

Aan de leden van de raad van de gemeente  
Roosendaal

contactpersoon : P. van de Watering

Roosendaal : 22 maart 2024

onderwerp : Aangepaste versie Gebiedsvisie Westrand

bijlage : 1

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeren wij u over de definitieve versie van de Gebiedsvisie Westrand.

Naar aanleiding van de inspraakreacties en de bewonersavond van 29 februari j.l. hebben we zonnestudies uitgevoerd voor met name de BDO-locatie en hebben we de stedenbouwkundige analyse toegevoegd als bijlage aan de Gebiedsvisie. Ook is het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit overgenomen en verwerkt en zijn we ingegaan op het volkshuisvestelijke vraagstuk. Voor de volledigheid hebben we nu de impressies van het “Hart van de Wijk” en de bebouwing op de ontwikkellocatie verwerkt.

Naast het verslag van de bewonersavond is ook deze versie van de Gebiedsvisie gepubliceerd op de website van de gemeente Roosendaal. [Samen werken aan Westrand van de toekomst | Gemeente Roosendaal](#)

Alle aanwezigen en betrokkenen zijn hierover inmiddels geïnformeerd.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,  
De secretaris,

De burgemeester,



drs. H.W.J. Klaucke



J.M. van Midden MSc

Bijlage:

- Gewijzigde Gebiedsvisie Westrand.





# Een kansrijk en compleet Westrand in 2040

Gebiedsvisie



Maart 2024



# Voorwoord

Op sociale media kun je, als je lid bent van zo'n nostalgische groep, regelmatig foto's voorbij zien komen van het Roosendaal van vroeger. Foto's van de Westrand laten een beeld zien van de wijk uit de beginjaren '60. Moderne woningen voor jonge gezinnen, nieuwe flats voor de pasgetrouwen en andere starters. Een open buitenruimte met brede straten, veel speelruimte en groen.

Je kunt je voorstellen dat het fijn was om daar te wonen. Kinderen konden lopend naar school via een veilige route en oudere bewoners voelden zich gezien. Dat gevoel zijn we in de loop van de jaren kwijtgeraakt, maar als je goed kijkt zie je dat de basis er nog steeds is. De Westrand is een krachtige wijk, met vele kansen en mooie uitdagingen. Eén van die uitdagingen wil ik hier alvast benoemen. We moeten 'iets' met parkeren en het autoverkeer door de wijk. Want auto's, die zag je nauwelijks op de oude plaatjes.

Aan het begin van deze bestuursperiode heeft dit college - zij aan zij - besloten de Westrand tot één van de belangrijkste speerpunten te benoemen. Omdat we geloven in de kracht van de wijk. Daarin staan we niet alleen, want ook onze (sociale) partners én investeerders zien vele kansen om van de Westrand een wijk te maken waar iedereen wil wonen. Daarbij is het belangrijk dat we ook de mensen die er nu wonen niet kwijt willen. De Westrand is een thuis voor iedereen. Ook voor kwetsbare inwoners die ondersteuning nodig hebben om zich in deze wijk veilig, vertrouwd en gezien voelen.

Met duurzaamheid als vliegwiel, een collectieve warmtevoorziening en een klimaatadaptieve buitenruimte maken we een wijk met een gedifferentieerde woningvoorraad en met veilige fiets- en wandelroutes. We bouwen straks aan een hedendaags winkelcentrum en scholen voor de toekomst. Aan een wijk verbonden met haar omgeving: het centrum van de stad, maar zeker ook met Stadsoevers en het nieuwe Spoor C.

Deze gebiedsvisie is een belangrijke mijlpaal op weg naar een compleet en kansrijk Westrand. De gebiedsvisie is het ruimtelijk fundament waarop we de komende jaren verder kunnen bouwen. Deze visie is bedoeld voor alle huidige en toekomstige bewoners van Roosendaal en onze ambitie is dat we van de Westrand de allermooiste wijk van Nederland maken.

Dank aan iedereen die heeft bijgedragen aan het tot stand komen van deze visie. Ik roep iedereen vanuit de grond van mijn hart op om actief deel te nemen aan de verdere ontwikkeling ervan.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Wethouder Klaar Koenraad



# Leeswijzer

## Hoe deze interactieve pdf te gebruiken?

De gehele gebiedsvisie is interactief gemaakt. Dit betekent dat u het document niet pagina voor pagina hoeft te lezen, maar dat u makkelijk kan scrollen tussen onderdelen die voor u interessant zijn. Op deze manier is het gebruik van de visie eenvoudiger en komt u snel bij de informatie waar u naar op zoek bent.

De balk onder in het document die op elke pagina terugkomt, bevat een snelkoppeling naar het inhoudsmenu, de visiekaart en de colofon van deze gebiedsvisie. Het is mogelijk om op deze verschillende hoofdstukken uit de balk te klikken zodat u snel door de gebiedsvisie kunt scrollen. Door middel van de pijltjes rechtsonder op de pagina kunt u gemakkelijk naar de vorige en volgende pagina gaan.

Op de visiekaart verderop in het document zijn ook interactieve elementen aanwezig waardoor u naar een verwezen onderdeel wordt geleid. Dit is herkenbaar doordat de locaties op de kaart oplichten wanneer u er met de muis overheen gaat. Wanneer er een pop-up scherm verschijnt, met bijvoorbeeld extra uitleg of referentiebeelden, kunt u deze na het lezen weer sluiten door op het kruisje rechtsboven het element te klikken.



aanklikbare elementen

vorige en volgende  
pagina

snelkoppeling naar  
inhoudsmenu

snelkoppeling naar  
visiekaart

snelkoppeling naar  
sleutellocaties

snelkoppeling naar  
ontwikkellocaties

snelkoppeling naar  
maatregelen per sector

snelkoppeling naar  
bijlage

snelkoppeling naar  
colofon





# Inhoud

## Inleiding

## De opgave

## Ambities

- Een fijn (t)huis
- Geef de wijk een kloppend hart
- Investeren in toekomstige generaties

## Visiekaart

## Structuurdragers

1. Entree van de stad
2. Centrale as
3. Energieke en veerkrachtige buurten
4. Ommetje Westrand

## Sleutel en ontwikkellocaties

1. Hart van de wijk
2. Scholencampus
3. Ontwikkellocaties
4. Permekeplein
5. BDO locatie
6. Liebau locatie
7. Beeldkwaliteitseisen ontwikkellocaties

## Maatregelen per sector

## Colofon

## Bijlagen

- Bronnen
- Strategisch kader en Stedebouwkundig Programma van Eisen (SPvE)
- Participatieverslag Gebiedsvisie Westrand
- Sociale Pijler
- Onderbouwing hoogte-accent BDO locatie

P.	05
	07
	09
	10
	11
	12
	13
	14
	18
	20
	25
	28
	33
	36
	38
	41
	42
	44
	54
	56
	57
	59
	62
	82
	88
	89





# Inleiding

## Waarom een gebiedsvisie?

Een groot deel van de huishoudens in Westrand moeten vaak verschillende uitdagingen tegelijkertijd het hoofd bieden. Helaas heeft de wijk zich de afgelopen decennia ontwikkeld tot een wijk waar diverse factoren elkaar versterken. Meer armoede, slechtere gezondheid, een lager opleidingsniveau, lagere arbeidsparticipatie, problemen rondom huisvesting arbeidsmigranten en minder sterke maatschappelijke participatie. Daarnaast is in verschillende gevallen de bebouwing in slechte staat, zijn koopwoningen doorgaans slecht geïsoleerd en is er veel vuil op straat. Risico op armoede en een gebrek aan bestaanszekerheid leidt tot onzekerheid en zet inwoners in de overlevingsstand. Mensen die zich altijd zorgen maken over geld hebben geen ruimte om zich bezig te houden met ontwikkeling en het opbouwen van een sociaal netwerk. Ondanks de problematieken is er ook veel kracht in Westrand en heeft de wijk enorm veel te bieden. Bewoners zijn nog steeds trots op de wijk, zien kansen, en zijn bereid mee te werken aan een betere toekomst. Er zijn veel inwoners met talloze initiatieven om iets te betekenen voor hun buurt en hun buurtgenoten. De verbondenheid maakt Westrand een wijk waar het goed wonen is, met veel groen en een centrum met voldoende basisvoorzieningen.

De gemeente gaat samen met de bewoners en ondernemers van Westrand, Alwel, ontwikkelaars en andere partners aan de slag in Westrand. Westrand ontwikkelt zich tot een veilige, schone en duurzame buurt, waar het bovenal prettig wonen is. Een wijk met een eigen nieuw en hoogwaardig wijkwinkelcentrum en de school van de toekomst, die er niet alleen is voor de kinderen in de wijk maar ook voor jongeren en ouders. Bestaande en nieuwe bewoners met een grote diversiteit

in afkomst en levensstijl geven de wijk karakter en wonen in harmonie samen. Buurtbewoners beslissen met elkaar hoe hun eigen straat en buurt aansluit op de behoeften van vandaag en morgen. Er is volop ruimte om te sporten, spelen en elkaar te ontmoeten. Op hete en zonnige dagen vindt je in Westrand verkoeling in de groene parken onder een boom. Een fijn thuis begint bij de woningen door ze te verduurzamen waar dat nog niet gebeurt en door te zorgen voor een goede warmtevoorziening. Kortom een wijk waar iedereen wil wonen, waar huidige bewoners we trots zijn en nieuwe bewoners graag een nieuw thuis vinden.

## Wat is een gebiedsvisie

De gebiedsvisie beschrijft wat de ambities en het te voeren beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving in Westrand. Het nationaal programma en de omgevingsvisie van Roosendaal vormen hiervoor de basis. Dit is waar nodig aangescherpt en verder uitgewerkt. Daarnaast bevat de gebiedsvisie maatregelen voor verschillende gebieden in Westrand zowel per thema als per gebied. Deze kunnen als doel hebben het bereiken van een of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving.

