

Datum:	16 juni 2025	Zaaknummer: 1356773
Van:	het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder Wethouder Van der Star	
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal	
Steller:		
Kopie aan:		
Onderwerp:	Ruimtelijk ontwikkelkader en uitvoeringsprogramma 't Oude Centrum	
Bijlage(n):	2	

Kennisnemen van

Het ruimtelijk ontwikkelkader voor het Oude Centrum en de acties die daaruit voortvloeien.

Inleiding

Het college maakt werk van een integrale gebiedsaanpak in het Oude Centrum. De leefbaarheid en veiligheid staan er onder druk. Met name in de hoofdstraten van het gebied; Molenstraat-oost, Hoogstraat en Brugstraat is er sprake van een opeenstapeling van problematiek, zoals overbewoning, verloedering, ondermijning en overlast. Het college zet in op het intensiveren van toezicht en handhaving en het aanscherpen van de regels om overlast en criminaliteit een halt toe te roepen. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan een kwaliteitsimpuls en nieuw toekomstperspectief voor de bebouwing en openbare ruimte van het Oude Centrum. Het college heeft het ruimtelijk ontwikkelkader en de bijbehorende uitvoeringsprogramma vastgesteld. Met deze raadsmededeling informeren wij uw raad.

Informatie/kernboodschap

Met het ruimtelijk ontwikkelkader zijn de visie en uitgangspunten van R.O.O.S. verder uitgewerkt en geconcretiseerd voor het Oude Centrum. Het ruimtelijk ontwikkelkader biedt inspiratie en kaders voor toekomstige ontwikkelingen en geeft de gemeente handvatten om ontwikkelingen in de bebouwde omgeving en openbare ruimte te kunnen sturen in de gewenste richting. Het ruimtelijk ontwikkelkader en uitvoeringsprogramma dragen bij aan de verbetering van de leefbaarheid, veiligheid in en de ruimtelijke identiteit van het oude stadshart.

Tappen uit drie vaatjes

Het ontwikkelkader gaat uit van herstel van historische en architectonische kwaliteit, maar ook het ontwikkelen van nieuwe, hedendaagse kwaliteiten voor het Oude Centrum. Dit gebeurt door in te zetten op drie afzonderlijke ontwikkelrichtingen (vaatjes) die in samenhang het optimale resultaat voor het Oude Centrum realiseren.

1. De Stations-As: De Brugstraat vormt een belangrijke route tussen station en het centrum en is daarmee de entree naar onze Binnenstad. De straat blijft de route voor het OV, maar wordt getransformeerd naar een groene, stedelijke woonstraat met – op strategische plekken – gemengde functies en een aantrekkelijk verblijfsklimaat.
2. Het Oude Lint: Hoogstraat-Molenstraat wordt een belangrijke fiets- en wandelroute die Roosendaal-Oost verbindt met het centrum. Door de historische route meer te accentueren en herkenbare ontmoetingsplekken te realiseren, krijgt het Oude lint nieuw elan. Wonen gaat een grotere rol spelen maar strategisch geplaatste niet-woonfuncties versterken het gebied en zorgen voor behoud van de centrumkwaliteiten.

3. Het Verborgene Goud: Door nieuwe informele routes toe te voegen, worden bestaande huizen, straten en buurtjes beter met elkaar verbonden. Dit 'dwaalmilieu' verweeft stedelijke straten met kleinschalige woonerfjes op een spannende manier, waar voorkanten van gebouwen grenzen aan het openbaar gebied. Deze extra laag van verbindingen maakt de binnenstad aantrekkelijker voor (nieuwe) bewoners en bezoekers en ondersteunt verdichting en heroriëntatie van de bebouwing.

Om door de tijd heen houvast te (blijven) hebben en vanuit de visie het juiste te blijven doen zijn in het ontwikkelkader ook ontwikkeluitgangspunten en richtlijnen voor beeldkwaliteit opgenomen. Zij vormen de basis voor verdere gedetailleerde uitwerking in een later stadium, maar bieden voor nu voldoende richting om ruimte te bieden aan gewenste initiatieven en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Consequenties

Het uitvoeringsprogramma geeft inzicht in de belangrijke vervolgstappen die nodig zijn om het toekomstbeeld uit het ruimtelijke ontwikkelkader te kunnen realiseren. Daarmee biedt het uitvoeringsprogramma houvast voor een planmatige aanpak en maakt het sturen op voortgang en samenhang van acties mogelijk. De uitgangspunten uit het ontwikkelkader zullen beleidsmatig en planologisch geborgd worden in o.a. welstandsnota, economische gebiedsprofielen en het omgevingsplan.

Communicatie

Het ruimtelijk ontwikkelkader en uitvoeringsprogramma presenteren we op <https://www.roosendaal.nl/t-oude-centrum> zodat dit voor iedereen beschikbaar is. Via de nieuwsbrief over het Oude Centrum communiceren we aan bewoners, ondernemers en andere belangstellende die zich hebben geabonneerd, over het collegebesluit. In gesprekken met ontwikkelde partijen die interesse hebben om te investeren in het oude centrum zal het ontwikkelkader nader worden toegelicht in separate gesprekken (als een continu proces).

Vervolg(procedure)

Op basis van het collegebesluit wordt uitvoering van de verschillende acties en maatregelen ingezet. We zullen uw raad met regelmaat, maar minimaal bij de reguliere P&C producten informeren over de voortgang.

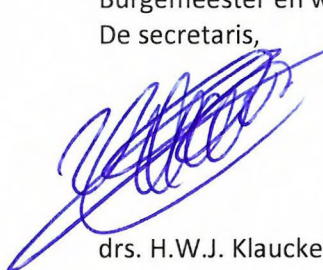
Bijlagen:

1. Ruimtelijk ontwikkelkader Oude Centrum.
2. Uitvoeringsprogramma Oude Centrum.

Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester,



drs. H.W.J. Klaucke



M. Buijs

ROSENDAAL 'T OUDE CENTRUM

Ontwikkelder

Roosendaal. Molenstraat

DZH
DZH
DZH
de zwarte hond
architecture urbanism strategy

11 April 2025



Hofstraat 1, Roosendaal

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 De opdracht	4
1.2 De locatie	5
2. Analyse	12
2.1 Sociale omgeving	13
2.2 Klimaat	14
2.3 Bebouwing	15
2.4 Beleid	22
2.5 Waarden en opgaven	25
3. Visie	28
3.1 Drie vaatjes	29
3.2 Doelgroepen	33
4. Ontwikkelder	35
4.1 Ontwikkeluitgangspunten	36
4.2 Ontwikkelderkaart	39
4.3 De Stations-As	40
4.4 Het Oude Lint	47
4.5 Verborgene Goud	56
4.6 Parkeerhub	62
4.7 Richtlijnen beeldkwaliteit	66
Bijlagen	77
Analyse huidige situatie	78
Architectuur quick-scan	90

1. INLEIDING

Roosendaal waagt de sprong vooruit. En dat is nodig, want op meerdere fronten gaat het er niet zo goed. Sociaalmaatschappelijk, demografisch, economisch en ruimtelijk liggen er behoorlijke uitdagingen. Eén van de gebieden in de stad waar deze uitdagingen zichtbaar bij elkaar komen én elkaar - helaas - versterken is 't Oude Centrum.

Ooit een gerenommeerd, bruisend stuk binnenstad, nu als onderdeel van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid Roosendaal een plek die haar bewoners (te) weinig kansen geeft op een prettig, onbezorgd leven of een trede omhoog op de maatschappelijke ladder.

Tijd om het tij te keren!

Het Oude Centrum moet weer een fijne, leefbare stadsbuurt worden waar mensen trots op zijn. Een plek die bovendien een representatieve entree is voor de stad als geheel, en dus niet alleen goede woonkwaliteiten in zich heeft, maar ook prettige en veilige verbindingen maakt. De ambitie is een sociaal samenhangende, stedelijke woonbuurt te creëren waar ook nieuwe doelgroepen zich toe aangetrokken voelen, en waar enkele niet-woonfuncties het stedelijke wonen ondersteunen en versterken.

Diverse (ruimtelijke) visies, plannen en programma's ontvouwen zich in Roosendaal om die sprong voorwaarts te gaan maken. Het gebied Molenstraat / Brugstraat in het Oude Centrum is bijvoorbeeld al als sleutelproject benoemd in het plan R.O.O.S, en met een integrale bestuursopdracht wil de gemeente nu regie nemen en de beoogde gebiedstransformatie versnellen. Met als doel om vanuit diverse sporen de leefbaarheid te verbeteren, zodat voor bewoners en ondernemers veiligheid, een 'thuisgevoel', en trots weer terugkeren naar deze prachtige historische stadsstraten.



1.1 De opdracht - Ontwikkelkader 't Oude Centrum

Roosendaal zet sterk in op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de gemeente. In het Oude Centrum wordt op basis van de Bestuursopdracht gewerkt aan een stevige kwaliteitsimpuls van de leefomgeving, door enerzijds intensiever te handhaven op misstanden en overlast en anderzijds te investeren in een transformatie van het vastgoed en het openbaar gebied. Dit ontwikkelkader moet de richting wijzen naar de gewenste kwaliteitsimpuls voor het gebied zodat leefklimaat, verblijfswaarde en uitstraling er verbeteren. Daarvoor is het wenselijk dat met het ontwikkelkader op korte termijn al kan worden gestuurd en geïnspireerd, zowel intern als zeker richting de huidige bewoners (incl. ondernemers), pandeigenaren en ook nieuwe initiatiefnemers. En dat er voor de lange termijn een houdbare, ambitieuze visie ligt waarop steeds teruggevallen kan worden om koers te houden in de gewenste gebiedstransformatie.

Dit ontwikkelkader bevat daarom naast een (beknopte) analyse van het gebied een visie, een kader en een doorkijk naar de strategische agenda. Op pandniveau wordt ingezoomd op kwaliteiten van gevels en op transformatiemogelijkheden; er wordt uitgezoomd naar o.a. de samenhang met omliggende gebieden en ontwikkelingen - omdat het Oude Centrum natuurlijk geen eiland in de stad is, maar nauw verweven is met haar context. Het ontwikkelkader beoogt een ontwikkelrichting in te zetten waar niet alleen het Oude Centrum zelf van profiteert, maar die tevens positieve impact op de omliggende stad heeft!

Het ontwikkelkader omvat:

1. Analyse en visie stedenbouw (opgaven en vaste waarden)
2. Ontwikkelrichting en casestudy architectuur
3. Gevelstudie gebied, uitwerking ontwikkelrichting en programma
4. Principeprofielen, beeldkwaliteit en strategische agenda.

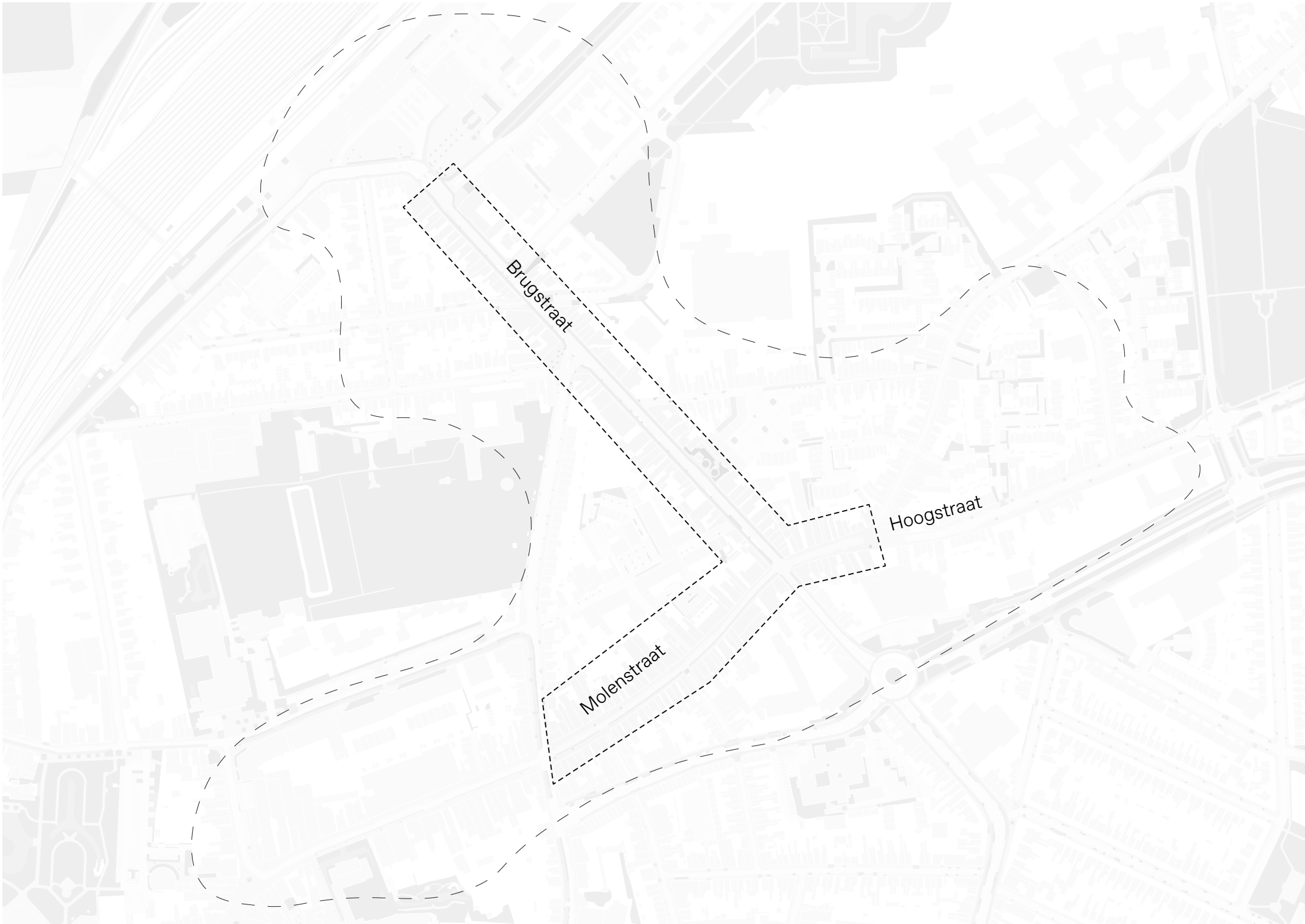
Dit eindproduct vat de inhoud samen, en biedt daarmee handvatten voor de korte en lange termijn gebiedstransformatie.



1.2 **De locatie - Afbakening plangebied**

Het plangebied bestaat uit drie straten: De Brugstraat, de Molenstraat tot aan het kruispunt met de Burgemeester Prinsensingel en de Hoogstraat tot aan het kruispunt met de Kalsdonksestraat.

Om tot een effectief ontwikkelkader te komen zal ook de relatie met de achterliggende bebouwing en projecten/gebiedsontwikkelingen (Stationskwartier, Mariadal, Stadsentree Oost) van dit primaire netwerk en het vervolg van de straten buiten de afbakening meegenomen worden in de analyse, visie en interventies.



--- Plangebied
— Invloedssfeer

Afbakening plangebied 't Oude Centrum

De locatie - Historie

Het Oude Centrum heeft een lange historie, met de Molenstraat en Hoogstraat als de oudste straten van Roosendaal. Dit zogenoemde “historische lint” verbindt Roosendaal van oudsher met de omliggende kernen.

Op de historische kaart is dit oude lint goed zichtbaar. Roosendaal bestaat uit nog maar een paar straten, waarvan de Molenstraat en Hoogstraat goed zichtbaar zijn. Het station ligt in deze tijd meer richting het centrum. Pas na 1900 wordt deze verplaatst naar de huidige locatie. Vanaf dit moment ontstaat de stations-as haaks op het historische lint.

Natuurlijk heeft de tand des tijds onmiskenbaar haar sporen nagelaten. Zoals de verwoestingen in het Oude Centrum gedurende de Tweede Wereldoorlog en de ontkerkelijking die zeker in de jaren ‘70 tot sloop van beeldbepalende gebouwen (zoals de Sint Antoniuskerk aan de Brugstraat) heeft geleid.



Roosendaal 1865, Topotijdreis

De locatie - Historie Brugstraat

De Brugstraat vormde de as naar het (nieuwe) station. Een monumentale lijn met aan het einde (of begin) het station, dit gaf de reiziger richting. Op onderstaande rechterfoto zijn een aantal van de historische panden nog te herkennen in het huidige straatbeeld.

Waar in 1910 het straatprofiel brede trottoirs had, zijn deze smaller in het moderne profiel - om ruimte te maken voor de auto, bus, fietser en enkele

bomen. Voornamelijk de auto (langsparkeren en tweerichtingsverkeer) vraagt nu veel ruimte. Ook de identiteit van de Burgstraat als prominente as met duidelijk zichtpunt is over tijd gesleten.



Brugstraat, 1910 | Gezien vanaf Vincentiusstraat naar Stationsplein - West Brabants Archief



Brugstraat, 2024 | Gezien vanaf Vincentiusstraat naar Stationsplein, google streetview

De locatie - Historie Molenstraat

Ook onderstaande foto's zijn op ongeveer dezelfde plaats genomen maar dan in de Molenstraat. Links zien we de historische panden, deze zijn kleiner in maat en schaal dan de panden aan de Brugstraat. Waar de straat veel ruimte bood aan voetgangers en zodoende een rol had als verblijfsruimte en onderdeel van het sociale leven in het stadscentrum, is de straat nu een stuk leger. De activiteit op straat en grotendeels ook in de panden is stilgefallen. De auto heeft de rol van de voetganger overgenomen, en de rol van de straat is veranderd van leef- en

ontmoetingsplek naar functionele doorgangsroute. De historische panden staan er nog voor een groot deel - wat een kwaliteit is -, maar gebrek aan onderhoud en talloze interventies in de gevel doen veelal af aan het historische karakter.



Molenstraat, 1921 | Gezien naar Hoogstraat, ter hoogte Burgemeester Prinsensingel - West Brabants Archief



Molenstraat 2024 | Gezien naar Hoogstraat, ter hoogte Burgemeester Prinsensingel

De locatie - Belangrijke positie in het netwerk van de stad

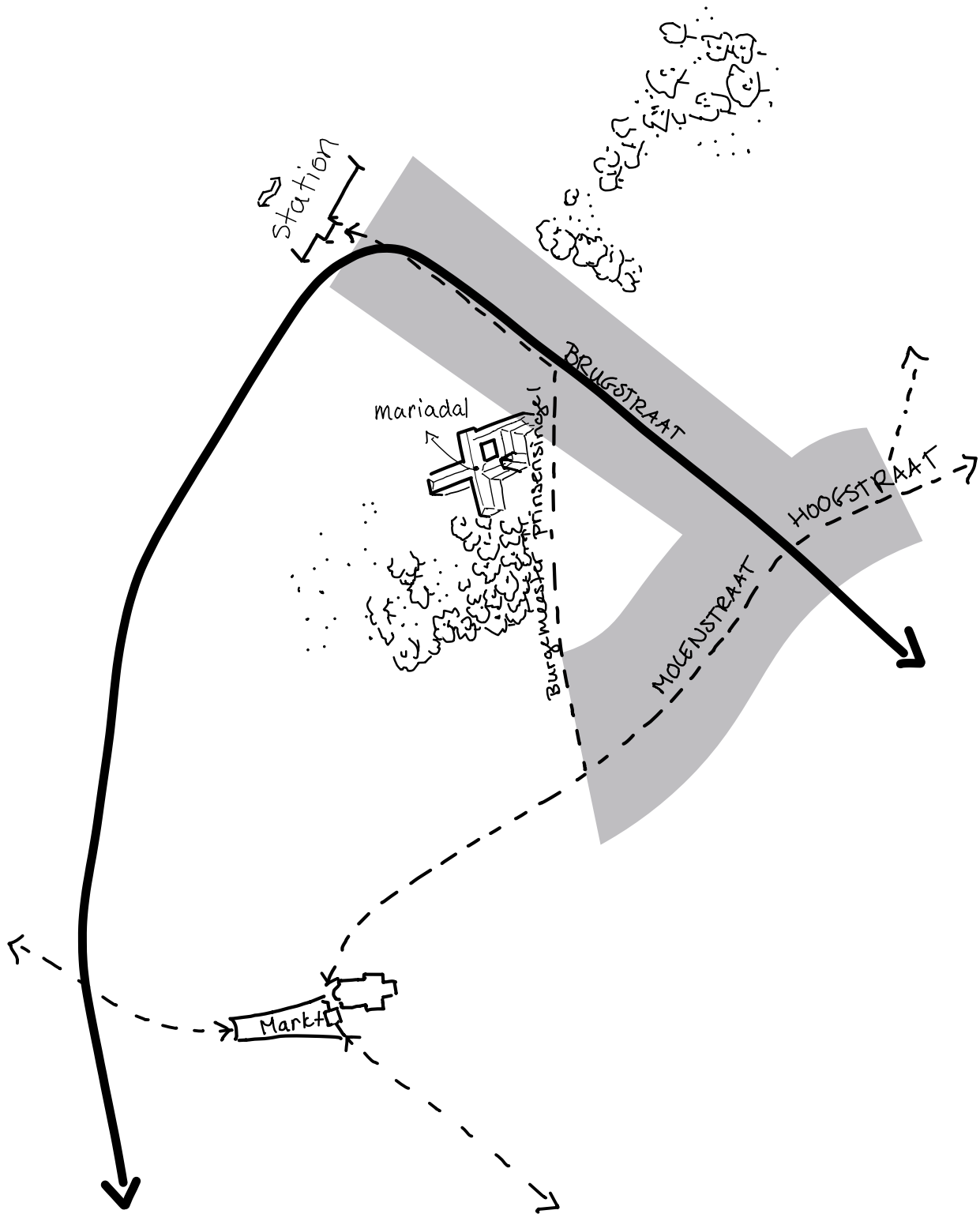
De straten binnen het plangebied nemen in de huidige tijd nog steeds een belangrijke rol in het netwerk van de stad in. Zo vormen ze een belangrijke verbinding tussen het station en het hart van de stad, maar ook met de omliggende woonwijken. De Brugstraat is daarnaast onderdeel van de ring rond het centrum, die op dit moment nog sterk voor autoverkeer is ingericht.

Op deze tekening is goed te zien hoe de Molenstraat, als onderdeel van het netwerk van de binnenstad,

raakt aan de ring rondom het centrum, waar de Brugstraat onderdeel van is. Het plangebied ligt opgespannen tussen het station en de Markt. Met de Burgemeester Prinsensingel als belangrijke aftakking. De plekken waar de verschillende lijnen elkaar raken vormen belangrijke, herkenbare momenten in het straatbeeld.



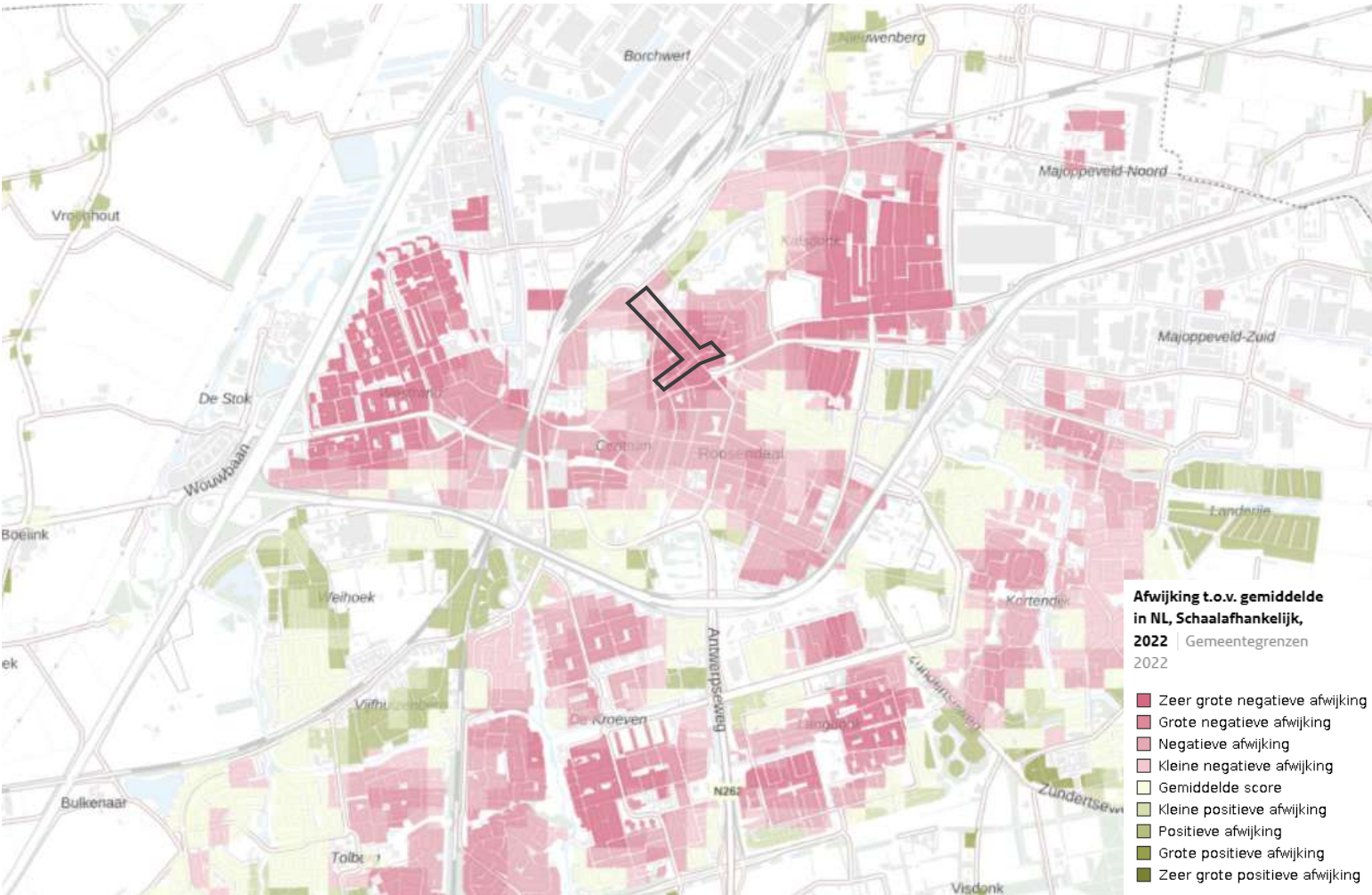
Routes in het centrum - Gemeente Roosendaal



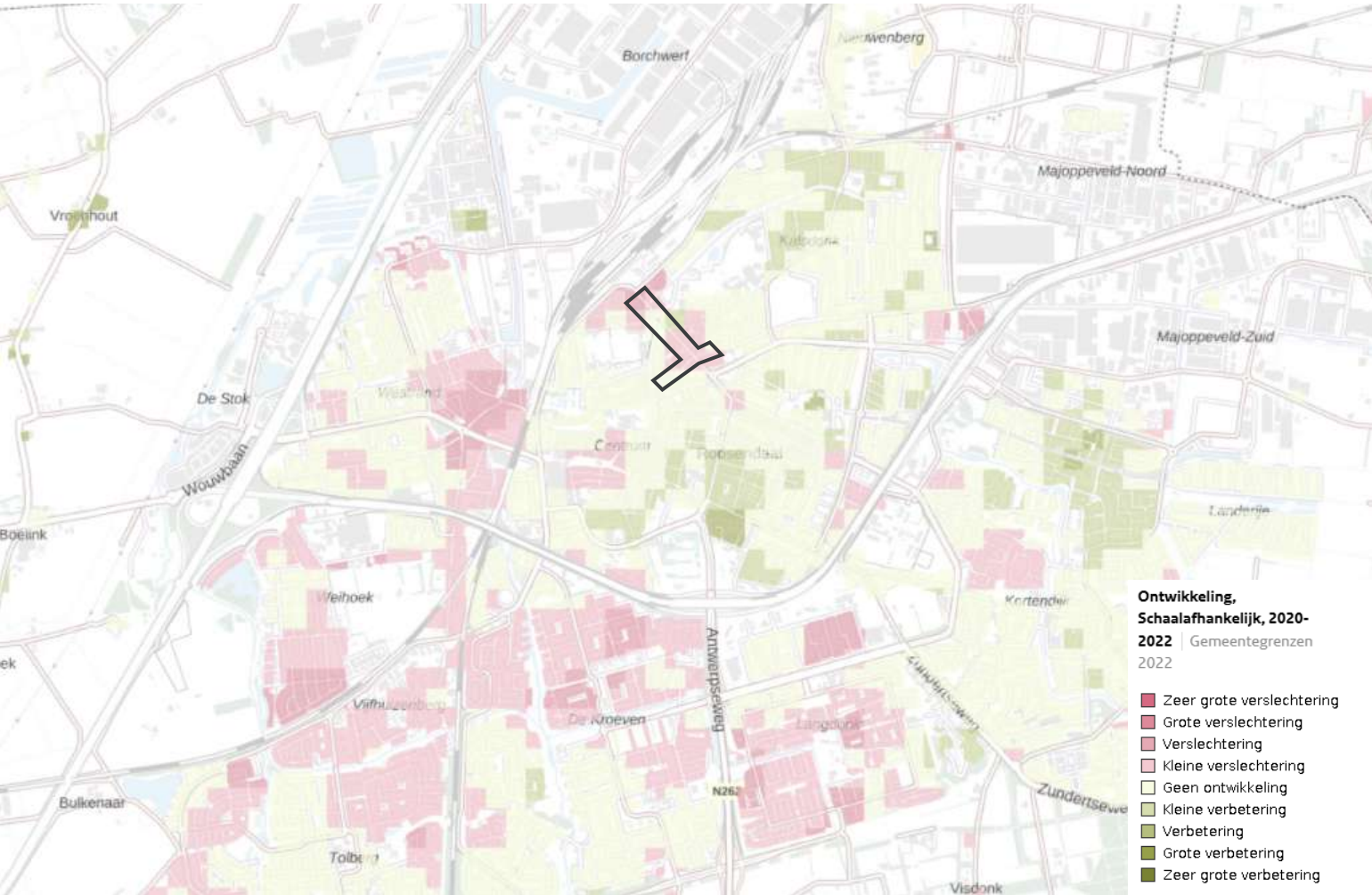
Oriëntatie naar de stad

De locatie - Een afname van de leefbaarheid

De leefbaarheid in het gebied is volgens recente resultaten van de Leefbarometer achteruitgegaan, wat ook duidelijk zichtbaar en voelbaar is in het straatbeeld. Er is sprake van toenemende overlast en veel panden staan leeg. De afname van de winkeldiversiteit en de sluiting van zaken zorgen voor minder levendigheid en een gevoel van verloedering en verminderde sociale veiligheid. Ook de verkeersdrukke speelt vanzelfsprekend een rol in de beleving van de bewoners van het gebied.



Leefbarometer | Afwijking t.ov. gemiddelde in Nederland (2022)



Leefbarometer | Ontwikkeling 2020-2022

Leegstand en verval hebben een grote impact op het straatbeeld en leefbaarheid.



Molenstraat 150, Roosendaal



Brugstraat 1a, Roosendaal



Hoogstraat 3-5, Roosendaal

2. ANALYSE

Het ontwikkelkader is gebaseerd op een analyse van het plangebied. Een samenvatting hiervan is te vinden in dit hoofdstuk. Hierbij worden diverse thema's aangestipt zoals de sociale omgeving, de fysieke omgeving, klimaat en het belangrijkste bestaande beleid.

Samen leiden deze tot de belangrijkste opgaven en waarden van 't Oude Centrum met het oog op de gebiedstransformatie. Deze opgaven en waarden worden daarom tot slot van dit hoofdstuk in beeld gebracht; op deze kaartbeelden zal vervolgens de te kiezen ontwikkelrichting toegesneden worden.



2.1 Sociale omgeving - Uiteenlopende typen inwoners zoekend naar verbinding

Het type inwoners van 't Oude Centrum loopt erg uiteen. Dit is terug te zien in het inkomen. Er is een grote groep met een laag inkomen, maar ook hoge inkomens zijn in het plangebied vertegenwoordigd. Ook in de leeftijd is er een splitsing: voornamelijk een grote groep jongeren 15-45 jaar en een grote groep mensen boven de 65. Er ontbreken enkele groepen in het gebied: zo zijn er weinig kinderen en de werkende groep 45-65 ontbreekt. Typerend voor het gebied is de hoge bevolkingsdichtheid, maar de lage huishoudensgrootte. Dit betekent dat er veel mensen alleen in het plangebied wonen. De dichtheid van inwoners is vooral hoog in de Molenstraat, waar enkele appartementencomplexen staan. In dit gebied bevindt zich een grote concentratie van arbeidsmigranten. Deze zijn vaak niet goed geregistreerd en geeft een onvoldoende beeld op dit vlak.

Er ontbreken dus enkele demografische groepen - zoals jonge gezinnen - in 't Oude Centrum, die zouden kunnen helpen met het activeren van de omgeving en het versterken van sociale cohesie. Voor meer sociale cohesie is het wenselijk de doelgroepen in het plangebied te diversifiëren.



Ontmoetingsplek in Roosendaal - Gemeente Roosendaal

2.2 Klimaat - Kwetsbaar voor hittestress en wateroverlast

De straten in het plangebied warmen snel op: het stedelijk hitte-eiland effect is duidelijk aanwezig. Het aanwezige groen heeft slechts een beperkte verkoelende werking, aangezien het zich voornamelijk in de parken bevindt en nauwelijks in de straten waar de mensen wonen en werken.

Daarnaast kampt 't Oude Centrum met waterafvoerproblemen tijdens piekbuien. Veel straten kunnen hevige neerslag niet goed verwerken, en zonder maatregelen zullen deze problemen in de toekomst alleen maar toenemen.

