceerde en duurzame ontwikkeling te komen, is het belangrijk om deze input zorgvuldig te beoordelen en daar waar mogelijk te integreren in het ontwikkelperspectief. Op basis van deze bijeenkomst is besloten om in deze gebiedsvisie in ieder geval de moestuin op deze locatie te laten liggen.



## HOOFDSTUK 4

# SCENARIOSTUDIE

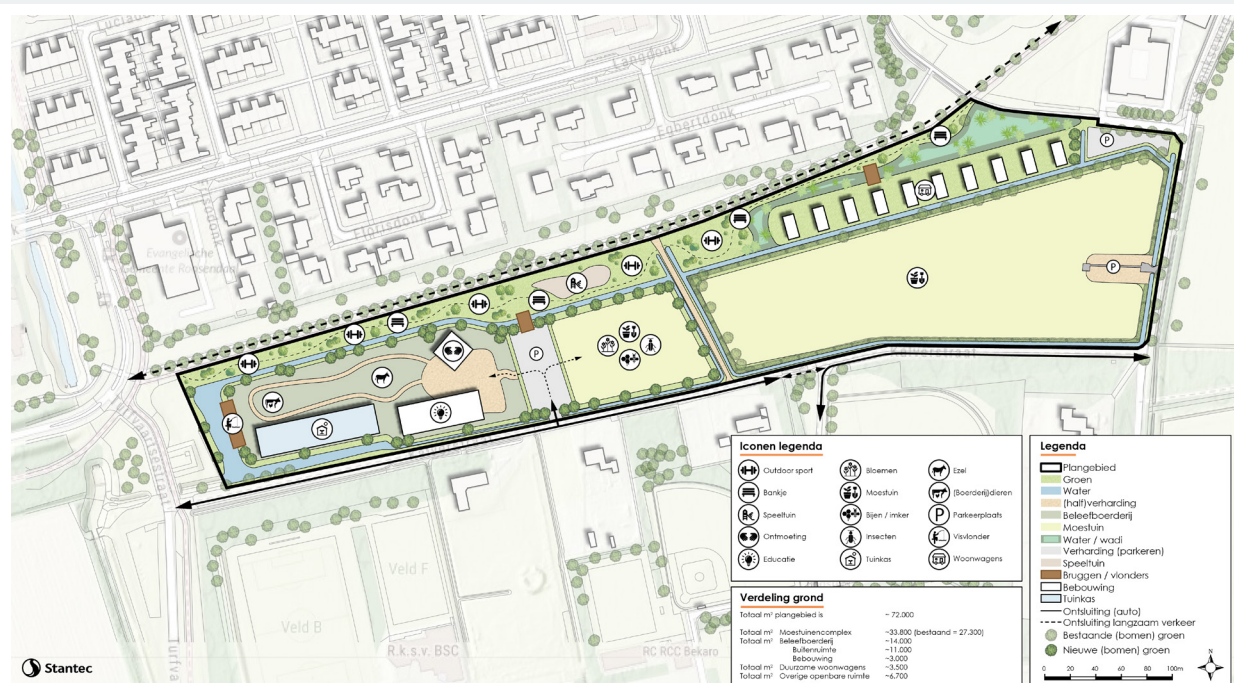
De input van de SWOT-analyse en de bewonersbijeenkomst is verwerkt in drie onderscheidende scenario's namelijk: de zorgbeleeftuin, recreatief woon- en voedselmoeras en CPO wonen. Hierna zijn de scenario's kort beschreven. In de bijlage bevindt zich een gedetailleerdere uitwerking van de scenariostudie. Voor elk scenario staat hierin het programma en de voor- en nadelen van de verschillende onderdelen uitgewerkt. Hierbij zijn ook verschillende aspecten in overweging genomen, waaronder financiële aspecten, leefbaarheid, ruimtelijke haalbaarheid en meer. Tijdens een bewonersbijeenkomst zijn de drie scenario's voorgelegd aan de directe omwonende en andere belanghebbende uit de directe omgeving. Door het invullen van een reactieformulier konden de aanwezige aangeven welke elementen van de scenario's de voorkeur had. In totaal hebben er maximaal 26 deelnemers een reactieformulier ingevuld en per onderdeel aangegeven of ze dit 'zeker', 'oké' of een 'nee' vonden. Per scenario is ook samen met de omgeving bepaald wat de positieve en negatieve elementen zijn. De verschillende onderdelen van de scenario's vormt uiteindelijk input voor het ontwikkelperspectief en de bijbehorende uitgangspunten (zie hoofdstuk hierna).

---

# 4.1 SCENARIO 1 DE ZORGBELEEF TUIN

De zorgbeleeftuin bevat een zorgbeleeftuin met duurzame woonwagens, een beweeg- en beleeftuin en een experimentele moestuin. Duurzaamheid, experimenteren en educatie staan hierbij centraal. De experimentele openbare moestuin combineert ontmoeting, natuur & biodiversiteit en nodigt uit tot natuurbeleving en kennisuitwisseling.

Het beweeg- en beleeftuin, grenzend aan de wijk Langdonk, stimuleert gezondheid met een sportieve route en speelelementen langs wandelpaden. Het park met groene uitstraling biedt ontmoetingsplekken. Ontsluiting vindt plaats via de Kalverstraat. Parkeren gebeurt bij de functies afzonderlijk, maar wel collectief.