### **Nationaal Programma Roosendaal**

In juli 2022 is Roosendaal en daarmee Westrand toegevoegd aan het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Het Nationaal Programma Roosendaal is er voor wijken waar de veiligheid en leefbaarheid onder druk staan en om die reden extra aandacht vragen. De missie van het programma luidt: 'Leven en wonen in een mooie en veilige stad waar iedereen zich thuis voelt: met een zeker bestaan, in veilige buurten en

met vertrouwen in de toekomst.' Het Nationaal Programma wordt samen met alliantie partners komende jaren vormgegeven en uitgevoerd. De hoofddambitie van het Nationaal Programma Roosendaal is als volgt: 'Over 20 jaar voelen inwoners zich thuis in Roosendaal en hebben zij het gevoel van betekenis te zijn. Je thuis voelen en het gevoel hebben van betekenis te kunnen zijn kan voor iedere inwoner iets anders betekenen. Het programma schrijft dan ook niet voor wat dit gevoel precies is. Wel is een aantal basisbehoefte te noemen die hieraan bijdraagt, deze zijn gevat in de drie inhoudelijke pijlers van het programma:

- Een zeker bestaan
- Vergroten van het veiligheidsgevoel
- Vertrouwen in de toekomst

In het kader van het Nationaal Programma Roosendaal is eerder een impactanalyse uitgevoerd voor Westrand (Decisio 2022) voor een integrale wijkaanpak. Deze analyse laat zien welke investeringen en maatschappelijke waarde nodig zijn om Westrand steviger te ondersteunen en in de toekomst de leefbaarheid een forse impuls te geven Dit vormt gezamenlijk met de omgevingsvisie, het collegeprogramma en de toekomstperspectieven Westrand, de basis voor de gebiedsvisie.



# Inleiding

## Omgevingsvisie Roosendaal

De gebiedsvisie is ook een doorvertaling van de omgevingsvisie '[De verbonden stad](#)' (2022) met voorstellen voor verbetering, transformatie en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De leidende principes uit de omgevingsvisie, stad van menselijke maat, balans tussen mens en natuur en ruimte voor talent en ondernemerschap, worden in de gebiedsvisie verder ingekleurd en concreet gemaakt. De gebiedsvisie beschrijft welke richting de wijk zich de komende jaren gaat ontwikkelen, wat de kansen zijn en wat daarvoor van belang is. De gebiedsvisie gaat in op ruimtelijke kansen voor de wijk gekoppeld aan de sociale, maatschappelijke en economische opgave. Door de opgaven integraal samen te voegen geeft het de gemeente, bewoners en ondernemers een handvat en stimulans om die dingen te doen, die helpen om de doelstellingen te halen. Sommige uitdagingen in Westrand laten zich niet (alleen) oplossen in de wijk. Op die punten is een strategische, stedelijke ondersteuning gewenst om met voldoende kracht uitvoering te geven aan het maatregelenpakket in de wijk. Dit pakken we dan ook zij aan zij op met onze partners en in samenhang met ontwikkelingen elders in de stad.

## Gebiedsvisie als kader voor ontwikkellocaties

Om uitvoering te kunnen geven aan een aantal ontwikkellocaties in Westrand, Liebau locatie, BDO Locatie en het Permekeplein zijn in de gebiedsvisie ruimtelijke ontwikkelkaders uitgewerkt. In de ruimtelijke kaders worden uitspraken gedaan over het programma voor deze locaties, stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit. Met het vaststellen van de gebiedsvisie spreekt de gemeenteraad haar commitment uit over deze uitwerking. De gebiedsvisie legt de basis voor de juridisch planologische borging voor de realisatie van de

deelplannen en andere toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Na vaststelling is de gebiedsvisie de basis voor nieuwe omgevingsplannen of een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) onder de omgevingswet.

## Totstandkoming van de gebiedsvisie

Voor het opstellen van de gebiedsvisie is geparticipeerd met inwoners, ondernemers en partners uit de wijk. Zo is middels interviews, gesprekken op straat en ateliers input verzameld uit de wijk Westrand als input voor de gebiedsvisie. Voor het opstellen van de impactanalyse konden inwoners aangeven wat de pluspunten zijn van de wijk, maar ook waar ze tegenaan lopen. Om de inwoners ook terug te koppelen welke input we verzameld hebben én om te kijken of we nog iets missen, is met de WeetKeet door de wijk getrokken. Hiermee is het net opgehaald voor de laatste input vanuit de wijk om dit vervolgens te verwerken in de gebiedsvisie. In de bijlage zijn de uitkomsten van participatie met de wijk terug te lezen. Ondernemers, Alwel, ontwikkelaars en andere partners zijn middels gesprekken en ateliers meegenomen in de totstandkoming van de gebiedsvisie.



Participatie met de 'Weetkeet'



# De opgave

'Wijk is niet ingericht op veiligheid voor fietsers en voetgangers, onvoldoende ruimte op de trottoirs en groen heeft lage gebruikswaarde'

Voor Westrand is, in het kader van het Nationaal Programma Roosendaal, een impactanalyse voor een integrale wijkaanpak uitgevoerd (Decisio 2022) waarbij onderzocht is wat de maatschappelijke en ruimtelijke problemen zijn in Westrand en wat de benodigde investeringen en maatschappelijke waarde zijn om Westrand steviger te ondersteunen en in de toekomst de leefbaarheid op een hoger niveau te brengen. Middels interviews in de wijk is opgehaald hoe bewoners over de wijk denken. Westrand heeft op dit moment een slecht imago en de bewoners voelen nog te weinig vertrouwen in een betere toekomst voor de wijk. Toch wonen mensen er ook fijn. De quotes van enkele wijkbewoners zijn verwerkt in de tekst.

## Ruimtelijke opbouw

Westrand ligt geografisch gezien tegen de binnenstad en het stationsgebied. De wijk is goed ontsloten voor autoverkeer richting zowel snelweg, het centrum als andere delen van de stad. Deze goede ontsluiting zorgt er tegelijkertijd ook dat er veel verkeer door de wijk gaat richting snelweg en binnenstad. De randen van de wijk worden gevormd door snelweg, spoor en water waardoor de wijk met name voor langzaamverkeer een geïsoleerde ligging kent. In de wijk zelf zorgen ook de Burgemeester Freijterslaan en Jan Vermeerlaan voor grote barrières voor langzaamverkeer. Door inwoners wordt aangegeven dat het niet veilig is deze drukke straten over te steken. Het vrachtverkeer richting Borchwerf rijdt ondanks het verbod nog regelmatig door de wijk. De nabijheid van de snelweg beïnvloedt tevens de luchtkwaliteit in het gebied.

De wijk is planmatig gebouwd en kent een groene opzet met daarin diverse hofjes en buurten. De robuuste en grote groenstructuren liggen echter met name aan de randen van de wijk. In de wijk zelf zijn veel

plantsoenen, groenstroken en perkjes, maar deze kennen een sobere inrichting en hebben geen verblijfs- of gebruikskwaliteit. Door de vele dichte plinten en schuttingen aan het groen is er weinig zicht en sociale controle en veel hofjes zijn doodlopend. De druk op het groen is groot door parkeeroverlast in de straten en buurten. Op verschillende plekken staan auto's op de stoep of in het groen. Westrand is in het beleid van 'Roosendaal Natuurstad' tevens aangewezen als wateroverlastlocatie. Westrand is laag gelegen en de grondwaterstand is hoog.

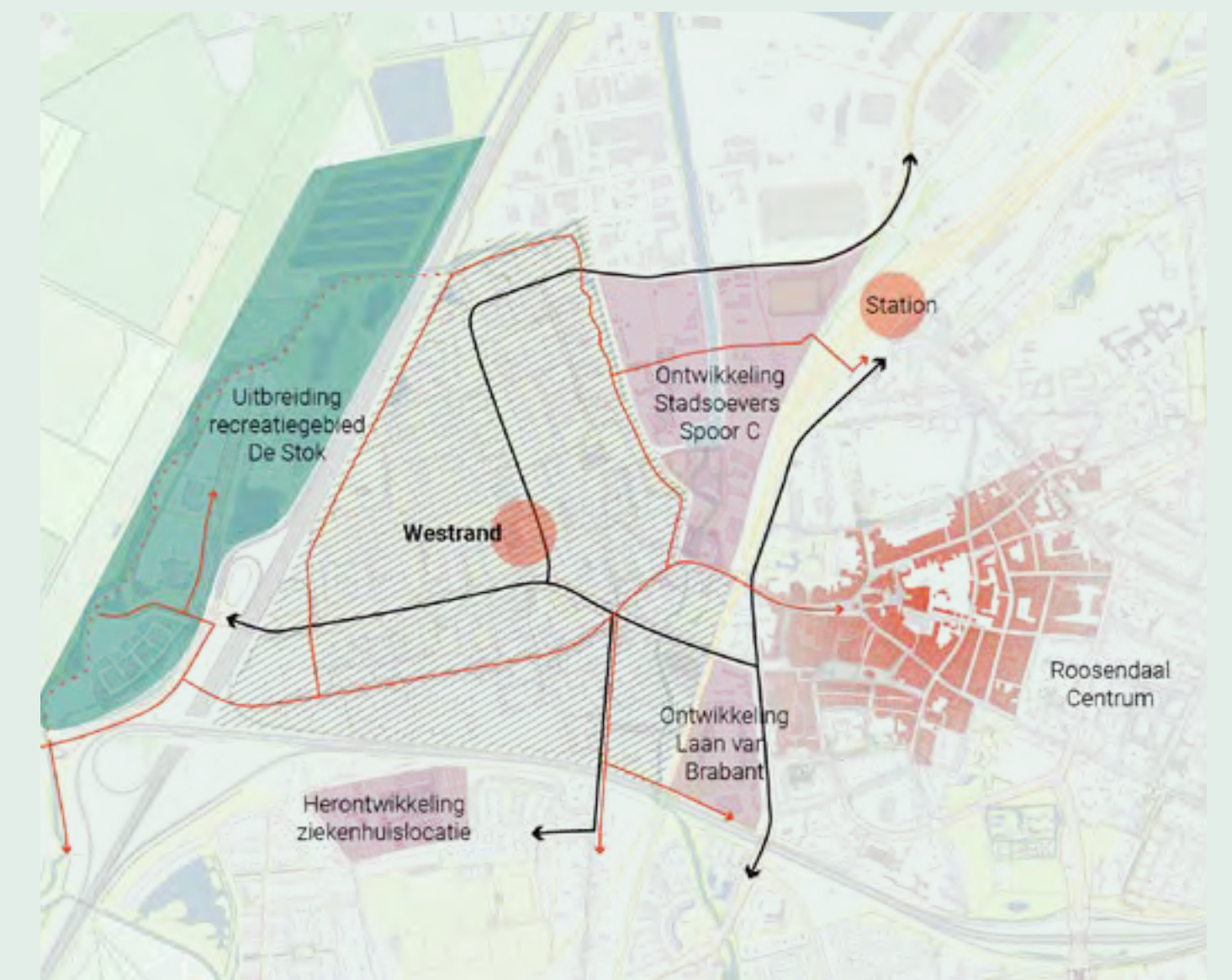
De ruimtelijke structuur van de wijk en sobere uitstraling van de openbare ruimte verminderen de mogelijkheden tot sociale controle. Hierdoor ontstaat er een grotere kans op overlastgevend gedrag en het leidt tot gevoel van onveiligheid.