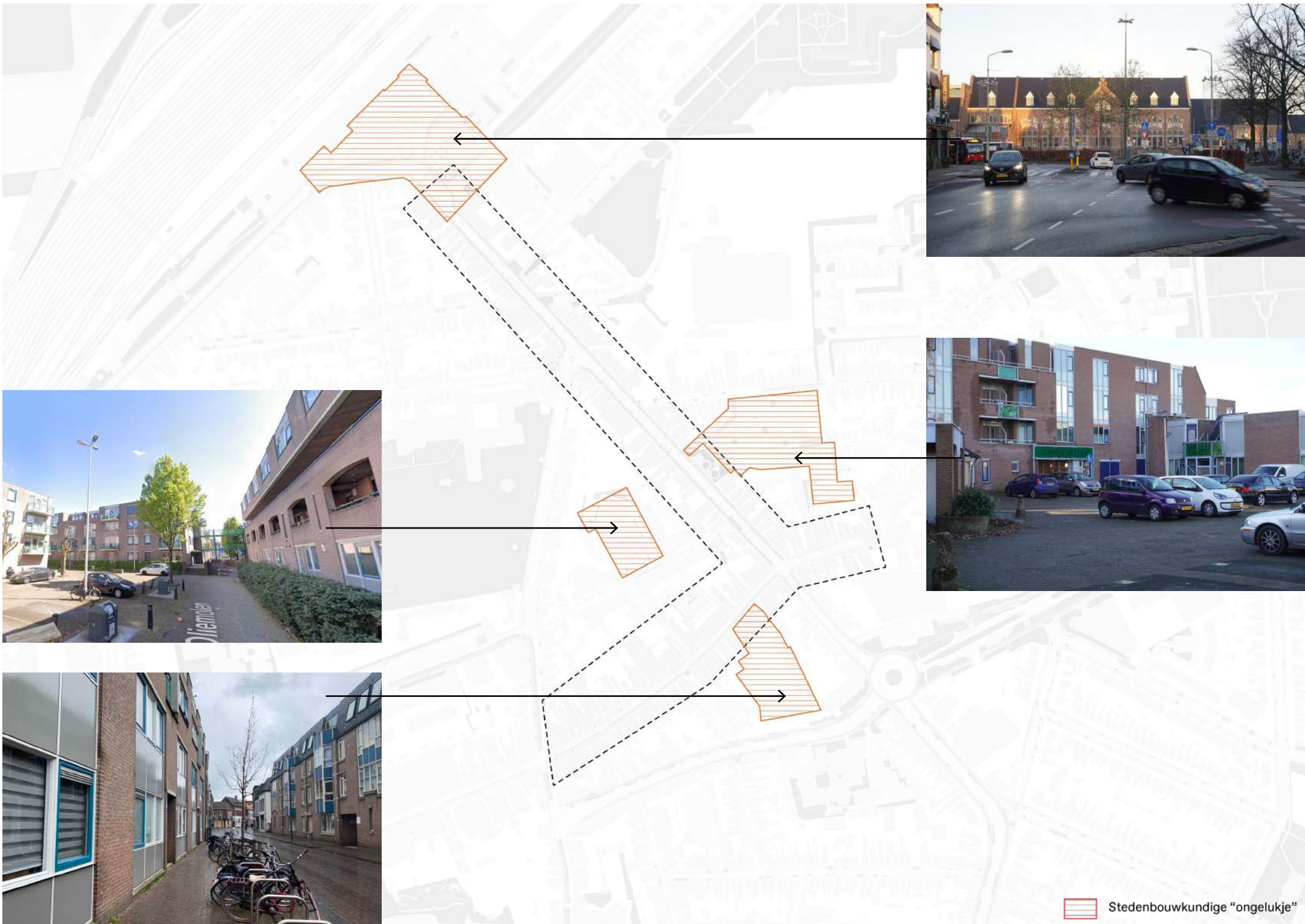
De Molenstraat en Hoogstraat liggen hoger dan de omliggende gebieden, wat kansen biedt voor slimme groene oplossingen. Door hier waterbergend groen toe te passen, kan regenwater beter vastgehouden worden en worden andere delen van de stad ontlast. Door de juiste maatregelen in het plangebied te treffen, kan dus een groter gebied 'geholpen' worden. (In de bijlage (pagina 89) is de Klimaatladder te vinden, welke verder ingaat op de interventies nodig voor klimaatadaptatie)



Wateropvang en groen in Stadstuin van Hasselt, Roosendaal - Gemeente Roosendaal

2.3 **Bebouwing** - Stedenbouwkundig kwetsbare plekken

Niet alle historische ontwikkelingen hebben de kwaliteit opgeleverd die het Oude Centrum van Roosendaal verdient. Deze stedenbouwkundig kwetsbare plekken karakteriseren zich doordat ze in maat, ritmiek, bebouwingsgrootte, relatie binnen-buiten en ontsluiting niet aansluiten bij de omgeving. Zodoende zorgen ze voor gesloten gevels en doen ze af aan de kwaliteiten van de openbare ruimte.

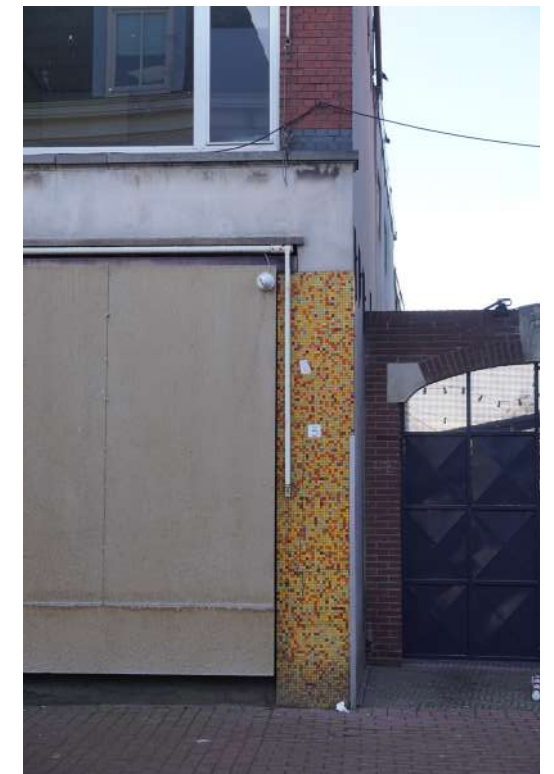


Bebouwing - 't Oude Centrum is aan een transformatie toe

De architectuur en daarmee het gevelbeeld van 't Oude Centrum is van belang voor de ervaren sfeer en de daadwerkelijke fysieke kwaliteiten. Het Oude Centrum heeft een sterke basis vanwege de historische gevels, die haar karakter en identiteit verlenen. Echter verkeren deze op dit moment veelal in slechte staat. De verloederde en soms dichtgetimmerde panden geven een onveilig gevoel en stralen een gebrek aan zorg en aandacht uit. Daarom is het van belang dat deze panden zowel vanuit architectonisch als programmatisch perspectief onder handen genomen worden.

Om de potentie van panden te illustreren is willekeurig een verloederd pand in de Hoogstraat als voorbeeld gebruikt. Voor het pand is een architectonische 'quick-scan'* uitgevoerd om inzicht te verschaffen in welke panden getransformeerd dienen te worden en hoe de gevels ervan hersteld kunnen worden.

** Quick-scan - d.w.z. geen gebruik gemaakt van bouwtechnische of andere keuringen, geen inspectie van en binnenin het pand, maar puur beeldvormend en vanuit archiefmateriaal en huidig beeld.*



Huidige staat Hoogstraat 3-5

Bebouwing - Breng de geschiedenis zichtbaar terug

Herstel van de gevel | Aanpak

De Hoogstraat 3-5 is een pand dat toe is aan onderhoud. Het pand heeft een lange historie, maar door aanpassingen over tijd zijn haar kwaliteiten verloren gegaan. Er zijn mogelijke ingrepen op drie niveaus:

Allereerst zijn er de minimale ingrepen die het gevelbeeld herstellen en ervoor zorgen dat het pand weer past in het straatbeeld en verzorgd uit ziet.

Vervolgens zijn interventies nodig om het pand weer bewoonbaar te maken en woonkwaliteit te bieden aan de nieuwe bewoners. Tijdens deze ingreep kan ook gekeken worden naar een nieuwe indeling of programma van het pand.

Waar de eerste twee niveaus noodzakelijk zijn, is de derde een droomscenario. Grondig herstel van het pand om echt de historische kwaliteiten van 't Oude Centrum terug te brengen.



00 | huidige toestand



01 | minimale ingreep

- beplating in de plint verwijderen
- zonwering verwijderen
- postboxen verwijderen
- plint herstellen/opknappen
- dakgoot herstellen/aanhelen



02 | bewoonbaar maken

- nieuwe kozijnen in de plint
- nieuwe indeling tbv woning indeling
- nieuwe kozijnen op de verdieping
- rollaag boven kozijnen gelijk uitvoeren



03 | droom beeld

- schoorsteen terug brengen
- metselwerk penant op de verdieping terug brengen in orginele stijl incl. kozijnen.
- poort links verwijderen
- poort rechts open tbv van evt. nieuwe woonhof erachter (secundair dwaalmilieu)
-

Bebouwing - Hoe bepalen we waar transformatie nodig is?

Gevelstudie Hoogstraat

Met het oog op toekomstige interventies en initiatieven is het van belang vast te stellen welke panden transformatie nodig hebben. Hiervoor zijn de verschillende karakteristieken van panden van belang, zoals de relatie met de omgeving, de historie, onderhoud en sociale waarde.

Afhankelijk hiervan kan vastgesteld worden welke panden behouden dienen te worden, welke panden hersteld zouden moeten worden en welke panden beter gesloopt en vervangen kunnen worden. Door op een heldere wijze de aanzichten van de gevels te tekenen wordt dit - met hulp van historisch beeldmateriaal - duidelijk.



Locatie aanzicht



Aanzicht gevels Hoogstraat

Bebouwing - Welke gevels hebben aandacht nodig?



- Gevel in goede staat
- Gevelbeeld onvoldoende, onderzoek moet uitwijzen sloop of herstel
- Geen bebouwing

- Positieve eigenschappen (nummers)**
- 1. Heeft een historische waarde
 - 2. Een belangrijk onderdeel van de stadsidentiteit
 - 3. Verkeert in een goede staat van onderhoud
 - 4. Bevat unieke architectonische elementen
 - 5. Heeft een samenhang met de omringende bebouwing
 - 6. Heeft een gevel met een tijdloze uitstraling
 - 7. Heeft een sociale waarde
 - 8. Heeft een economische waarde
 - 9. Belangrijk voor het straatbeeld
 - 10. Cultuurhistorische waarde; Rijksmonument
 - 11. Cultuurhistorische waarde; Gemeentelijk monument
 - 12. Overige reden; recent gebouwde units

- Negatieve eigenschappen (letters)**
- A. Verkeert in een slechte staat van onderhoud
 - B. Sterk verouderd (en niet meer herstelbaar)
 - C. Mist architectonische waarde
 - D. Mist historische waarde
 - E. Heeft geen samenhang met de omringende bebouwing
 - F. Het huidige ontwerp hindert mogelijke herontwikkeling van de omgeving
 - G. Draagt bij aan een rommelig straatbeeld
 - H. Heeft niet-authentieke wijzigingen ondergaan

Als we deze analyse toepassen over het gehele plangebied zien we een grote mate van historisch kwalitatieve bebouwing die we kunnen en willen behouden. Echter, enkele panden zijn - op basis van de staat van de gevel - toe aan volledige vervanging. Tegelijkertijd zijn er enkele panden waarvan in ieder geval de gevel hersteld dient te worden. Deze panden hebben een (historische) waarde maar ook achterstallig onderhoud, of hebben significante architectonische aanpassingen ondervonden.

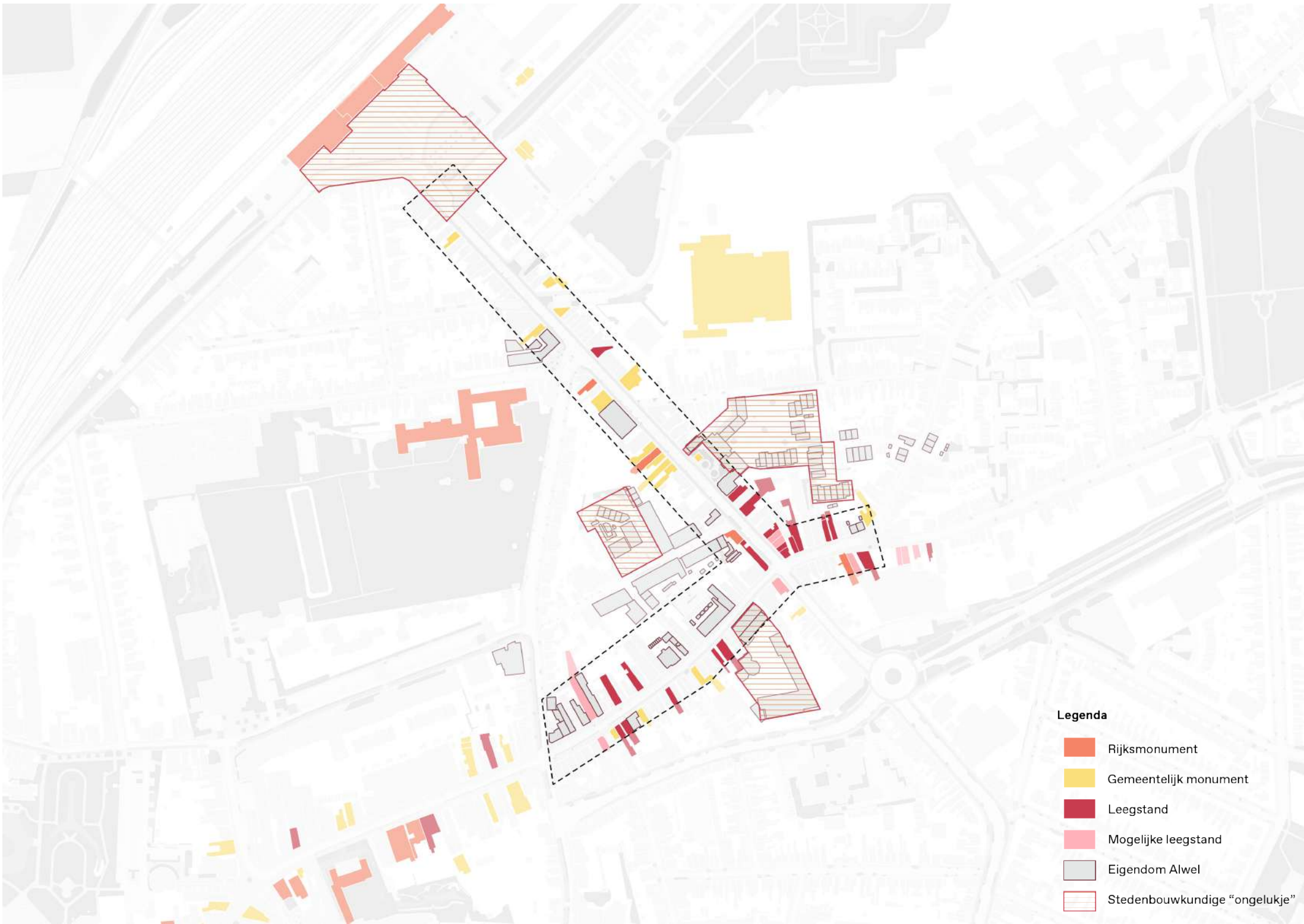
Door panden te herstellen en vervangen, wordt daarmee tegelijkertijd het straatbeeld hersteld. Het algehele niveau van onderhoud gaat omhoog en de historie van de straat wordt in ere hersteld. De panden worden een waardevol en kwalitatief onderdeel van het straatbeeld, wat ten goede komt aan de beleving van 't Oude Centrum als verblijfsplek met historische kwaliteiten.

**Zie bijlage voor inzoom van de deelgebieden.*

Bebouwing - Monumentaal erfgoed in contrast met verloederde panden

In 't Oude Centrum is veel leegstand. Panden zijn vaak niet goed onderhouden en in combinatie met de dichtgetimmerde gevels zorgt dit voor een verloederd beeld.

Naast de grote hoeveelheid leegstand, is er aantal rijks en gemeentelijke monumenten. Dat maakt dat het gebied een bijzondere historische kwaliteit heeft. Dit geeft niet alleen een rijk beeld, maar schept ook veel kansen. De grote hoeveelheid leegstand en gebrekkig onderhoud aan panden zorgen er soms helaas voor dat deze historische kwaliteit momenteel niet goed zicht- en beleefbaar is.



Leegstand, monumenten en ruimtelijke problemen

De monumentale panden vertellen de
historie van het gebied.

ANNO - 1912

Brugstraat 19, Roosendaal



2.4 **Beleid** - Rondje Roosendaal/R.O.O.S.

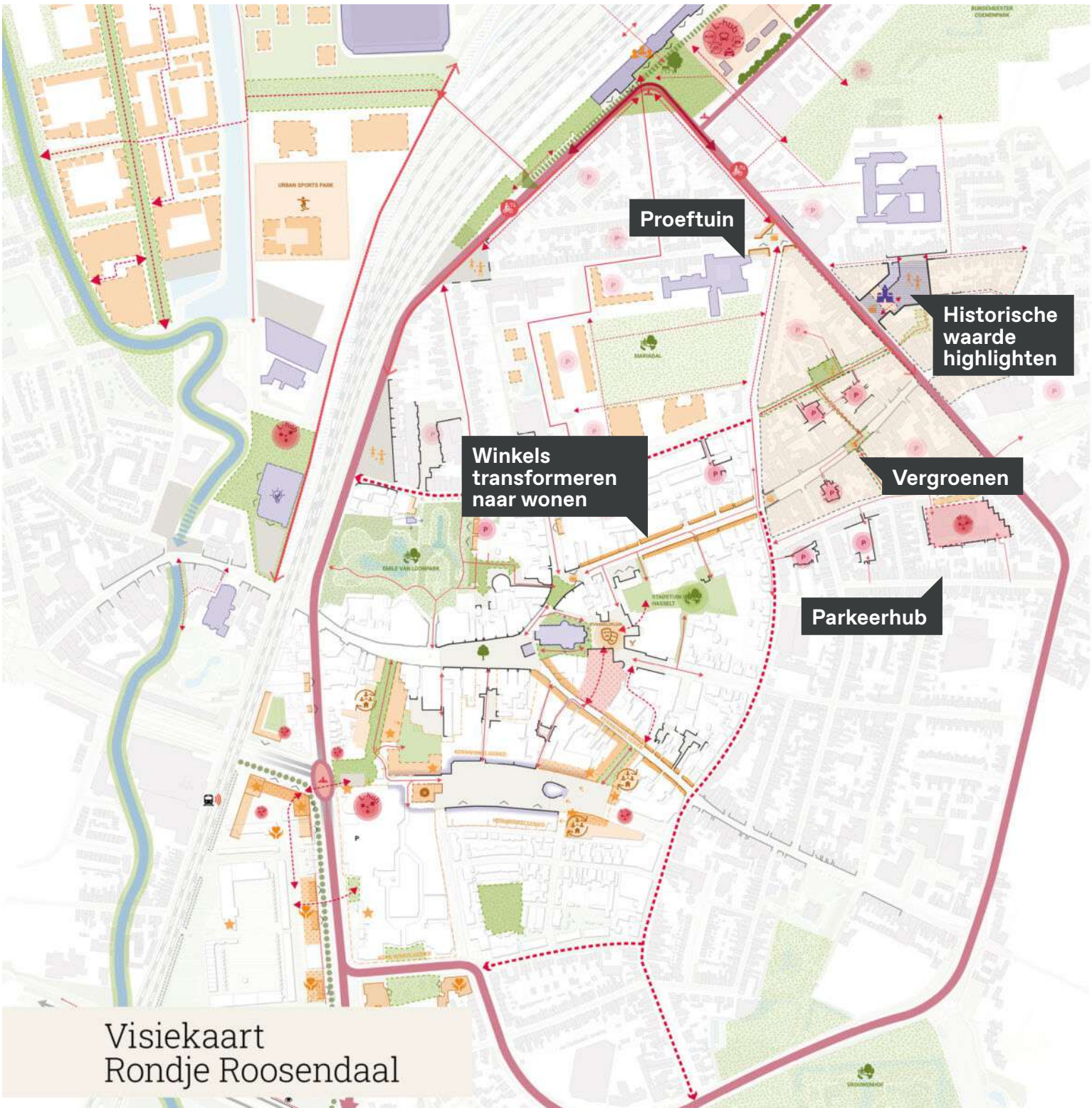
Roosendaal ondervindt drie belangrijke transformaties. Deze worden in Rondje Roosendaal/ R.O.O.S. beschreven en dit ontwikkelkader dient een bijdrage te leveren aan deze transformaties:

- van ‘place to buy’ naar ‘place to be and meet’
- van autostad naar woonstad
- van stenen stad naar groene stad

Naast de transitie zijn er vier ontwikkelprincipes die de plannen in Rondje Roosendaal/R.O.O.S. vormgeven:

1. DNA, cultuur en erfgoed vertellen het verhaal
2. Natuur in de stad verbindt
3. Gebied specifiek programmeren
4. Duurzame mobiliteit (vijf minuten stad)

De aandacht voor cultuur en erfgoed speelt natuurlijk een belangrijke rol vanwege de historie van het plangebied. Er dient vergroend te worden om het huidige tekort aan groen tegen te gaan. Er zijn wensen voor een ander programma (minder nadruk op retail) en de auto dient een andere rol te krijgen in het gebied - net als in de rest van de stad.



Ontwikkelkaart Rondje Roosendaal - Rondje Roosendaal

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 stadspaleis

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

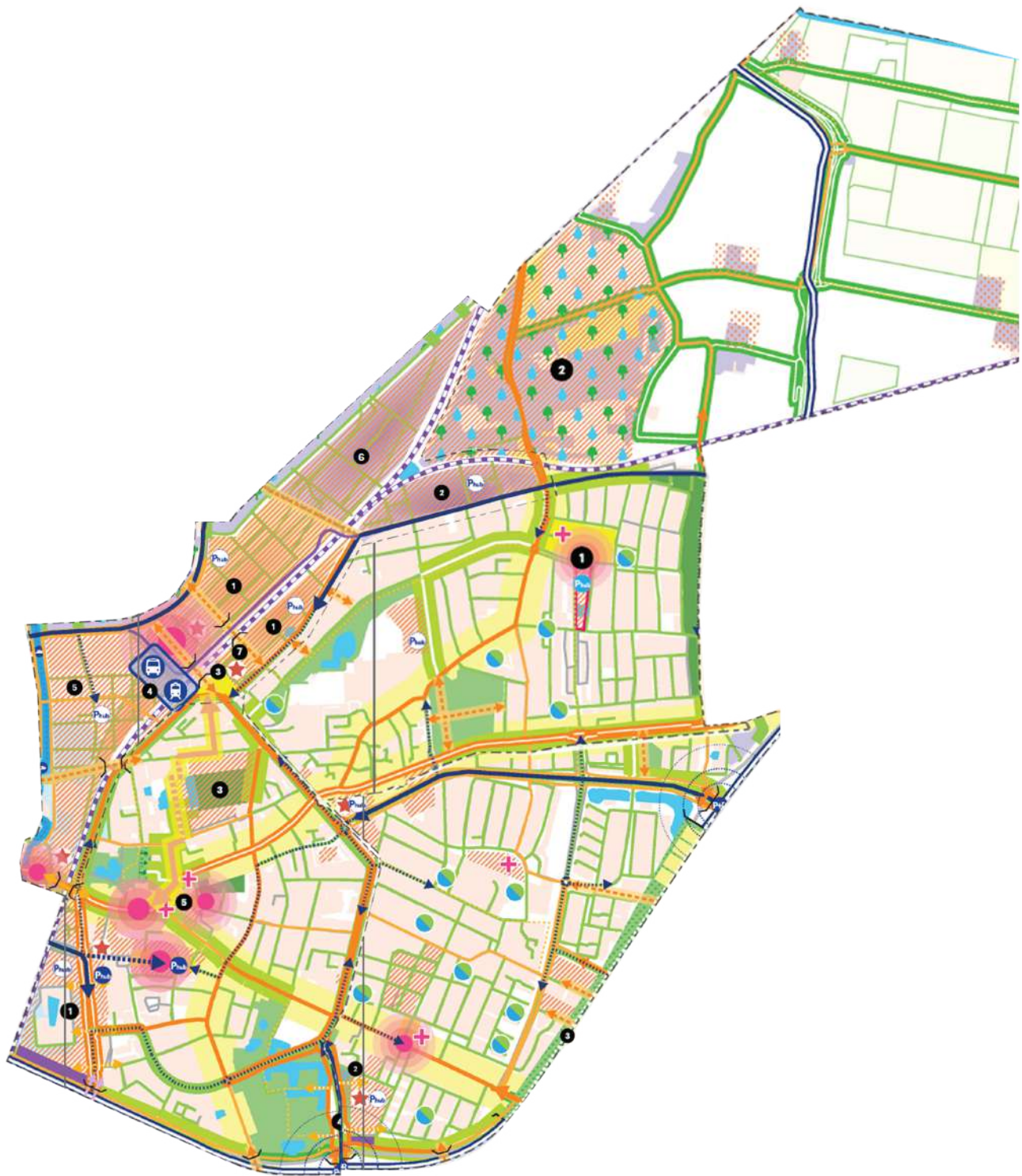
- Verdeling doelgroepen

Beleid - RSD2040 (Kwaliteitssprong)

't Oude Centrum is verbonden met drie gebieden: de Spoorzone, Binnenstad, Kalsdonk en verwant aan Burgerhout.

In de gebiedspaspoorten worden uitgangspunten gesteld waar deze drie gebieden aan moeten voldoen. Hiervan nemen we uitdrukkelijk het volgende mee in de visievorming voor 't Oude Centrum:

- Verdichting vindt plaats in het directe stationsgebied (met wonen, onderwijs en bedrijvigheid).
- Nieuw stationsplein met duidelijke routing naar de binnenstad
- Mobiliteitshubs, ook voor bewoners
- Groene schakels: aantrekkelijke wandelroutes tussen de parken
- Molenstraat als onderdeel van doorgaande fietsroute
- Straatprofiel omvormen tot langzaamverkeerslinten



Samengestelde kaart gebiedspaspoorten - Ruimtelijk ontwikkelkader Roosendaal 2040

Er lopen al diverse plannen en initiatieven,
maar nu is het tijd voor zichtbare resultaten!



Kruising Brugstraat en Burgemeester Prinsensingel, Roosendaal

2.5 **Waarden en opgaven** - Vaste waardenkaart maakt het positieve inzichtelijk

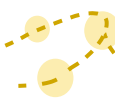
- Legenda

 De oude linten - fietsroute. Verbinding maken tussen het centrum en Roosendaal Oost

 Snelste route van station naar het centrum

 Brugstraat als “monumentale as”

 Het gebied ligt in nabijheid van het station en het centrum

 Potentie voor een dwaalmilieu door gebruik te maken van bestaande open ruimte, parkeerplaatsen, stegen, etc.

 Transformatie stationsgebied

 Toekomstige plannen tweezijdig station

 Grote groenstructuren midden in de stad, goed voor de biodiversiteit en kan dienen als koelteplek. Kunnen meer betekenis krijgen voor inwoners

 Rijksmonument

 Gemeentelijk monument

 Panden in eigendom van Alwel: veel bezit op kansrijke plekken
- Bovenstaande positieve aspecten en ontwikkelingen omarmen we en ‘klikken we vast’ voor de toekomst. Naast deze op de kaart zichtbare waarden, kenmerkt het gebied zich ook door haar inwoners en ondernemers. Zij zijn betrokken en smachten naar verandering. Deze energie is ontzettend waardevol.
-
- Waardenkaart (datum afbeelding april 2025)
- Ontwikkeldkader Roosendaal ‘t Oude Centrum
- 25

Waarden en opgaven - Opgavenkaart maakt zichtbaar wat opgelost moet worden

- 

Legenda
Aantrekkelijke en veilige overgang van de Brugstraat naar het stationsplein voor voetgangers (en fietsers) en het realiseren van een zichtbare, representatieve entree van de stad
- 

Duidelijke en aantrekkelijke dwarsverbindingen
- 

Maatregelen en ingrepen voor een groene buitenruimte (openbaar en privé) ter bevordering van waterinfiltratie en biodiversiteit en vermindering van hittestress
- 

Opvangen van water dat zich anders verplaatst naar omliggende gebieden vanwege het hoogteverschil van de oude linten.
- 

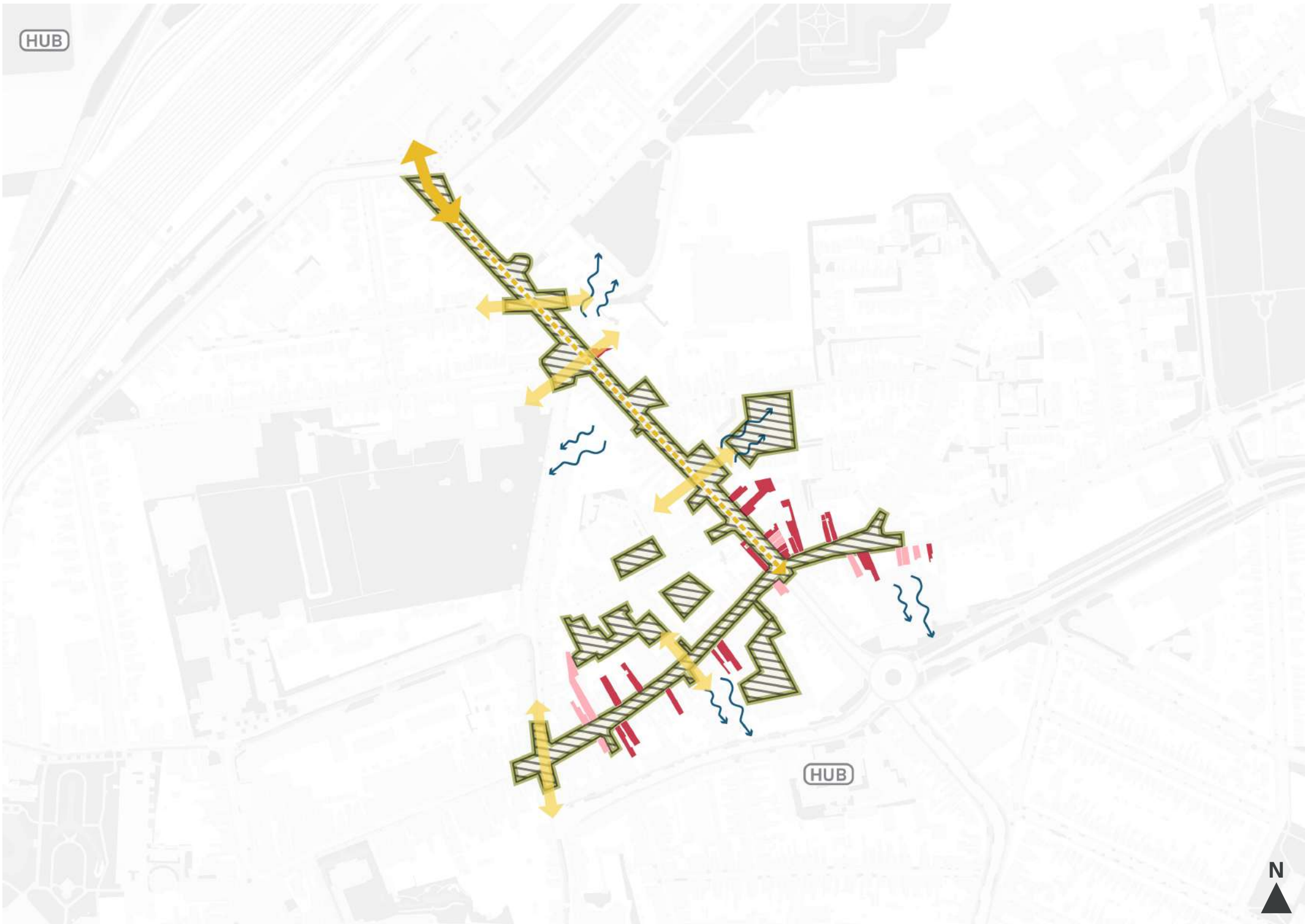
Afwaarderen van de auto in de openbare ruimte
- 

Parkeerhubs benutten om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren door auto's van bewoners op straatniveau af te vangen.
- 

Leegstand
- 

Mogelijke leegstand

't Oude Centrum staat voor enkele belangrijke klimaatopgaven. Daarnaast zijn er uitdagingen op het vlak van mobiliteit en verbindingen, en natuurlijk met het aanpakken van de leegstand.



Opgavenkaart (datum afbeelding april 2025)

Een transformatie naar een leefbaar en aantrekkelijk stedelijk woonmilieu voor bestaande buurtbewoners - met ook nog eens volop ruimte voor nieuwe doelgroepen.