Afbeelding 18: Uitwerking scenario 1 de zorgbeleeftuin

## Reactie van directe omwonende en andere belanghebbende uit de omgeving (24 stuks)

### PROGRAMMA

Zeker Oké Nee

#### Educatie en zorgcentrum



#### Ontmoetingspunt met kleinschalige horecavoorziening



#### Zorgwoningen



#### Openbare moestuin



#### Woonwagenstandplaats



#### Bestaande moestuin behouden



## OPENBARE RUIMTE, GROEN EN WATER

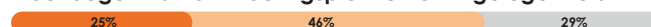
#### Toevoegen van wandelpaden



#### Toevoegen van sport- en speelelementen



#### Toevoegen van ontmoetingsplekken en zitgelegenheid



#### Parkachtige-zone



#### Groen



#### Water



## ONTSLUITING EN PARKEREN

#### Aparte ontsluiting voor woonwagens en beleeftuin



#### Aparte ontsluiting voor fiets- en voetgangers



#### Parkeren apart bij de functies (collectief)

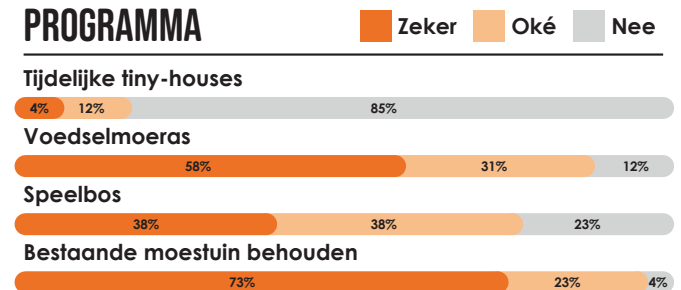


## 4.2 SCENARIO 2 RECREATIEF WOON- EN VOEDSELMOERAS

Het recreatieve woon- en voedselmoeras verbindt tiny houses, een voedselmoeras, speelbos, en beweeg- en beleefpark. De maximaal 50 duurzame tiny houses staan verspreid over het moeras en groeien mee met de omgeving. Deze woonvorm is een kleinschalige, betaalbare en verplaatsbare woonoplossing. De bewoners vormen een hechte gemeenschap, onderhouden gezamenlijke voorzieningen en hebben toegang tot een natuurinclusief voedselmoeras.

Het voedselmoeras, gericht op natte teelt en biodiversiteit, gebruikt enkel inheemse planten en vormt het groene raamwerk. Het speelbos met mini-camping heeft een natuurlijk ontvangstgebouw en biedt educatieve speelmogelijkheden. In het beweeg- en beleefpark staat gezondheid centraal met een sportieve route, groene uitstraling, en ontmoetingsplekken.

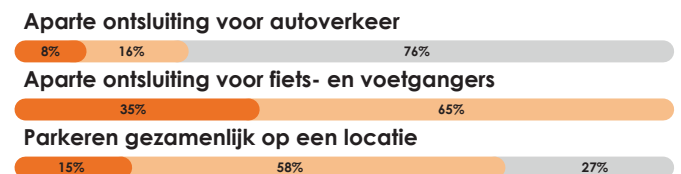
Reactie van directe omwonende en andere belanghebbende uit de omgeving (26 stuks)



### OPENBARE RUIMTE, GROEN EN WATER



### ONTSLUITING EN PARKEREN



Afbeelding 19: Uitwerking scenario 2 recreatief woon- en voedselmoeras

## 4.3 SCENARIO 3 CPO WONEN

Het groene raamwerk zorgt voor een geleidelijke overgang van het buitengebied en het stedelijk gebied. Binnen het groene raamwerk worden verschillende typen woningen gerealiseerd. De drie woongebiedjes worden omringd door groen en water en er is ruimte voor in totaal circa 30 woningen.

Door een groene buffer met bomen ontstaat een natuurlijke scheiding tussen de bestaande woningen en nieuwe woningen. De nieuwe woongebieden worden met elkaar verbonden door groen, water en wandelpaden. Het aanwezige groen is gunstig voor het klimaat en de biodiversiteit. Bovendien is het er in de zomer lekker koel. In de groene omgeving is talloze ruimte voor ontmoeting en beweging. Dit zorgt voor een prettige sfeer, die uitnodigt tot gezond leven. Er ontstaat een parkzone met diverse en uitdagende sport- en speelelementen, waar de bewoners van Langdonk graag gebruik van maken.

Reactie van directe omwonende en andere belanghebbende uit de omgeving (24 stuks)

### PROGRAMMA

Zeker Oké Nee

#### Wonen



#### Bestaande moestuin behouden



### OPENBARE RUIMTE, GROEN EN WATER

#### Toevoegen van wandelpaden



#### Toevoegen van sport- en speelelementen



#### Toevoegen van ontmoetingsplekken en zitgelegenheid



#### Bosachtige-zone



#### Groen



#### Water



### ONTSLUITING EN PARKEREN

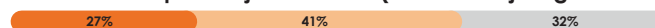
#### Ontsluiting op mogelijke toekomstige Willem Dreesweg



#### Aparte ontsluiting voor fiets- en voetgangers



#### Parkeren verspreid bij de functies (voornamelijk eigen terrein)



Afbeelding 20: Uitwerking scenario 3 CPO wonen

## 4.4 AFWEGING EN CONCLUSIE

Er is vanuit de omgeving geen duidelijke voorkeur voor een van de programma-onderdelen zoals geschetst in de scenarios. De meningen zijn verdeeld over de verschillende vormen van wonen. Wel is duidelijk dat er minder voorkeur ligt bij het realiseren van (tijdelijke) tiny-houses en woonwagenstandplaatsen.

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. In totaal moeten er tot 2030 8.630 nieuwe woningen worden gebouwd in de gemeente Roosendaal. Om dit aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren sneller en meer woningen te bouwen in allerlei soorten, zoals sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en woningen in het duurere segment (vrije sector). Voldoende en passende woningbouw is een gezamenlijke opgave en de locatie is hier bij uitstek geschikt voor. Dit komt onder andere door de ligging aan de rand van de stad, nabijheid van voorzieningen en de weinig milieubeperkingen die gelden. Ook zorgt het toevoegen van een van de woonvormen er voor dat de ontwikkeling financieel haalbaar lijkt.