## Sobere centrale plekken

Westrand heeft een eigen wijkwinkelcentrum. De nabijheid van functies is aantrekkelijk, maar de kwaliteit van de voorzieningen en het aanbod staan onder druk. De voorzieningen in het centrum zijn niet optimaal afgestemd op de behoefte van de wijk. De wijk heeft daarnaast weinig bedrijvigheid of verenigingsleven. Centrale plekken in de wijk zoals de Rembrandtgalerij, Lucasplein en Permekeplein zijn ontworpen als hart van de wijk waar ontmoeting plaats moet vinden. Echter in deze centrale gebieden vindt volgens de impactanalyse (Decisio 2022) weinig ontmoeting plaats tussen de verschillende groepen bewoners in de wijk. Ruimtelijk gezien is het centrum sterk verouderd, introvert en kent een beperkt beheer van openbare ruimte. Dit zorgt voor een sobere uitstraling. De architectuur is gedateerd, sober en doelmatig en kent geen hoogtepunten in vormgeving en uitstraling.

## Eenzijdig woningaanbod

De wijk kent een eenzijdig aanbod van grondgebonden rijwoningen, en appartementen. Het aanbod met name in de westelijke delen bestaat uit veel sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen, nagenoeg allemaal in dezelfde tijdsperiode gebouwd. Uit een vitaliteitsanalyse blijkt dat de Westrand een oververtegenwoordiging heeft van etagewoningen (portiekflats zonder lift), die 50% van de woningvoorraad uitmaken. De leeftijdsopbouw van de Westrand



Positie Westrand in Roosendaal



# De opgave

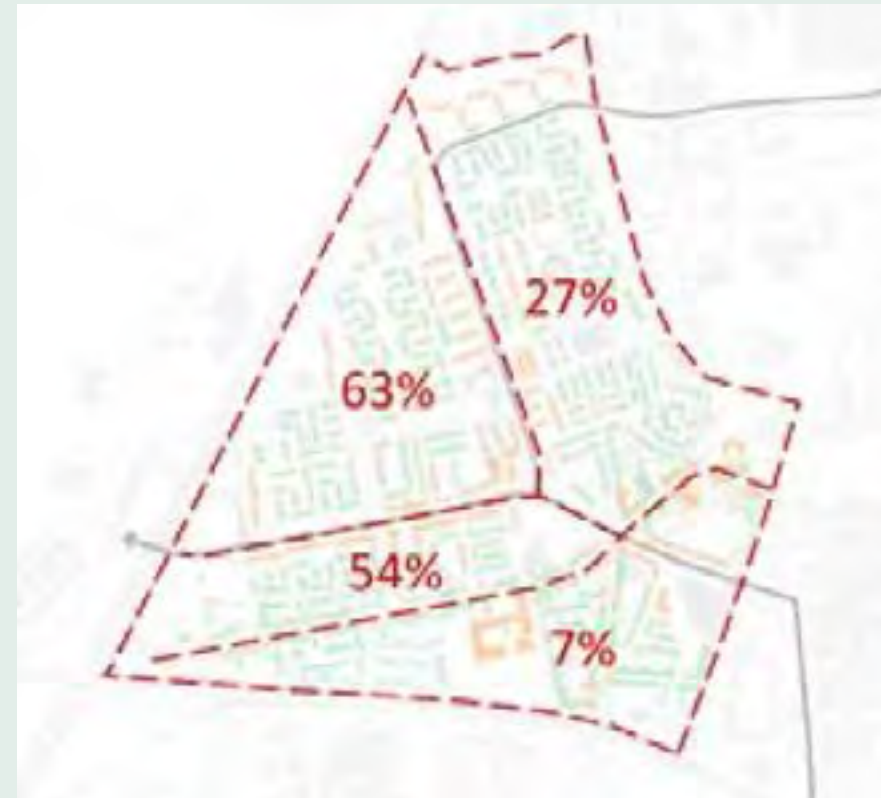
verschilt niet significant van de rest van Roosendaal of de G40, maar er is een relatief hoog percentage alleenstaanden, namelijk 52%.

Alwel heeft een groot deel van het bezit al gerenoveerd, maar het overige deel van de woningvoorraad kent ook een grote opgave op het gebied van verduurzaming. Daarnaast is er vraag naar meer levensloopbestendigheid. Dat laatste is vooral een opgave gezien de vergrijzing. Er naast de beperkte duurzaamheid van de woningen op gebied van energie- en warmtevraag en isolatiewaarde ook een gebrek aan circulaire en hernieuwbare materialen. De beperkte financiële draagkracht van de woningeigenaren vormt een obstakel voor de verduurzaming van met name de goedkope koopwoningen.

De eenzijdige woningvoorraad zorgt ervoor dat er een concentratie is van kwetsbare inwoners met een laag inkomen, slechte gezondheid en lage arbeidsparticipatie. Veel bewoners leven in 'overlevingsstand' met diverse problematieken. Volgens de impactanalyse (Decisio 2022) is er een hoge instroom van arbeidsmigranten met een niet-Nederlandse achtergrond. Daarnaast wonen er veel alleenstaanden en alleenstaande ouders met beperkte financiële draagkracht in de wijk. De betrokkenheid van deze bewoners bij de wijk en de woonomgeving is laag. De wijk draagt nu niet of nauwelijks bij aan sociale stijging. Het eenzijdige aanbod van woningen zorgt er ook voor dat bewoners die door willen stromen in de wijk geen nieuwe plek kunnen vinden en de wijk verlaten. Voor senioren is er ook geen mogelijkheid binnen de wijk te verhuizen.

Door de combinatie van een relatief grote groep kwetsbare bewoners en een hoge score op onveiligheid in de wijk, staat de veerkracht onder druk. Om dit te verbeteren moeten er de komende periode van 15 tot 20 jaar verschillende instrumenten ingezet worden voor zowel individuele bewoners als het collectief. Op gebied van leefbaarheid en woningprogramma.

'Binnen de veranderde bevolkingsamenstelling is het soms moeilijk op een goede manier met elkaar samen te leven.'



Hoog percentage sociale woningen



Winkelcentrum met rug naar de wijk



Doorgaande routes vormen barrières



Veel groen met lage gebruikswaarde en zicht



Hoge parkeerdruk



Sobere centrale plekken



# De ambitie

Westrand wil het negatieve imago achter zich laten en de bestaande kwaliteiten behouden en versterken. De bewoners kunnen straks weer trots zijn op hun wijk. Daarvoor is het belangrijk dat de opgaven integraal en gelijkwaardig opgepakt worden. De ambities voor de wijk zijn samengevat in drie speerpunten. Hierin zijn zowel de ruimtelijke als sociaal maatschappelijke ambities (uit de [sociale pijler](#)) met elkaar verknoopt.





# Ambities

## Fijn (t)huis

Samen groeien naar een duurzaam Westrand. Hier zetten we de eerste grote stap vooruit, we werken aan een collectieve warmtevoorziening en de inzet van het Roosendaals Isolatie Programma (RIP). Zo wordt het fijn wonen in de Westrand.

Een fijn huis is gericht op verduurzamen en differentiatie van de bestaande woningvoorraad. Samen met particuliere eigenaren worden de woningen geïsoleerd en waar mogelijk aangesloten op een collectieve warmtevoorziening, zodat het weer prettig wonen is.