Brugstraat 2, Roosendaal

3. VISIE

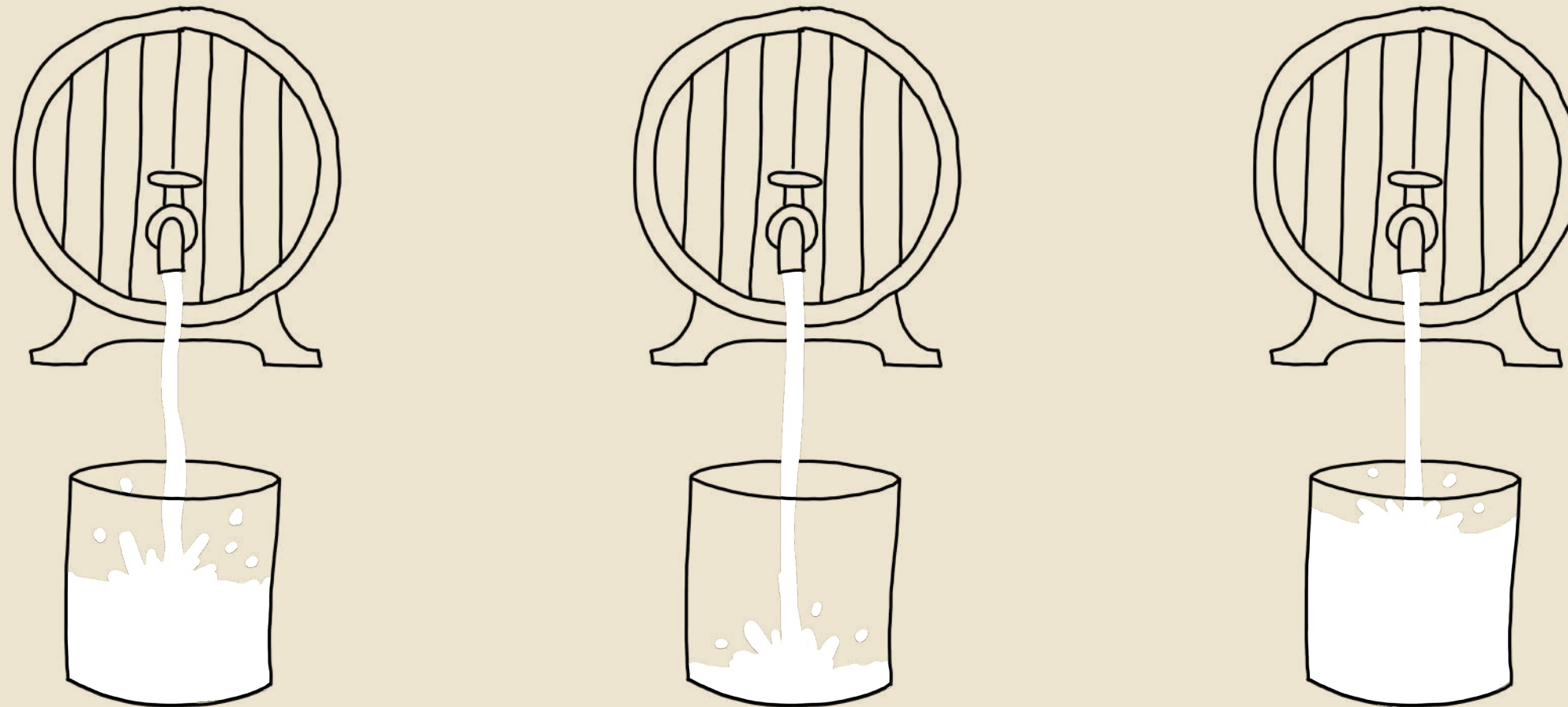
Tappen uit verschillende vaatjes

Het ontwikkelkader moet sturen én inspireren op de korte en de lange termijn. Om dat goed te kunnen doen, is een navolgbare, aansprekende visie essentieel. Een verhaal over de toekomstige ontwikkelrichting dat als kapstok fungeert om de aanpak op te baseren. Een verhaal dat duidelijk en koersvast is, maar niet dogmatisch - omdat er gaandeweg beweegruimte nodig zal zijn om te kunnen bijsturen richting het einddoel: een aantrekkelijk, leefbaar stedelijk woonmilieu dat geliefd is bij diverse doelgroepen, dat ondersteund wordt met passend niet-woonprogramma op de strategisch slimste plekken, en dat bijdraagt aan gezond en saamhorig samenleven in de stad.

Vanuit de vastgeklikte vaste waarden en de belangrijkste ruimtelijke opgaven voor het gebied, formuleert dit hoofdstuk de ontwikkelrichting.



3.1 Drie vaatjes - Drie ontwikkelrichtingen tappen uit verschillende vaatjes

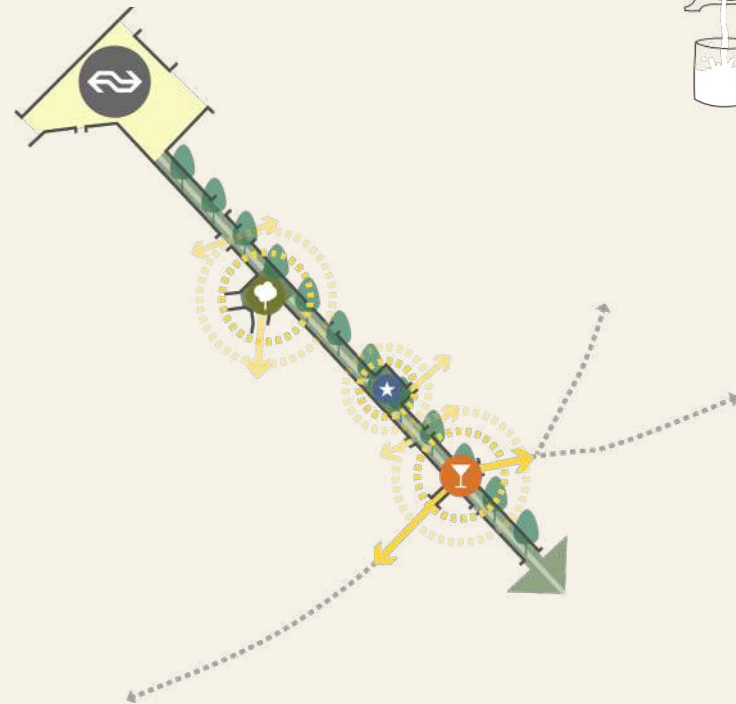


Stations-As | Het Oude Lint | Verborgen Goud

Een ontwikkelkader is van en voor de lange adem. Daarom dient het robuust en flexibel te zijn in veranderende omstandigheden. De visie van dit ontwikkelkader is om deze reden opgebouwd uit drie ontwikkelrichtingen - of 'vatjes'. In de uitvoering kan uit alle drie de vaatjes getapt worden en om het beste eruit te halen, moeten ze uiteindelijk allemaal leeg, maar het tempo en de volgorde waarin, kan verschillen. Hoe ver elke kraan gedurende de tijd wordt opengedraaid - of, in andere woorden, in welk tempo de ontwikkelrichtingen worden uitgevoerd - kan door de gemeente worden bepaald en bijgesteld.

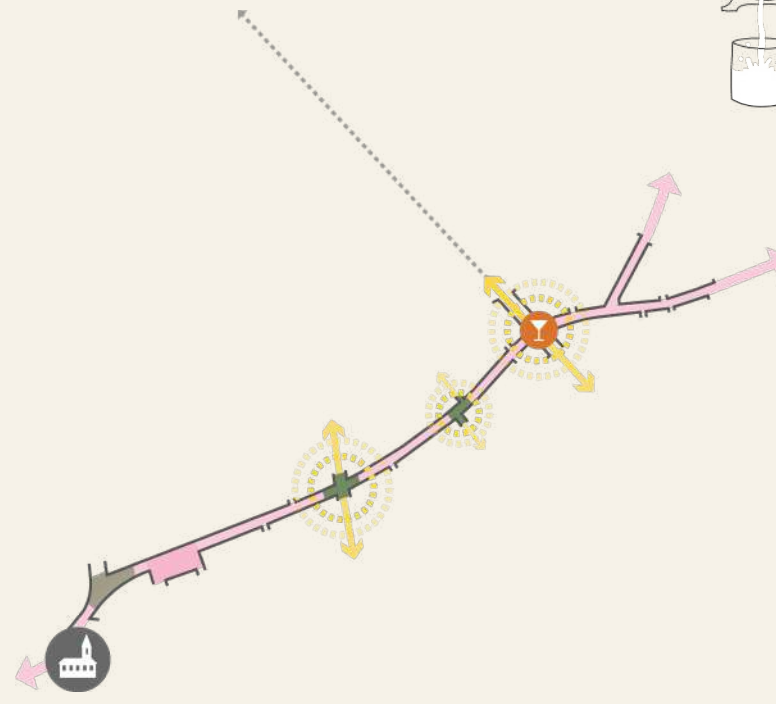
Drie vaatjes - Tappen uit verschillende vaatjes

De Stations-As



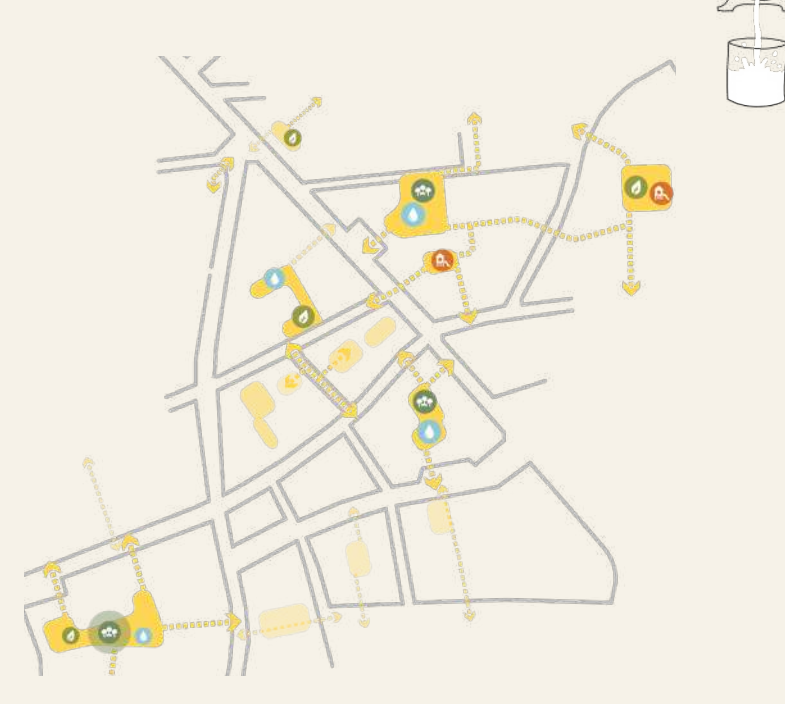
De Brugstraat vormt een belangrijke aanlooproute voor voetgangers en fietsers tussen het station en het centrum en bedient forensen, studenten en andere OV-gebruikers. De straat wordt getransformeerd tot een groene, stedelijke woonstraat met - op strategische plekken - gemengde functies en een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Dit vereist het afwaarderen van gemotoriseerd verkeer ten gunste van actief vervoer. De Brugstraat blijft een route voor het openbaar vervoer van en naar het station. Daarnaast moet de overgang tussen het Stationsplein en de Brugstraat vloeiend, veilig en herkenbaar worden, met extra aandacht voor de zichtbaarheid van het station en de ruimtelijke inrichting. Een aantal plekken langs de lijn krijgen extra aandacht en vormen ruimtelijk en programmatisch belangrijke herkenningspunten voor de buurt. Zo vormt de Brugstraat het belangrijke anker voor een mooie, representatieve maar ook leefbare woonbuurt.

Het Oude Lint



De Hoogstraat-Molenstraat wordt een belangrijke fiets- en wandelroute die Roosendaal-Oost beter verbindt met het centrum, waarop gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk 'te gast' is. Dit historische lint krijgt een ontspannen inrichting met op een paar strategische plekken een 'shared space'-inrichting. Wonen gaat een grotere rol spelen maar strategisch geplaatste niet-woonfuncties versterken het gebied en zorgen voor het behoud van de centrumkwaliteiten. Door de historische route te accentueren en herkenbare ontmoetingsplekken te realiseren, krijgt het Oude Lint nieuw elan. Een aantrekkelijke invulling van het centrale kruispunt met actieve plinten en verblijfsruimte stimuleert de sociale dynamiek. Daarnaast kan een nieuwe publiekstrekker er de aantrekkelijkheid van en trots op dit gebied nog meer vergroten.

Verborgен Goud



Door nieuwe informele routes toe te voegen, worden bestaande huizen, straten en buurtjes beter met elkaar verbonden. Intieme straatjes die de grote stadsblokken onderverdelen in kleinere blokken, functioneren als secundaire voetgangersroutes en ontsluitingen voor nieuwe bebouwing. Waar mogelijk worden nieuwe verblijfs- en ontmoetingsplekken toegevoegd. Dit 'dwaalmilieu' verweeft stedelijke straten met kleinschalige woonerfjes op een spannende manier, waar voorkanten van gebouwen grenzen aan het openbaar gebied. Deze extra laag van verbindingen maakt de binnenstad aantrekkelijker voor (nieuwe) bewoners en bezoekers en ondersteunt verdichting en heroriëntatie van de bebouwing. De realisatie vraagt om gerichte stedelijke ingrepen en veel ontwerpkracht, om deze stedelijke 'acupunctuur' tot een schitterende aanvulling te maken.

Drie vaatjes gecombineerd - Samen de beste combinatie

Samen de beste combinatie voor een samenhangende* aanpak

*(meer uitleg in hoofdstuk 4)

datum afbeelding april 2025



Ontwikkeldkader Roosendaal 't Oude Centrum

Herstel van de historie en architectonische kwaliteit, maar ook het ontwikkelen van nieuwe, hedendaagse kwaliteiten voor 't Oude Centrum



3.2 Doelgroepen - De nieuwe bewoners van 't Oude Centrum

De gebiedstransformatie van het Oude Centrum zet in op het aantrekken van nieuwe doelgroepen in het gebied. Een meer diverse mix aan typen bewoners maakt de buurt sociaal rijker en zal de sociale cohesie ten goede komen.

Wat zijn de beoogde nieuwe doelgroepen, wat zijn hun belangrijkste wensen en eisen om zich te vestigen in het gebied, en - ook niet onbelangrijk: wat voegen zij toe aan 't Oude Centrum?



Starters

- Woningen in het betaalbare segment
- Starten van een wooncarrière in de stad
- Mogelijkheden om sociaal netwerk op te bouwen
- Brengen levendigheid en draagvlak voor de voorzieningen
- Zien potentie van het gebied en willen investeren (door bijvoorbeeld panden op te knappen)



Jonge gezinnen

- Woningen in het midden en hogere segment
- Grondgebonden woningen
- Meerdere slaapkamers
- (Veilige) speelvoorzieningen
- Kindvoorzieningen in de buurt
- Activeren de buitenruimte en dragen bij aan een ontspannen sfeer in de buurt



Senioren / empty nesters

- Woningen in alle segmenten
- Wens om in de eigen buurt te blijven wonen
- Gelijkvloerse woningen
- Ontmoetingsruimte buiten
- (Zorg-)voorzieningen in de buurt
- Brengen sociale cohesie en 'ogen op straat'

Ondernemers

- Laagdrempelige mogelijkheden om te ondernemen
- Zoeken aantrekkelijke, veilige locaties met geschikte panden
- Voor een deel van de lokale ondernemers is kleinschalig werken i.c.m. wonen een gunstige optie (bv. werken aan huis / wonen boven de zaak, atelierwoning)
- Vormen een hart voor de buurt
- Hebben een hart voor, en oog voor, de buurt
- Brengen (diverse) voorzieningen
- Activeren de omgeving gedurende andere tijden dan wonen



4. ONTWIKKELKADER

De visie van dit ontwikkelkader bestaat uit drie ontwikkelrichtingen. Alle drie deze 'vaatjes' leggen een andere focus binnen het plangebied, en in samenhang leiden ze tot het gewenste resultaat voor 't Oude Centrum. Dit hoofdstuk gaat nauwkeuriger in op elk van deze drie richtingen en geeft in woord en - vooral - beelden handvaten voor de benodigde ruimtelijke ingrepen met het oog op zowel de korte als ook de lange termijn.

Belangrijk om door de tijd heen houvast te (blijven) hebben en vanuit de visie het juiste te blijven doen in het gebied, zijn de ontwikkeluitgangspunten die in dit hoofdstuk worden vastgesteld. Als een soort afspraken voor de te plegen interventies werken zij gidsend. Hetzelfde geldt voor de beeldkwaliteitsrichtlijnen in dit hoofdstuk: die richtlijnen zijn geen gedetailleerde regels, maar bieden op hoofdlijnen wél voldoende houvast om te kunnen sturen richting het gewenste beeld ten aanzien van de bebouwing in het plangebied. Ze kunnen de basis vormen voor een gedetailleerdere uitwerking in een later stadium, maar bieden voor nu voldoende flexibiliteit om ruimte te bieden aan gewenste initiatieven.



4.1 **Ontwikkeluitgangspunten - Kernbelofte om naartoe te werken**

Het Oude Centrum heeft weer grandeur. De buurt ademt niet alleen historie, maar ook ontspannen gezelligheid. Hier is ruimte op straat om buurtgenoten te ontmoeten. Het is er fijn om buiten te zijn omdat auto's geen dominante rol opeisen, je je er veilig voelt en er volop variatie aan groen is. Kinderen kunnen onbezorgd spelen in de hoven; de nieuwe woningen verhogen de woonkwaliteit. Als verwelkomende en representatieve poort naar het Stadshart, woon je hier met alle stedelijke gemakken binnen handbereik.

Hoe bereiken we dit?

Ontwikkeluitgangspunten

1. De gebiedstransformatie van het Oude Centrum is gebaat bij een strategische aanpak. Bepaalde plekken zijn er van cruciaal belang. Daarom worden deze **hoeken en pleintjes** gekoppeld aan bijzonder programma in de belendende plinten en een bijzondere inrichting van het openbaar gebied.
2. **Verbindingen** – in zowel het primaire als het secundaire netwerk – worden gebruikt om die strategische plekken te markeren en meer betekenis te geven.
3. Voor een prettig woonklimaat is het **STOMP-principe** belangrijk. Daarmee wordt meer ruimte gegeven aan de voetganger en fietser, terwijl autoverkeer in en door het Oude Centrum ontmoedigd wordt. De auto verdwijnt zoveel mogelijk uit zicht, maar het OV blijft om het station te verbinden.
4. Het organiseren van geclusterd parkeren helpt de auto het gebied uit te krijgen. **Een parkeerhub** draagt hieraan in belangrijke mate bij, en creëert daarmee ruimte om te kunnen verdichten. De parkeerhub moet een fijne plek zijn voor de buurt.
5. Er komt een betere balans tussen alle verschillende ruimtegebruikers in het Oude Centrum: in plaats van een dominante doorgangsfunctie, komt de nadruk op verschillende **plekken voor verblijf** te liggen.
6. Een verbeterde balans tussen ruimtegebruikers draagt bij aan een aantrekkelijker woonklimaat. Door bovendien ook **nieuwe woningen** toe te voegen, wordt de gebiedstransformatie verder aangejaagd.
7. Herstructurering en verdichting dragen bij aan een differentiatie van woningtypen en dus binnenstadsbewoners, **maar dragen ook altijd bij** aan verbetering van de woonkwaliteit en kwaliteit van de buitenruimte - en indien van toepassing ook aan het fijnmazige netwerk.
8. De transformatie van slechte panden wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan het creëren van een interessante **nieuwe stadslaag**; d.w.z. aan het maken van nieuwe doorgangen, ontsluitingen en oriëntaties. Dit geeft een impuls aan het secundaire dwaalmilieu.
9. Bestaande bebouwing waarvan de hoofdentree (voordeur) niet verbonden kan worden aan het doorlopende openbare (primaire of secundaire) netwerk en die niet direct met een voordeur ontsloten kan worden op dat netwerk, wordt middels een **zichtbare voordeur** in de zijgevel ontsloten.

Ontwikkelpunten

10. De **sociale veiligheid** wordt versterkt door het realiseren van doorlopende verbindingen, voordeuren aan de straten en steegjes, goede overgangszones tussen openbaar en privé en door de leefruimtes van woningen aan de openbare ruimte te situeren. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk dwaalmilieu en aan sociale cohesie, en (dus) aan een aantrekkelijker woonklimaat.
11. Het stedelijk woonmilieu in het Oude Centrum wordt versterkt met **economische functies**. Deze worden geconcentreerd op de strategische plekken, zodat de reuring die ermee wordt gecreëerd een positieve impact op het geheel heeft. De bedrijvigheid loopt gradueel op richting de Markt en het station.
12. Cultuurhistorisch waardevolle plekken worden gebruikt als aanleiding voor **verbijzondering**, met hoogwaardige openbare ruimte en eventueel aanvullend (niet-woon) programma.
13. De verblijfsplekken worden ingezet om tegelijkertijd **verschillende opgaven** te bedienen: verblijf en ontmoeting (sociale cohesie), spelen en sporten (gezondheid), groen en water (biodiversiteit en klimaatadaptatie).
14. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk **ontharding** van de buitenruimte, zodat water er opgevangen wordt en kan infiltreren. Zeker in de lageregelegen secundair netwerk is dit belangrijk ter voorkoming van problemen. Bovendien geeft water verkoeling, en zichtbaar water identiteit en aanleidingen voor spelen.
15. Bij de aanpak van de buitenruimte wordt **identiteit** toegevoegd, door slim gebruik te maken van water, groen, cultuurhistorie en kunst.
16. Voor een aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat is het belangrijk leegstand te allen tijde te voorkomen. Hierin kunnen **tijdelijke invulling en creativiteit** een rol spelen. Nieuwe doelgroepen, van bijvoorbeeld (pionierende en creatieve) lokale ondernemers, kunnen hiervoor een sleutel zijn, en nieuwe constructies voor verhuur en beheer kunnen helpen (zoals coöperaties of collectieven, kluspanden laten opknappen, verhuur-om-niet i.c.m. kwartiermaken).

4.2 Ontwikkelderkaart - Totaalkaart als wervend perspectief

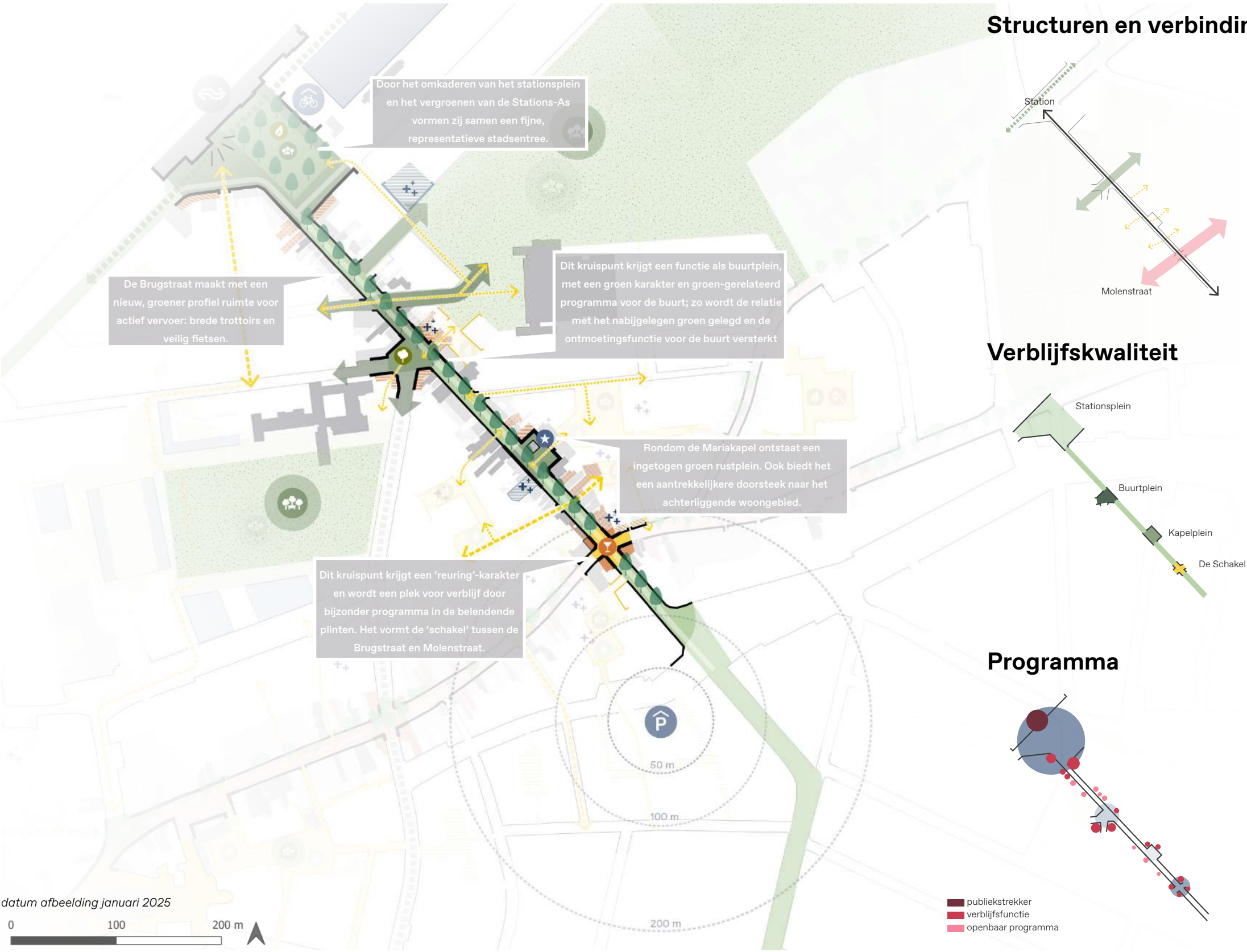


- Pand aan hoofdstructuur
- Monument
- Pand heeft aandacht nodig
- Verborgен goud
- Potentieel verborgen goud
- Stations-as
- Verblijfsplek stations-as
- Historisch lint
- Park
- Schakel plein
- Karakteristieke hoek met bijzonder programma
- Zoekgebied activeren plint
- Groen verbinding
- Boomstructuur stations-as
- Boomstructuur historisch lint
- Voetgangers dwaalmilieu
- Ontwikkelingskans
- Nieuwbouw planvorming
- HUB Dunantstraat
- Fietsparkeren
- Water focus
- Ecologische focus
- Groene recreatieve focus
- Sport en spel focus
- Kapelplein
- De Schakel
- Het Buurtplein
- Pand leegstand (deelkaarten)
- Pand herstel of transformatie (deelkaarten)
- Transformatie plint naar overwegend wonen (deelkaarten)

De Stations-As. Naar een verwelkomende entree van de binnenstad met een nieuwe, prettige balans voor en tussen bewoners en passanten



4.3 Stations-As - Naar een verwelkomende entree van de binnenstad



- De Brugstraat wordt voor autoverkeer afgewaardeerd zodat meer ruimte voor fietser, voetganger en bewoner ontstaat.
- Verbeterde oversteekbaarheid met kwalitatieve, veilige oversteken die de dwarsstraten en -stegen verbinden.
- Ook het grotere groen ten westen en oosten van de Brugstraat wordt verbonden door een groene (dwars-)verbinding te creëren.
- De Brugstraat versterkt zo de bestaande oost-west verbindingen en is een anker voor nieuwe (dwaal-)routes.

- De as biedt hoogwaardige openbare ruimte met ruimte voor verblijf.
- Een continue bomenrij verschaft een herkenbare structuur en versterkt de monumentale as richting het station.
- De Brugstraat rijgt een reeks van plekken met hoge verblijfskwaliteit aaneen: Het Stationsplein → Het Buurtplein → Het Kapelplein → De Schakel

- Bijzonder programma wordt geclusterd rondom de cruciale plekken uit deze reeks.
- **Stationsplein:** kantoorruimte, gemaksfuncties, werk- en vergader-plekken, horeca, retail gericht op forenzen.
- **Buurtplein:** bloemenwinkel, groenteboer of café. Functies aan het buurtplein staan op de eerste plaats ten dienste van de buurt.
- **Kapelplein:** rustplek met versterking van de cultuurhistorie.
- **De Schakel:** horeca, publiekstrekker als een galerie of winkel
- Dit biedt kansen voor herontwikkelen van diverse panden.

Stations-As - Een fijne en groene plek voor de buurt

Het Buurtplein is de kruising tussen de Burgemeester Prinsensingel en de Brugstraat. Hier kunnen kansen gecombineerd worden. Er is de potentie voor een nieuwe verbinding die relatie legt met de parkenstructuur. Daarnaast is er de mogelijkheid voor transformatie of het vervangen van bestaand vastgoed. Hierbij wordt nagedacht over nieuw programma welke kan helpen het pleintje te activeren.

Het toekomstig Buurtplein is nu al onderdeel van een van de proeftuinen. Het groen op het plein wordt groter en structureler. Zodoende ontstaat een ecologische verbinding tussen de parken, maar ook een fijne rust- en verblijfplaats voor de buurt.

De hoek kan geactiveerd worden met passend programma. Hier kan bijvoorbeeld een buurtcafé komen welke een terras heeft aan/op het pleintje waardoor deze op zonnige dagen verder geactiveerd wordt.



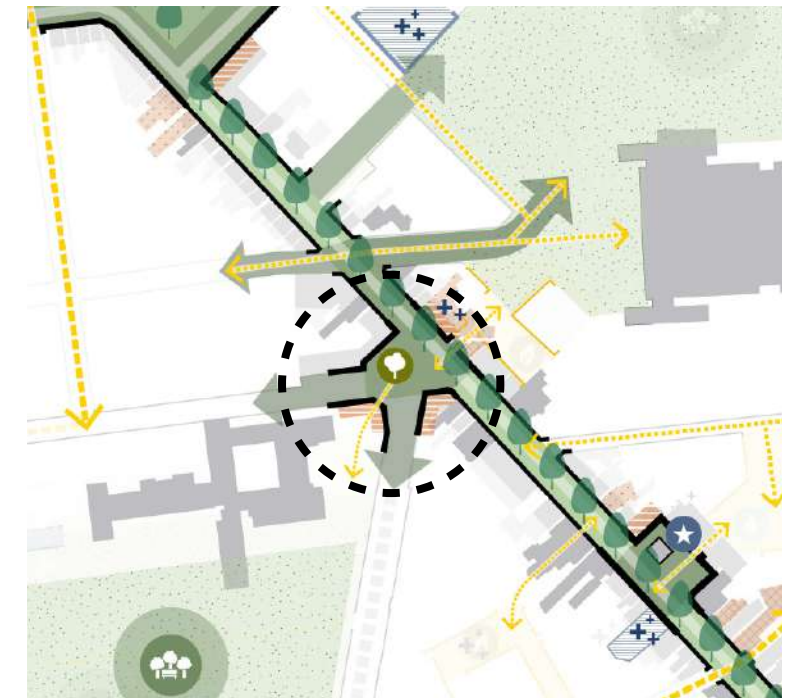
Amsterdamsestraatweg, Utrecht



Nunspeet



Thys-Vanham pleintje, Brussel



Stations-As - De Mariakapel op een voetstuk

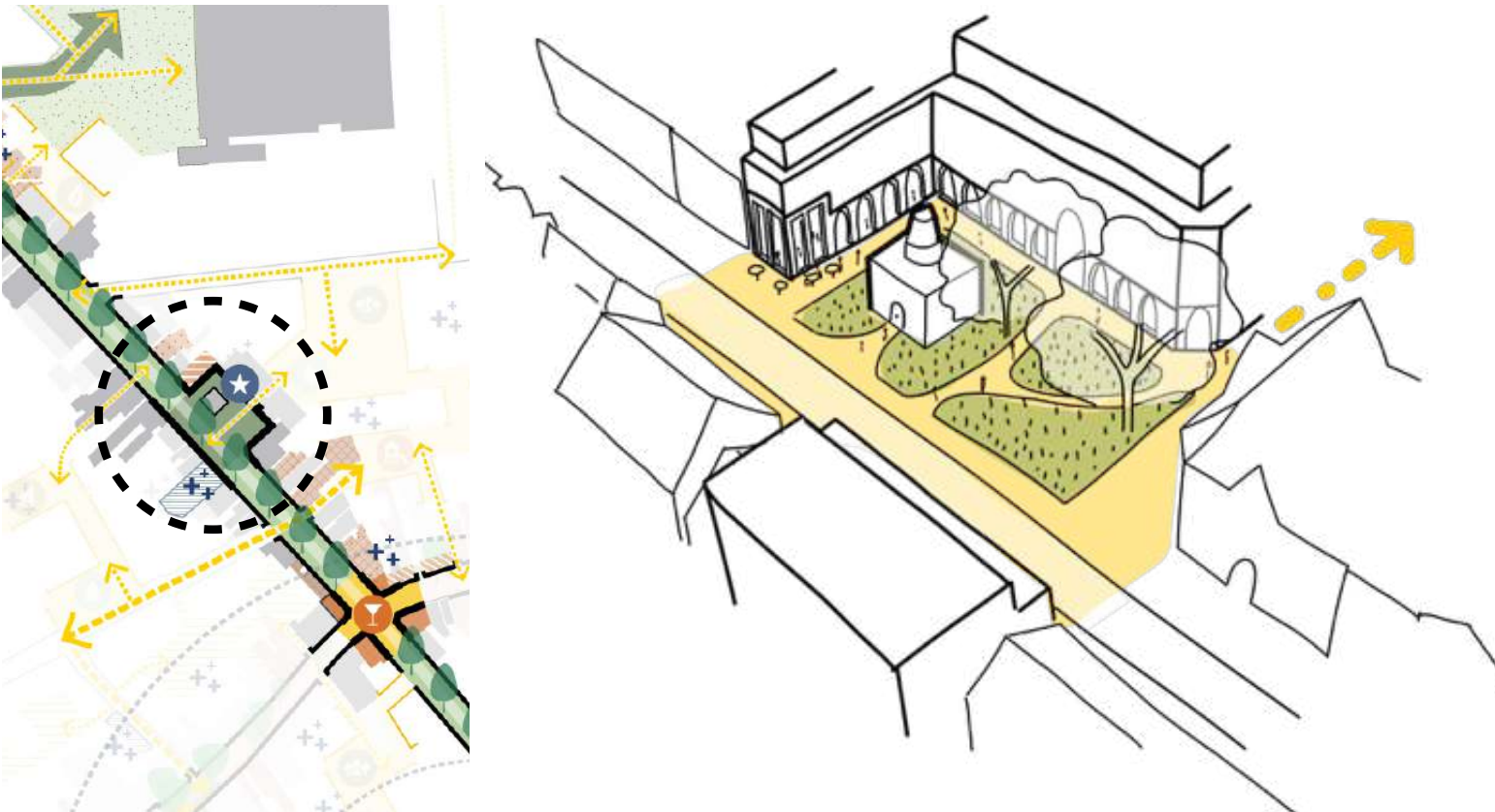
Hier liggen volop kansen voor een fijnere openbare ruimte en een beter Kapelplein. Een nieuw karakteristiek gebouw kan een nieuwe pleinwand vormen dat als waardige aanvulling op - en decor van - de kapel kan fungeren. Deze kapel benadrukt de historie van het gebied en haar monumentaliteit, en verwijst naar de oude kerk. Ook hier combineren we kansen: De cultuurhistorie als aanleiding voor bijzondere monumentale, groene rustplek. Een nieuwe verbinding naar Verborgen Goud in de vorm van een straat of pad en geen onderdoorgang.