Binnen de gemeente Roosendaal ligt ook een opgave voor het vinden van een nieuwe locatie voor tiny-houses. De gemeente heeft beperkte grond in haar bezit en de tiny-houses kunnen vanwege hun eigen karakter niet overal landen. De tiny-houses (solitaire, duurzame en kleinschalige bebouwing) en de sociale woongemeenschap passen goed bij de locatie. Voor de tiny-houses is weinig draagvlak vanuit de omgeving. De argumentatie hiertegen is met name het tijdelijke karakter en de aantallen (liever minder). De beoogde tiny-houses zijn niet tijdelijk van aard en de bebouwing blijft hier permanent staan. Ondanks het weinige draagvlak van de omgeving zijn er voldoende redenen om de tiny-houses (weliswaar in kleinere aantallen) op te nemen in het ontwikkelperspectief.

De overige programma-onderdelen uit de scenario's genereren op zichzelf weinig tot geen inkomsten en ontwikkeling is dan grotendeels afhankelijk van beschikbare investeringen/subsidies van gemeente of een derde partij. Het is nog maar de vraag in hoeverre deze partijen interesse hebben in dergelijke ontwikkeling. In de omgeving zijn ook al een milieu-educatiecentrum (M.E.C) en verschillende horecapunten (brasserie Visdonk en T-Huis) aanwezig. De behoefte lijkt hierdoor beperkt.

Voor voedselbossen en moerassen zijn minimale afmetingen opgenomen. Deze ruimtevraag (circa 0,5 ha) is fors en op deze locatie niet toereikend als de moestuin blijft liggen. Bovendien ligt in de directe nabijheid al een voedselbos. Er liggen wel kansen om dit verder te verbeteren en op een kleinschalige manier (bijvoorbeeld door fruitbomen) te integreren in het ontwikkelperspectief. De groenblauwe structuur van het moeras kan de toekomstige functies van elkaar scheiden. De bebouwing komt hierdoor solitair in het groen te staan.

Uit de participatiebijeenkomsten volgt een duidelijke voorkeur dat de moestuinen worden behouden en er een sterke groene structuur wordt opgericht door middel van een parkachtige zone. Het toevoegen van sport- en speelelementen is in de scenario's positief ontvangen. Dit geldt ook voor de ontmoetingsplekken en zitgelegenheden. De groene inrichting met wandelpaden, ontmoetingsplekken, sport- en speelelementen zorgen dat er een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving wordt gecreëerd. Deze parkachtige zone vormt daarom een belangrijke pijler voor het ontwikkelperspectief van de locatie. Bovendien zijn er zorgen over de (sociale) veiligheid, overlast (vandalisme en drugsoverlast) en een toenemende drukte op de Kalverstraat en Visdonk. Het gaat hierbij niet alleen om het toevoegen van woningen, maar ook om het creëren van een aantrekkelijke openbare ruimte en een veilige leefomgeving in een groen- en blauwe structuur.

Geen van de vormen van de ontsluiting heeft een voorkeur voor de omgeving. Op basis van de reacties blijkt wel dat er de minste voorkeur is voor de ontsluiting op de Willem Dreesweg. De omgeving heeft daarbij aangegeven dat er zorgen zijn over de ontsluiting op de Kalverstraat. Mede vanwege de toenemende drukte en overlast (onder andere door opstuvend zand en kuilen). Er is recent ook een raadvraag binnengekomen, waarbij het verzoek is ingediend om de Kalverstraat verder te verharderen, zodat de overlast wordt voorkomen. De keuze van de locatie en omvang van de parkeervoorziening vragen om een bewuste afweging.



## HOOFDSTUK 5

# VISIE EN ONTWIKKELPERSPECTIEF

Met de transformatie van de locatie wordt op een toekomstbestendige manier invulling gegeven aan de zuidelijke stadsrand van Roosendaal. De opzet bestaat uit een gemixt woonmilieu met solitaire woonblokken in een groene omgeving. Een plek om te wonen, maar ook om te verblijven en te ontspannen in de buitenruimte. De afbeelding hierna toont de visie. Vervolgens zijn de algemene uitgangspunten beschreven, waarna is ingegaan op de onderdelen van de visie en de randvoorwaarden die hierbij horen.