Een fijn thuis speelt zich niet alleen binnen af maar ook op straat. Een gezonde, veilige en klimaatadaptieve leefomgeving maakt, dat je prettig thuiskomt in Westrand. De Omgevingsvisie Roosendaal, 'Verbonden stad' (2022) heeft als speerpunt "Balans tussen mens en natuur. Meer groen in de wijk, meer wijk in het groen". Daarin wordt aangegeven dat "Wat er nu al goed is en waaraan we willen werken voor de toekomst?" Er wordt uitgegaan van de kracht van Roosendaal, ook op wijkniveau. De groene openbare ruimte wordt getransformeerd zodat het weer een kwalitatieve en positieve bijdrage levert aan de wijk. De eentonige inrichting maakt plaats voor afwisselende en klimaatadaptieve inrichting, diversiteit aan planten en bomen voor een hogere biodiversiteit en meer gebruikswaarde. De buitenruimte wordt weer aantrekkelijk voor een ommetje, sport en spel en stimuleert ontmoetingen en contact tussen bewoners. De inrichting zorgt dat buien van 70 mm/ uur zonder wateroverlast wordt verwerkt en dat er tijdens warme dagen voldoende koele plekken zijn. Ook nieuwe woningbouwplannen worden zo ontworpen dat elkaar ontmoeten vanzelfsprekend is. Bij nieuwbouw wordt verdicht in combinatie met hoogbouw, om zo ruimte te maken voor meer groen in de wijk en meer groene verbindingen binnen de wijk. Het groen komt niet alleen terug in de openbare ruimte maar ook op gevels en daken.

Om de parkeerdruk te verlagen en de wijk veilig en aantrekkelijk te maken voor fietsers en voetgangers wordt ingezet op duurzame en deelmobiliteit. Dit vraagt om anders nadenken over mobiliteit en parkeren. Meer ruimte voor fietsers en voetgangers en groen. De auto is te gast.





# Ambities

## Geef de wijk een kloppend hart

Bij een wijk waar je trots op bent hoort een aantrekkelijk, vitaal en veilig hart van de wijk. Het centrale gebied rondom de Rembrandtgalerij, Lucasplein tot aan het Permekeplein vormt het voorzieningen gebied voor de gehele Westrand inclusief de nieuwe ontwikkelingen in Stadsoevers en Spoor C. Het huidige centrum is toe aan een ruimtelijke en functionele impuls. Het kloppend hart biedt straks een divers en aantrekkelijke aanbod dat zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin aansluit op behoefte van de huidige en toekomstige bewoners en bezoekers.

In het centrale hart krijgt ook het Huis van Westrand een plek en draagt een groene en klimaatadaptieve openbare ruimte en programmering van diverse activiteiten bij aan ontmoeting tussen diverse doelgroepen. Westrand draagt bij aan de groeiopgave van de stad, door extra ruimte te bieden voor woningen op ontwikkellocaties in de wijk. Dit zijn het Permekeplein, de BDO- en Liebau locatie en ontwikkelingen rondom de Rembrandtgalerij. In de buurten is ruimte voor kleinschalige verdichting, vergroten van sociale controle en differentiatie van de woningvoorraad door bijvoorbeeld samenvoegen van woningen en openbreken van de plinten en garageboxen. Met het toevoegen van nieuwe woningen kan aangesloten worden op de behoefte van bestaande bewoners en nieuwkomers. Zo worden kansen gecreëerd voor doorstroming en het kan de Westrand helpen om te komen tot een meer gebalanceerde mix van woningen en huishoudens. Dit kan gerealiseerd worden door het toevoegen van kwalitatieve en ruimere woningen vanaf de sociale huurgrens. De huidige bewoners in de wijk kunnen daar ook van profiteren doordat nieuw aanbod van woningen binnen de wijk hen in staat stelt 'wooncarrière' te maken. Het aandeel sociaal wordt daarmee in Westrand niet per ontwikkeling maar voor de wijk als totaal bekeken. Het aandeel in de totale wijk mag dalen tot minimaal 30% in de sociale huurklasse. Differentiatie van de voorraad hoeft niet alleen in nieuwbouw te zitten. Dit kan ook in de bestaande bouw worden gerealiseerd door het samenvoegen of splitsen van woningen.





# Ambities

## Investeren in toekomstige generaties

We werken aan een wijk waar iedereen zich thuis voelt en waar alle bewoners kansen krijgen om zich te ontplooien. De wijk biedt iedereen perspectief op een betere toekomst.

Zoals beschreven in de omgevingsvisie wil Roosendaal ruimte bieden aan talent en ondernemerschap middels bedrijven, opleidingen en studenten. Daarnaast wil de gemeente de jeugd perspectief bieden, ondermijning aanpakken, zorgen voor genoeg betaalbare en duurzame woningen, investeren in (zorg) voorzieningen en zorgen voor een veilige leefomgeving. De ambitie investeren in de toekomstige generaties borduurt daarop voort. Wij doen dat uiteraard in goede samenspraak met de alliantietafel Nationaal Programma Roosendaal.

Het gaat om individuele ontwikkeling, ontplooien, groeien, bloeien, zelfredzaamheid en eigen regie. Het buurtwerk 2.0, een netwerk van professionals en bewoners samen, speelt hier een grote rol in door als vertrouwd gezicht te fungeren voor bewoners. Zij werken samen met andere stakeholders in de wijk om verbinding te leggen tussen verschillende bewoners, in te zetten op community building en een sterke infrastructuur van maatschappelijke dienstverlening te creëren. Het Huis van Westrand speelt hierin een belangrijke schakel in het hart van de wijk, op een centrale en zichtbare plek.

De School van de Toekomst is hierin een veilige haven voor de wijk. Deze krijgt een plek centraal in de wijk. In de wijk is ruimte voor werk en economie wat bijdraagt aan het tegengaan van (individuele) achterstanden en het vergroten van maatschappelijke kansen. Op deze manier wordt de sociaaleconomische positie van Westrand verbeterd. De sociaal maatschappelijke ingrepen worden middels de sociale pijler verder vormgegeven.





# Visiekaart

In de visiekaart wordt onderscheid gemaakt tussen twee verschillende elementen:

- Structuurdragers
- Sleutel- en ontwikkellocaties

In deze vier structuurdragers komen de belangrijkste thema's terug die de ruimtelijke kansen van Westrand koppelen aan de maatschappelijke en economische opgave.

In Westrand zijn vijf sleutel- en ontwikkellocaties te vinden. Deze locaties verschillen van elkaar in grootte en functie, maar spelen allen een belangrijke rol in het functioneren van Westrand. Dit zijn het hart van de wijk, de scholencampus en de drie ontwikkellocaties aan het Permekeplein, de BDO en Liebau locatie. Voor de ontwikkeling van deze locaties zijn eisen en randvoorwaarden opgesteld zodat ze bijdragen aan het verbeteren van de Westrand.

## Legenda

- Hart van de wijk, centrum met maatschappelijke commerciële voorzieningen
- Scholencampus
- Concrete ontwikkellocaties woningbouw
- Zoekgebied herstructurering en verdichting
- Wijkpark ontmoeten en verblijven
- Centrale ontmoetingsplaats
- Energieke en veerkrachtige buurten
- Westrandpark met ruimte voor natuur en water
- Fietsroutes
- Snelfietsroute
- Wandelroutes
- Veilige voetgangersoversteek
- Hoofdroute auto
- Collectieve parkeervoorziening



Structuurdragers

Sleutellocaties

Entree van de stad

Ontwikkellocaties

Centrale as







Energieke en veerkrachtige buurten

Ommetje Westrand



# Entree van de stad

## Legenda

-  Hart van de wijk, centrum met maatschappelijke commerciële voorzieningen
-  Concrete ontwikkellocaties woningbouw
-  Zoekgebied herstructurering en verdichting
-  Fietsroutes
-  Veilige voetgangersoversteek
-  Hoofdroute auto



## Westrand als hoogwaardige entree van de stad

Westrand ligt op een goed bereikbare plek in de stad, ingekaderd tussen de snelwegen A17 en A58, bedrijventerrein Borchwerf en de ontwikkeling van Stadsoevers. De wijk is een entree van de stad, maar tegelijkertijd een schakel naar sport en leisurefuncties op De Stok en het buitengebied. De Burgemeester Freijterslaan speelt een cruciale rol in de rol van Westrand als entree van de stad. Hier presenteert de wijk zich aan de voorbijgangers. Ook de Jan Vermeerlaan vormt een belangrijke schakel in Westrand als ontsluitingsroute voor de bestaande buurten.

### Gezicht van de wijk

De stadsentree van Roosendaal krijgt een nieuw gezicht. Aan de Burgemeester Freijterslaan en Jan Vermeerlaan vindt transformatie en verdichting plaats. Grauwe gevels en straatprofielen worden groen en nieuwe bebouwing heeft een hoogwaardige uitstraling. De transformatie van de stadsentree start op de ontwikkellocaties BDO en Liebau. Bebouwingswanden met een hoogwaardige architectonische uitstraling begeleiden de routes. De nieuwbouw op de BDO locatie vormt een nieuw landmark op de route tussen A17 en binnenstad. Bij nieuwbouw aan de stadsentree is extra veel aandacht voor de plinten, die de levendigheid moeten gaan versterken. De kwaliteitsslag wordt niet alleen op de ontwikkellocaties gemaakt. Bij herstructurering van bebouwing aan de twee assen wordt gekeken naar verdichtingskansen en het verbeteren van de uitstraling van de gebouwen. Er is ruimte voor verduurzaming, verbetering en vergroening van de gevels, openbreken van de plinten en het eventueel optoppen van gebouwen, zodat er meer levendigheid aan de straten ontstaat. Het hart van de wijk ligt verscholen en staat met de rug naar de Jan Vermeerlaan. In de toekomst krijgt het een meer open karakter. Het nieuwe centrum krijgt een voorkant naar de Jan Vermeerlaan. Daarnaast wordt de oversteekbaarheid van de Jan Vermeerlaan verbeterd waardoor het centrum beter en veilig bereikbaar is voor langzaamverkeer.