Meelfabriek, Leiden



kerkplein Rotterdam



Nieuwe kans voor verbinding, groen en rust



Historie Mariakapel en gesloopte Sint Antoniuskerk

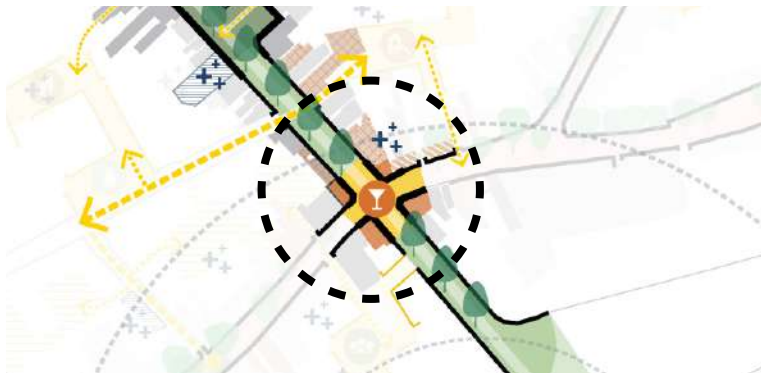


Referentie nieuwbouw en historische bebouwing

Stations-As - De Schakel met het Oude Lint

De hoeken van het kruispunt worden geactiveerd met horeca of een andere publiekstrekker. De leegstand wordt daarmee tegengegaan en het kruispunt (de buitenruimte) wordt meegenomen als verblijfsplek, wat de sfeer op straat ten goede komt. Hier kruisen het historische lint en de Stations-As. Het kruispunt wordt zo ingericht dat hier een veilige oversteek ontstaat en het verkeer vertraagd. Groen speelt een rol in het markeren van het kruispunt.

De Schakel is een belangrijke plek aangezien hier de sferen van het Oude Lint en de Stations-As samenkomen. Daarnaast vormt de Schakel ook de entree naar het centrum voor bezoekers die vanuit het oosten van Roosendaal komen.



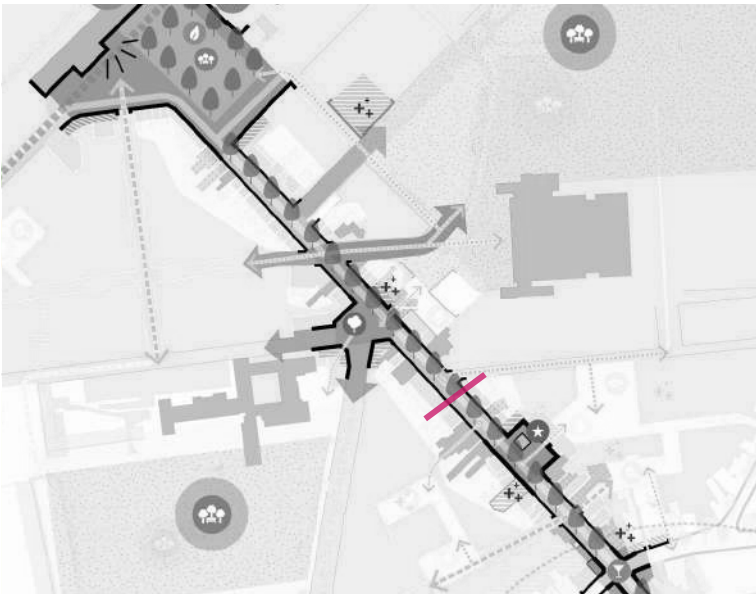
Ruimte voor horeca met terras.



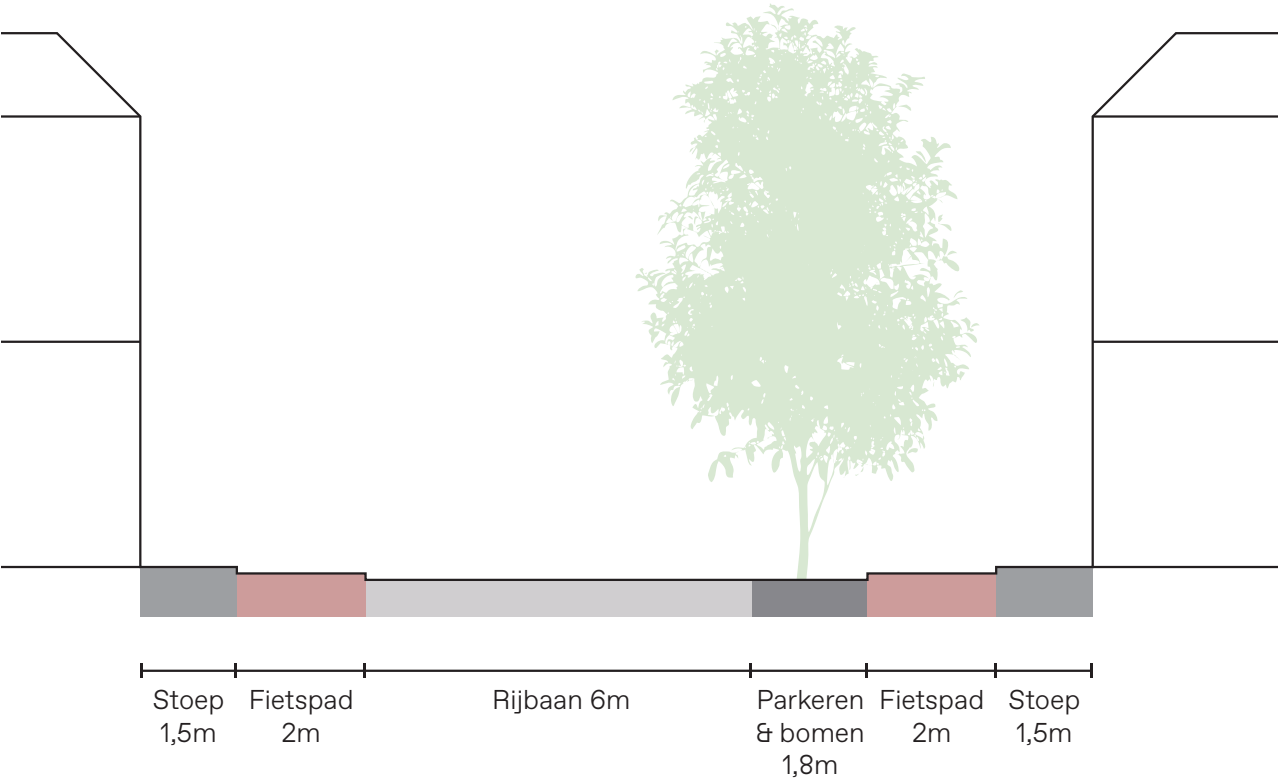
De hoeken zijn voor niet-woonfuncties.

Stations-As - Principe profiel voor deze monumentale straat

De Brugstraat vormt de entreeroute naar het station. In de gewenste situatie wordt de Brugstraat een gedeelde weg voor auto's en fietsers waar ook de bus overheen kan. Bestaande bomen blijven staan of worden vervangen door andere volwassen exemplaren (op regelmatige afstand toegevoegd), en de strook waarin ze staan wordt vergroend. Wel blijven hier enkele opstelplaatsen voor auto's en laden en lossen. Het trottoir wordt verbreed en de Delftse stoep wordt geïntroduceerd om een goede overgangszone tussen openbaar (de straat) en privé (de bebouwing) te creëren.

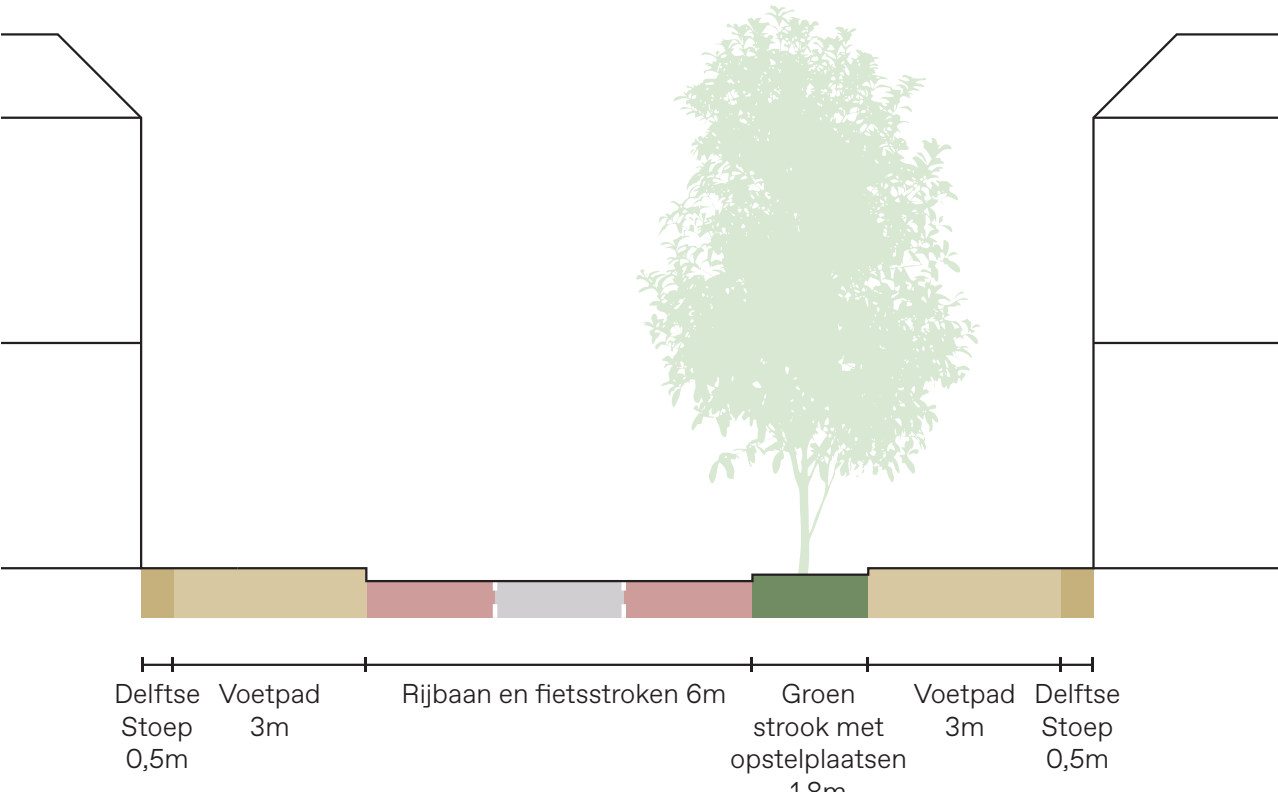


Bestaande situatie



**Dit is de gewenste situatie op lange termijn, maar deze zijn nog niet afgewogen tegen de resultaten uit het verkeersonderzoek grote en kleine ring (want dat is nog niet uitgevoerd op moment van deze opdracht)*

Gewenste situatie



Stations-As - Principe profiel voor deze monumentale straat



Stationsstraat, Tilburg

Het profiel is grotendeels voor voetgangers door de brede stoepen. Het is recentelijk vergroend en deze groene elementen versterken de zichtas en lijn naar het station



Voorstel Brugstraat uit het document 'Roosendaal Natuurstad'

Op de straat is veel ruimte voor de fietser, de snelheid gaat omlaag.

Gewenste situatie

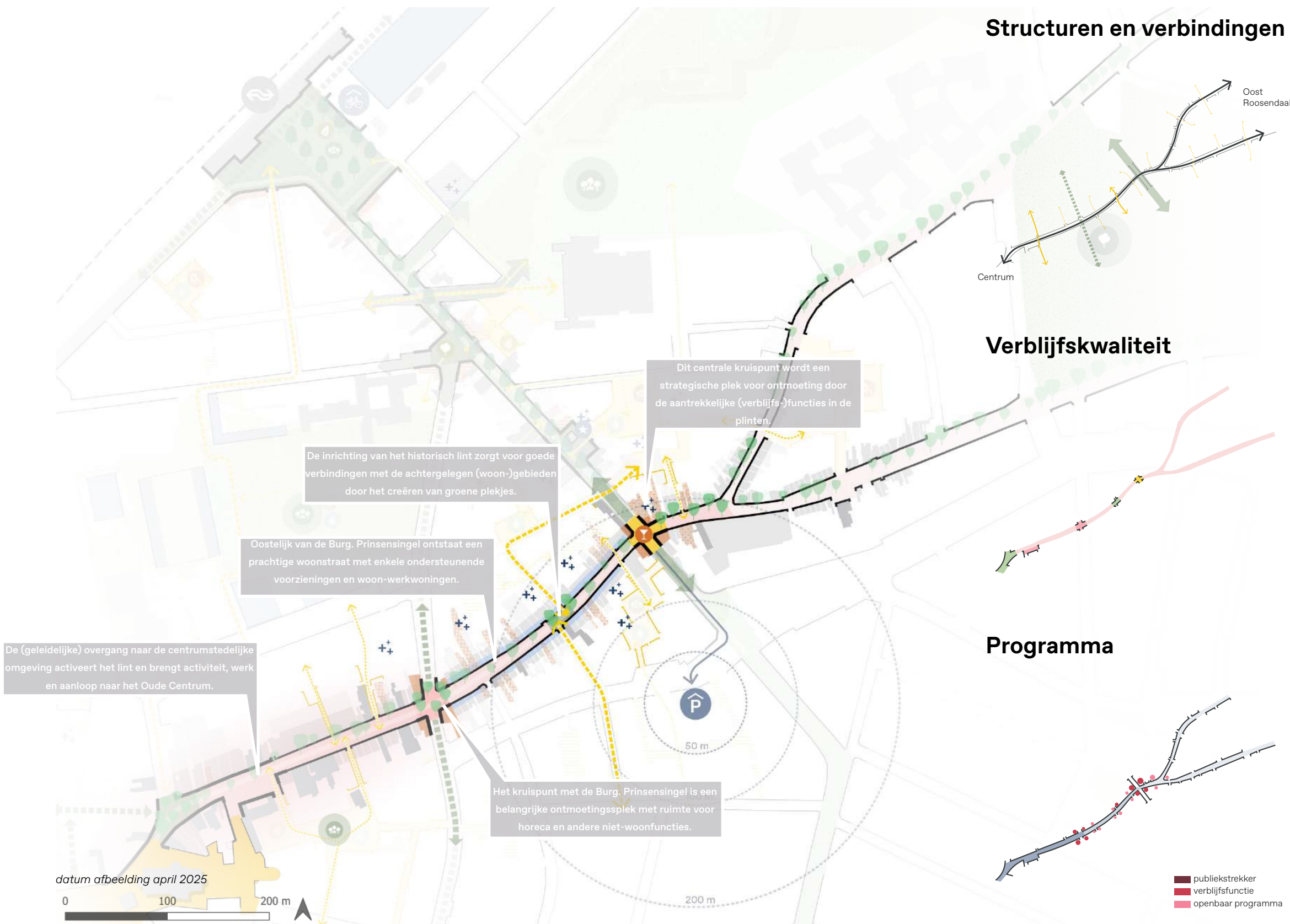


Gezien vanaf Brugstraat 78 naar Molenstraat

Het Oude Lint wordt groener. Het actief vervoer krijgt er de ruimte en de straat wordt een fijne plek om aan te wonen.



4.4 **Het Oude Lint** - Herwaarderen en -activeren van een historische lijn



- Versterkt verbinding voor voetganger en fietser tussen Roosendaal-Oost met het stadscentrum.
- Brengt nieuw elan voor de historische lintstructuur.
- Noord-zuid verbindingen en fijnmazig netwerk worden versterkt door steeds aan te takken op de Molen- en Hoogstraat.
- Het kruispunt met de Brugstraat wordt zo ingericht dat deze makkelijk oversteekbaar is.

- Het Oude Lint krijgt niet alleen een doorgangsfunctie (voor o.a. bevoorradingsverkeer centrum), maar ook een meer ontspannen inrichting.
- Auto is er te gast met op een aantal delen van de straat (kruispunten) shared space - om plekken te markeren, te (laten) vertragen en om zo de verblijfskwaliteit er te vergroten.
- De verschillende verblijfsplekken hebben een eigen karakter ten behoeve van herkenbaarheid.
- Groene elementen zoals bomen worden los geplaatst en ingezet als markering door te clusteren bij deze plekken.

- Het plintprogramma wordt steeds gemengder richting het centrum.
- De zone oostelijk van de Burg. Prinsensingel zal verkleuren naar voornamelijk wonen met wat wonen-ondersteunende functies.
- Woon-werkwoningen versterken het historische karakter van het Oude Lint.

Het Oude Lint - Vergroenen, ook met kleine ingrepen mogelijk

Voor de woon- en verblijfskwaliteit is het noodzakelijk de Molenstraat en Hoogstraat te vergroenen. Hiermee wordt ook de klimaatadaptatie in het gebied bevordert. Maar vanwege de ondergrondse infrastructuur is dit niet altijd mogelijk op de traditionele manieren. Er zijn echter diverse alternatieven die kunnen bijdragen en minder afhankelijk zijn van de ondergrond.



Groenslingers, Gent

De groenslingers geven ruimte aan groen en zorgen voor schaduw.



Parkeertuinen, Amsterdam

De ruimte van een parkeerplaats wordt omgezet in een tuin met laag groen.



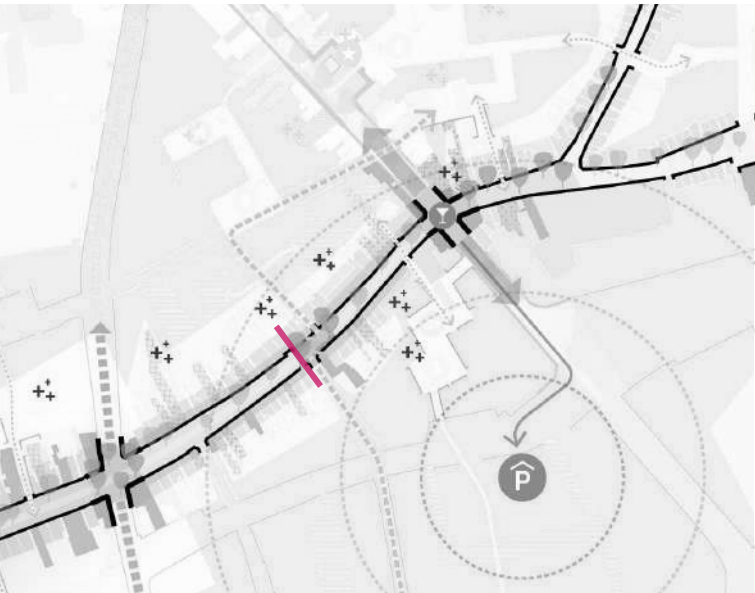
Geveltuinen, Gouda

Kleine stroken groen, vergroenen de openbare ruimte en geven bewoners privacy.

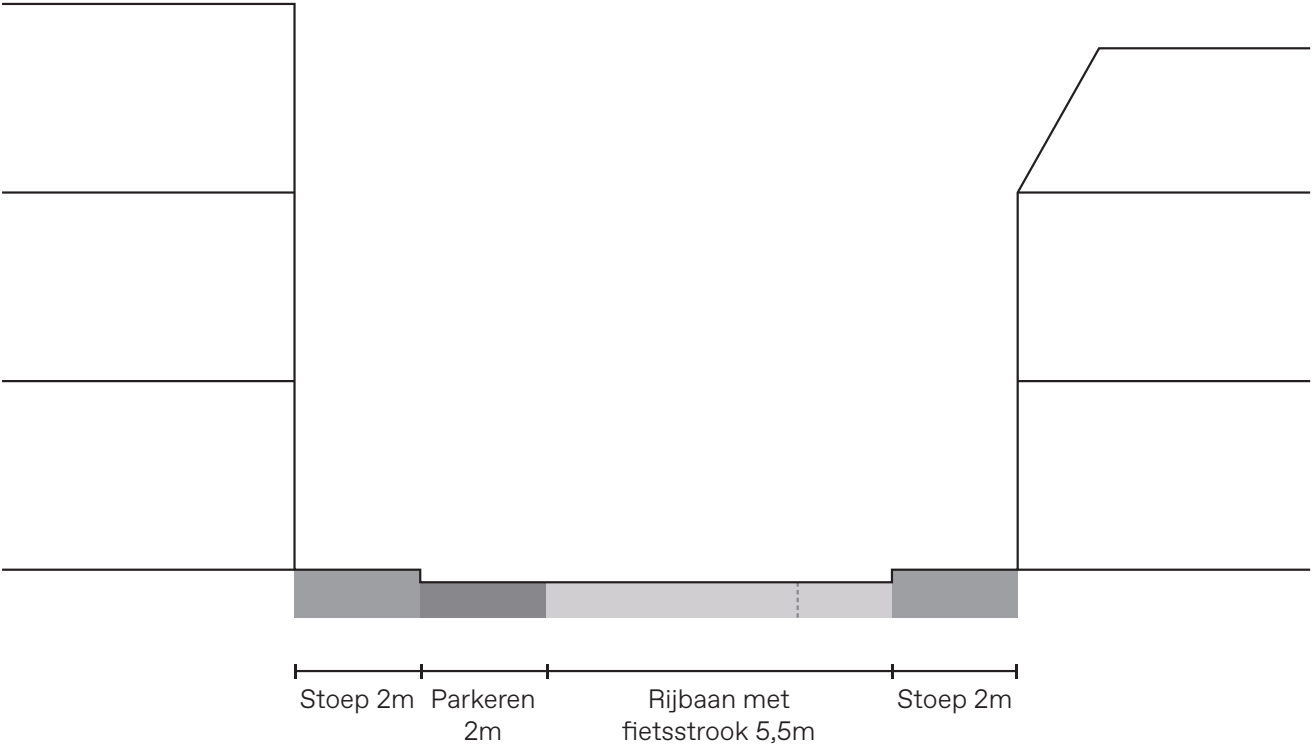
Het Oude Lint - Principe profiel voor de historische, gastvrije straat

De Molenstraat en Hoogstraat worden fietsstraten met eenrichtingsverkeer voor de auto. Uit nader onderzoek moet blijken of ook in (een deel) van de Hoogstraat eenrichtingsverkeer kan worden ingevoerd. De parkeerplaatsen worden omgezet in groenstroken met opstelplaatsen waar nodig. Door het versmallen van de rijbaan ontstaat ruimte voor een breder trottoir en voor geveltuintjes. Deze tuintjes in combinatie met verticaal groen zorgen voor een plezierig verblijfsklimaat en een hogere mate van privacy, wat samen de woonkwaliteit verhoogt.

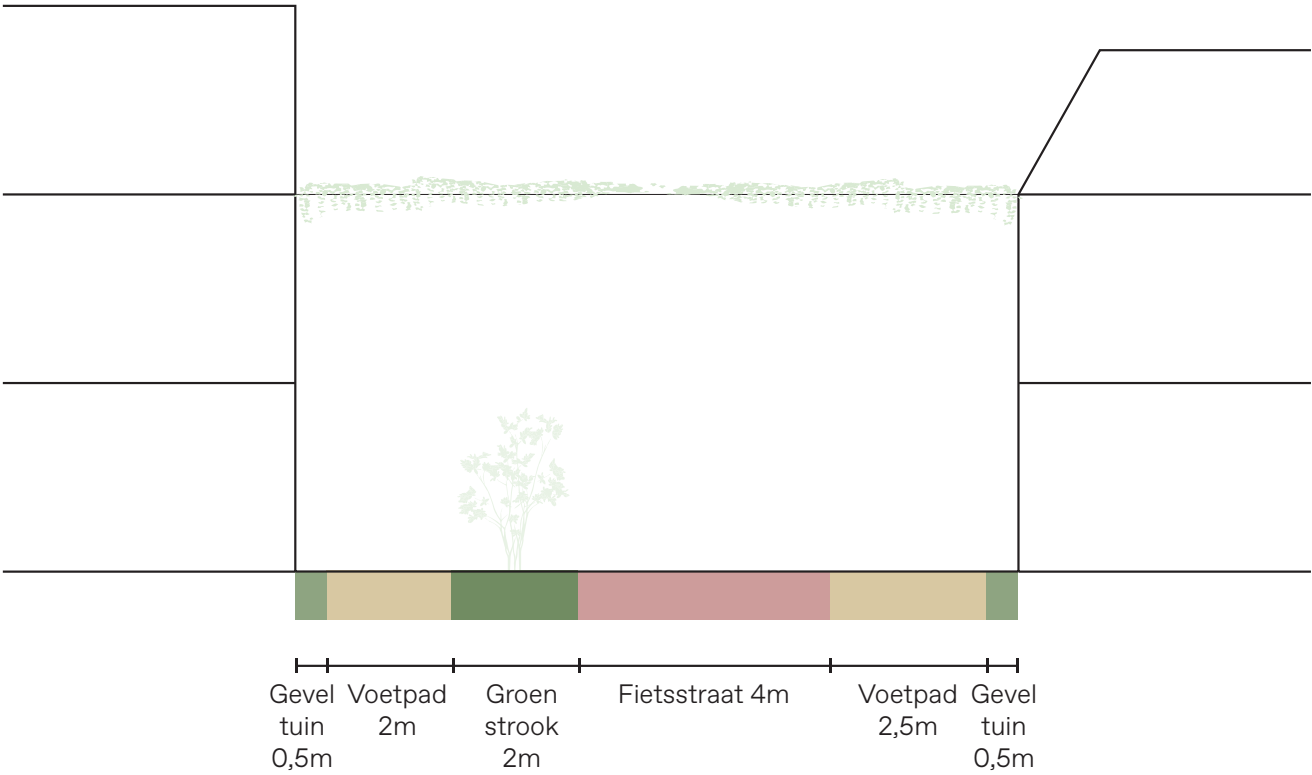
De groenstrook wordt aan de noordzijde van de straat gesitueerd om de voetgangers aan deze kant zoveel mogelijk schaduw te bieden van de onregelmatig aan te planten (en kleine) bomen. Want grote bomen die over de gehele straatbreedte schaduw verschaffen, zullen niet mogelijk zijn in dit profiel, dus is het beter het groen zo in te zetten dat het de voetgangers verkoeling kan bezorgen bij de (warmste) zon uit de zuid-richting.



Bestaande situatie



Gewenste situatie



Het Oude Lint - Principe profiel voor de historische, gastvrije straat



Onze Lieve Vrouwestraat, Mechelen

Het profiel is gelijkvloers, met veel ruimte voor voetganger. De materialisatie zorgt voor een rustig straatbeeld en geeft aan dat langzaam verkeer hier prioriteit heeft. Groene elementen en zitplekken maken het een fijne verblijfsplek.

Gewenste situatie



Gezien vanaf Molenstraat 97 naar Hoogstraat

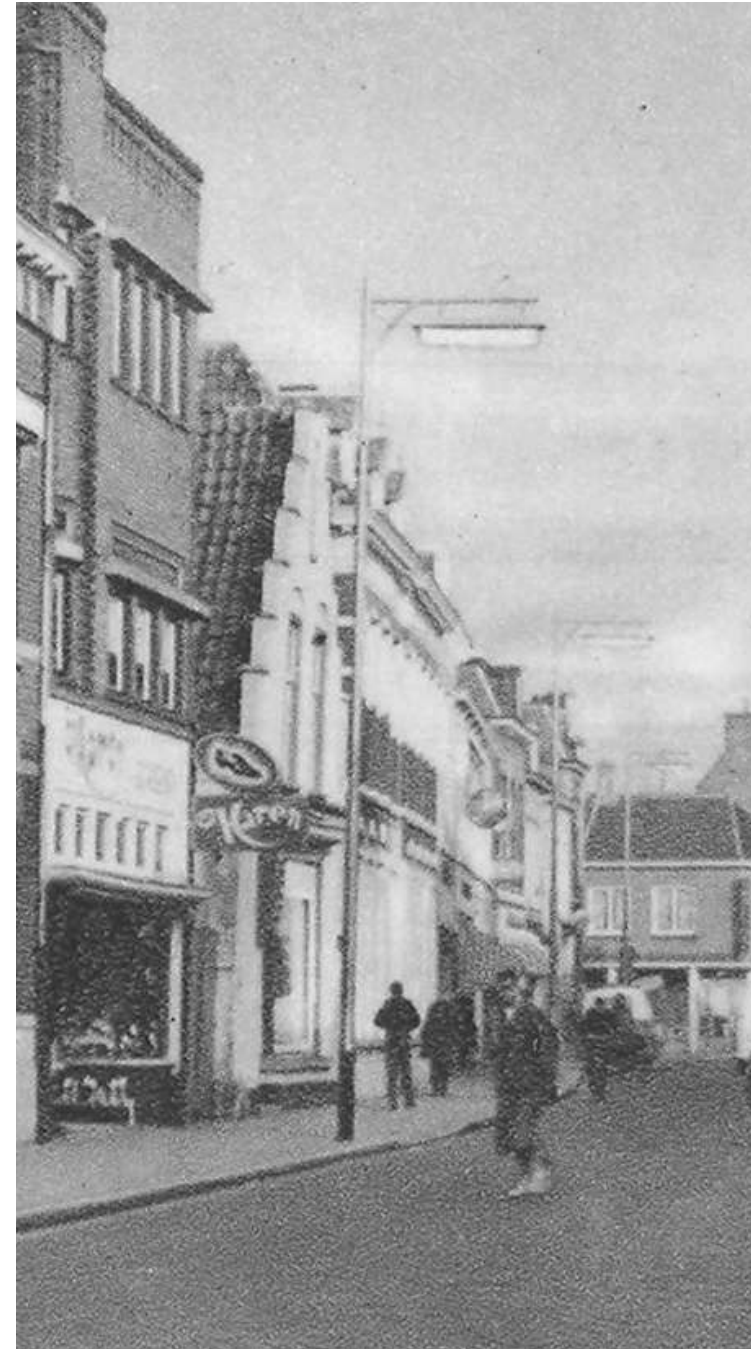
Het Oude Lint - Onderdeel van het fietslint

Het Oude Lint staat niet op zichzelf. Het is onderdeel van een groter fietslint. Alle straten die hier onderdeel van zijn worden fietsstraten. Zodoende ook de Molenstraat en de Hoogstraat. In de vormgeving van dit fietslint zal dan ook een duidelijke vormtaal toegepast worden waardoor het fietslint een geheel wordt. Dit komt natuurlijk terug in de materialisatie, maar ook in zit- en groenelementen. Over het gehele fietslint kan met deze inrichtingselementen de historische en verblijfs sfeer versterkt worden. Ook de verlichting speelt hier een belangrijke rol in.

Beide straten van Het Oude Lint (de Molenstraat en Hoogstraat) hebben een andere straatlantaarn. Wanneer de nieuwe fietsstraat wordt ontwikkeld, zal het deze eenzelfde profiel krijgen over de gehele lengte. Het Oude Lint is hier een onderdeel van. De straatlantaarns dienen over de gehele fietsstraat (en daarmee ook Het Oude Lint) hetzelfde te zijn. De keuze voor het ontwerp of model staat hierin vrij. Het is echter van belang dat de lantaarns voldoende licht geven om voor een veilige straat te zorgen. Ook zou het mooi zijn als in de vormgeving van de verlichting de lange historie van het lint meegenomen kan worden met een mooie historische lantaarn.