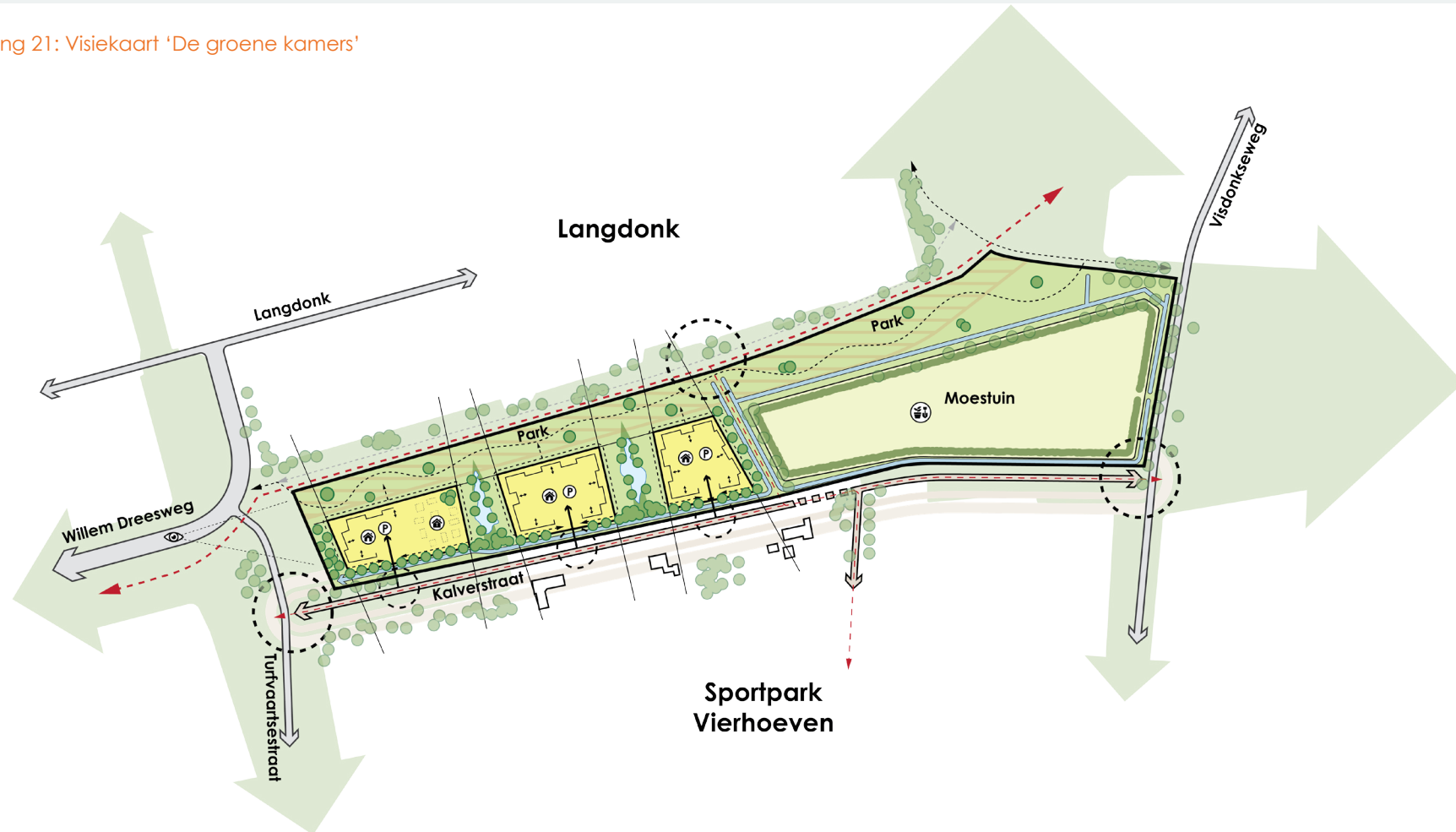


## De groene kamers

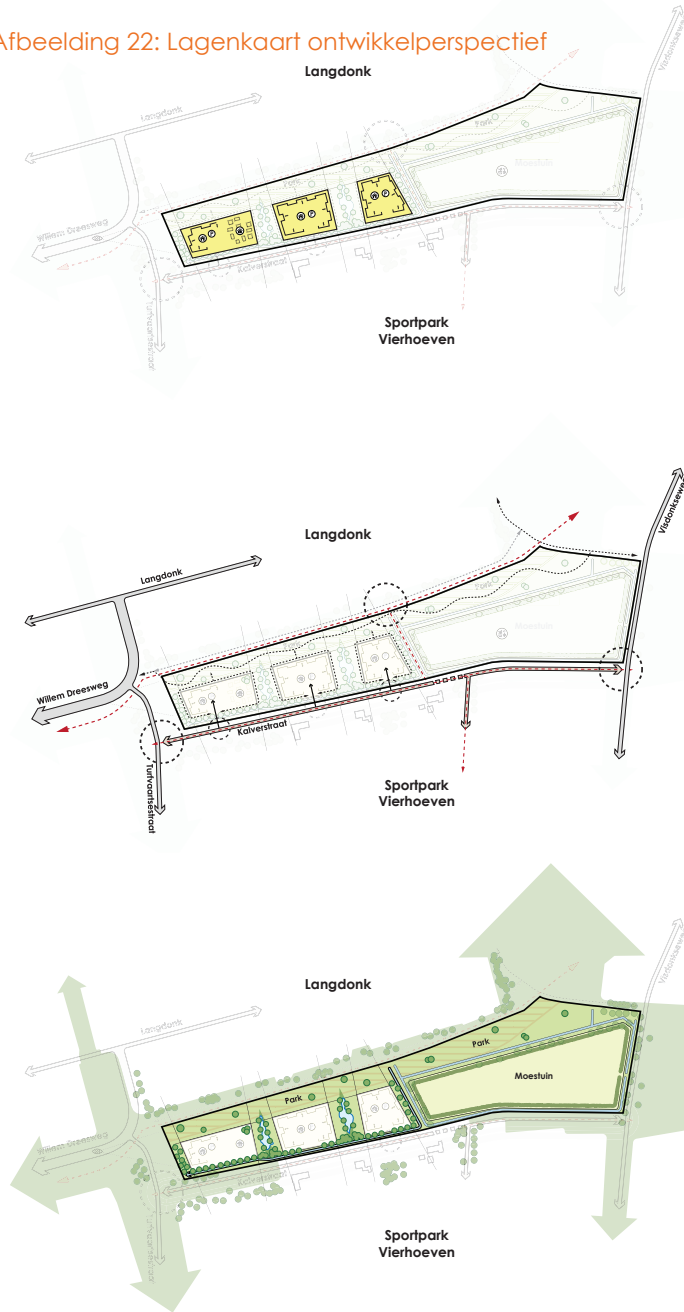
Er ontstaan twee nieuwe deelgebieden met elk haar eigen functie namelijk: de stadsparkzone en de woonblokken. De nieuwe woonbuurt vormt de schakel tussen de bebouwing in Langdonk en aan de Kalverstraat. De drie woonblokken worden van elkaar gescheiden door de groene inprickers die worden gebruikt als wadi. Deze groenblauwe structuur zorgt voor privacy voor de omliggende bebouwing en benadrukt de structuur van het landschap. De bebouwing komt vrij te liggen in het landschap. De zuidelijke rand van de woonblokken krijgt een robuuste groenstructuur met een meer gesloten en bosachtig karakter. Aan de noordelijke rand gaat het meer om de openheid. De woningen worden meerzijdig georiënteerd om de sociale veiligheid van het gebied te bevorderen.