### Van barrière naar groene stadsstraten

De Burgemeester Freijterslaan blijft een belangrijke ontsluitingsfunctie houden. Dit is niet alleen de route voor de auto, maar ook voor het openbaar vervoer en fietsers. Daarnaast is het voor Westrand van belang dat het verkeer, en met name het vrachtverkeer, richting Borchwerf niet meer door de wijk rijdt en er gehandhaafd wordt op het verbod. Ook dat de Westranders geen hinder ondervinden van het (toenemende) verkeer, door onder andere de ontwikkelingen buiten de wijk. Verder onderzoek zal hiernaar nog plaatsvinden, onder andere in het kader van de nog op te stellen visie #RSD2040. Zowel voor de bestaande woningen als de ontsluiting van de nieuwe ontwikkellocaties en de bereikbaarheid van het hart van de wijk is ook goed openbaar vervoer van belang. In een nader onderzoek zal stilgestaan worden bij de openbaar vervoerverbinding in en door de Westrand. Dit gaat in eerste instantie om een verbinding tussen de Stok en het centrum/station Roosendaal. Deze route kan via de Burgemeester Freijterslaan lopen. In de huidige situatie rijden hier regionale bussen via de Stok naar Bergen op Zoom en Hoogerheide.

Het profiel van de [Burgemeester Freijterslaan](#) en [Jan Vermeerlaan](#) worden, in relatie tot de uitkomst van deze onderzoeken, zoveel mogelijk vergroend. Het is wenselijk, op termijn, als er openbaar vervoer voor handen is of het parkeren ergens anders opgelost kan worden de parallelroutes te transformeren tot groene straten. Parallelroutes bieden dan ruimte voor klimaatadaptatie en een diversere aanplant van bomen, struiken met verschillend drachtseizoen en of kruiden- en bloemrijke grasmengsels om de biodiversiteit te verhogen. Voor insecten, vogels en andere diersoorten wordt gekeken naar verblijfsvoorzieningen langs deze groene route. Dit vergroot niet alleen de waarde voor de natuur maar ook de belevingswaarde voor fietsers en voetgangers. Op een aantal belangrijke punten wordt onderzocht hoe de oversteekbaarheid van de Burgemeester Freijterslaan en Jan Vermeerlaan verbeterd kan worden, zodat het alle delen van de Westrand met elkaar en ook met het middengebied verbonden zijn.



# Referenties - Entree van de stad

## Legenda

- Centrum met maatschappelijke functies
- Concrete ontwikkellocatie
- Zoekgebied herstructureren
- Langzaam verkeersruimte
- Voetgangersoversteek
- Hoofdroute auto



afb. 01



afb. 02



afb. 03



afb. 04



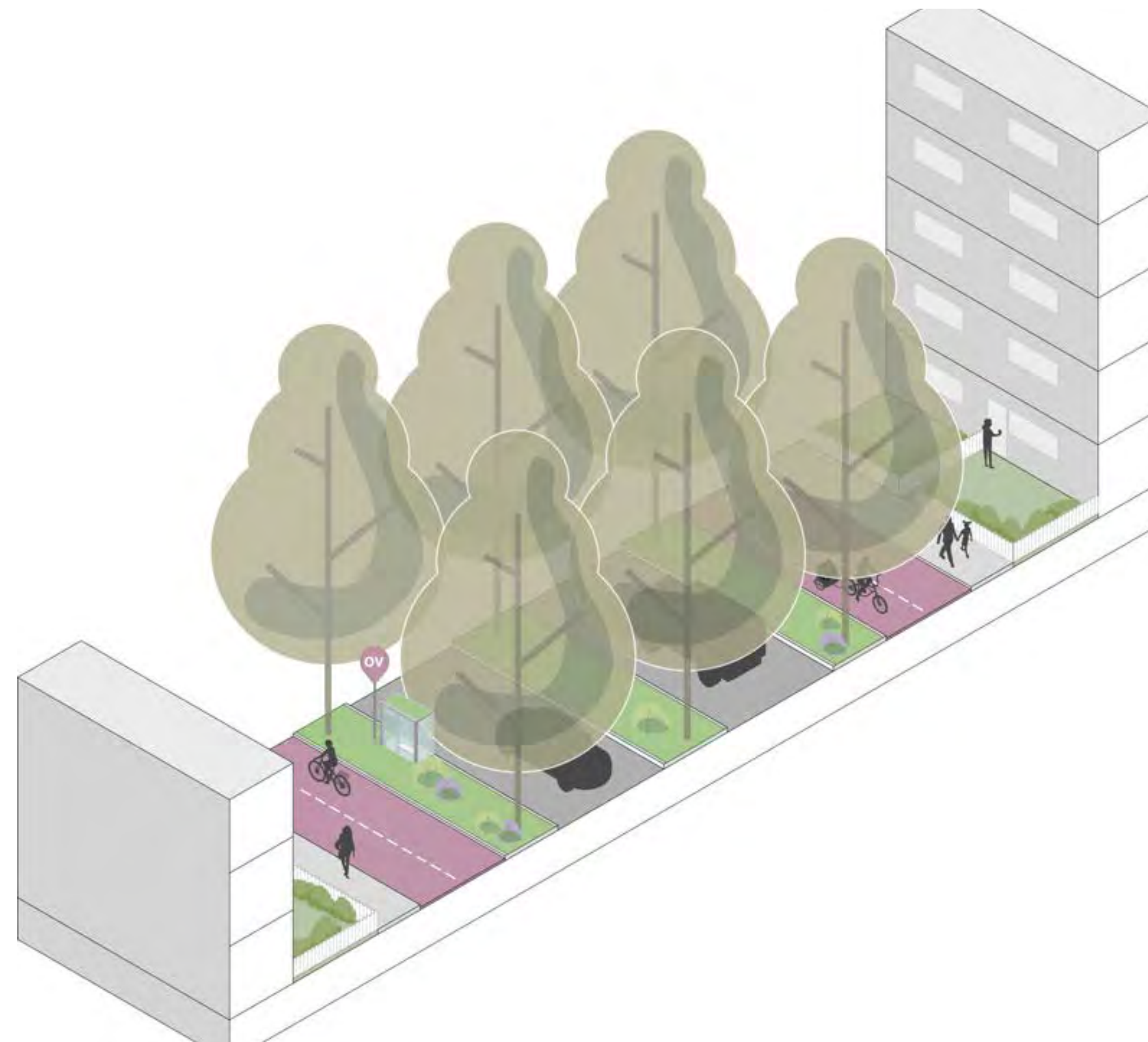


# Burgermeester Freijterslaan

## Legenda

-  Centrum met maatschappelijke functies
-  Concrete ontwikkellocatie
-  Zoekgebied herstructureren
-  Langzaam verkeersroute
-  Voetgangersoversteek
-  Hoofdroute auto

- Op een aantal belangrijke punten is het wenselijk de oversteekbaarheid van de Burgemeester Freijterslaan te verbeteren, zodat het zuidelijk deel van de Westrand ook met het middengebied verbonden wordt. Wenselijke oversteekpunten zijn de kruising met de Rubenslaan, Jan Vermeerlaan en aan de oostzijde. Bij verder onderzoek naar de verkeersbelasting van de route en eventuele alternatieven voor openbaar vervoer worden deze oversteeken meegenomen.
- Goede OV-verbinding voor verbinding tussen de wijk, stad en station worden onderzocht, vanuit Westrand is het wenselijk de bereikbaarheid met openbaar vervoer te vergroten. Dit zal nader onderzocht worden, waarbij ook het Roosendaals fietsplan een onderdeel is.
- Het profiel wordt in relatie tot de uitkomst van deze onderzoeken Burgemeester Freijterslaan wordt zoveel mogelijk vergroend, dit kan zowel in het openbaar gebied als tegen de gevels en op de daken.
- Het is wenselijke op termijn als er alternatieve mobiliteit voor handen is of het parkeren ergens anders opgelost kan worden de parallelroutes te transformeren. Parallelroutes bieden dan ruimte voor klimaatadaptatie en verhoging van de biodiversiteit.
- De begeleiding van de Burgermeester Freijterslaan (vanaf A17 en tot aan de stadsring) wordt door drie bomenrijen gedragen; differentiatie in boomsoorten.





## Legenda

-  Centrum met maatschappelijke functies
-  Concrete ontwikkellocatie
-  Zoekgebied herstructurering
-  Langzaam verkeersroute
-  Voetgangersoversteek
-  Hoofdroute auto



- Onderzocht wordt hoe de Jan Vermeerlaan als barrière tussen westelijk en oostelijk Westrand een andere verkeersfunctie kan krijgen (30 km/h weg)
- Op de Jan Vermeerlaan ter hoogte van het Sint Lucasplein komt een belangrijke oversteekplaats voor het langzaamverkeer in de wijk, zodat fietsers en voetgangers veilig kunnen oversteken richting de Wethouder Lanenstraat en scholenlocatie.
- De begeleiding van de Jan Vermeerlaan wordt door twee bomenrijen gedragen; differentiatie in boomsoorten en de breedte van de beplantingszone varieert afhankelijk van de breedte van de ruimte tussen gevels van bestaande en eventueel nieuwe gebouwen.
- De parallelroutes bieden dan ruimte voor klimaatadaptatie en een diversere aanplant van bomen, struiken met verschillend drachtseizoen en of kruiden- en bloemrijke grasmengsels om de biodiversiteit te verhogen.
- Voor insecten, vogels en andere diersoorten wordt gekeken naar verblijfsvoorzieningen langs deze groene route. Dit vergroot niet alleen de waarde voor de natuur maar ook de belevingswaarde voor fietsers en voetgangers.





# Centrale as

## Legenda

-  Hart van de wijk met maatschappelijk commerciële voorzieningen
-  Scholencampus
-  Concrete ontwikkellocaties woningbouw
-  Lokaal programma om ruimte te activeren voor de wijk
-  Centrale ontmoetingsplaats
-  Wijkpark ontmoeten en verblijven
-  Centrale fietsroute
-  Voetgangersoversteek



## Centrale as verbindt voorzieningen

In de toekomstige Westrand ligt de focus op voetgangers en fietsers. Door het aanleggen van nieuwe doorgaande routes kunnen zij veilig door het gebied bewegen. De centrale as doorkruist Westrand en verbindt de wijk van Stok tot station via de Wouwseweg, via de Rubenslaan en Anthonie van Dijkstraat, richting Wethouder Lanenstraat. Vanuit alle delen van de wijk is deze centrale as snel te bereiken. Zo ontstaan logische en veilige fietsroutes door de wijk verbonden met de omgeving.