Links: Huidige lantaarn Molenstraat, Rechts: Huidige lantaarn Hoogstraat



De historische lantaarnpalen aan de Molenstraat

Het Oude Lint - Shared space om op strategische plekken om te zien naar elkaar



Groen in bakken met zitranden - De Laat, Alkmaar

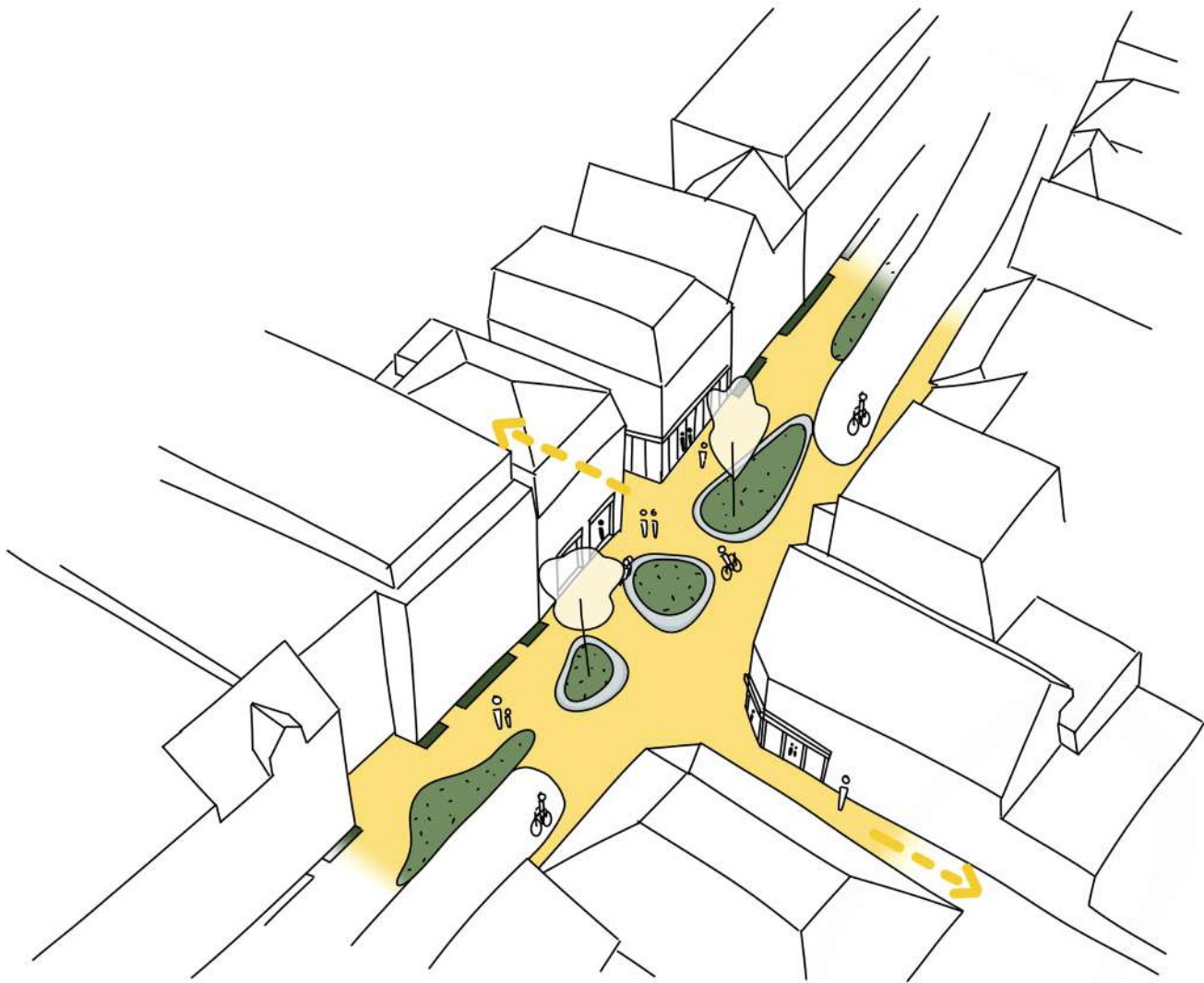
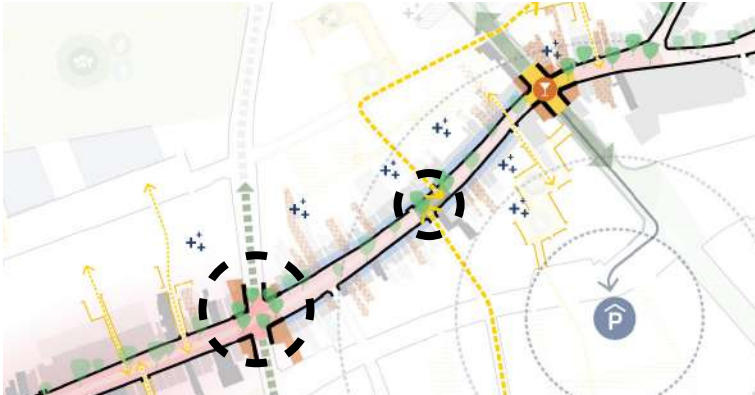
De zitelementen in combinatie met het groen markeren de shared space gebieden en zorgen dat deze plekken geactiveerd worden.



Shared space De Brink, Elspeet

De versmallingen vertragen het verkeer voor een veilige situatie. Het groen en de zitplekken markeren de shared space.

De oversteken van het secundaire netwerk met het historisch lint worden gemarkeerd met groen. Op deze plekken transformeert het lint in een shared space waardoor er meer ruimte is voor groen, de entrees naar het Verborgene Goud gemarkeerd worden, en een veilige oversteekplaats wordt gecreëerd. De shared space creëert een gevoel van ruimte. Door de versmalling wordt men gedwongen tot vertragen wat er ook voor zorgt dat mensen meer oog voor elkaar hebben.



Casus - Vervanging panden in historische context en doorsteek secundair netwerk



Oude situatie met twee panden: linker pand historisch waardevol en rechter pand niet meer van waarde.



Nieuwe situatie: Linker pand reconstructie van originele bebouwing, terwijl het rechterpand opnieuw is ontworpen. (Stationsstraat Tilburg, Bedeaux de Brouwer)



Oude situatie, verouderde panden



Nieuwe situatie: Twee nieuwe panden die zich op logische wijze invoegen in historische context. Doorgang naar het secundair netwerk (Hoge der A, De Zwarte Hond)



Het Oude Lint - Transformatie plinten naar wonen en werk

In verband met de krimp van het (commerciële) centrum en de leegstand is het wenselijk om winkelplinten te transformeren. Dit kan om een transformatie naar wonen gaan, maar ook om ander programma zoals ateliers, kantoren, daghoreca of maatschappelijke functies.

Specifiek voor de transformatie naar wonen in de plint dient zorgvuldig gekeken te worden naar privacy en de overgang publiek - privé. Dit is noodzakelijk om tot transparante plinten te komen die bijdragen aan een prettig straatbeeld en te voorkomen en tegelijkertijd woonkwaliteit te creëren.



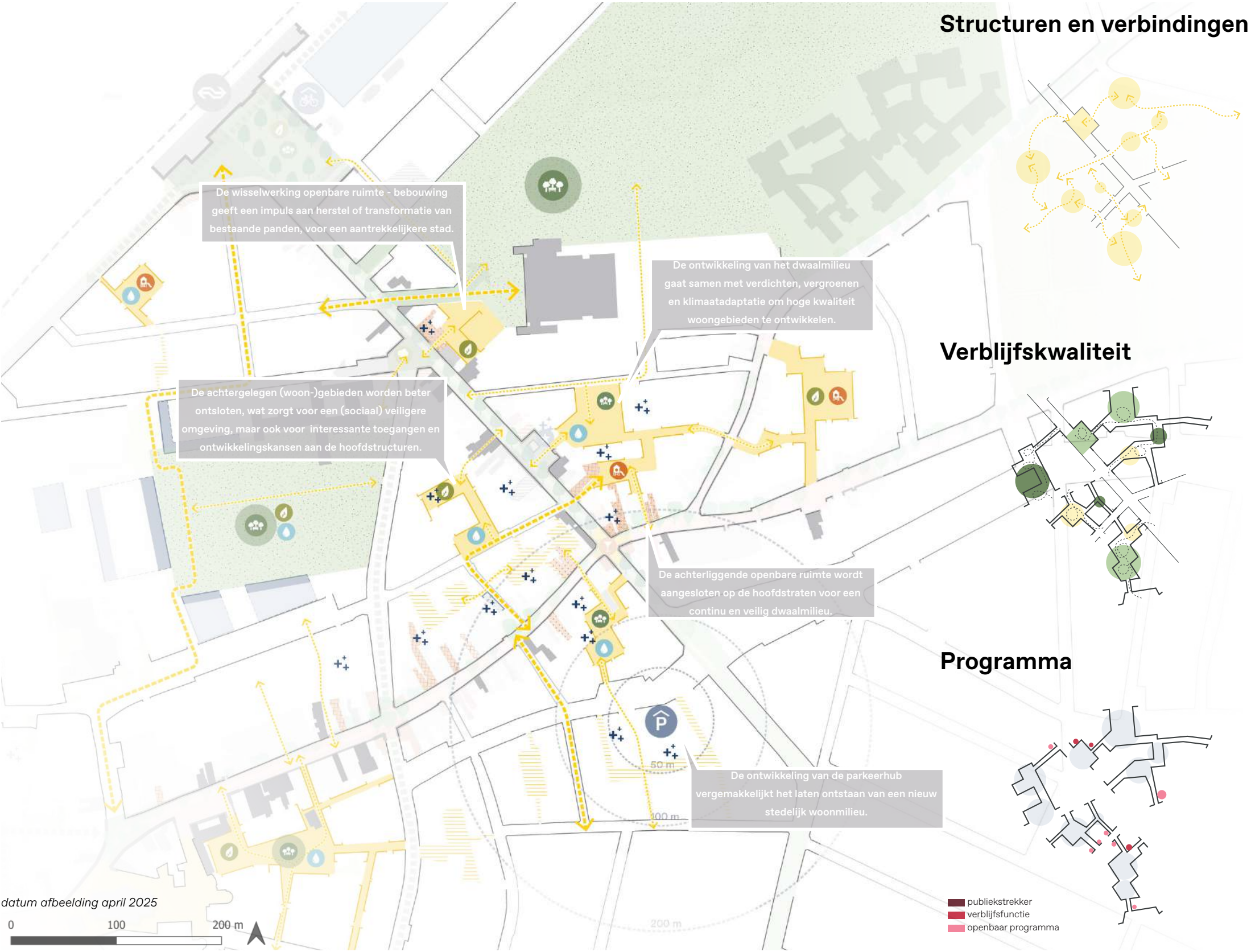
Het Verborgen Goud als secundair dwaalmilieu voegt een nieuwe laag toe aan de stad. Nieuwe, informele hofjes vergroten het palet van kwaliteiten van 't Oude Centrum.



Collectieve binnentuin Bijgaardehof, Gent - &Bogdan

Ontwikkeld door Roosendaal 't Oude Centrum

4.5 Verborgen Goud - Ruimte voor een verrassend en doorwaadbaar dwaalmilieu



- Een secundair en informeel dwaalmilieu van straatjes, stegen en pleintjes.
- Bestaande en nieuwe kleinschalige erven worden met elkaar verbonden door bestaande en nieuwe (loop-)routes.
- Doodlopende straatjes worden zoveel mogelijk beperkt.
- Het weefsel wordt zoveel mogelijk verbonden met de aangrenzende primaire straten: de Brug-, Molen- en Hoogstraat.
- Er ontstaat een nieuwe stadslaag voor (binnen-)stadsbewoners.

- De publieke verblijfsplekken worden ingezet voor uiteenlopend gebruik en het in samenhang oplossen van verschillende opgaven in het gebied. Hiermee worden kansen voor vergroening, klimaatadaptatie, spelen en ontmoeten benut.
- Door slimme, kleinschalige ingrepen (stedelijke acupunctuur) en het anders omgaan met parkeren ontstaan nieuwe verblijfsplekken, die kwaliteit aan het stedelijk woonmilieu toevoegen.

- Binnen de bouwblokken, het secundair netwerk, liggen veel kansen voor herstructurering en verdichting.
- Verdichting moet altijd in dienst staan van de stad en haar netwerken.
- Gebouwd programma is hoofdzakelijk op wonen (in de stadse luwte) gericht.
- Plinten op hoeken (van het primair én secundair netwerk) zijn strategische plekken voor niet-woonfuncties.

datum afbeelding april 2025

Verborgen Goud - Groene, verbonden plekken voor bewoners



Speeltuin Stationsstraat, Raalte - Ronald Hissink



Gemeentehuis Houten - Sportpunt Houten



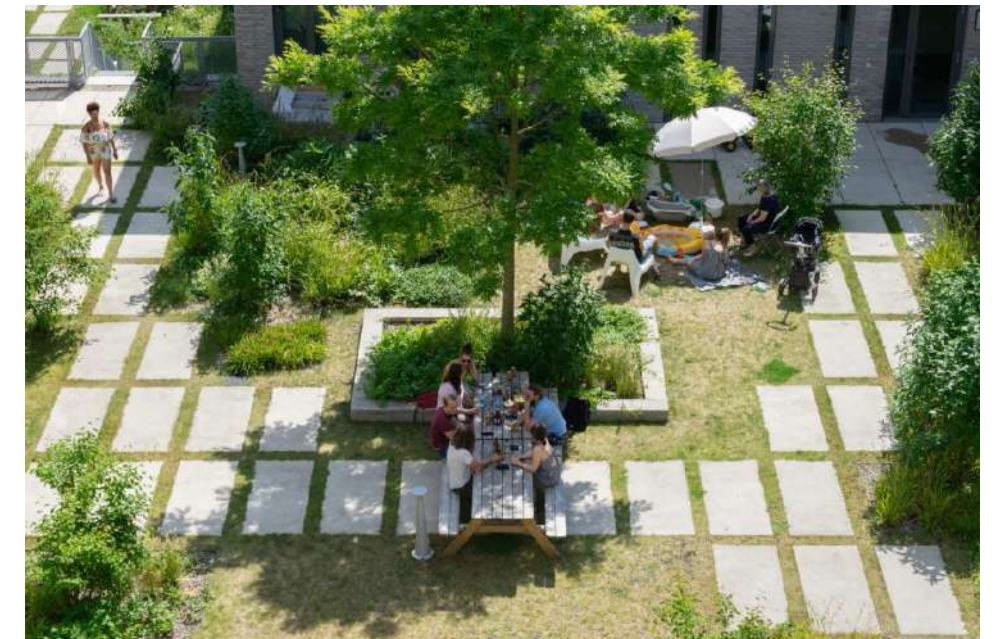
Kas en Co, Utrecht - Inbo Architecten



Waterspeelplaats, De Cocksdorp - Stichting Waterrijke Perspectieven



Drukkerij, Antwerpen - Brecht van Maele



Space S, Eindhoven - Mitchell van Eijk

Het Verborgen Goud bevat een divers palet aan buitenruimtes, in zowel schaal als programma. Ze passen bij de doelgroepen en nodigen mensen uit elkaar te ontmoeten. De diversiteit van buurtbewoners vraagt om diversiteit in buitenruimtes en programma (van spelen tot uitrusten), zodat iedereen een plek in de buurt heeft. Tegelijkertijd biedt de inrichting ook ruimte voor wateropvang, biodiversiteit en verkoeling. Hiermee worden belangrijke klimaatproblemen in het gebied aangepakt.

Verborgen Goud - Ruimte voor nieuwe woonkwaliteiten aan het dwaalmilieu

Het Verborgen Goud is meer dan alleen een dwaalmilieu door een aantal bouwblokken. Het is een mogelijkheid voor de ontwikkeling van nieuwe kwalitatieve woonruimte in het Oude Centrum. Dit levert een grotere diversiteit aan woontypologieën, en dus type bewoners, op. Daarnaast zorgt dit ervoor dat geïnvesteerd wordt in de binnenhoven - nu vaak rommelige achterkanten met onduidelijke bestemmingen en activiteiten waar veel mensen liever niet komen. Nieuwe voorkanten worden georiënteerd naar dit secundair netwerk, wat bijdraagt aan een sociale en veilige omgeving.

Het Verborgen Goud vindt haar kracht in de samenkomst van nieuwe woningen met groene, veilige en fijne buitenruimtes met verblijfswaarde. Een grote aanwinst in woonkwaliteit ook aan het secundair netwerk.



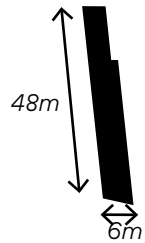
Joachimstrasse, Berlijn - David Chipperfield Architects



Mariaplaats, Utrecht - awg architecten

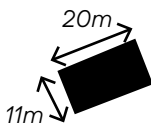
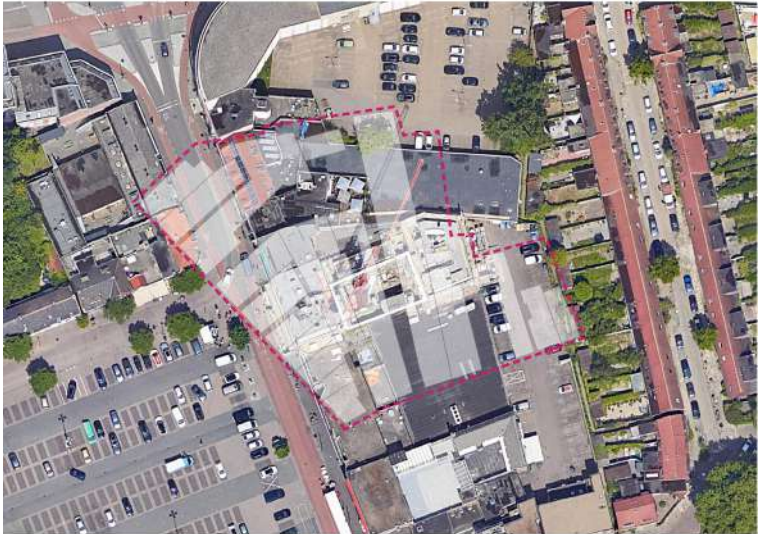


Leefstraat, Rotterdam - Nanda Sluijsmans



Wilhelminasingel, Breda - Bedeaux de Brouwer

Ontwikkeling van twaalf grondgebonden woningen in een binnengebied. Zodoende ontstaat een intiem woonmilieu rondom een groen woonhofje.



Woenselse Markt, Eindhoven Houben/Van Mierlo

Een appartementencomplex met bebouwing aan het secundair netwerk. De kadering van het plan maakt een fijn groene binnenhof. Alle woningen zijn vanuit het maaiveld ontsloten voor een goede relatie met het binnenhof

Verborgen Goud - Nieuwe verbindingen naar een secundair voetgangersnetwerk

Het Verborgen Goud kent diverse vormen van entrees aan het primaire netwerk. Deze zijn zorgvuldig vormgegeven zodat ze voor doorzichten zorgen die de passant nieuwsgierig maken: dit zijn plekken waar je doorheen wilt lopen, als buurtbewoner onderdeel van het ommetje, en als bezoeker om Roosendaals nieuwe kwaliteiten

te ontdekken. De entrees kunnen diverse verschijningsvormen hebben, maar kenmerken zich door architectonische kwaliteit en accenten in de openbare ruimte.



Verbinding van secundair netwerk naar Hoge der A, Groningen, De Zwarte Hond



Verbinding tussen 't Groen Kwartier en de Lamorinièrestraat, Antwerpen, MADE Architects



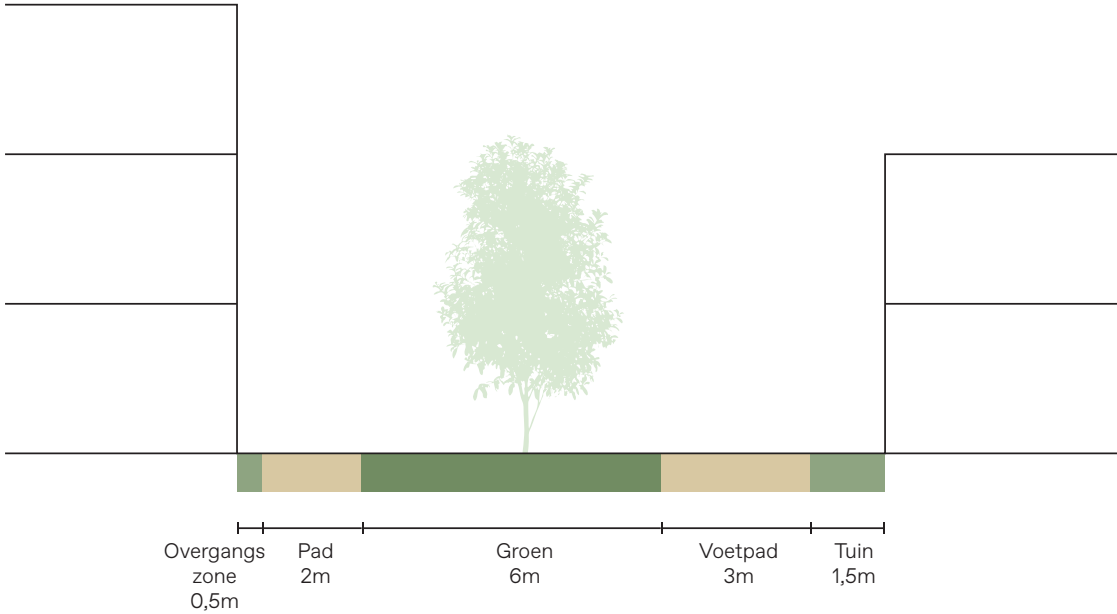
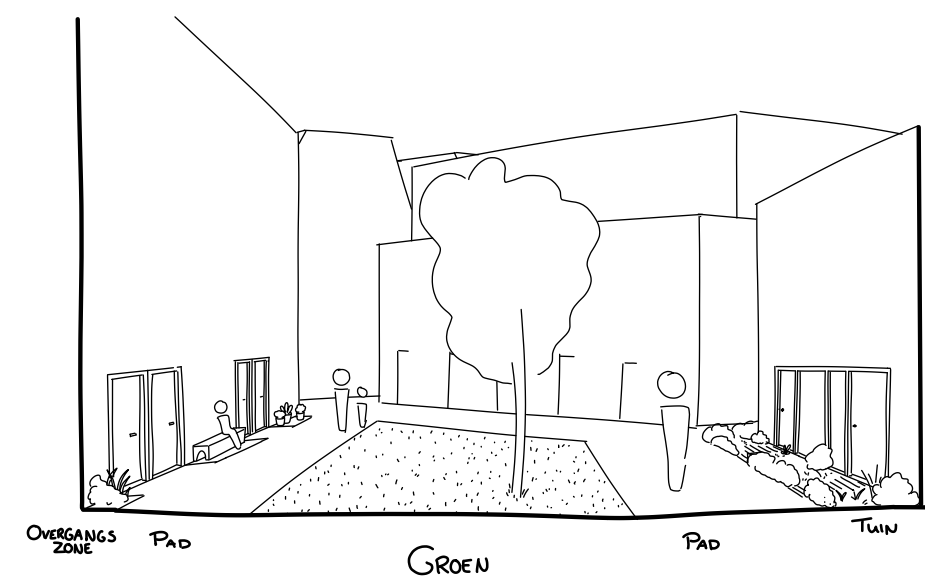
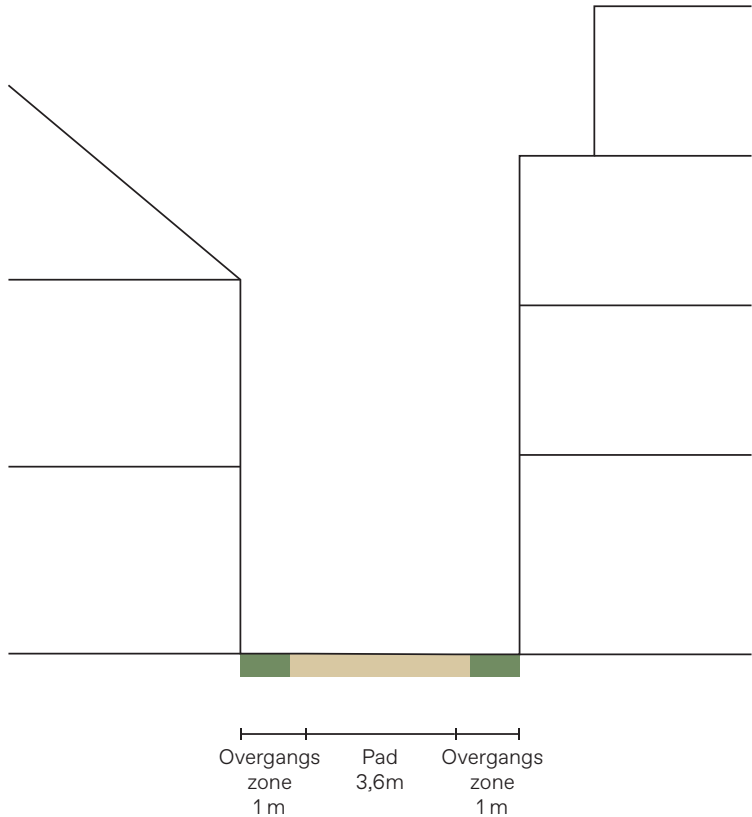
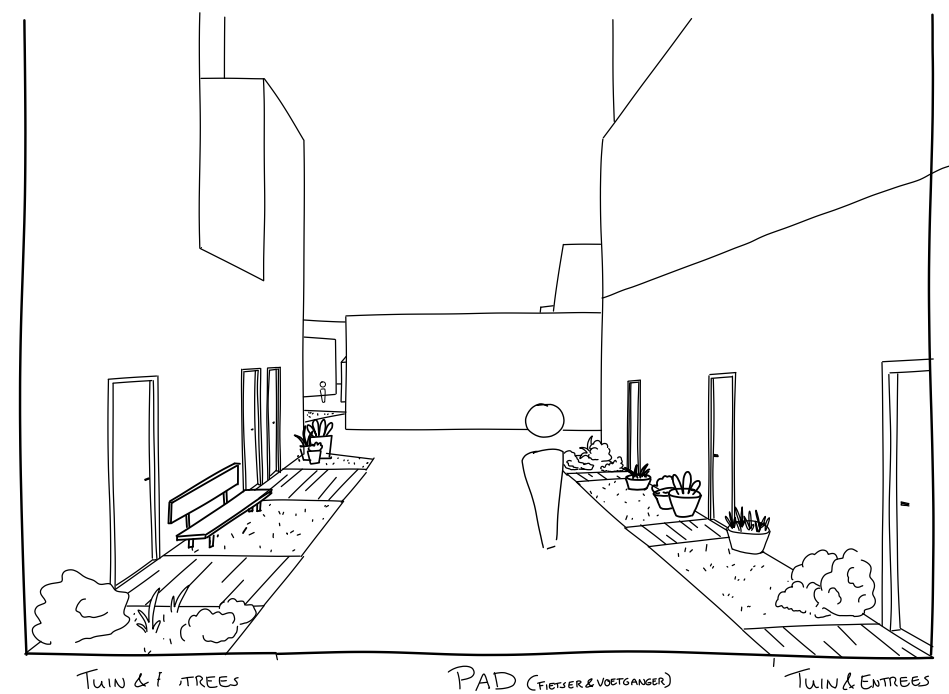
Doorzicht naar de binnenhof van de Woenselse Markt, Eindhoven, Houben / van Mierlo



Doorzicht naar de binnenruimte Spaarndammerhart, Amsterdam, Kortthielens Architecten

Verborgen Goud - Principe profiel voor de intieme straatjes naar en door de woonhoven

De smalle paden van het Verborgen Goud maken gebruik van voortuinen en entreezones om de buitenruimte te vergroenen. Tegelijkertijd biedt dit privacy aan bewoners en draagt het bij aan de opvang van regenwater. Deze paden zijn nooit doodlopend, maar maken onderdeel uit van een (doorgaand) dwaalmilieu.

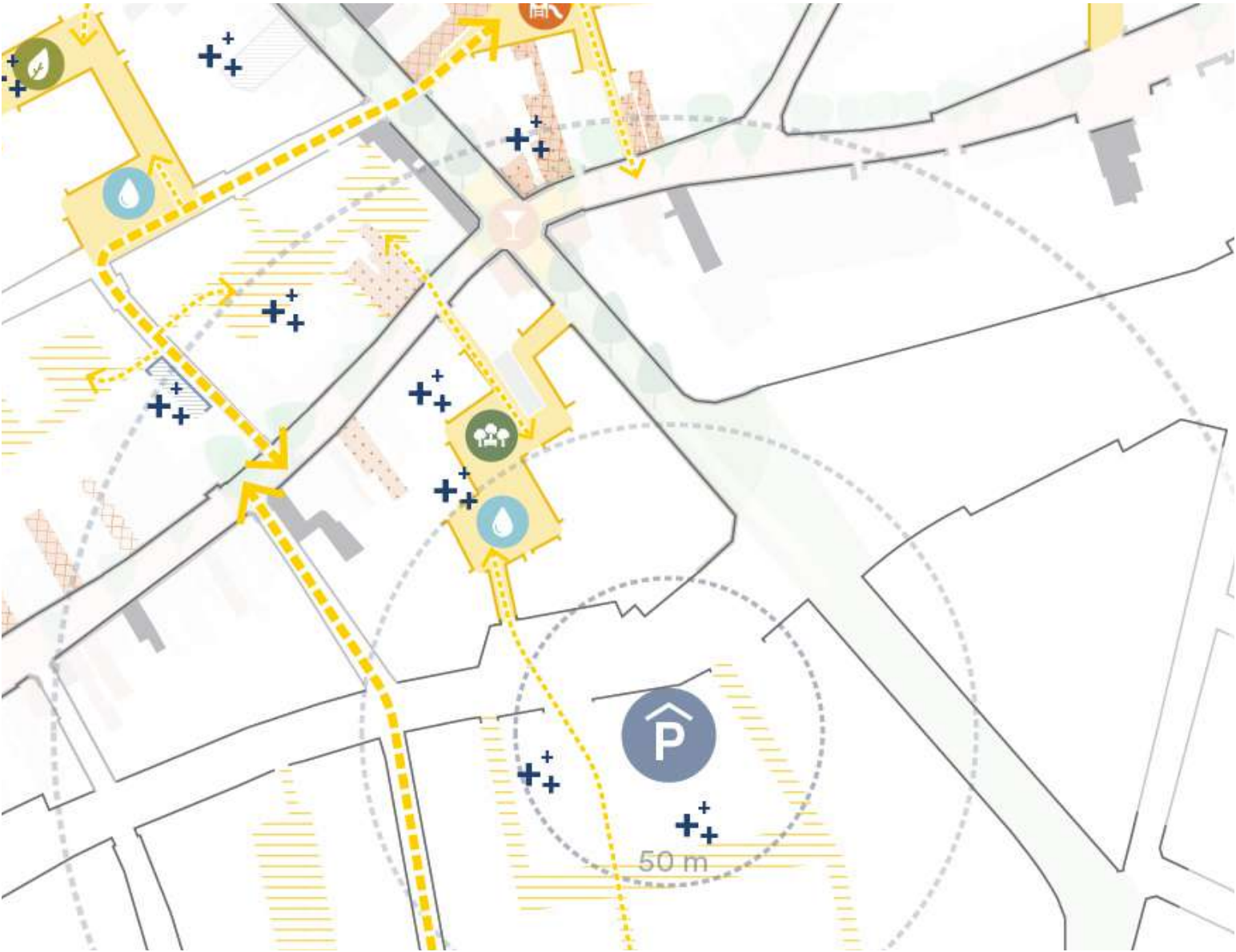




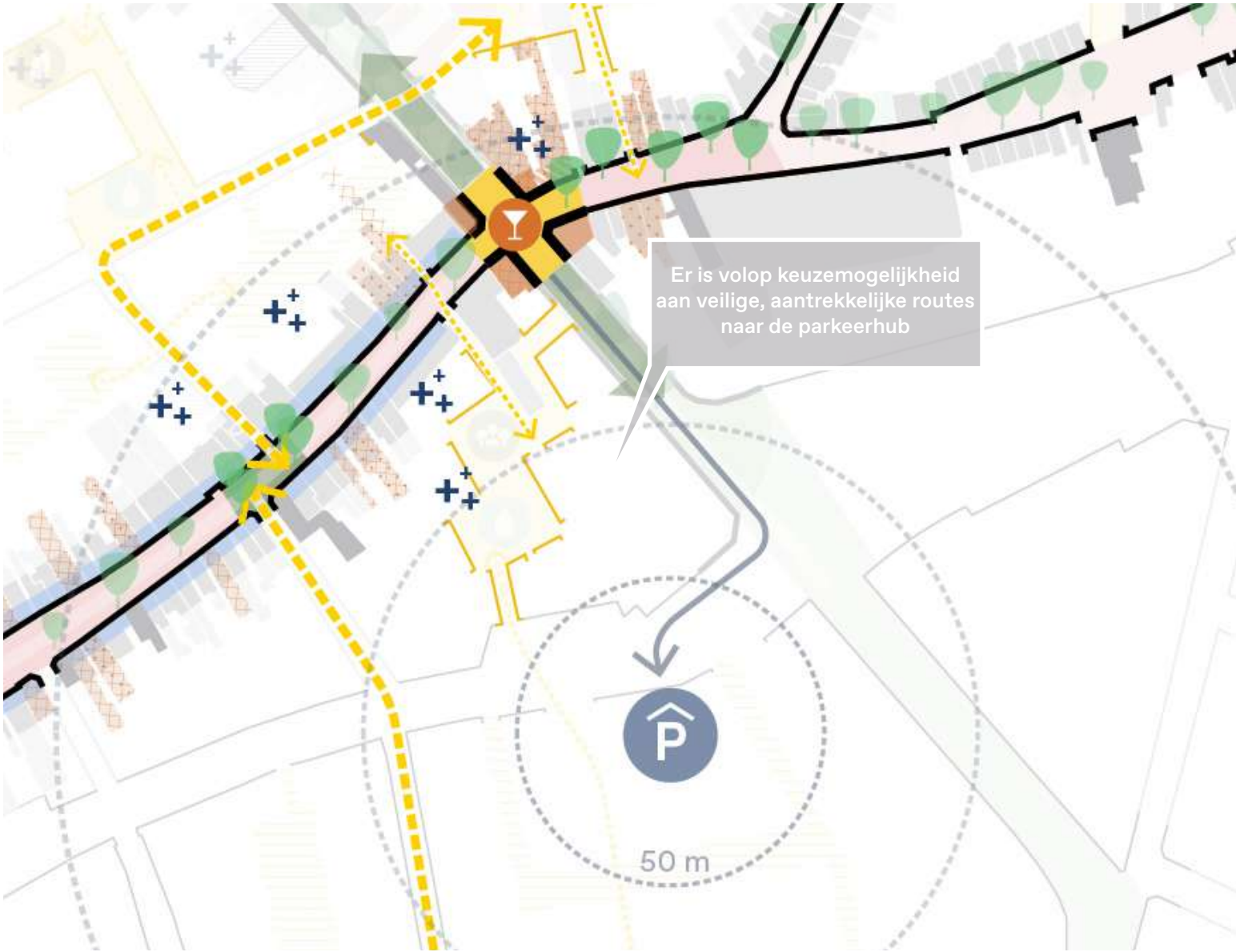
Een parkeerhub als fijne ontmoetingsplek voor de buurt geeft nieuwe kwaliteit aan de Dunantstraat en 't Oude Centrum

4.6 **Parkeerhub** - meerdere opgaven combineren als voorwaarde voor een geslaagde gebiedstransformatie

Om ‘t Oude Centrum de gewenste transformatie te laten doormaken, is ruimte nodig voor groen, ontmoetingen en woonkwaliteit. Het bundelen van parkeren in een hub levert veel ruimte op in de straat en binnenhoven. Hierbij is het belangrijk dat de parkeerhub een kwalitatieve plek is voor de buurt. Een plek waar je graag komt, ook al moet je er even voor ‘om lopen’.