De woningen worden ontworpen met oog voor duurzaamheid en comfort. Ze hebben een lage energiebehoefte en de zonnepanelen op de daken leveren voldoende energie om de woningen zelfvoorzienend te maken. De stadsparkzone vormt de groene looper tussen de bestaande bebouwing van de wijk Langdonk en de woonblokken. Hier is niet alleen ruimte voor natuur, maar ook een aantrekkelijke en ontspannen omgeving voor de huidige en toekomstige bewoners en bezoekers die hier verblijven. Mensen kunnen hier sporten, spelen, wandelen of gewoon genieten van de frisse lucht. De moestuin blijft bestaan in haar huidige vorm, waarbij met de bestaande groenstructuur al sprake is van een groene kamer.

Afbeelding 21: Visiekaart 'De groene kamers'



Afbeelding 22: Lagenkaart ontwikkelperspectief



Afbeelding 23: Uitwerking voorkeurscenario

### Voorkeurscenario

Op basis van het beschreven ontwikkelperspectief is ter inspiratie het voorkeurscenario verder uitgewerkt. Dit voorkeurscenario is indicatief en toont de ruimtelijke inpassing van de uitgangspunten. Bij de nadere uitwerking wordt geadviseerd om in samenspraak met de directe omgeving te komen tot de exacte ruimtelijke invulling van de locatie. De visiepunten vormen hierbij de belangrijkste uitgangspunten voor het opstellen van het stedenbouwkundige ontwerp.

## Wonen

In totaal bieden de woonblokken ruimte voor 30 woningen en 10 tiny-houses, verdeeld over de drie hofjes. Met de woningen ontstaat een duurzame en sociale manier van wonen, waarbij de bewoners zich verbonden voelen met elkaar en met de omgeving. De woningen bestaan uit grondgebonden woningen met een schaal en maat, die verfijnd is. Qua hoogte en typologie wordt aansluiting gezocht met de bebouwing in de directe omgeving. Door de meerzijdige oriëntatie van de woonblokken is een sterke relatie met de openbare ruimte. Het beeld wordt hierbij bepaald door het landelijke karakter. Het meest westelijke woonblok is meer gericht op woningen voor de doelgroep ouderen en de tiny-houses. Hierbij delen de bewoners een gezamenlijke binnentuin die groen, veilig en gezellig is. Zo ontstaat een leefbare en levendige woonomgeving, waar iedereen zich thuis voelt en waar mensen elkaar kennen. Hierbinnen is ruimte voor patio's of kleinschalige rijwoningen. Door de gezamenlijke binnentuin hebben de woningen zelf geen of een hele beperkte achtertuin/binnentuin. De overige twee woonblokken bieden ruimte voor grondgebonden woningen in verschillende typologieën (patio, geschakeld, twee-onder-een kap en vrijstaand) met een tuin.