### Wijkpark als ontmoetingsplek

De centrale as rijgt diverse programma's aan elkaar zoals parken, ontmoetingsruimtes, speelplekken, het centrumgebied, maatschappelijke voorzieningen en de scholen. Het centrale wijkpark tussen Permekeplein en Lucasplein wordt, als uitloper van het Westrandpark, ingericht als actief stedelijk groengebied. Hier vindt een inrichting plaats met hoogwaardig groen en blauw, zoals vaste planten boomgroepen en aantrekkelijke verblijfs- en speelruimtes. Bij de inrichting worden aangesloten op de opgaven vanuit de stresstesten en klimaatadaptatieplannen. Er is hier voor jongeren ruimte voor sporten. Voor ouderen wordt er blijven en ontmoeten gestimuleerd en kinderen kunnen er spelen of picknicken met de familie. Om de parken tot een succes te maken en aan te laten sluiten bij de wensen vanuit de wijk worden de bewoners middels participatie betrokken. Door meerdere doelgroepen te betrekken kan uitgezocht worden welke diverse functies voor verschillende leeftijdsgroepen passend zijn.

### Verbinden van voorzieningen

Het voorzieningencentrum in het [Hart van de Wijk](#) dient als centrale ontmoetingsplaats voor bewoners en bezoekers met dagelijkse en niet-dagelijkse, en commerciële, maatschappelijke en eventuele zorgvoorzieningen. Door het programma te intensiveren en parkeren gebouwd op te lossen ontstaat hier ruimte op maaiveld voor een plein waar de activiteiten voor de wijk plaatsvinden, jongeren elkaar ontmoeten en ouderen op een bankje neerstrijken.

Aan de route ligt ook de nieuwe bebouwing op het [Permekeplein](#). Deze bebouwing staat in het groen en vormt een gezicht aan het park. Eventueel kan kleinschalig programma voor de wijk in de plint zorgt levendigheid in het park. Aan de Wethouder Lanenstraat is in de toekomst de [scholencampus](#) met de School van de Toekomst te vinden. Het gebied ontwikkelt zich tot een campus waar leren, sporten, spelen en ondersteuning samengaan. De bestaande school wordt uitgebreid met een integraal Kindcentrum. De school richt zich naar de Wethouder Lanenstraat, die wordt getransformeerd tot groene 'auto te gast' straat waar de fietser domineert.

### Fietsers en voetgangers voorrang

Om de verkeersveiligheid in de wijk te waarborgen en lopen en fietsten te stimuleren worden korte autoritten binnen de wijk teruggedrongen. Om dit te bevorderen worden autoverbindingen tussen buurten minder aantrekkelijk gemaakt. Met name in het groene middengebied rondom de centrale as krijgen fietsers en voetgangers voorrang. Doormiddel van een lusstructuur wordt iedere buurt afzonderlijk ontsloten op de twee hoofdverbindingen de [Burgemeester Freijterslaan](#) of de [Jan Vermeerlaan](#). Duidelijke voetgangersoversteken zorgen bij de Burgemeester Freijterslaan en Jan Vermeerlaan voor overzichtelijkheid en veiligheid in het verkeer. Aan de randen van het Westrandpark is aandacht voor erfafscheidingen. Continuïteit en eenheid in uitstraling zijn daarbij van belang, waar mogelijk wordt zicht op de openbare ruimte gerealiseerd.



## Legenda

-  Centrum met maatschap
-  Scholencampus
-  Concrete ontwikkelocat
-  Lokaal programma om r
-  Hart van de wijk
-  Wijkpark ontmoeten en v
-  Langzaam verkeersroute
-  Voetgangersoversteek



Toekomstperspectieven MVRDV

afb. 05



afb. 06



afb. 07



afb. 08



afb. 09








afb. 10



# Energieke en veerkrachtige buurten

## Legenda

-  Backbone energie
-  Bestaand groen verrijken en benutten
-  Toekomstbestendig maken van de buurten
-  Collectieve parkeervoorziening
-  Loopafstand collectieve parkeervoorziening (maximaal 150 meter voor bewoners, 250 meter voor bezoekers)



## Energieke en veerkrachtige buurten

Westrand bestaat uit verschillende buurten. Over het algemeen zijn ze in dezelfde periode gebouwd en kennen ze eenzelfde maar ook eenzijdige mix aan woontypologie. Dat maakt dat de opgaven in de meeste buurten vergelijkbaar zijn. In de buurten vindt differentiatie plaats en de buurten worden in samenspraak met de bewoners weer toekomstbestendig gemaakt. Private woningeigenaren worden ondersteund in het verduurzamen van hun woning middels het Roosendaals Isolatie Programma (RIP).

### Volkshuisvesting: differentiatie en doorstroming

De wijk kenmerkt zich in de huidige situatie door een hoog percentage sociale huurwoningen, namelijk 41%, waardoor de veerkracht van de wijk onder druk staat. Dit sluit niet aan bij de ambities zoals verwoord in de Woonagenda 2021-2025. Daarin wordt gestreefd naar een aantrekkelijke woningmarkt die toegankelijk is voor alle Roosendalers, met speciale aandacht voor diverse doelgroepen. Om dit te realiseren, richt de Woonagenda zich op differentiatie, doorstroming en duurzaamheid. Die drie opgaven zijn doorvertaald naar de gebiedsvisie voor de situatie in Westrand.

Het vergroten van de differentiatie in het woningaanbod kan de leefbaarheid van de wijk verbeteren. Door een gedifferentieerd aanbod binnen de wijk aan te bieden kan er doorstroming binnen de wijkgrenzen plaatsvinden. Dit voorkomt dat bewoners die zich verbonden voelen met de wijk, deze moeten verlaten bij veranderingen in hun persoonlijke situatie. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om bewoners van buiten de wijk een wooncarrière in de Westrand te bieden. Op dit moment biedt de Westrand weinig mogelijkheden voor doorstroming naar betaalbare koopwoningen of woningen in de middeldure huursector. Dit kan worden bereikt door kwalitatieve en ruimere woningen toe te voegen met een prijsklasse net boven de sociale huurgrens, door in de bestaande woningvoorraad meer woningen in de middeldure huursector en betaalbare koop te creëren, bijvoorbeeld door samenvoegen van woningen, bestaande vrijgekomen huurwoningen in te zetten en andere woonvormen te onderzoeken zoals tiny-houses. Hierdoor zal de wijk Westrand een bredere doelgroep aantrekken en voor de huidige bewoners meer kansen bieden op een veerkrachtige wijk.

Voor de Westrand is volkshuisvestelijk nog een verdiepingsslag nodig. De focus ligt daarbij op de bestaande woningvoorraad, met aandacht voor programma, typologieën, vierkante meters en toekomstige ontwikkelingen van de stad. De verdiepingsslag moet plaatsvinden in nauwe samenwerking met de woningbouwcorporatie. Bovendien zal de woningbouwcorporatie worden betrokken bij de uitwerking van maatschappelijke, mobiliteits- en onderwijsvraagstukken, ten behoeve van de leefbaarheid in de wijk voor haar huurders en alle bewoners van de Westrand.






### Collectieve warmtevoorziening

Het energievraagstuk speelt ook in Westrand een belangrijke rol. In de warmtetransitie visie worden voor Westrand kansen gezien in een aardgasvrije wijk. Een mogelijkheid hiervoor is het uitbreiden van het warmtenet. Van de ruim 2500 woningen in Westrand zijn circa 1000 woningen in bezit van Alwel. De hoge dichtheid aan woningen en veel sociaal bezit maken een warmtenet kansrijk. Het warmtenet van Stadsoevers kan uitgebreid worden richting de Westrand. Dit is een laag temperatuur warmtenet wat voor woningen die hoge temperatuur nodig hebben verhoogd kan worden door middel van warmtepompen. De Burgemeester Freijterslaan en Jan Vermeerlaan gaan een cruciale rol spelen in de transitie doordat deze ontwikkeld worden tot zogenaamde 'energie backbone'. Vanuit daar wordt de warmte verdeeld in de buurten. In de buurten moet rekening gehouden worden met ruimte voor warmte overdrachtstations, extra transformatoren en batterijen. Op het moment dat de straten open moeten voor het warmtenet of vervanging van riool ontstaat de kans om de straat een update te geven. Om collectieve warmtevoorzieningen te kunnen realiseren moeten de woningen voldoende worden geïsoleerd. Dit biedt ook kansen op het gebied van energiearmoede, comfort en waardestijging van de woning.