Parkeerhub in relatie tot Verborgen Goud



Parkeerhub in relatie tot Oude Lint

Parkeerhub - Samenbrengen van programma

Dit kan bereikt worden met bijpassend programma en / of door woningen te integreren in de hub. Het programma kan commercieel, maar ook maatschappelijk zijn - zoals een taalondersteuningsruimte, huiswerkclub of wijkkantoor van een woningcorporatie (zoals in de parkeerhub van De Zwarte Hond in de Groningse Grunobuurt). Andere mogelijke en logische functies zijn sport, pakketpunten, andere vervoersfaciliteiten (zoals fietsreparatie / -verhuur) of kleinschalige horeca.



Parkeerhub met wonen, Hart van de Waalsprong Nijmegen

Parkeerhub in bouwblok, Grunobuurt Groningen

Parkeerhub met meerdere functies, WIJCK Pijnacker



Nieuwbouw en historische kwaliteiten gaan hand in hand

4.7 Richtlijnen beeldkwaliteit

In het ontwikkelkader beschrijven we sferen en identiteiten die we toekennen aan plekken. Om hiertoe te komen is de architectuur en vormgeving relevant. Zodoende bevat dit ontwikkelkader ook een aantal beeldkwaliteitsrichtlijnen ter aanvulling op de Welstandsnota en het bestaande Beeldkwaliteitplan Molenstraat/Hoogstraat.

De richtlijnen zijn vastgesteld vanuit het principe ‘Wat moet het doen?’ in plaats van ‘wat moet het zijn?’ In andere woorden aan de grond van de richtlijnen liggen de vragen: voor welk doel dient deze richtlijn en wat willen we ermee bereiken?

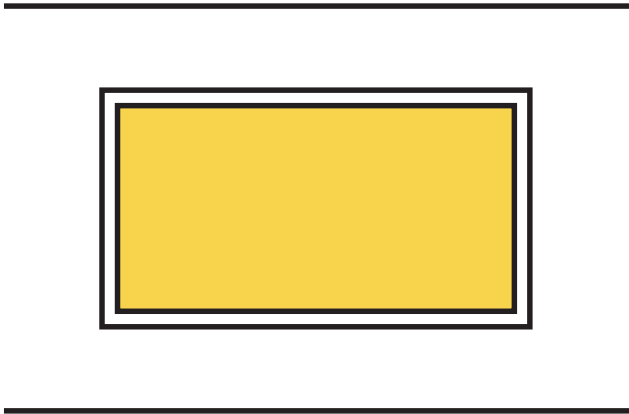
‘t Oude Centrum bestaat uit verschillende gebieden en daar is onderscheid in gemaakt bij de richtlijnen. Zodoende zijn de richtlijnen verdeeld onder drie paragrafen: Algemeen, Primair netwerk (Brugstraat - Hoogstraat - Molenstraat), en Secundair netwerk. Hierbij is het secundair netwerk de (nieuwe) bebouwing tussen en achter het primair netwerk. Het gaat hier om wonen aan het dwaalmilieu. Daarnaast zijn er enkele richtlijnen die alleen toepasbaar zijn op de Brugstraat (Stations-As) of de Hoogstraat en Molenstraat (Oude Lint). Deze worden afzonderlijk genoemd.

Voor een beoordeling van (ver-)bouwplannen is onder andere de Welstandsnota en het Beeldkwaliteitplan (alleen voor Molenstraat/Hoogstraat) van toepassing.

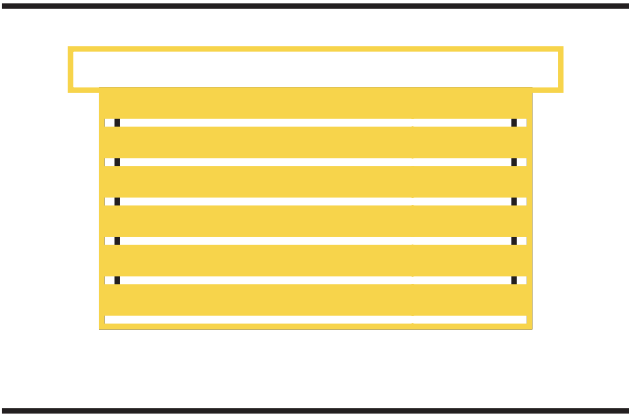
Richtlijnen beeldkwaliteit - Algemeen

Transparantie

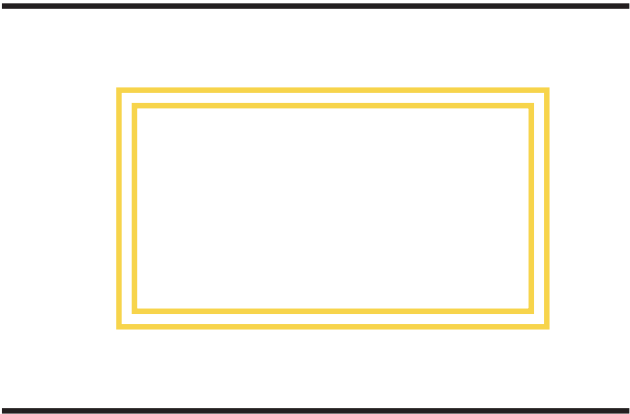
- Voor een vriendelijke uitstraling, sociale veiligheid en interactie tussen binnen en buiten zijn ramen transparant (dus niet afgeplakt of dichtgetimmerd, geen toepassing van spiegel- of melkglas).
- Voor een vriendelijke uitstraling 24/7, sociale veiligheid, interactie tussen binnen en buiten en een mooi gevelbeeld zijn rolluiken niet wenselijk. Voor de beoordeling van rolluiken is de welstandsnota van toepassing.



Gevel is afgeplakt en daardoor deels of helemaal niet meer transparant



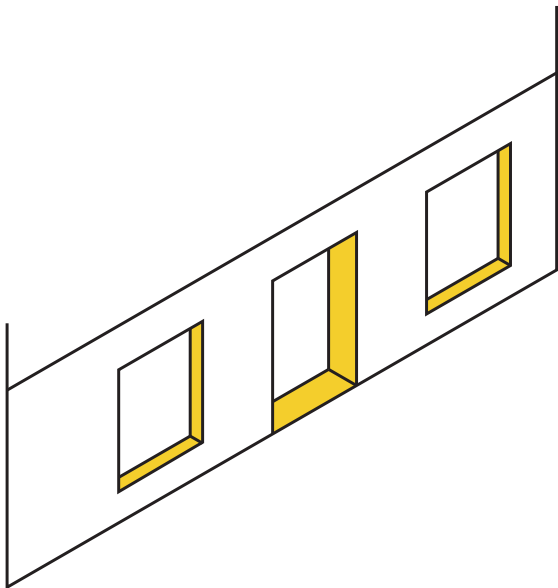
Rolluik blokkeert zicht. Bevestiging aan buitenzijde vermindert kwaliteit gevel.



Ramen en etalages zijn open en transparant. (eventuele vitrage of gordijnen aan binnenzijde zijn toegestaan)

Privacy

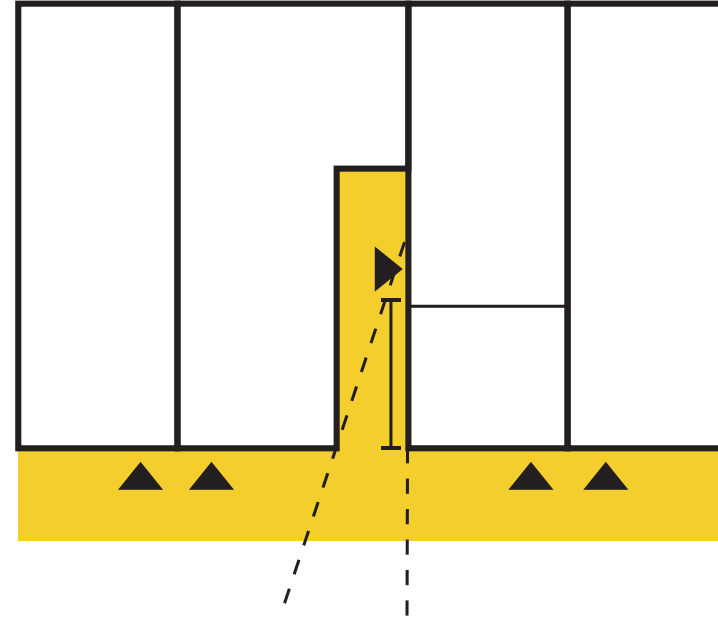
- Diepe negen worden toegepast bij gevelopeningen omdat ze voor meer privacy zorgen.



Richtlijnen beeldkwaliteit - Algemeen

Ontsluiting woningen zonder gevel direct aan primair of secundair netwerk

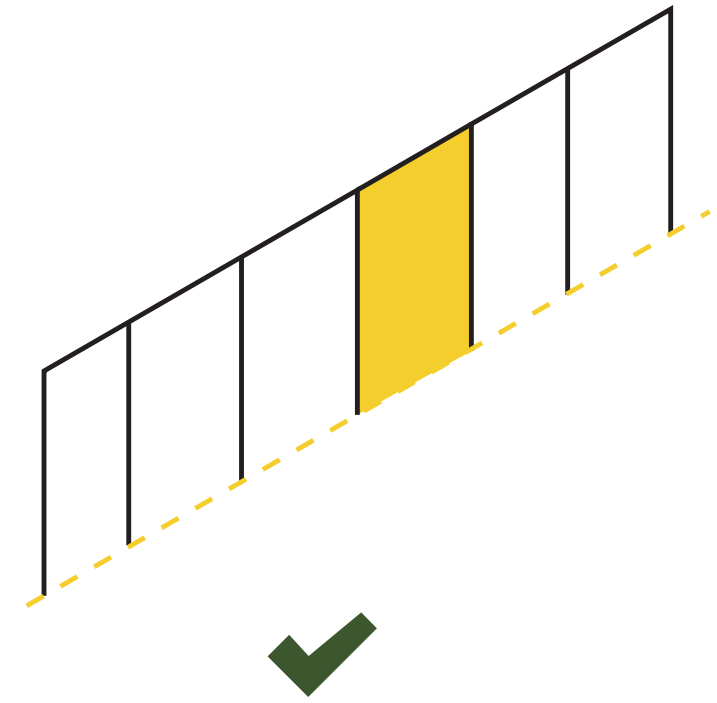
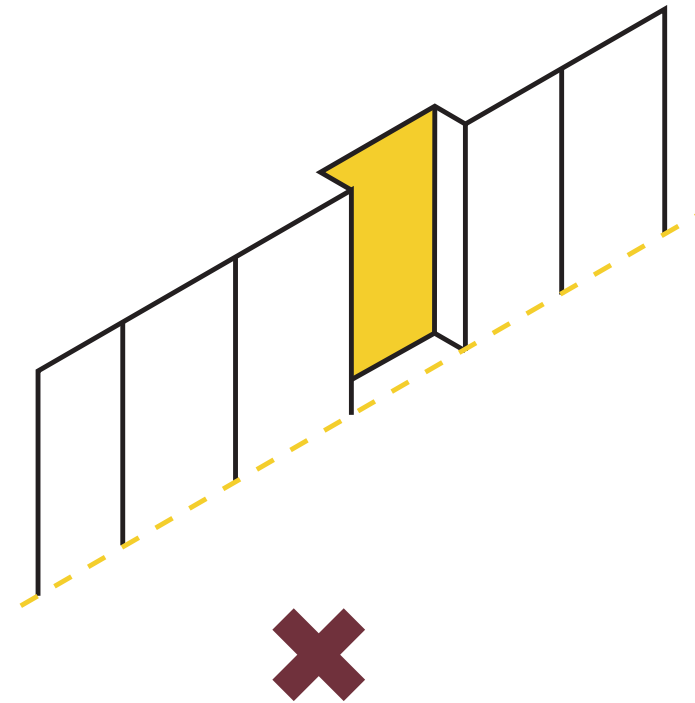
- De voordeur bevindt zich zo dichtbij de voorgevel als mogelijk, zodat de oprit ondiep is.
- De oprit staat visueel in contact met de straat en wordt dus niet afgesloten met bijvoorbeeld een poort of schutting.



Richtlijnen beeldkwaliteit - Primair netwerk

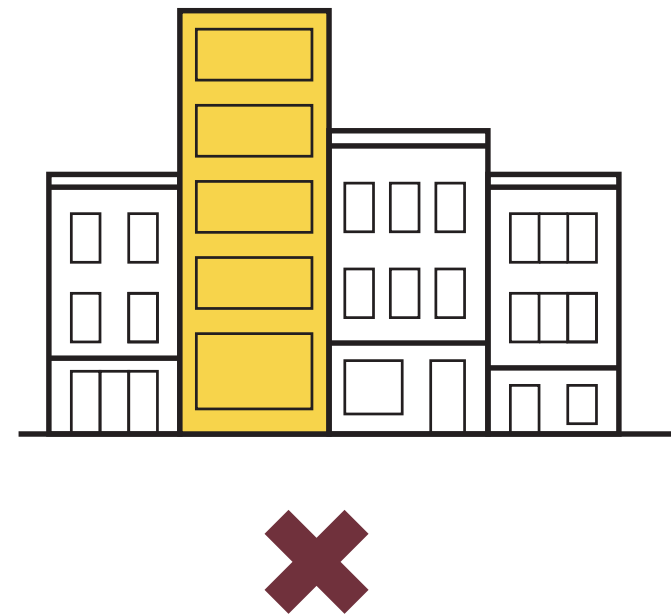
Rooilijn

- De nieuw te bouwen of verbouwen panden dienen op de rooilijn te worden gebouwd.
- De rooilijn ligt in lijn met de bestaande gevelwand.



Relatie gevelwand

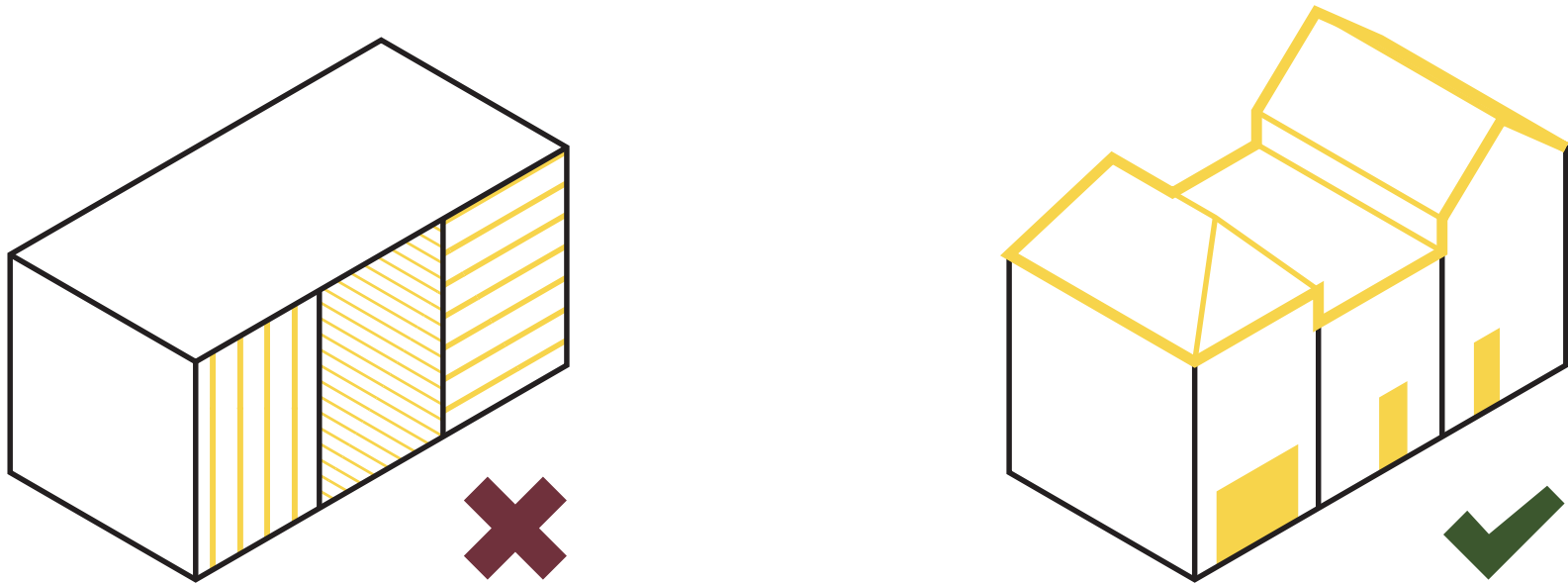
- De verschijningsvorm van nieuwe panden draagt bij aan het versterken van het bestaande (historische) karakter van de straat.
- Nieuwe panden zijn niet historiserend maar verwijzen naar de historische panden in de straat door middel van ritmiek, korrelgrootte en gevelopbouw. Ritmiek in de gevel is onderscheidend van de naastgelegen gevels van gebouwen.
- Voor de maximale bouwhoogte van nieuwbouw is het bestemmingsplan leidend.



Richtlijnen beeldkwaliteit - Primair netwerk

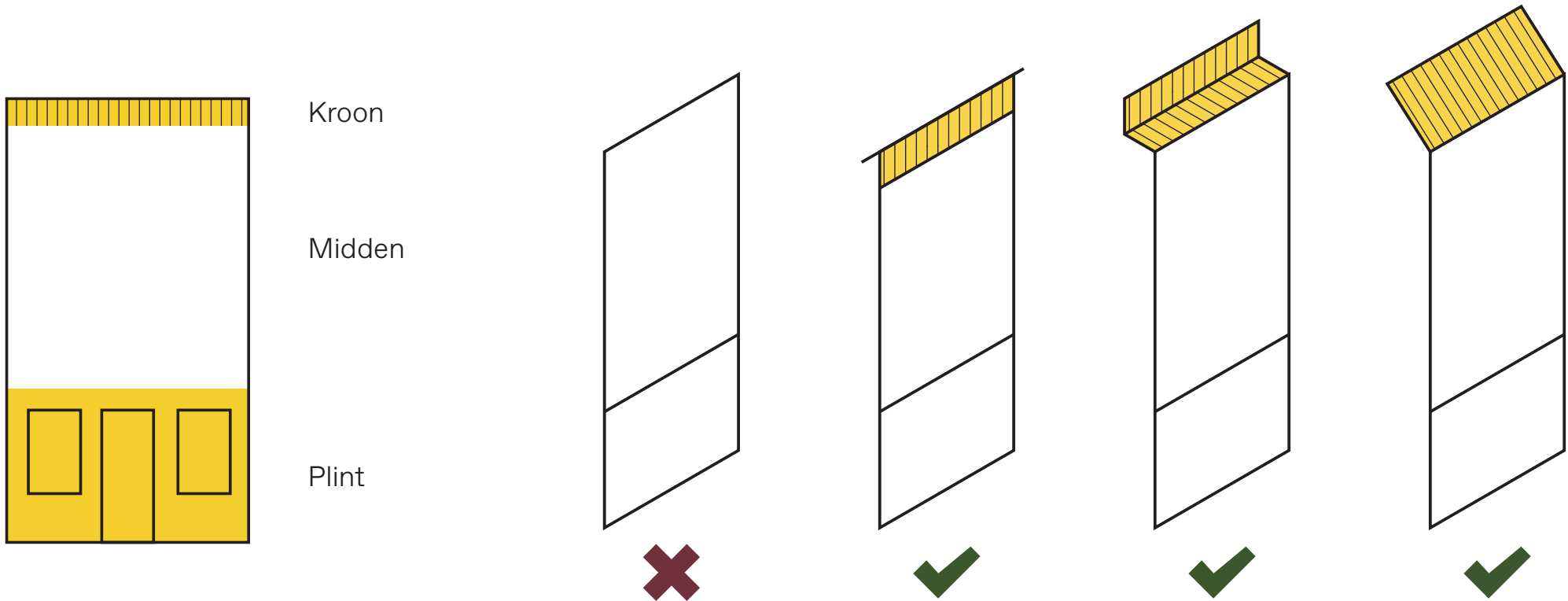
Pandsgewijs

- Alle bebouwing kenmerkt zich door een pandsgewijze uitstraling.
- Pandsgewijs betekent geenszins het toepassen van 'voorzetgevels'; individuele gebouwen hebben een heldere hoofdvorm en worden als eenheid ontworpen.



Opbouw gevel

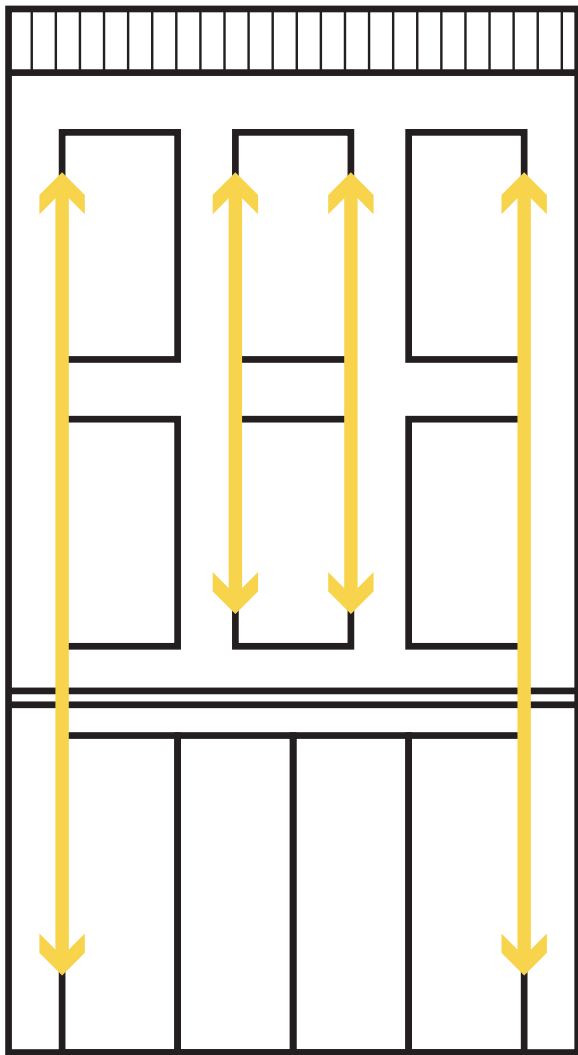
- Gebouwen hebben voor duidelijke samenhang een opbouw met een basis (plint), het midden en een zichtbare dakbeëindiging.



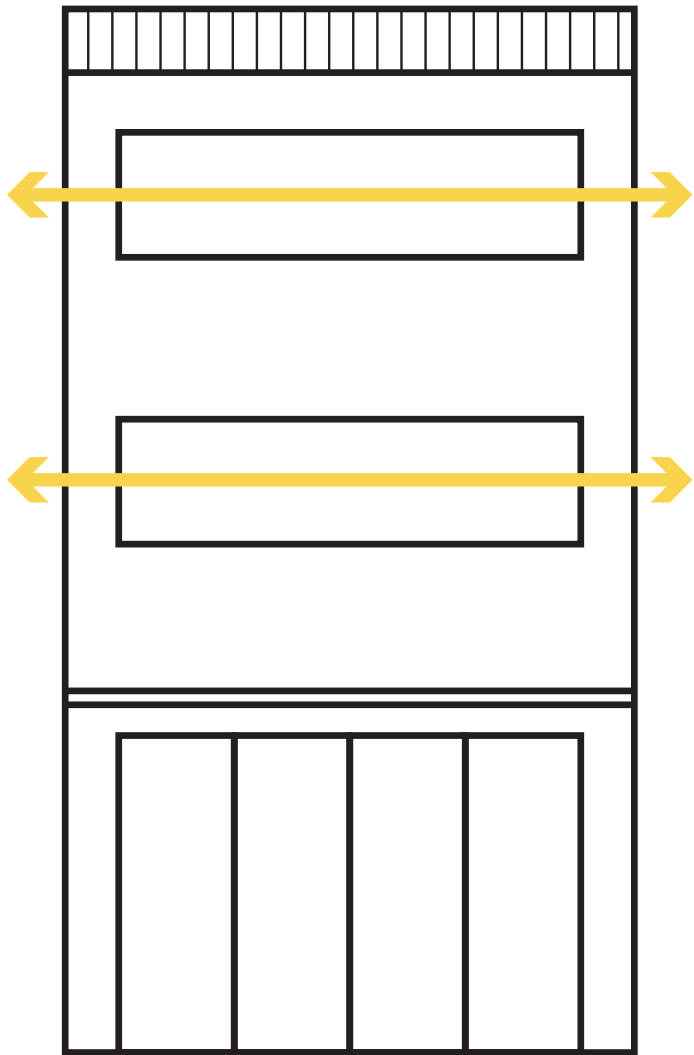
Richtlijnen beeldkwaliteit - Primair netwerk

Gevel geleding

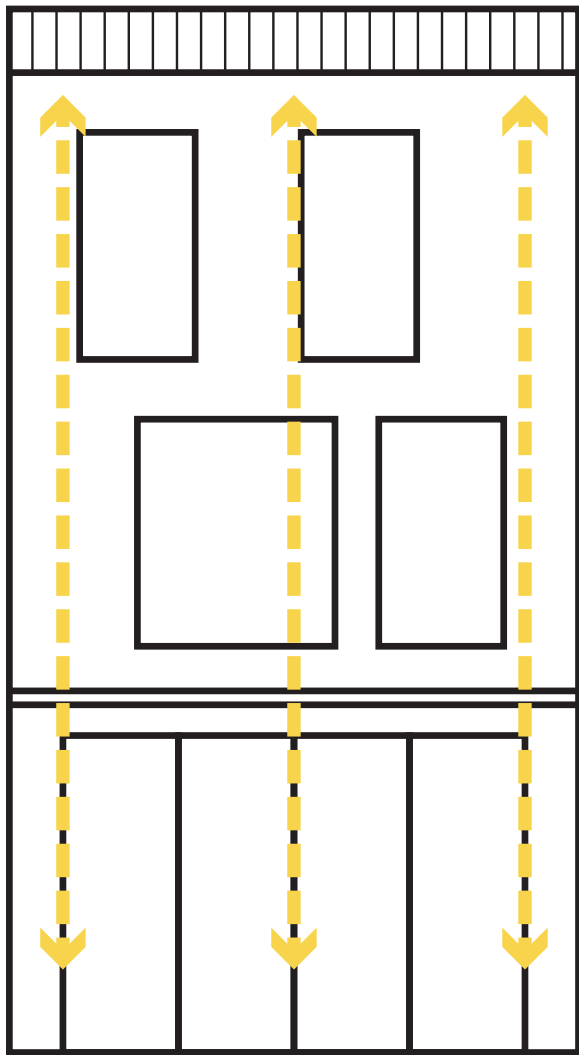
- Gevels hebben een verticale geleding, geen horizontale
- Er is een relatie tussen de geleding van het middendeel en de plint.



Er is een relatie tussen plint en middendeel.
De geleding is verticaal



Er is een relatie tussen plint en middendeel.
De geleding is horizontaal

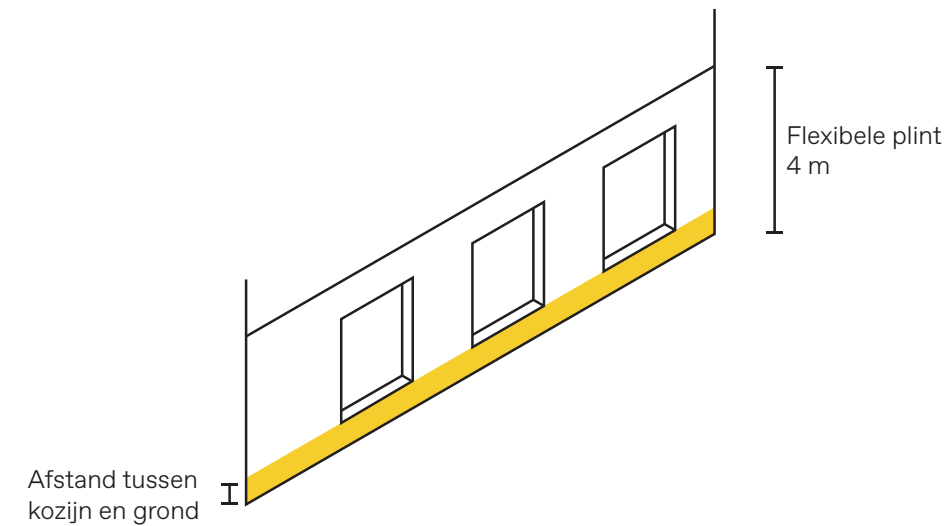


Er is geen relatie tussen plint en middendeel.
De geleding is onduidelijk

Richtlijnen beeldkwaliteit - Primair netwerk

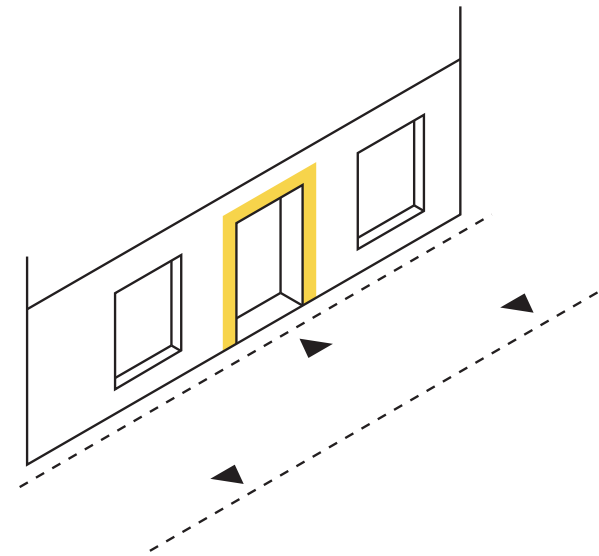
Plint

- Plinten hebben een minimale hoogte van 4 meter en zijn flexibel ten behoeve van toekomstige transformatie naar ander gebruik.
- Voor meer privacy worden raamkozijnen bij woningen nooit doorgetrokken tot de grond.



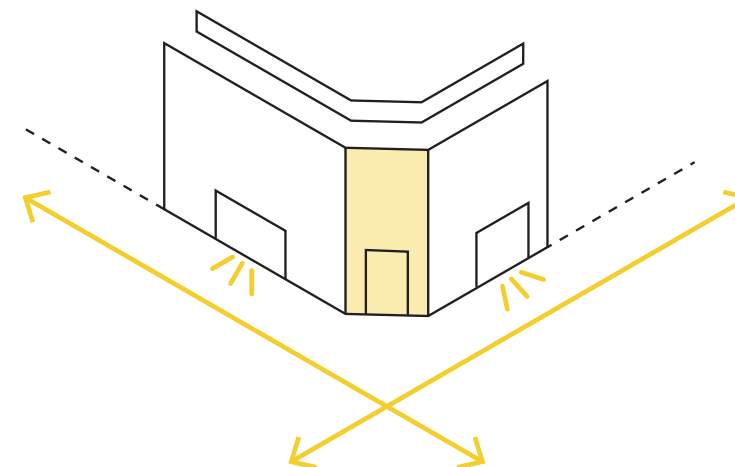
Ontsluiting

- Gebouwen hebben altijd hun hoofdentree aan de straat (Brugstraat/Molenstraat/Hoogstraat). Uitzondering hierop is een eventuele tweede hoofdentree naar woningen in één massa. Hierbij is een zijgevel onder voorwaarden mogelijk (zie algemene richtlijnen)
- Entrees krijgen extra detail en worden zorgvuldig ontworpen.



Hoekgebouwen

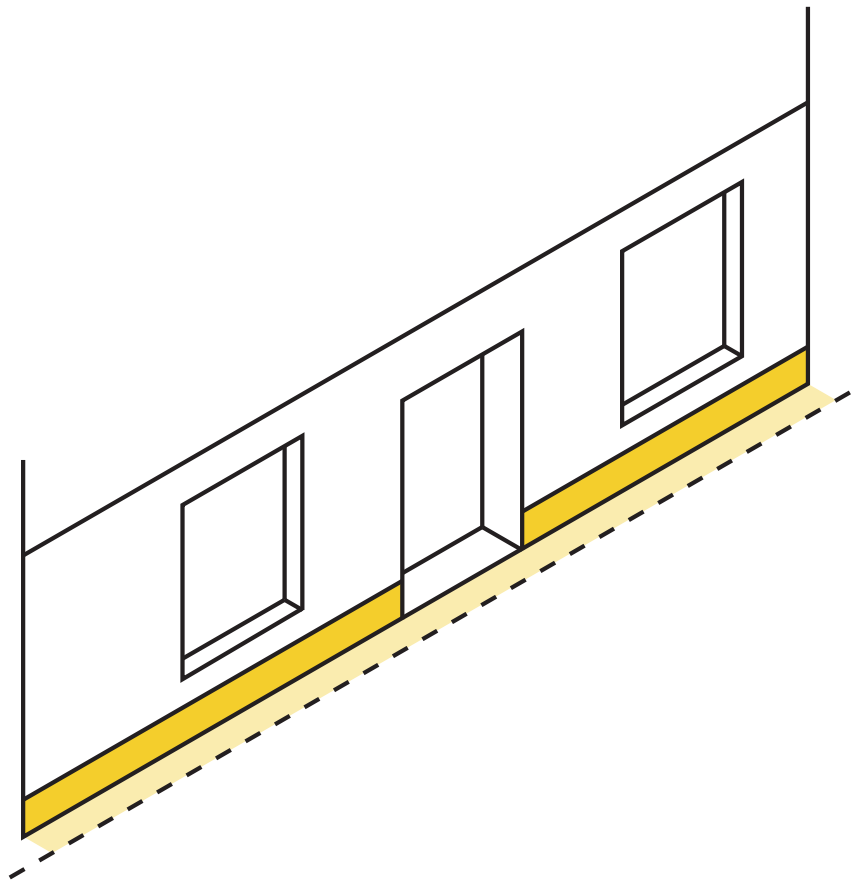
- Hoekgebouwen worden de hoek om ontworpen, waardoor ze de hoek accentueren en beide zijden begeleiden.