Afbeelding 24: Referentiebeelden landelijk wonen

## Uitgangspunten wonen

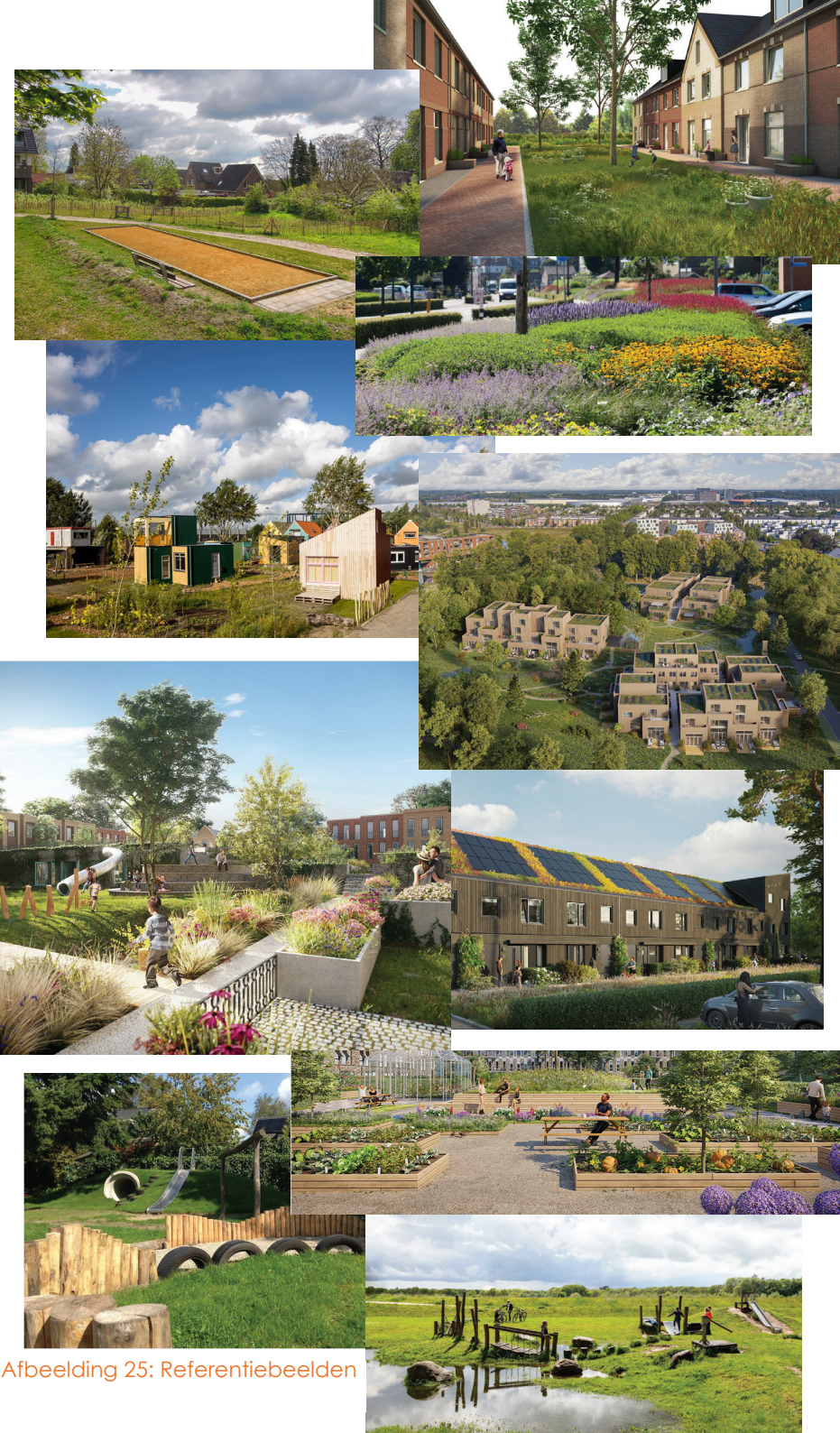
- Traditionele woningbouw of meer flexibele/modulaire woningbouw (tiny-houses) van permanente aard, waarbij sprake is van een hechte woongemeenschap en sociale verbinding.
- Voor het beoogde landelijke karakter is een afwisselend beeld van belang, waarbij op bijzondere plekken (bijvoorbeeld hoeken en zichtassen) accenten worden toegepast.
- Er is sprake van verspringingen in de rooilijn, waarbij wordt gebleven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing. Deze verspringing zorgt voor een afwisselend aanzicht vanaf de openbare ruimte.
- De bouwblokken worden meerzijdig georiënteerd en duidelijke achterkanten worden vermeden. Er zijn geen dichte/gesloten gevels toegestaan.
- De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en bouwhoogte 9 meter, waarbij variatie in bouwlagen en hoogte is gewenst. Voor patio's geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- Een plattendak is niet toegestaan om het landelijke karakter te waarborgen. Een minimale dakhelling van 20% is het uitgangspunt. De tiny-houses vormen hierop een uitzondering.
- De bebouwing kenmerkt zich door een samenhangend beeld met individuele woningen, die onderdeel uitmaken van een geheel. Creëren van eenheid onder andere door materiaal- en kleurgebruik.
- Het toepassen van een groendak is daar waar mogelijk gewenst.
- De tiny-houses hebben een divers, solitair en meerzijdig karakter. De bebouwing wordt ingeperkt door groen om de privacy van de bewoners te waarborgen en om een rommelig aanblik te voorkomen.
- De beoogde woningen moeten qua typologie een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad in Langdonk en moet bijdrage aan het bevorderen van meer differentiatie binnen de wijk. Hierdoor gaat de voorkeur uit naar een mix van met name koopwoningen gericht op jongeren, gezinnen en ouderen in de goedkope, middeldure en dure sector.
- De woonblokken worden dusdanig gepositioneerd dat deze niet direct voor de deur van de woningen aan de Kalverstraat (nummer 2 en 4) liggen. Het uitgangspunt is dat deze bestaande woningen uitzicht op het groen zoveel mogelijk behouden.
- De woningen worden zo gebouwd dat deze weinig impact hebben op het milieu, zowel tijdens de bouwfase als tijdens het gebruik. Denk hierbij aan hernieuwbare materialen, natuurinclusief bouwen, energiezuinige ontwerpen, gebruik van dakoppervlakte voor zonnepanelen en circulaire principes. Deze eisen zijn strenger dan de wettelijke norm.

## Leefbaarheid en gezondheid

Een leefbare en gezonde leefomgeving draagt bij aan een beter welzijn en bevordert de kwaliteit van het leven. Behalve voor de toekomstige bewoners is een belangrijk uitgangspunt dat de locatie ook een prettige verblijfsruimte biedt voor bestaande bewoners en gebruikers. De ontwikkeling moet zorgen voor een toegevoegde waarde voor de buurt en daarmee het verbeteren van de leefbaarheid. Een leefbare en gezonde omgeving is een omgeving die uitnodigt tot ontmoeting en verbinding, waar mensen zich thuis voelen en elkaar kunnen ondersteunen.

## Uitgangspunten leefbaarheid en gezondheid

- Met de inrichting van de openbare ruimte moet een gezonde leefstijl van de bewoners worden gestimuleerd door hen te stimuleren om fysiek actief te zijn, gezond te eten, voldoende te ontspannen en sociaal contact te hebben.
- Er worden verschillende sport- en speelelementen toegevoegd voor diverse leeftijden. Hierbij dient met de exacte locatie rekening te worden gehouden dat vanuit de woningen sprake is van zicht op de speel- en sportelementen, zodat hierover sociale controle is en overlast wordt voorkomen.
- Door het toevoegen van verschillende zitelementen wordt ontmoeting gefaciliteerd en een plaats om te rusten in de groene omgeving geboden.
- De natuurlijke inrichting van het plangebied zorgt voor zowel fysieke als mentale gezondheidsvoordelen voor inwoners.
- De negatieve effecten van klimaatverandering zoals hitte, droogte, wateroverlast en overstroming worden zoveel mogelijk voorkomen. Dit draagt bij aan een prettig woon- en leefklimaat.



Afbeelding 25: Referentiebeelden

## Groen en water

Het stadspark bevat verschillende inheemse beplanting, die de biodiversiteit en het klimaat ten goede komen. De beplanting vervult hierin een dubbelfunctie waarbij omwonenden en bezoekers worden aangespoord meer te bewegen en tegelijkertijd de negatieve effecten van klimaatverandering (e.g. hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen) kunnen worden voorkomen. Ook de biodiversiteit speelt een actieve rol in het behouden van een prettig leefklimaat, zo worden kleinschalige maatregelen genomen om de biodiversiteit te versterken. Het bestaande groen blijft behouden en wordt versterkt door verschillende nieuwe groenelementen, zoals bomen, plantvakken en wadi's. Water speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van de buurt. Niet alleen zorgt het water voor een natuurlijke buffer voor overtollig water met zware stormen en regenbuien, ook biedt het water verkoeling in de zomer en biedt het water een nieuw leefgebied voor een nieuw soort biodiversiteit. Behalve dat het groen en water een zachte overgang vormt tussen de bestaande en toekomstige bebouwing, zorgt het voor een prettige en toekomstbestendige verblijfsruimte.