# Energieke en veerkrachtige buurten

## Legenda

-  Backbone energie
-  Bestaand groen verrijken en benutten
-  Toekomstbestendig maken van de buurten
-  Collectieve parkeervoorziening
-  Loopafstand collectieve parkeervoorziening (maximaal 150 meter voor bewoners, 250 meter voor bezoekers)



← Terug naar visiekaart

## Collectieve (parkeer)voorzieningen

Buiten Westrand wordt onderzocht of op schaal van de stad parkeerhubs gerealiseerd kunnen worden. Deze gedachte van collectief parkeren wordt ook in Westrand doorgezet. Op een aantal plekken in Westrand is ruimte gereserveerd voor een [collectieve parkeervoorziening](#) (of parkeerhub) voor de wijk en de buurt. De parkeerdruk in de huidige buurten is hoog waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Door collectieve voorzieningen te realiseren neemt de parkeerdruk in de buurten af en ontstaat er ruimte om te vergroenen en te verdichten. Er is meer ruimte voor ontmoeting, groen en verhoging van de biodiversiteit, bomen voor verkoeling en ruimte voor het opvangen van water. Het concentreren van parkeren zorgt ervoor dat de voetganger- en fietser weer voorrang krijgen in de wijk. De parkeervoorzieningen kunnen bovendien gecombineerd worden met andere voorzieningen voor de buurt zoals energie-infrastructuur en opslag, laadpleinen voor auto's en fietsen en pakketophaalpunten. Er zijn verschillende soorten collectieve parkeervoorzieningen die alle met een andere functie en schaal hebben voorzien. Op de grote ontwikkellocaties BDO en Liebau voorziet de parkeervoorziening met name in parkeeroplossing voor de toe te voegen woningen. De ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor het realiseren, financieren en in stand houden. In het hart van de wijk zorgt geclusterd parkeren dat er verdicht kan worden zonder de druk op maaiveld te vergroten.

Alleen door het parkeren te concentreren en te stapelen is het mogelijk de ambities met betrekking tot het kerngebied te realiseren. Dit maakt het mogelijk meer voorzieningen en woningen te realiseren. Parkeren vindt hier plaats in een parkeerhub gecombineerd met voorzieningen, woningen en andere functies. Het parkeren zal voornamelijk gebruikt worden voor de winkels, maatschappelijke voorzieningen en nieuw toe te voegen woningen. Wie het beheer en onderhoud van deze hub gaat doen zal tijdens het uitwerken van de ontwikkeling van het hart van de wijk verder onderzocht worden. Randvoorwaardelijk voor het functioneren van deze hub en het collectieve parkeren op de Liebau-locatie is dat de grens voor betaald parkeren opgerekt wordt van binnenstad naar de oostzijde van Westrand en rondom het centrumgebied. De overige collectieve parkeervoorzieningen liggen in de wijken en hebben vooral een functie voor de huidige buurten. Dit zijn geclusterde parkeerterreinen functioneren als laadplein voor auto's en fietsen. Ook hier geldt dat ze uit kunnen groeien naar buurthub als ze gecombineerd worden met andere voorzieningen voor de buurt zoals energie-infrastructuur en opslag, repairshops en pakketophaalpunten. De gemeente neemt hiervoor zelf het initiatief en zal deels moeten bijdragen aan de financiering. Daarvoor zijn nu twee locaties aangewezen die nader bekeken moeten worden, de huidige SWD locatie en de huidige locatie van de Appel. Kijken naar acceptabele loopafstand is het wenselijk ook in de buurt van de Frans Halslaan nog een locatie voor collectief parkeren te vinden. Naast het parkeren dienen er in de buurten plekken voor fietsparkeren en -laden voor de portiekflats ingepast te worden.

## Groen en voorzieningen met waarde voor de buurt

De wijk wordt ge-update in samenspraak met de omwonenden. Door meerdere doelgroepen te betrekken kan uitgezocht worden wat nodig is. Conform Roosendaal Natuurstad worden eisen gesteld aan klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Op dit moment worden er ook per gebied klimaatplannen opgesteld waaraan voldaan moet worden. In de klimaatadaptatieplannen is een actievere invulling per gebied beschreven. In Westrand is extra aandacht voor wateroverlast en luchtkwaliteit. Rondom het centrumgebied is er extra aandacht voor droogte. In de buurten wordt gekeken naar mogelijkheden voor kleinschalige economische functies om de plinten te activeren en beroepen aan huis mogelijk te maken.

Bekijk referenties





## Legenda

- Backbone energie
- Bestaand groen verrijke
- Ambities per buurt bepa

## Woongebied




De woonbuurten krijgen een update, bijvoorbeeld bij de aanleg van het warmtenet, de aanpak van het riool of bij een verdichtingsopgave. Alle nieuwe benodigde programma's worden zorgvuldig ingepast. Samen met de bewoners wordt gekeken hoe de inrichting aansluit op hun wensen en behoeften. Belangrijke thema's zijn:

- Leefkwaliteit verbeteren door het groen in de wijk meer gebruikswaarde en verblijfskwaliteit te geven. Dit kan door aan het groen beweeg- en speelaanleiding, zitgelegenheden en eetbaar groen toe te voegen of door het verbinden van ommetjes.
- Onderzoeken van kansen voor verdichting of transformatie van woningen en garageboxen.
- Onderzoeken levendiger en open maken van de dichte plinten voor meer sociale controle.
- Inzetten op duurzame mobiliteit door realiseren van fietsparkeren, deelauto's, collectief parkeren en andere maatregelen.
- Voorkomen van (grond)wateroverlast. Al het regenwater wordt in principe in het gebied gehouden door opslag of volledige infiltratie naar het grondwater. Opvang op daken kan daaraan bijdragen. De mogelijkheden hiervoor worden onderzocht.
- Verminderen van hittestress door het toevoegen van structureel groen zoals bomen die bijdragen aan verdamping en significant schaduw creëren, groene daken en gevels die zorgen voor isolatie van de woningen.
- Verminderen droogte door het regenwater van een profiel in het gebied gehouden wordt door opslag (ondergronds of vijver). Soms moet hiervoor de bodem geschikt gemaakt worden.
- Versterken biodiversiteit door divers groen dat een groenstructuur vormt (bomenlaan), of groenstructuren aan elkaar verbindt (verbinden van twee bomenlanen, watergangen bovengronds aan elkaar koppelen, doorlopende bermen of groenstroken maken) en door vergroenen van daken en gevels
- Verbeteren luchtkwaliteit door zoveel mogelijk auto's te weren. In de nieuwe ontwikkelingen worden verkeersbewegingen beperkt wordt door 'auto te gast' of door autovrije straten te maken..
- Inpassen van voorzieningen voor de energietransitie zoals warmtestations, middenspanningsruimtes, buurtbatterijen en alle kabels en leidingen die er naar toe lopen.





## Legenda

-  Backbone energie
-  Bestaand groen verrijke
-  Ambities per buurt bepa

## Legenda

### Klimaatadaptatie

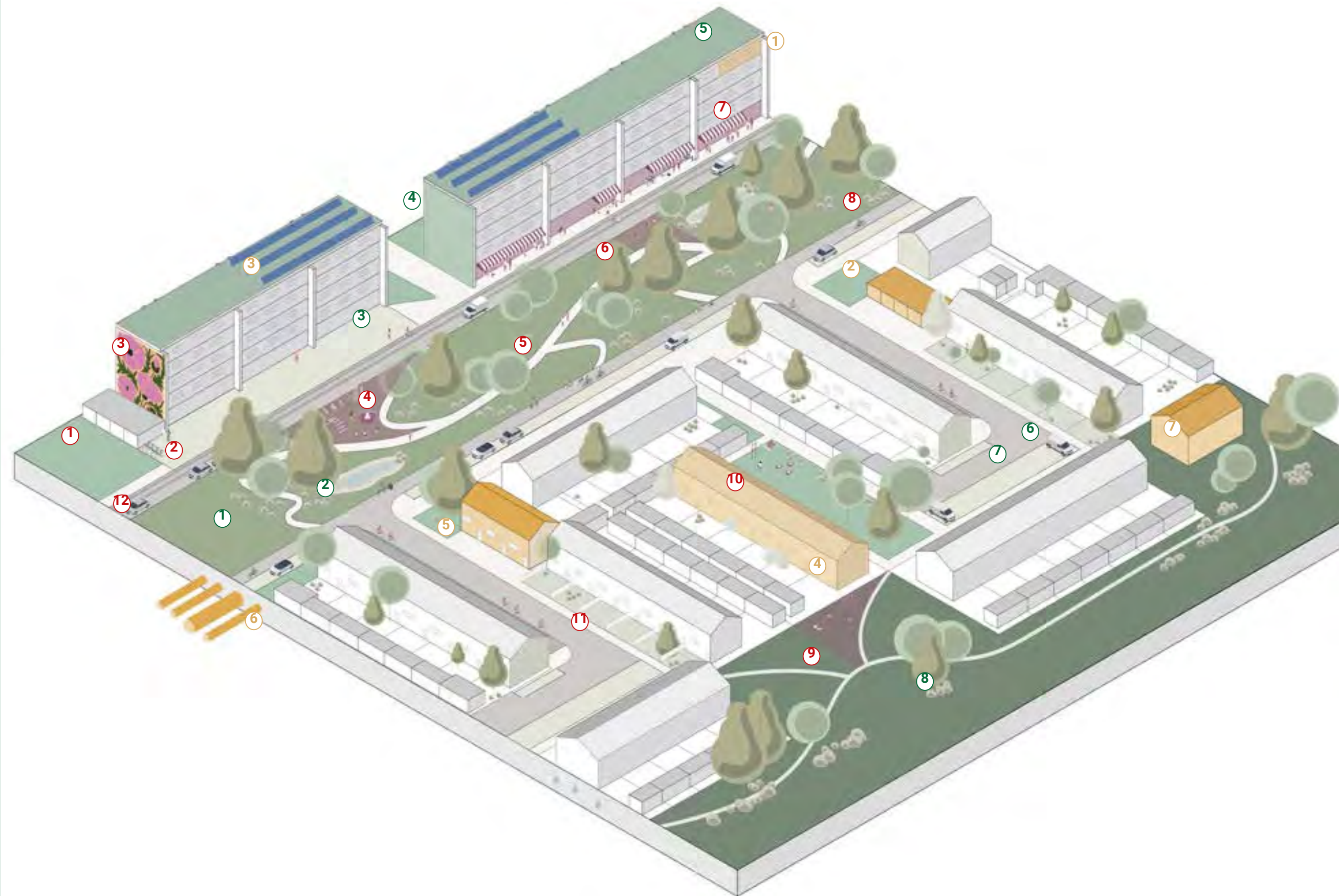
- ① Voldoende schaduwplekken door toevoegen bomen
- ② Groen voor wateropvang
- ③ Onnodige verharding opruimen
- ④ Groene gevels samen met Alwel en particulieren
- ⑤ Groene en blauwe daken met duurzame energie
- ⑥ Geveltuin/vergroenen tuinen
- ⑦ Klimaatadaptief parkeermateriaal
- ⑧ Biodiversiteit vergroten
- ⑨ Afkoppelen hemelwater