Richtlijnen beeldkwaliteit - Primair netwerk

Specificaties Brugstraat

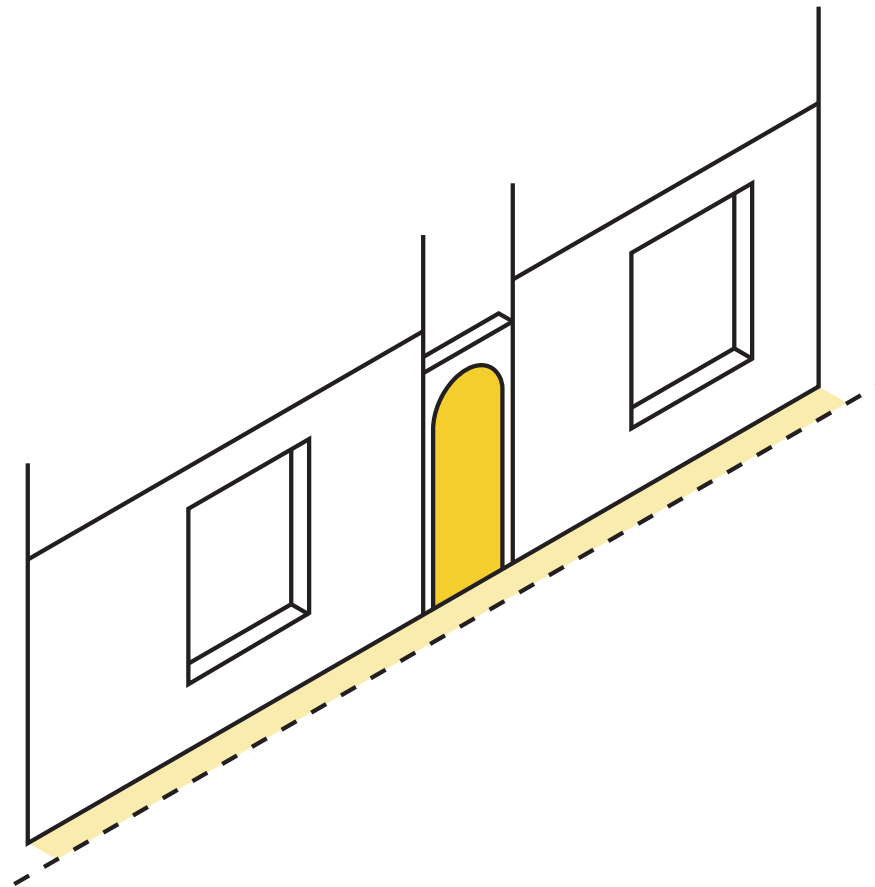
- Gebouwen hebben een sokkel van 40 tot 50 cm die onderscheidend is van de rest van de plint zodat dit visueel aansluit bij de historische gebouwen in de Brugstraat.
- Overgangszone tussen openbaar en privé wordt vormgegeven door een smalle Delftse stoep in combinatie met een iets terugliggende entree. Aangezien de overgangszone gesitueerd is op gemeentegrond, zal voor de vormgeving en toepassing toestemming verleend moeten worden door de gemeente.



Richtlijnen beeldkwaliteit - Primair netwerk

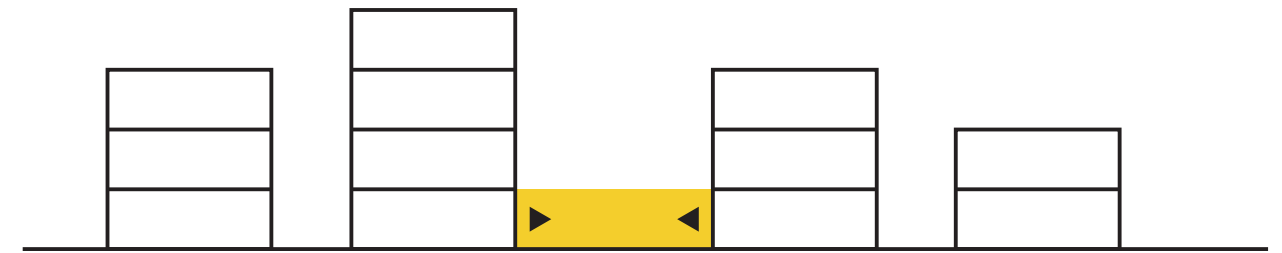
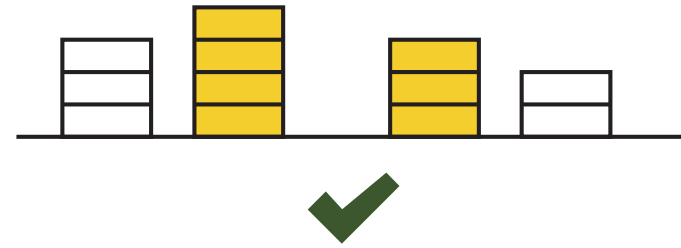
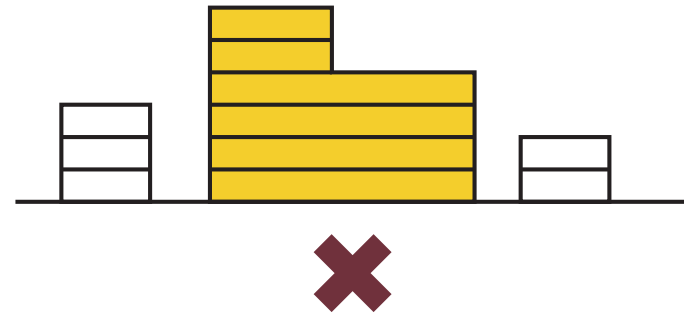
Specificaties Molenstraat

- Overgangszone tussen openbaar en privé wordt vormgegeven door een geveltuin van 0,5 tot 1 m diep. Aangezien de overgangszone gesitueerd is op gemeenteground, zal voor de vormgeving en toepassing toestemming verleend moeten worden door de gemeente.
- Verticaal groen hangt harmonieus samen met de bebouwing en de geveltuintjes.
- Poortjes en andere toegangen naar privéterrein (zoals achtertuinen) en het secundair netwerk zijn goed zichtbaar en houden contact met buiten (worden dus niet betrokken bij de aanpalende bebouwing).



Richtlijnen beeldkwaliteit - Secundair netwerk

- De nieuwbouw voegt een subtiële nieuwe tijds laag toe met respect voor de historie. Dit uit zich in een passende vormgeving en bouwmasa.
- Elk woonhof dat nieuw wordt ontwikkeld, kenmerkt zich door ensemblewerking: er is een hoge mate van eenheid in ritmiek, materialisatie, schaal, hoogte en kleur. Als uitzondering is sporadisch een passend architectonisch accent mogelijk, als daarmee visueel een sterkere relatie met het primair netwerk ontstaat.
- De nieuw toe te voegen woningen oriënteren zich op de buitenruimte in zo'n hof. Dit betekent genoeg gevelopeningen voor sociale controle en interactie tussen binnen en buiten, en leefruimtes zoveel mogelijk aan de buitenruimte gesitueerd.



Colofon

In opdracht van Gemeente Roosendaal
Projectleider penvoerder Gemeente Roosendaal: Annemarie
Gerards en Pascal Hendriks

Gemaakt door:
De Zwarte Hond (Westblaak 37, 3012 KD Rotterdam)
Ilse van den Brink, Marleen van Dongen, Sem Vrooman, Manon
Speulman, Jeroen de Willigen.

11-04-2025

BIJLAGEN



Molenstraat 91, Roosendaal

Ontwikkeldkader Roosendaal 't Oude Centrum

Analyse huidige situatie - Gezamenlijke evaluatie huidige situatie en beleid (29-11 '24)

Evaluatie tijdens werksessie 1

Input van mobiliteit (9-12-'24) - belangrijkste punten:

- STOMP als leidend principe
- Zo min mogelijk parkeren faciliteren
- Het oude fietslint van Hoogstraat - Molenstraat activeren
- Het busplein voor het station wordt verplaatst. Op lange termijn naar de andere kant van het station. Hiermee wordt de routing bus ook aangepast en komt er ruimte voor een plein voor het station. Op korte termijn wordt het busstation al verplaatst aan de centrum-zijde zelf.
- Aan het Stationsplein-Stationsstraat zijn eerste ideeën voor een twee-richtingen fietspad aan de centrumzijde. Hier zou dan vervolgens op aangesloten moeten of kunnen worden vanaf de Brugstraat.

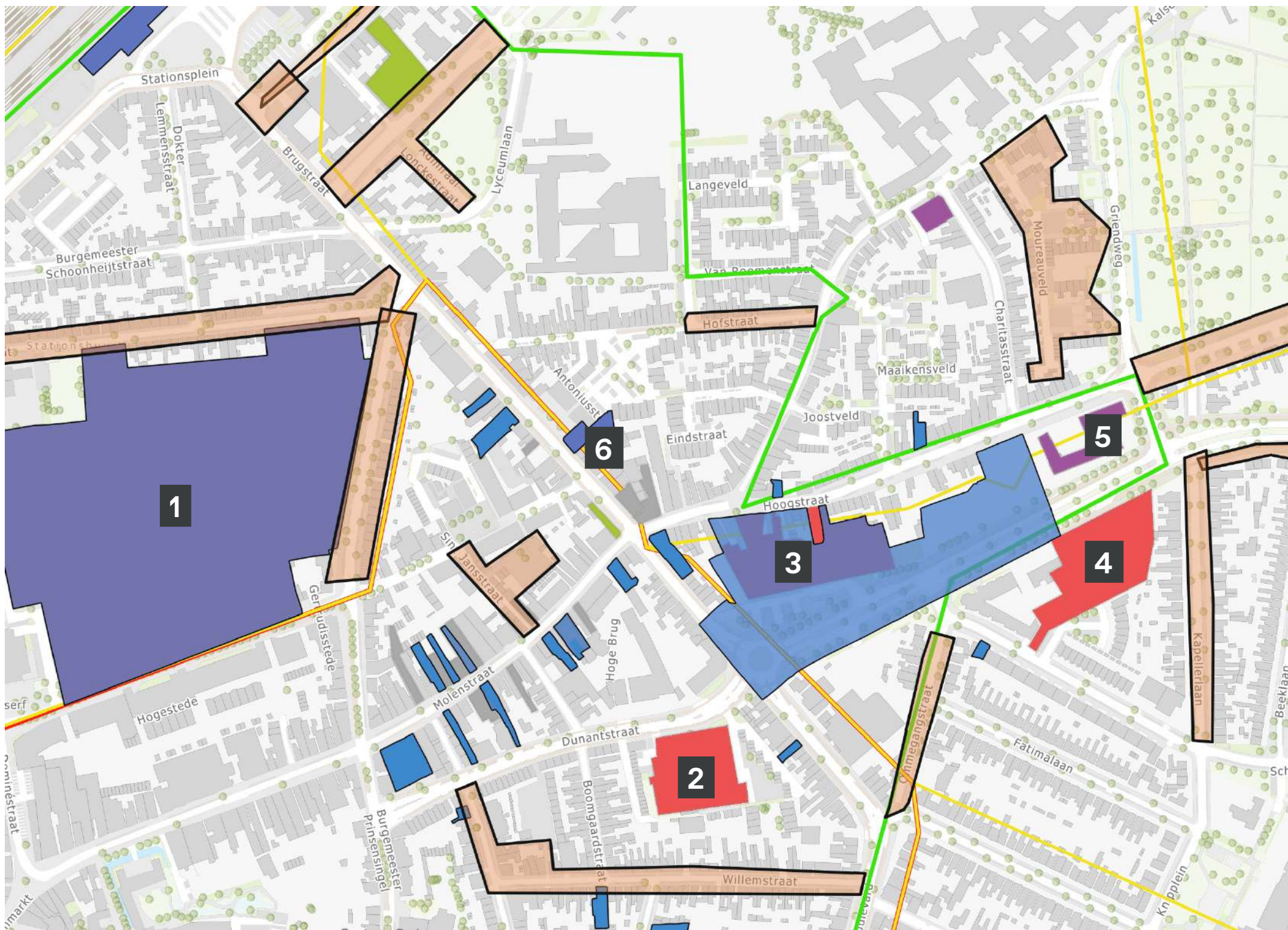


Werksessie 1: Wat gaat er goed en wat gaat er slecht?

Analyse huidige situatie - Initiatievenkaart voor extra context

In het plangebied is er sprake van een aantal lopende projecten, waar in dit ontwikkelkader rekening mee gehouden dient te worden. Enerzijds kan het ontwikkelkader deze ontwikkelingen versnellen en ondersteunen. Tegelijkertijd kunnen deze ontwikkelingen ook plannen uit het ontwikkelkader versterken.

- 1. Mariadal
Wonen, openbaar gebied en nieuwbouw basisschool + kindcentrum zijde Kloosterstraat
- 2. Dunantstraat- kantoor wordt parkeren (in HUB?) en wonen
- 3. Jumbo locatie - nieuwbouw van de huidige supermarkt met daaromheen parkeergelegenheid
- 4. Oude Opel garage wordt meegenomen in overkoepelende gebiedsontwikkeling Centrum-oost
- 5. Curio school wordt meegenomen in overkoepelende gebiedsontwikkeling Centrum-oost
- 6. Casus voor ons project

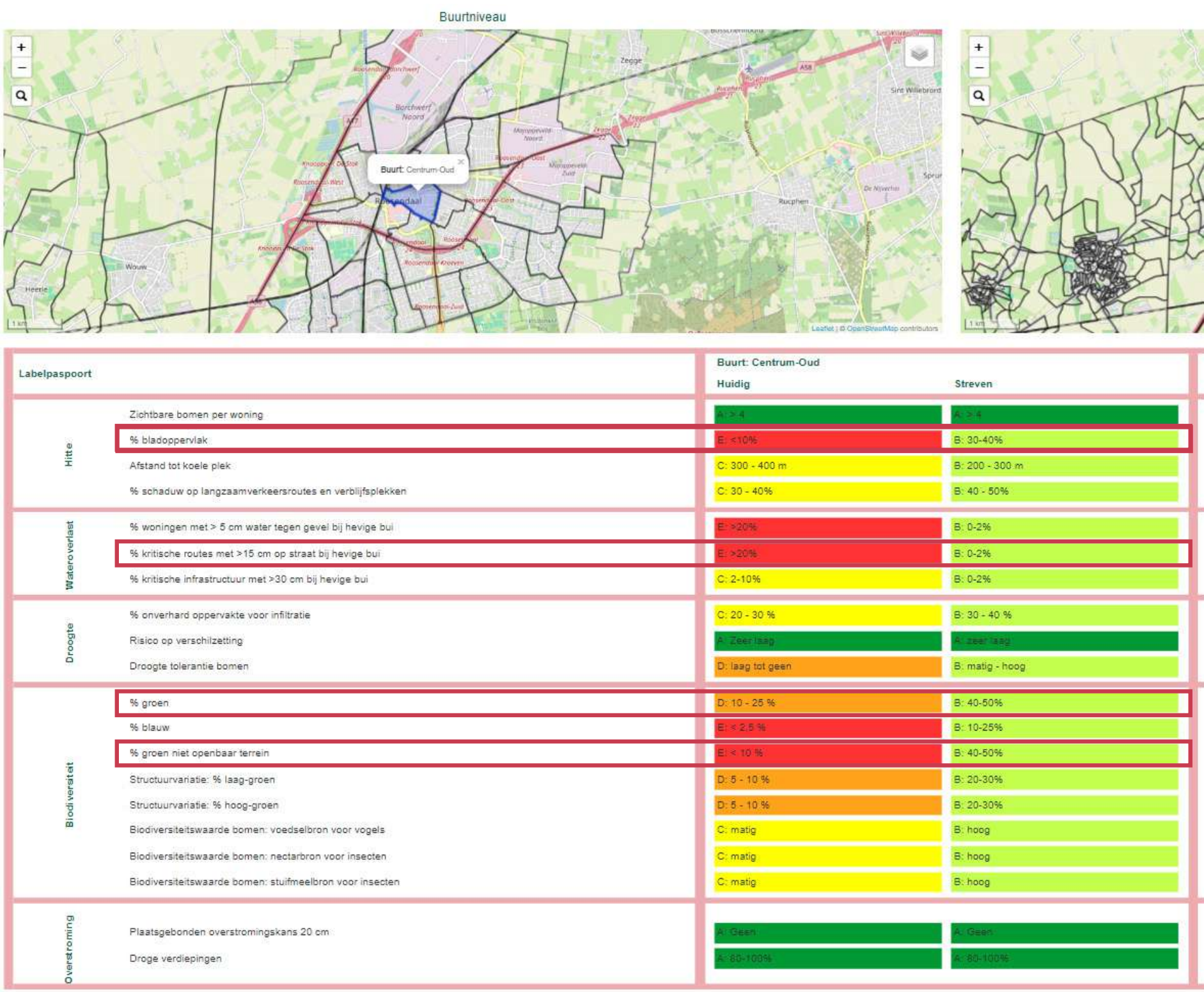


Initiatievenkaart - Email (kaart en legenda) ontvangen van A. Gerards, 20-11-24



Analyse huidige situatie - De Klimaatladder om doelen voor klimaatadaptatie in ‘t Oude Centrum te stellen

In Centrum-Oost, waar ‘t Oude Centrum in ligt, wordt op een aantal vlakken momenteel ondermaats gepresteerd als het gaat om klimaatadaptatie. Met rood omrand worden de belangrijkste opgaven geduid die gekozen zijn om in de gebiedstransformatie van het Oude Centrum op in te zetten: verbetering van het percentage bladoppervlak, wateroverlast op straat verminderen en groen toevoegen. De maatregelen hiervoor, versterken elkaar.



De Klimaatladder - Uit email van A. Gerards, 2-12-24

Analyse huidige situatie - Bouwjaar

Afwisseling van oude panden en nieuwe panden

legenda

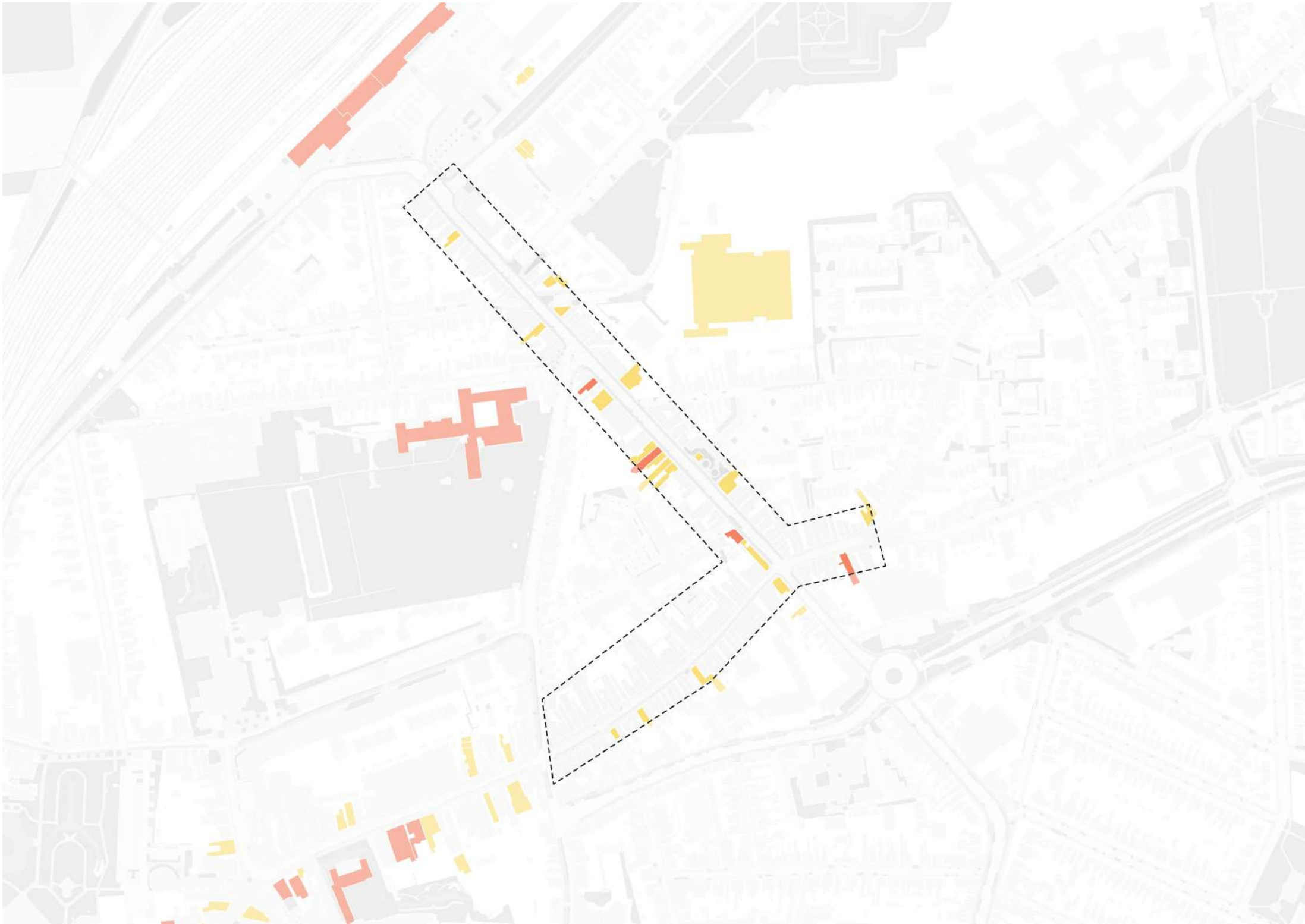
- < 1900
- 1900 - 1939
- 1965 - 1974
- 1975 - 1984
- 1985 - 1994
- 1995 - 2004
- 2005 - 2040



Bouwjaar panden - BAG

Analyse huidige situatie - Monumentale panden

- Legenda
- Rijksmonument
 - Gemeentelijk monument

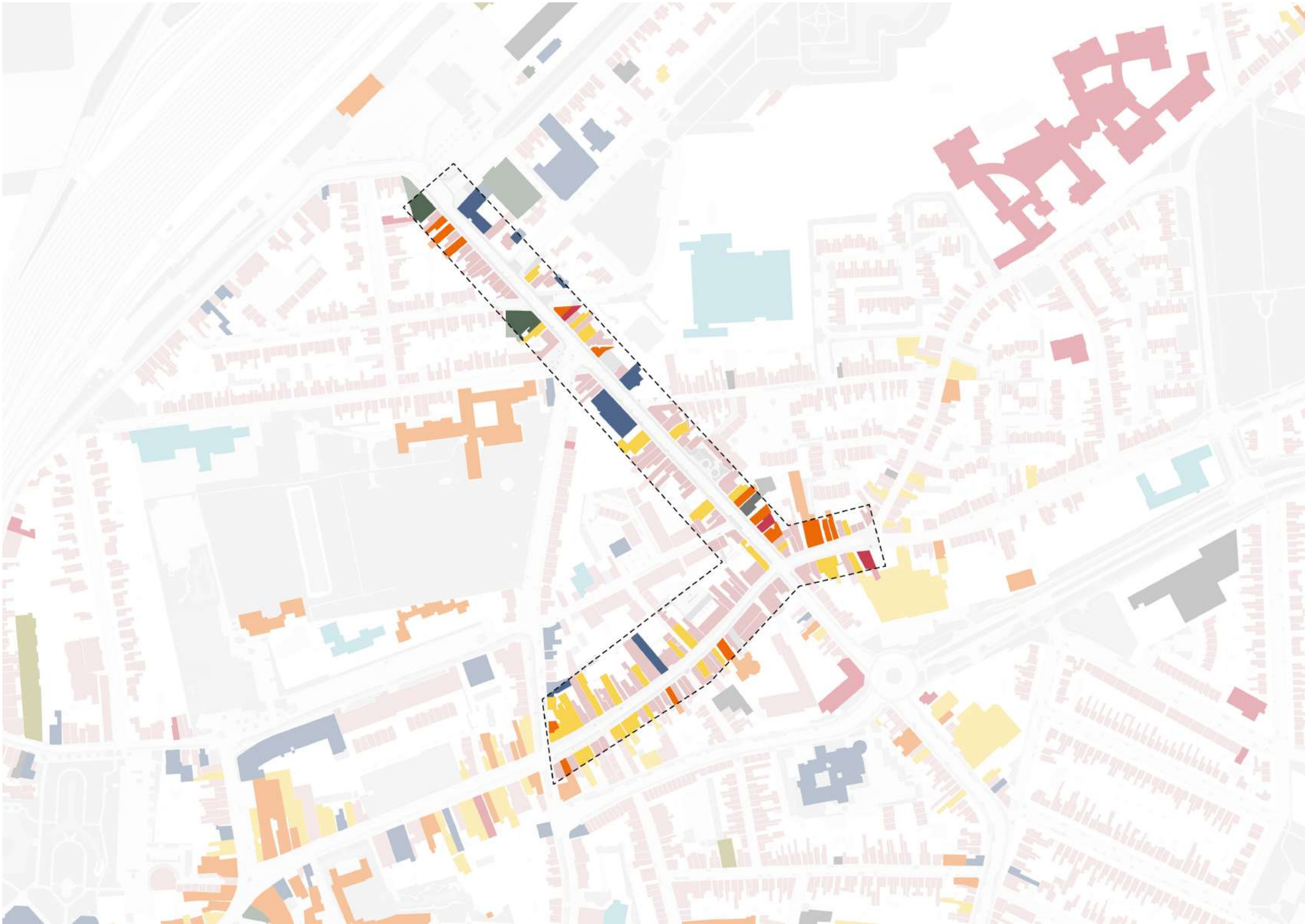


Monumentale panden - Kaarten Edugis, Gebouwen, Monumenten

Analyse huidige situatie - Programma

Programma aan de Molenstraat is voornamelijk wonen met enkele winkelwoningen. Vooral op de hoek Brugstraat en Hoogstraat is een cluster bijeenkomstfuncties aanwezig.

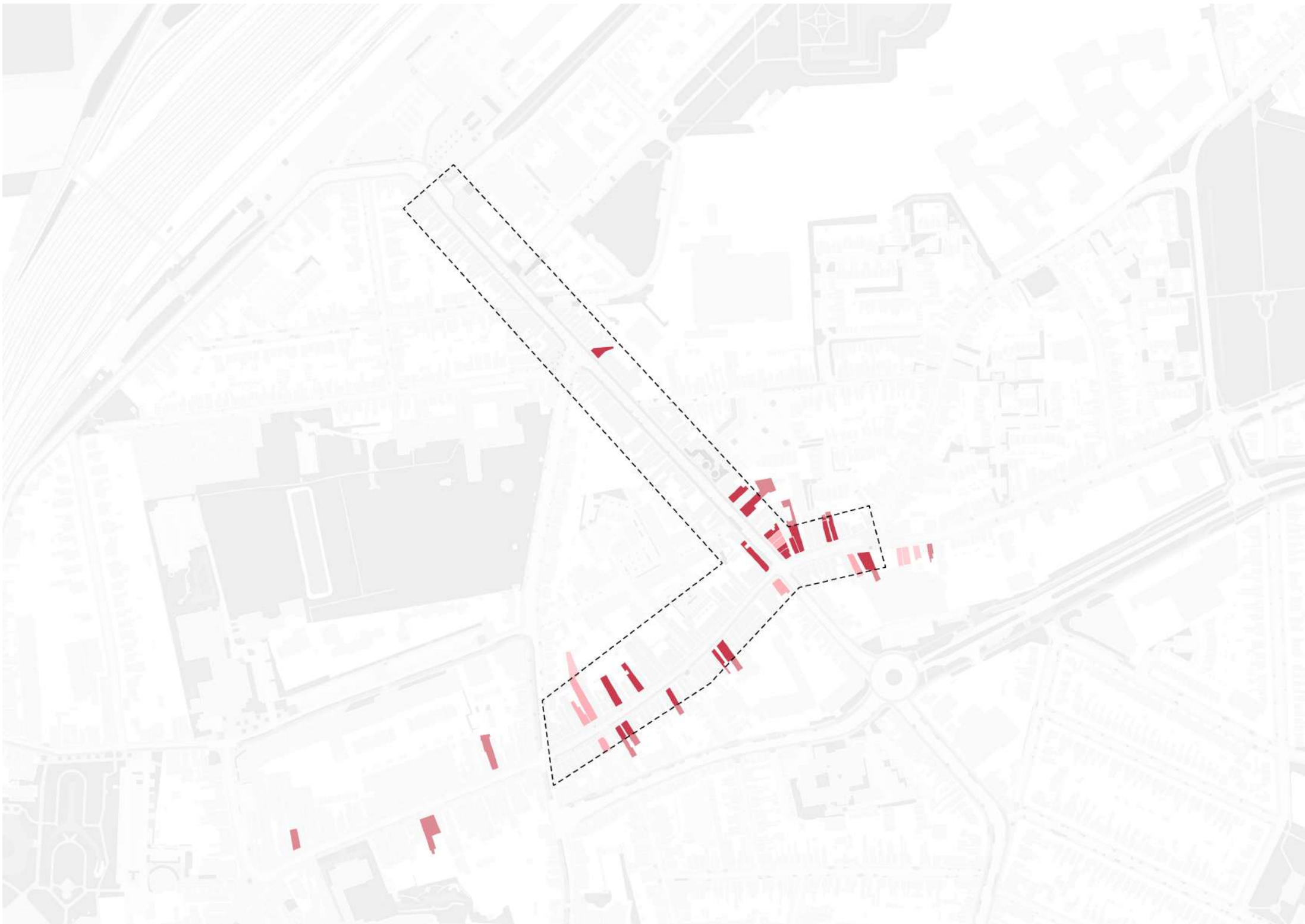
- Legenda**
- Winkel
 - Bijeenkomst
 - Onderwijs
 - Kantoor
 - Zorg
 - Sport
 - Logie
 - Industrie
 - Overige
 - Wonen



Programma - BAG

Analyse huidige situatie - Leegstand

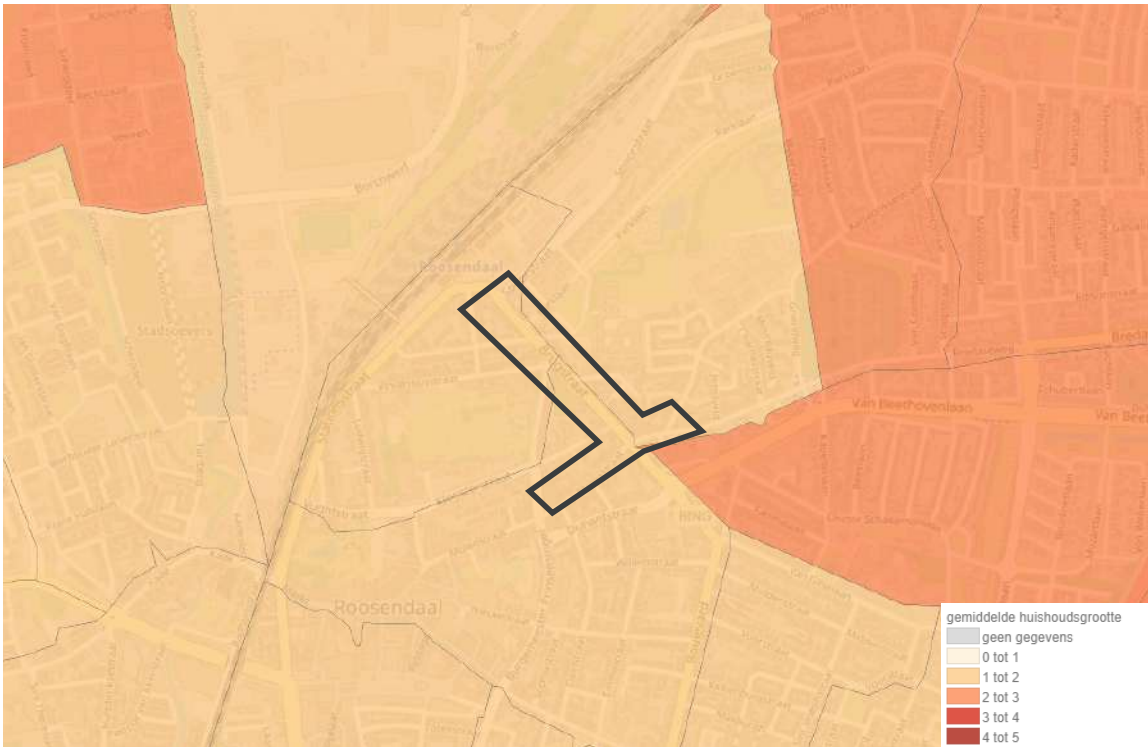
Leegstand is vooral te vinden rond het kruispunt Brugstraat-Hoogstraat en Molenstraat.