De natuurlijke omgeving kan op verschillende manieren bijdragen aan de mentale gezondheid van de mens. Bijvoorbeeld door het aanzetten tot sociaal contact, het bijdragen aan een optimale ontwikkeling van kinderen, herstel van stress en persoonlijke ontwikkeling en zingeving. Dit is niet alleen relevant voor oudere mensen, maar zeker ook voor kinderen en volwassenen.



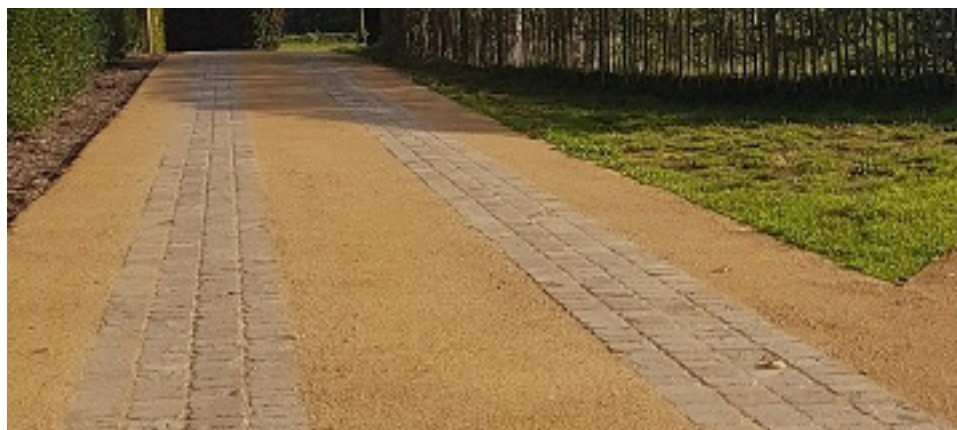
Afbeelding 26: Referentiebeeld sporten en spelen in het groen

## Uitgangspunten groen en water

- Het noordelijk gedeelte van het plangebied krijgt een meer open karakter met solitair groen en lage beplanting (plantvakken/bomen), terwijl het zuidelijk gedeelte een meer intiem en gesloten karakter krijgt met bebossing en houtwallen. Door het gebruik en type beplanting moet het landelijk karakter worden benadrukt.
- Tussen de nieuwe bebouwing en Langdonk blijft een groene zone beschikbaar die wordt ingericht als stadspark met hierin verschillende groen elementen. Het waarborgen van het open karakter is het uitgangspunt.
- Het landschap is zo divers mogelijk ingericht met bomen, bloemenrijke borders, natuurlijke oevers en grasrijke speelplaatsen, zodat verschillende diersoorten hiervan kunnen profiteren.
- Tussen de woonblokken moet minimaal 20 meter groen worden gerealiseerd om zo het karakter van solitaire woonblokken in het groen te kunnen behouden.
- De bestaande groenelementen blijven behouden en toevoegen van nieuwe inheemse groenelementen en bomen.
- Om de biodiversiteit te bevorderen worden verschillende kleinschalige elementen, zoals vlinderstruiken, insectenhotel en een pluktuin toegevoegd. In verschillende plantenvakken worden daarnaast ook fruitbomen en -struiken aangeplant. Dit zorgt voor de toevoeging van sociale, natuurlijke en educatieve waarde aan het gebied.
- Door nestkasten en andere inrichtingsmaatregelen is bewust ruimte voor biodiversiteit gecreëerd op, aan of in de gebouwen en omgeving. Dit maakt dat de locatie ook geschikt wordt voor meer planten- en diersoorten.
- Er wordt gekozen voor een systeem, waarbij het hemelwater in de ondergrond kan infiltreren door middel van wadi's. Door de dimensionering van de wadi's ontstaat een glooiing in het landschap. De wadi's zijn multifunctioneel inzetbaar en worden gecombineerd met (natuurlijke) speelelementen.

## Mobiliteit

Voor de verkeersstructuur wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde hofstructuur met meerdere ontsluitingen op de Kalverstraat. De straat krijgt een upgrade, waarbij het uitgangspunt is dat de bereikbaarheid en toegankelijkheid wordt verbeterd en de straat een eenduidig landelijk karakter krijgt. De wegonderbreking, waardoor de straat vanaf beide zijden doodloopt, blijft bestaan. De ligging in de nabijheid van het Vierhoevenpad zorgt ervoor dat er kansen zijn om het gebruik van de fiets zoveel mogelijk te stimuleren. In de parkzone worden verschillende wandelpaden toegevoegd, die ook worden aangesloten op de omliggende bestaande wandelstructuur. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht in de binnenhofjes van de woonblokken.