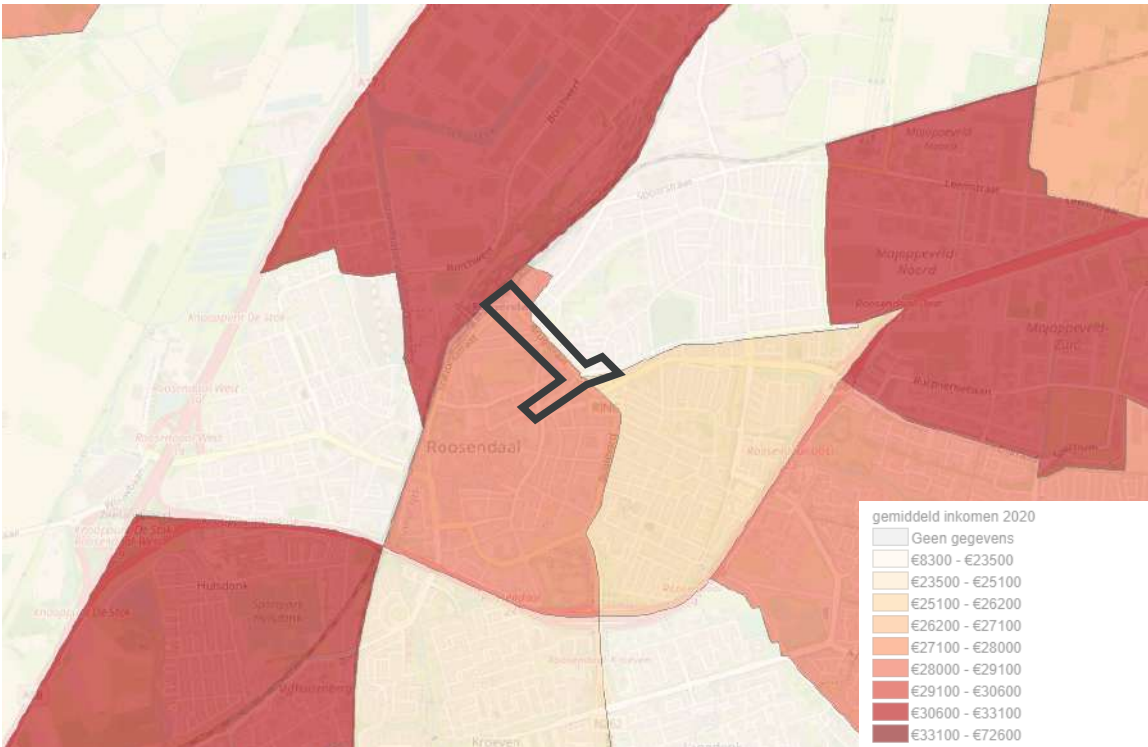
- Legenda**
- Leeg
 - Mogelijk leeg

Leegstand - Uit excel zoals ontvangen van C. Schultz, Afdeling veiligheid, toezicht en handhaving gemeente Roosendaal

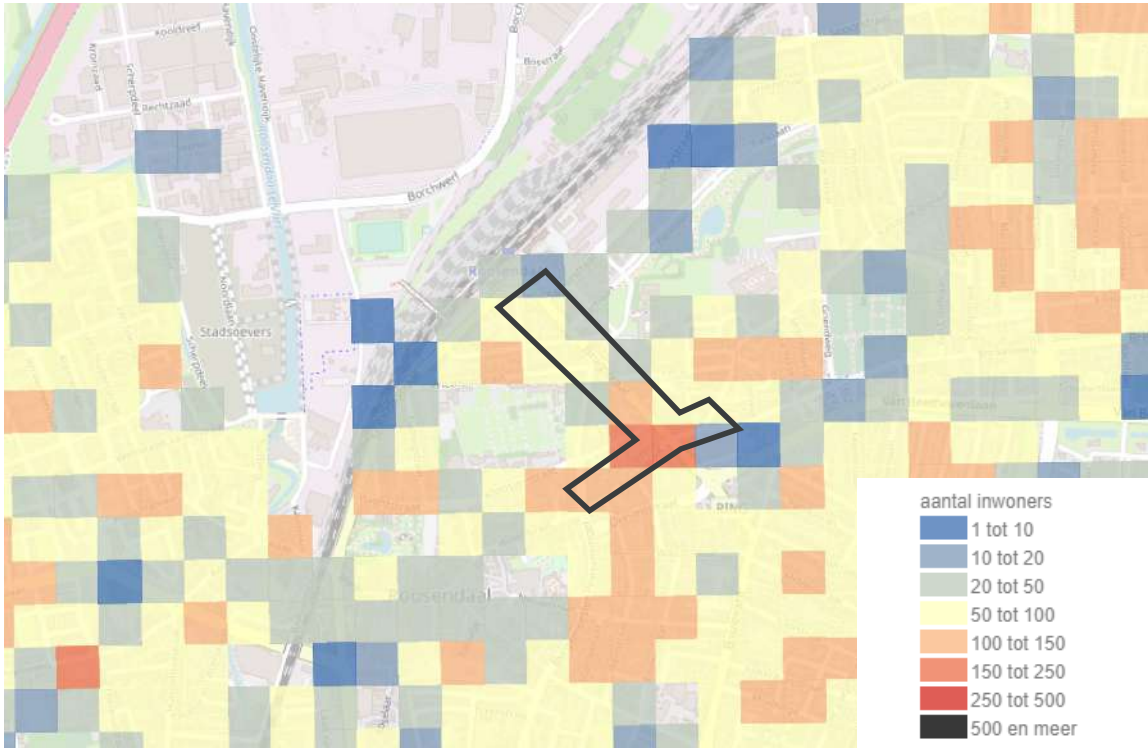
Analyse huidige situatie - Sociale omgeving



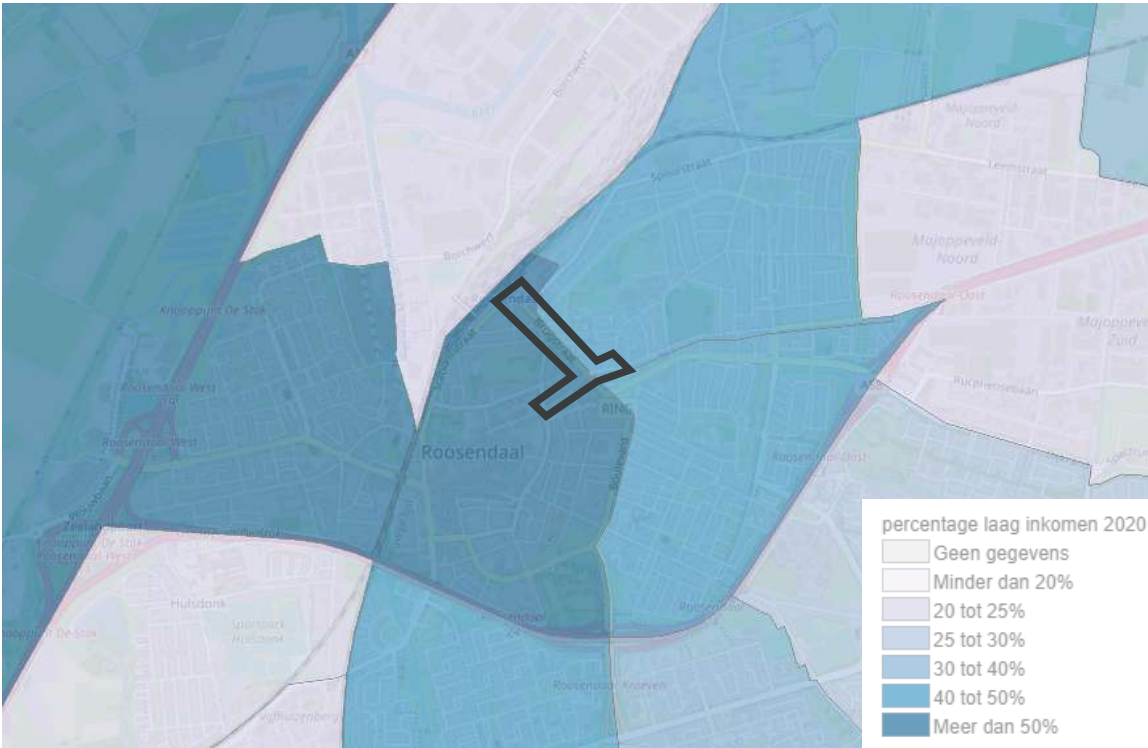
Gemiddelde huishoudensgrootte - Kaarten Edugis, Bevolking



Gemiddelde inkomen per wijk - Kaarten Edugis, Bevolking, Welvaart

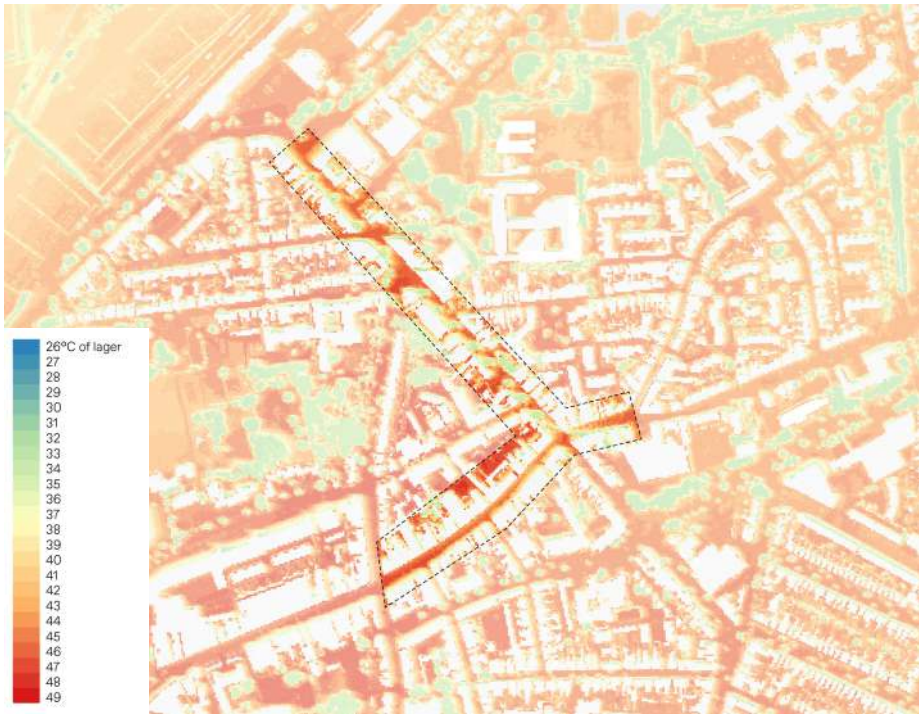


Bevolkingsdichtheid - Kaarten Edugis, Bevolking



Percentage lage inkomens - Kaarten Edugis, Bevolking, Welvaart

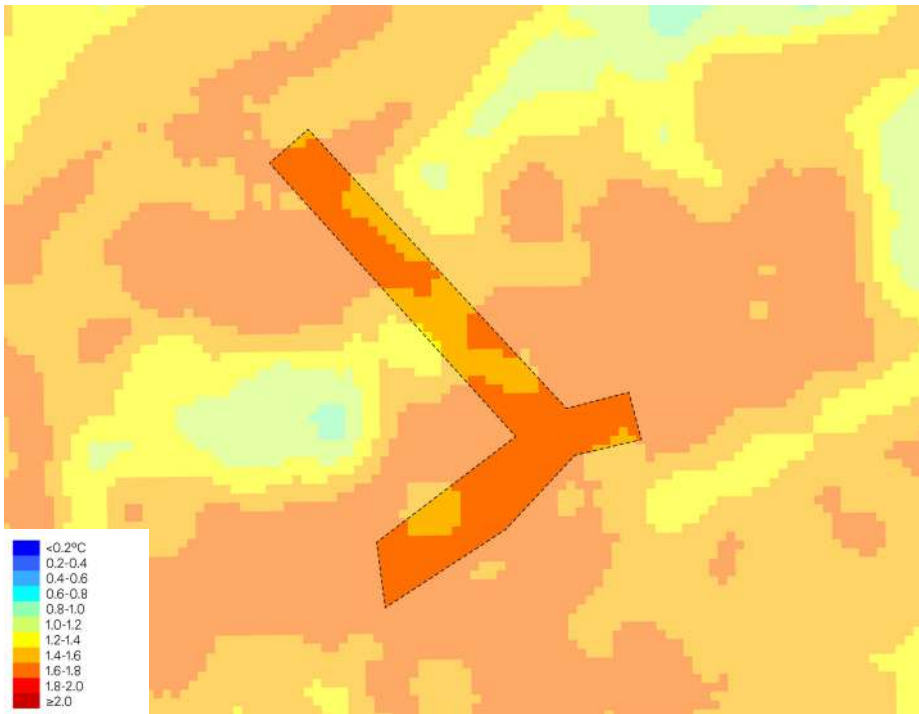
Analyse huidige situatie - Klimaat



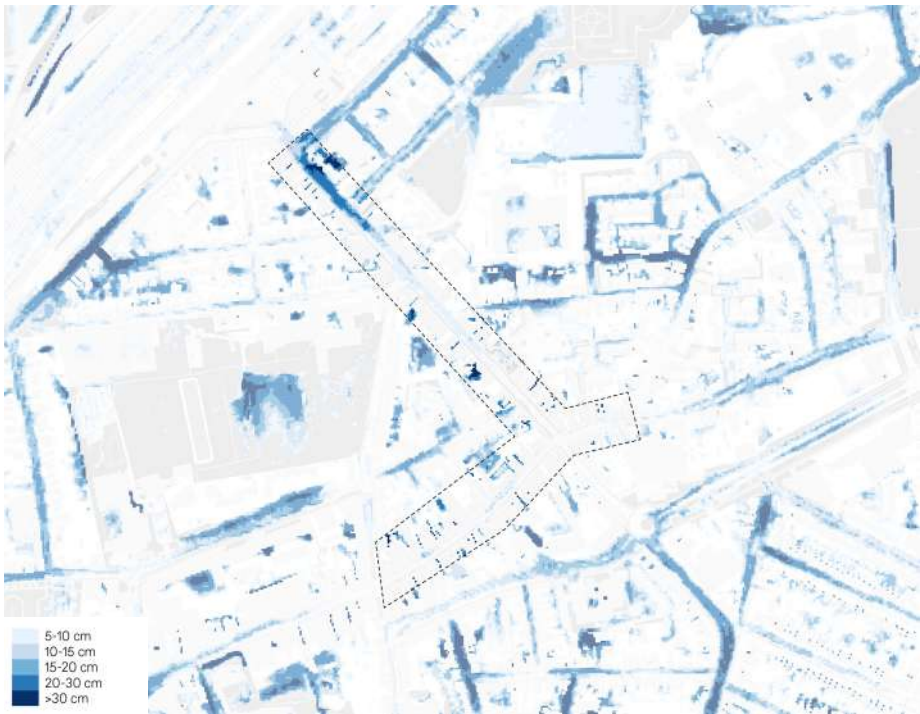
Gevoelstemperatuur - Atlas leefomgeving, klimaatverandering, Gevoelstemperatuur op een zomerse dag



Verkoelend effect van groen en water - Atlas leefomgeving - klimaatverandering



Stedelijk hitte eiland effect - Atlas leefomgeving, klimaatverandering, Stedelijk hitte-eiland effect



water op straat na een extreme regenbui -Atlas leefomgeving, klimaatverandering

Analyse huidige situatie - Gevelstudie inzoom 1



Deze beelden zijn onderdeel van de grotere kaart op pagina 19. De gevelstudie is een quick-scan om te zien welke gevels in goede staat verkeren en een historische waarde hebben. Zodoende kunnen we zien waar werk nodig is en welke panden bewaard moeten blijven.

- Gevel in goede staat
- Gevelbeeld onvoldoende, onderzoek moet uitwijzen sloop of herstel
- Geen bebouwing

Positieve eigenschappen (nummers)

- 1. Heeft een historische waarde
- 2. Een belangrijk onderdeel van de stadsidentiteit
- 3. Verkeert in een goede staat van onderhoud
- 4. Bevat unieke architectonische elementen
- 5. Heeft een samenhang met de omringende bebouwing
- 6. Heeft een gevel met een tijdloze uitstraling
- 7. Heeft een sociale waarde
- 8. Heeft een economische waarde
- 9. Belangrijk voor het straatbeeld
- 10. Cultuurhistorische waarde; Rijksmonument
- 11. Cultuurhistorische waarde; Gemeentelijk monument
- 12. Overige reden; recent gebouwde units

Negatieve eigenschappen (letters)

- A. Verkeert in een slechte staat van onderhoud
- B. Sterk verouderd (en niet meer herstelbaar)
- C. Mist architectonische waarde
- D. Mist historische waarde
- E. Heeft geen samenhang met de omringende bebouwing
- F. Het huidige ontwerp hindert mogelijke herontwikkeling van de omgeving
- G. Draagt bij aan een rommelig straatbeeld
- H. Heeft niet-authentieke wijzigingen ondergaan

Analyse huidige situatie - Gevelstudie inzoom 2



- Gevel in goede staat
- Gevelbeeld onvoldoende, onderzoek moet uitwijzen sloop of herstel
- Geen bebouwing

Positieve eigenschappen (nummers)

- 1. Heeft een historische waarde
- 2. Een belangrijk onderdeel van de stadsidentiteit
- 3. Verkeert in een goede staat van onderhoud
- 4. Bevat unieke architectonische elementen
- 5. Heeft een samenhang met de omringende bebouwing
- 6. Heeft een gevel met een tijdloze uitstraling
- 7. Heeft een sociale waarde
- 8. Heeft een economische waarde
- 9. Belangrijk voor het straatbeeld
- 10. Cultuurhistorische waarde; Rijksmonument
- 11. Cultuurhistorische waarde; Gemeentelijk monument
- 12. Overige reden; recent gebouwde units

Negatieve eigenschappen (letters)

- A. Verkeert in een slechte staat van onderhoud
- B. Sterk verouderd (en niet meer herstelbaar)
- C. Mist architectonische waarde
- D. Mist historische waarde
- E. Heeft geen samenhang met de omringende bebouwing
- F. Het huidige ontwerp hindert mogelijke herontwikkeling van de omgeving
- G. Draagt bij aan een rommelig straatbeeld
- H. Heeft niet-authentieke wijzigingen ondergaan

Analyse huidige situatie - Architectuur casestudy Hoogstraat - Brugstraat

Gevelstudie Brugstraat

De casestudy van de Hoogstraat - Brugstraat bestaat uit twee elementen. Een studie van een stuk van het gevelbeeld Hoogstraat en een stuk van het gevelbeeld van de Brugstraat. Op pagina 18 is de studie van de Brugstraat te zien. Hier wordt de toegepaste methodiek uitgelegd en wordt gedemonstreerd hoe deze op grotere schaal is toegepast voor het volledige Oude Centrum (pagina 19). Ter volledigheid is de gevelstudie van de Brugstraat hier ook opgenomen.



Aanzicht gevels Hoogstraat

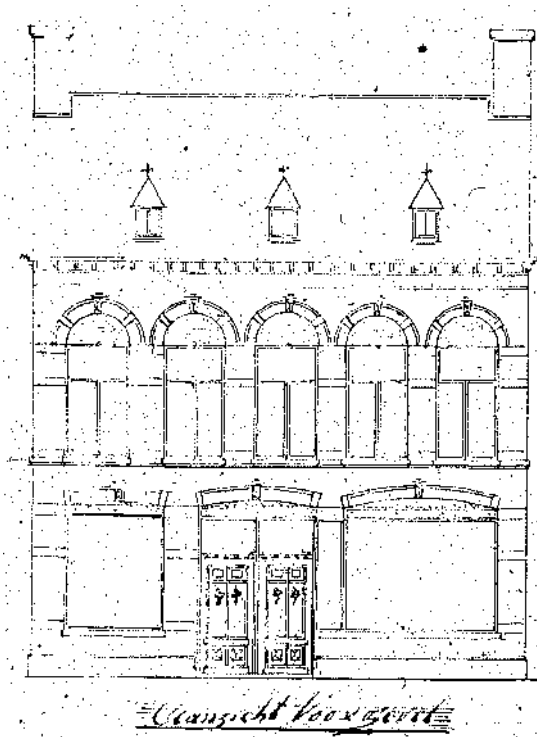
Architectuur quick-scan - Gevelstudie Hoogstraat 3-5



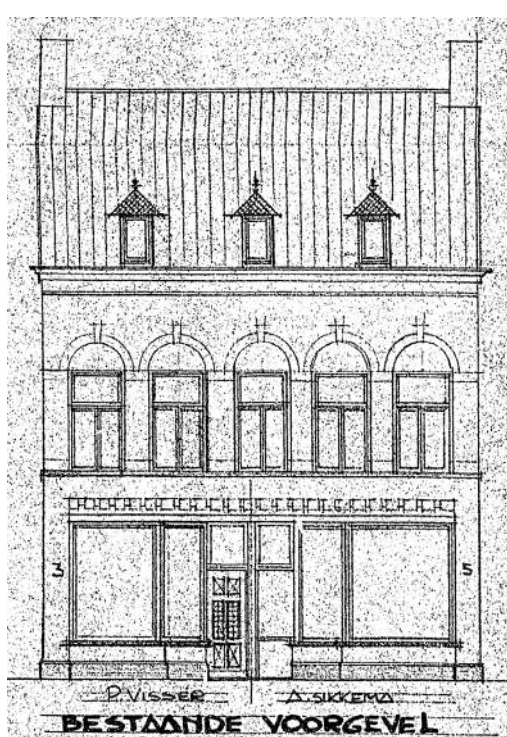
Plangebied studie Hoogstraat

Architectuur quick-scan - Gevelstudie Hoogstraat 3-5

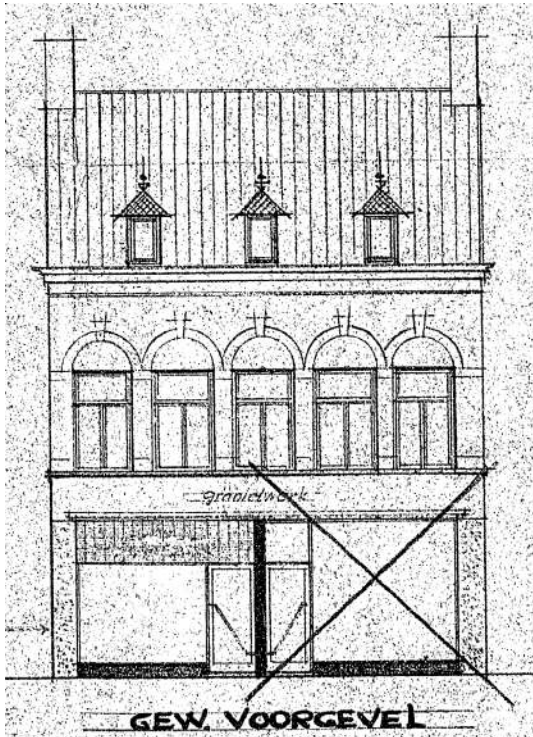
Veranderingen aan de gevel | Archief



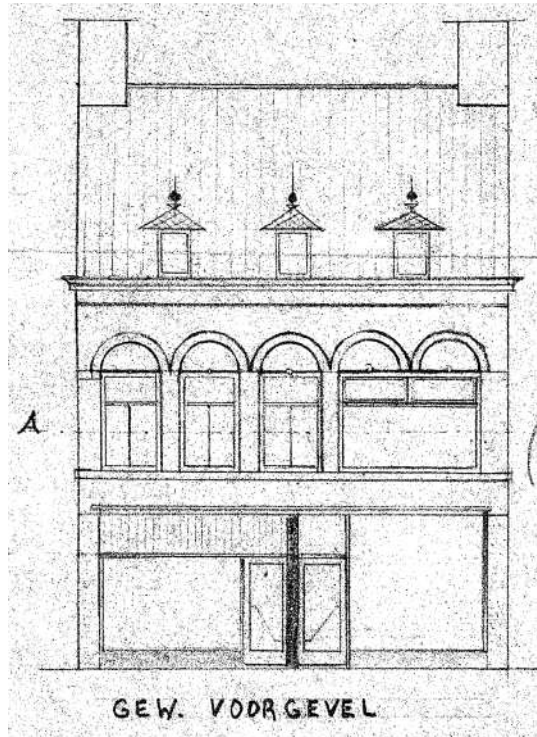
1910



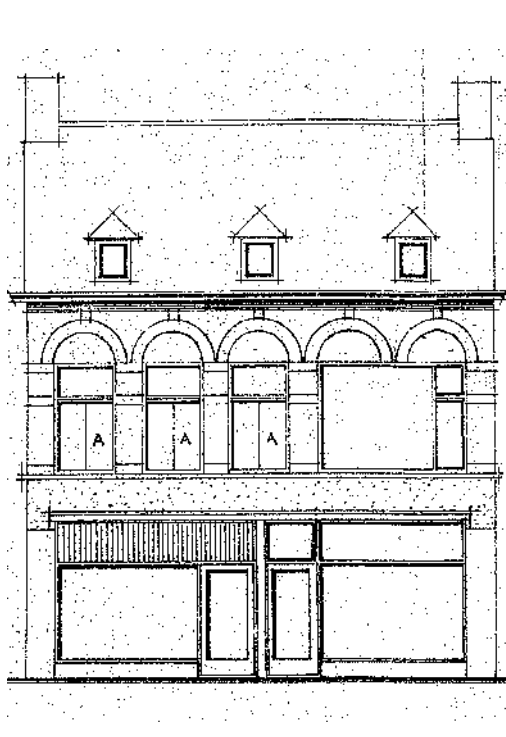
1930



1958



1960



1975

UITVOERING- PROGRAMMA **GEBIEDSAANPAK OUDER CENTRUM**



UITVOERINGSPROGRAMMA GEBIEDSAANPAK OUDE CENTRUM

VASTGESTELD, JUNI 2025

Dit uitvoeringsprogramma behoort tot het ruimtelijke ontwikkelkader Oude Centrum. Het uitvoeringsprogramma maakt inzichtelijk welke acties en maatregelen noodzakelijk zijn om te komen tot de gewenste ontwikkelrichting voor het oude stadshart, waar de leefbaarheid en veiligheid ernstig onder druk staan. Eerder is door het college een bestuursopdracht vastgesteld om te komen tot een integrale gebiedsaanpak voor het Oude Centrum (2024). Het ruimtelijk ontwikkelkader en dit uitvoeringsprogramma zijn de concrete uitwerking van deze opdracht.

Het terugbrengen van historische en architectonische kwaliteit en tegelijkertijd toevoegen van nieuwe, eigentijdse kwaliteit in het Oude Centrum vraagt een langjarige inzet. De inzet van de gebiedsaanpak is gekoppeld aan de looptijd van de subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds, zijnde 10 jaar na toekenning (2023). Het is echter niet mogelijk om zo ver vooruit te kijken als het gaat om resultaten en de inzet die dat vraagt.

Bovendien begeven we ons na 2026 in een nieuwe bestuursperiode, waarin nieuwe ontwikkelingen mogelijk vragen om andere accenten. Om die reden beschouwen we dit uitvoeringsprogramma als een dynamische leidraad, die zich op basis van opgedane ervaringen, voortschrijdend inzicht en opgeleverde resultaten steeds opnieuw aanvult met nieuwe maatregelen en een bijbehorende planning. Per portefeuille zijn de nu voorziene maatregelen opgenomen met een planningshorizon 2025-2027. De maatregelen en activiteiten worden eveneens verwerkt in de Programmabegroting 2026.

MOBILITEIT

Portefeuillehouder **Heij**

In april 2025 is door de gemeenteraad de mobiliteitsvisie vastgesteld. Daarin stimuleren we actieve mobiliteit, zoals wandelen en fietsen en willen we wijken en dorpen goed bereikbaar houden voor alle verkeer, zonder dat dit de leefbaarheid aantast. In het drukke Centrum vraagt dit om slimme oplossingen. In het ontwikkelkader Oude Centrum streven we naar meer vergroening en ruimte voor ontmoeting. Dat vraagt om een minder dominante rol voor autoverkeer en lang-parkeren in het gebied. Om te komen tot een andere inrichting van de hoofdstraten Brugstraat, Molenstraat en Hoogstraat is het daarom nodig meerdere onderzoeken uit te voeren:

- 1.** Onderzoek naar de hoofdverkeerscirculatie in het Centrum, met verkenning van de mogelijkheid tot het invoeren van een 30 km/u-regime in de Brugstraat.
- 2.** Nader onderzoek naar de mogelijkheid om eenrichting toe te passen in de Brugstraat en Hoogstraat.
- 3.** Onderzoek naar de realisatie van een collectieve parkeervoorziening aan de Dunantstraat, inclusief de financiële consequenties voor het parkeerbeleid.

Wanneer: **Q4 2025**

Wie: **Groep RO Mobiliteit**

OPENBARE RUIMTE

Portefeuillehouder **van der Star**

Het ontharden en vergroenen van de openbare ruimte is een belangrijke maatregel om de aantrekkelijkheid en kwaliteit van de buurt te verbeteren. Een groene buitenruimte nodigt uit om te vertragen en te ontmoeten en draagt op die manier bij het gevoel van veiligheid en sociale verbondenheid. Het Oude Centrum kent daarnaast een aantal klimaatopgave, zoals het beperken van hittestress en het verbeteren van de waterafvoer. Om die reden zijn er meerdere plannen om straten en pleinen aan te pakken. Hier is sprake van een afhankelijkheid met de acties onder het thema Mobiliteit, waardoor de ontwerpfase in sommige vallen pas eind 2025 kan starten. Voor het herinrichten van de Burgemeester Prinsensingel is door de gemeenteraad in april 2025 reeds krediet beschikbaar gesteld.

- 1.** Ontwerp en herinrichtingsvoorstel Molenstraat, Brugstraat en deel Hoogstraat.
- 2.** Ontwerp en herinrichtingsvoorstel Oliemolen.
- 3.** Ontwerp en herinrichtingsvoorstel Burgemeester Prinsensingel.
- 4.** Vergroenen pleintje Mariakapel.

Wanneer: **2025-2027**

Wie: **RO Projecten/ Ingenieursbureau**

RUIMTELIJK ONTWIKKELING & WONEN

Portefeuillehouder **de Beer**

Naast de openbare ruimte vraagt ook de bebouwing om een stevige kwaliteitsimpuls. In de huidige situatie is er sprake van leegstaande en verloederde panden, ongewenst gebruik en overbewoning wat leidt tot overlast en een gevoel van onveiligheid. De gemeente heeft geen vastgoed in bezit in het Oude Centrum, maar kan wel met beleid en regelgeving sturen op de uitstraling en het gebruik van het vastgoed. In het ontwikkelkader is het streven opgenomen om de historische en architectonische kwaliteiten terug te brengen en nieuwe, eigentijdse kwaliteiten toe te voegen. Dit maken we mogelijk door de inzet van onderstaande maatregelen.

1. Aanscherpen van de bestaande excessenregeling om verloedering tegen te gaan.
2. Actualisering van de welstandsnota ten behoeve van borging passende beeldkwaliteit bij nieuw-/verbouw in het plangebied.
3. Aanscherping van planologisch- en beeldkwaliteitsregels om cultuurhistorische waarden te behouden.
4. Vestigen van het voorkeursrecht om regie te krijgen op ontwikkelingen in het gebied
5. Evalueren effectiviteit van de Leegstandsverordening
6. Verkennen van de mogelijkheden voor subsidieregelingen, bijvoorbeeld voor gevelverbetering
7. Het opstellen van gebiedsprofielen over welke economische functies waar in het Centrum (on)gewenst zijn.
8. Aanpassen van het Omgevingsplan ten behoeve van het planologisch en juridisch borgen van de gewenste ontwikkelrichting
9. Actualiseren van de Huisvestingsverordening om verkamering en splitsing tegen te gaan.

Wanneer: **2025-2027**

Wie: **Ruimte, Wonen, Grondzaken i.s.m. Economie en Vergunningen**

HANDHAVING

Portefeuillehouder **Buijs**

Een belangrijk spoor in de gebiedsaanpak is het intensiveren van het toezicht en handhaving in het gebied. Als overheid is het noodzakelijk paal en perk te stellen malafide en criminele activiteiten die het gevoel van veiligheid en sociale verbondenheid in de buurt ondermijnen. Door als overheid een duidelijke normering aan te brengen en consequent toe te zien op de naleving van wet- en regels ontstaat de broodnodige beweging en een nieuwe dynamiek als eerste stap in het herstel van vertrouwen bij bewoners, ondernemers en nieuwe investeerders. We zetten daarom de controles van de Pandbrigade voort en optimaliseren onze werkwijze via onderstaande activiteiten.

- 1.** Het uitvoeren van integrale controles door de Pandbrigade.
- 2.** Het verbeteren van de interne informatiepositie op pandniveau.
- 3.** Het uitbreiden van de samenwerking met externe partijen in de handhavingsketen.

Wanneer: **2025-2026**

Wie: **Fysieke Omgeving, Veiligheid, Strategie en Ondermijning**

ORGANISATIE EN FINANCIËN

Portefeuillehouder **van der Star**

Een integrale gebiedsaanpak vraagt om gecoördineerde sturing en het faciliteren van benodigde randvoorwaarden. De coördinatie van de aanpak in het Oude Centrum is de verantwoordelijkheid van wethouder van der Star, als portefeuillehouder Leefbare buurten en dorpen, tevens coördinerend portefeuillehouder Nationaal Programma Roosendaal. De belangrijkste randvoorwaarden voor de transformatie van het Oude Centrum hebben betrekking op financiën en samenwerking met externe partijen. De voeren daar de volgende acties op uit.

- 1.** Het vormen van een alliantie partijen, die samen met de gemeente willen investeren in de kwaliteit van het Oude Centrum. Het verkennen van een passende organisatievorm daarbij.
- 2.** Het maken van dekkingvoorstellen op basis van beschikbare middelen binnen de huidige begroting en het aanwenden van externe financieringsmogelijkheden.
- 3.** Het agenderen van eventuele knelpunten of hulpvragen richting andere overheden.

Wanneer: **2025-2026**

Wie: **Concernstaf**