Afbeelding 27: Referentiebeelden landelijke weg

## Uitgangspunten mobiliteit

- Ontsluiting vindt plaats via de Kalverstraat. Dit betekent dat de straat (gedeeltelijk) dient te worden verhard, zodat het toekomstige verkeer hierop kan ontsluiten en overlast wordt beperkt. Gezien de cultuurhistorische waarde als lijnelement mag bij de herinrichting van de straat de ligging van het profiel en ontsluitingsstructuur niet wijzigen.
- In de groenzone wordt een organisch en vloeiende wandelroute gerealiseerd, die wordt aangesloten op de omliggende wandelroutestructuur. Ook de nieuwe woonblokken worden rechtstreeks in verbinding gebracht met de routestructuur.
- De straat krijgt aan beide zijden van de wegonderbreking een eenduidige landelijke uitstraling met een smal straatprofiel. Een eenduidige landelijke uitstraling van een weg wordt bereikt door een combinatie van elementen, zoals de type beplanting, het niet toepassen van trottoirbanden, een natuurlijke afwatering, gedeelde verkeersruimte voor langzaam en snelverkeer, type verharding (bijvoorbeeld karrenspoor) en de mate van verlichting.
- Via de Lindenburgerstraat blijft de aansluiting voor langzaamverkeer richting het Vierhoevenpad behouden. Dit vormt een snelle verbinding voor de toekomstige bewoners naar het Vierhoevenpad, maar ook voor de weggebruikers van het Vierhoevenpad richting de omliggende sportvelden.
- De rechtstreekse verbinding met het fietsnetwerk van Roosendaal, directe nabijheid van de bushalte en de beoogde doelgroep biedt aanleiding om in te zetten op een flexibele en lagere parkeernorm dan gebruikelijk wordt toegepast. Hierdoor worden bewoners nog meer gestimuleerd om gebruik te maken van gezonde en duurzame alternatieven als fietsen. Wel moet dit voldoende ruimte bieden om de parkeerproblematiek rondom de scouting (deels) te verhelpen.
- Vanwege de onzekerheid over de ontwikkelingen rondom de Willem Dreesweg moet de zone die hiervoor gereserveerd is vrij blijven van bebouwing en andere kostbare elementen.



## HOOFDSTUK 6

# ADVIES EN VERVOLG

Het transformeren van de locatie naar een toekomstbestendige leefomgeving is een complex en uitdagend proces dat veel planning, overleg en afstemming vereist. Het doel is om een aantrekkelijke, duurzame en leefbare woonomgeving te creëren die voldoet aan de behoeften en wensen van de toekomstige en huidige bewoners. Om dit te bereiken, moeten verschillende aspecten in overweging worden genomen, zoals het ontwerp, de financiering, de vergunningen, de bouwtechniek, de infrastructuur, de landschapsarchitectuur etc. Het vertalen van deze gebiedsvisie naar een daadwerkelijke gebiedsontwikkeling is daarom een multidisciplinaire onderneming, die bij de nadere uitwerking een hoge mate van professionaliteit, creativiteit en samenwerking vereist. Hieronder beschrijven we kort welke globale vervolgstappen ondernomen moeten worden om de gebiedsvisie te effectueren en hierdoor de transformatie van de locatie mogelijk te maken.

---

1

## Overleg met provincie

De instructieregels van de Omgevingsverordening van de provincie schrijven voor dat bij een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied (weliswaar met de aanduiding 'verstedelijk afweegbaar') in gesprek moet worden gegaan met de provincie. Het advies is om de provincie vroegtijdig op de hoogte te stellen van de plannen en de gebiedsvisie.

2

## Bepalen ontwikkelstrategie & rol

Er zijn verschillende rollen die de gemeente kan aannemen bij de gebiedsontwikkeling en exploitatie van de gronden. De mate van regie die de gemeente wil nemen is hierbij bepalend. Hoe meer regie, hoe meer sturing, maar ook hoe meer tijd, kosten en risico hierin gaat zitten. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging. De meest voor de hand liggende strategie is om een samenwerking te zoeken met een partij (ontwikkelaar/CPO). Afhankelijk van de keuze van de samenwerkende partij dient te worden bepaald of de gemeente zelf de volgende stappen wil voorbereiden of dit wil overlaten aan de uiteindelijke ontwikkelaar.

3

## Uitwerking stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp & haalbaarheidsonderzoek

Op basis van deze gebiedsvisie kan een nader plan voor de ontwikkeling van de locatie verder worden uitgewerkt. Daarnaast zijn er een aantal onderzoeken benodigd om de definitieve haalbaarheid aan te tonen. Het gaat in ieder geval om: hydrologisch vanwege de grondwaterstand, geluid i.r.t. mogelijk doortrekken Willem Dreesweg, flora en fauna vanweg omliggende natuur en parkeren voor de inrichting. De onderzoeksresultaten kunnen mogelijk leiden tot maatregelen die van toepassing zijn op het ontwerp. Het advies is daarom om deze onderzoeken vroegtijdig in gang te laten zetten.

4

## Wijzigen planologisch kader & overige onderzoeken

Wanneer het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt en de exacte kaders zijn bepaald, kan de planologische procedure in gang worden gezet. Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er straks twee opties om de planologische procedure te doorlopen, namelijk: wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het voordeel van een BOPA is dat deze over het algemeen een korte proceduredtijd heeft, waardoor sneller kan worden gekomen tot ontwikkeling. Het daadwerkelijk wijzigen van het omgevingsplan heeft een relatief langere doorlooptijd, maar biedt daarentegen wel meer flexibiliteit. Afhankelijk van het detailniveau van de uitwerking van het plan en daarmee de benodigde flexibiliteit, dient te worden bepaald welke procedure het meest passend is. Bovendien zijn er nog een aantal onderzoeken benodigd ten behoeve van de planologische procedure. Het gaat in ieder geval om de volgende onderzoeken: bodem en stikstof. Daarnaast dient op basis van een mer-aanmeldnotitie een mer-besluit te worden gekomen.

**Tot slot is in het licht van de huidige opgave en betrokkenheid van zowel gemeente als bewoners, wenselijk dat deze gebiedsvisie niet slechts een document op papier blijft maar vorm krijgt in concrete acties. Veranderingen in de maatschappij vinden snel plaats en wanneer wordt geaarzeld in het omzetten van deze visie naar een werkelijk project, bestaat het risico dat de oorspronkelijke visie haar relevantie verliest. Het zou zonde zijn van de geïnvesteerde tijd en moeite, zowel vanuit de gemeente als van de betrokken bewoners, dat deze visie niet tot uitvoering komt. Het feit dat het gebied nu een concreet ontwikkelperspectief wordt geboden benadrukt de noodzaak van een voortvarende aanpak. Door daadkrachtig voort te bouwen op de fundamenten die zijn gelegd, is de gebiedsvisie een duurzaam kader voor toekomstige ontwikkeling.**