### Wonen

- ① Appartementen samenvoegen of splitsen
- ② Toevoegen (buurt)batterijen en middenspanningsruimtes
- ③ Opwek vergroten
- ④ Verduurzamen particuliere woningen
- ⑤ Garageboxen vervangen door woningen
- ⑥ Aansluitingen collectieve warmtevoorziening
- ⑦ Kleinschalige nieuwbouw (waar dit de stedenbouwkundige structuur ten goede komt)

### Ontmoeten stimuleren & duurzame mobiliteit




- ① Wegen eruit t.p.v. wijkpark
- ② Deelauto's, laden en fietsvoorzieningen
- ③ Straatbeeld verbeteren door muurschilderingen
- ④ Verblijfskwaliteit voor alle leeftijden (in wijkgroen)
- ⑤ Herkenbare langzaam verkeersroutes
- ⑥ Ondersteunen en uitbreiden van (bestaande bewonersinitiatieven)
- ⑦ Plinten activeren en faciliteren fietsparkeren
- ⑧ Weg versmallen en transformeren tot duidelijke fietsstraat langs het park
- ⑨ Sporten in groene rand
- ⑩ Spelaanleiding voor kleinste kinderen in buurtgroen
- ⑪ Aantrekkelijke erfafscheiding (aan openbare ruimte)
- ⑫ Weg versmallen en transformeren tot onopvallende weg door het park d.m.v. toepassen karrespoor







## Legenda

-  Backbone energie
-  Bestaand groen verrijke
-  Ambities per buurt bep

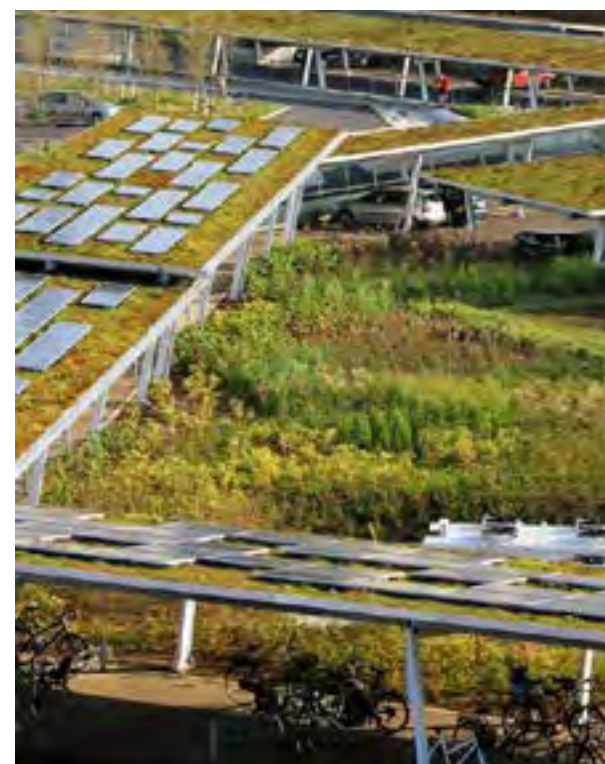
## Collectieve parkeer- voorziening

De collectieve parkeervoorzieningen leveren niet alleen een bijdragen aan het oplossen van de parkeerdruk maar kunnen ook een centraal punt in de buurt vormen waar pakketpunt, fietsparkeren, energievoorziening zoals warmteoverdrachtstation, transformatoren of batterijen voor de buurt opgesteld staan. Denk aan een lokaal energiesysteem.

Door het parkeren in de wijk deels in collectieve voorzieningen op te lossen blijft er voldoende ruimte voor groen, water wat bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk en ontmoeten, sporten en spelen stimuleert of ruimte voor verdichting. Mocht de parkeervoorziening in de toekomst geen waarde meer hebben voor de wijk vanwege veranderingen in het mobiliteitsgedrag kunnen deze gebouwde voorzieningen getransformeerd worden naar andere functies en voorzieningen.

Om de collectieve parkeervoorzieningen goed op te laten gaan in de omgeving is het van belang dat ze zorgvuldig worden vormgegeven. Dit is straks de plek waar mensen letterlijk en figuurlijk thuiskomen en elkaar treffen. Dat thuisgevoel zit in de levendigheid in de plint, de uitstraling van het gebouw, entrees en aangename looproutes in het gebouw. De volgende eisen worden gesteld aan de collectieve parkeervoorzieningen.

- De parkeerplaatsen of gebouwen krijgen een herkenbare vormgeving en worden met groen, energie en andere voorzieningen gecombineerd. Een actieve plint is daarbij van belang en ook het dak biedt mogelijkheden voor groen, spelen of wonen.
- Als het gebouwen zijn, worden ze voorzien van een kwalitatieve gevel. Aandacht is nodig voor geluidsoverlast voor de directe omgeving. Gevels zullen om die reden veelal gesloten moeten zijn. Hiermee ontstaat de kans om deze gevels sterk te vergroenen.
- De parkeergebouwen moeten in maat, schaal en vormgeving aansluiten op de andere gebouwen in de omgeving.



afb. 11 Parkeren onder pergola met zonnepanelen



afb. 12 Parkeren onder groene pergola



afb. 13 Parkeergebouw met actieve gevel



afb. 14 Groene gevels en levendige plint



afb. 15 Functies op het dak








afb. 16 Laadplein voor auto's en fietsen





# Ommetje Westrand

## Legenda

-  Ecologische beek oostzijde van de wijk
-  Westrandpark met ruimte voor natuur en water
-  Fietsroutes
-  Snelfietsroute en oud lint
-  Waterstructuur



## Ommetje Westrand, groen voor recreatie, luchtkwaliteit en wateropvang.

Ommetje Westrand bestaat uit een aaneenschakeling van groengebieden en wandelroutes. Aan de noord- en westzijde tegen de snelweg ligt een brede parkrand, het Westrandpark. De parkrand wordt waar nog ruimte is ecologisch ingericht met natuurlijke beplanting en er is ruimte voor het vergroten van het waterbergend vermogen. Aan de rand ligt intensieve en dichte beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit en – ivm eventuele geluidschermen – aan de bescherming van de buurt tegen de geluidshinder van de snelweg. Een langzaam verkeersroute meandert door de groene zoom en stimuleert om te wandelen of fietsen. Het Westrandpark kan niet los gezien worden van ontwikkelingen in de centrale groenstructuur in het midden van de wijk. Dit centrale groengebied biedt optimale kansen voor het realiseren van kortere en langere wandelroutes vanuit de aangrenzende wijk Westrand. Verder biedt de ontwikkeling van de wijk Stadsoevers de mogelijkheid om het park op grotere schaal door middel van een groenblauw netwerk met de omgeving te verbinden.

De westelijke rand biedt ook ruimte voor sport zoals ruimte voor een bootcamp-route, bijvoorbeeld in combinatie met de sportschool. Vanuit het gebied worden verbindingen gemaakt naar het buitengebied. In de rand liggen diverse voorzieningen zoals school en kinderdagverblijf. Het is wenselijk maatschappelijke functies te behouden en waar mogelijk te intensiveren.

Aan de zuidkant loopt de snelfietsroute F58, die de verbinding legt met Bergen op Zoom. Via de Wouwseweg is deze route verbonden met de stad. Aan het einde van de Wouwseweg is het straks mogelijk de snelweg te kruisen richting de Stok en recreatievoorzieningen. De Wouwseweg vormt als historisch lint een aantrekkelijke afwisseling in het ommetje Westrand. Via de Turfberg en Wethouder Lanenstraat is het ommetje verbonden met Stadsoevers.

Aan de oostzijde van de wijk grenst een groenzone die Stadsoevers en het westelijk deel van Westrand met elkaar verbindt. Door deze zone loopt de beek. Deze beek ligt niet alleen in Westrand maar loopt door het hele westelijke deel van de stad. Een visie op de beek wordt uitgewerkt in de stadsvisie 2040. De zone ter hoogte van Westrand wordt opnieuw ingericht tot ecologisch park met diverse routes. Een brug door de ecologische zone verbindt de twee buurwijken met elkaar. Westrand staat op dit moment nog met de rug naar het groen. Het is wenselijk dit in de toekomst om te keren zodat er meer sociale controle ontstaat. Vanuit het rondje om de wijk lopen diverse routes de wijk in zodat alle buurten verbonden zijn en er grote en kleine ommetjes ontstaan.

## Luchtkwaliteit en leefkwaliteit verbeteren

Meer bomen zorgen dat de luchtkwaliteit in Westrand verbeterd. De uitstoot van vervuilende gassen en fijnstof kan het beste bij de bron aangepakt worden. Groene bomenrijen filteren in beperkte mate fijnstof uit de lucht. Een groenere leefomgeving waar gewandeld en gesport kan worden heeft veel voordelen. De wijk blijft in hitteperiodes enkele graden koeler. Onderzoek toont aan dat volwassenen en kinderen meer buiten bewegen in een groenere wijk. Mensen worden in een groenere wijk minder vaak depressief en herstellen sneller van ziektes.



## Legenda

-  Lokaal programma om
-  Ecologische park rand
-  Langzaam verkeersrout
-  Snelfietsroute



afb. 17



afb. 18



afb. 19



afb. 20



afb. 21



afb. 22



# Sleutellocaties





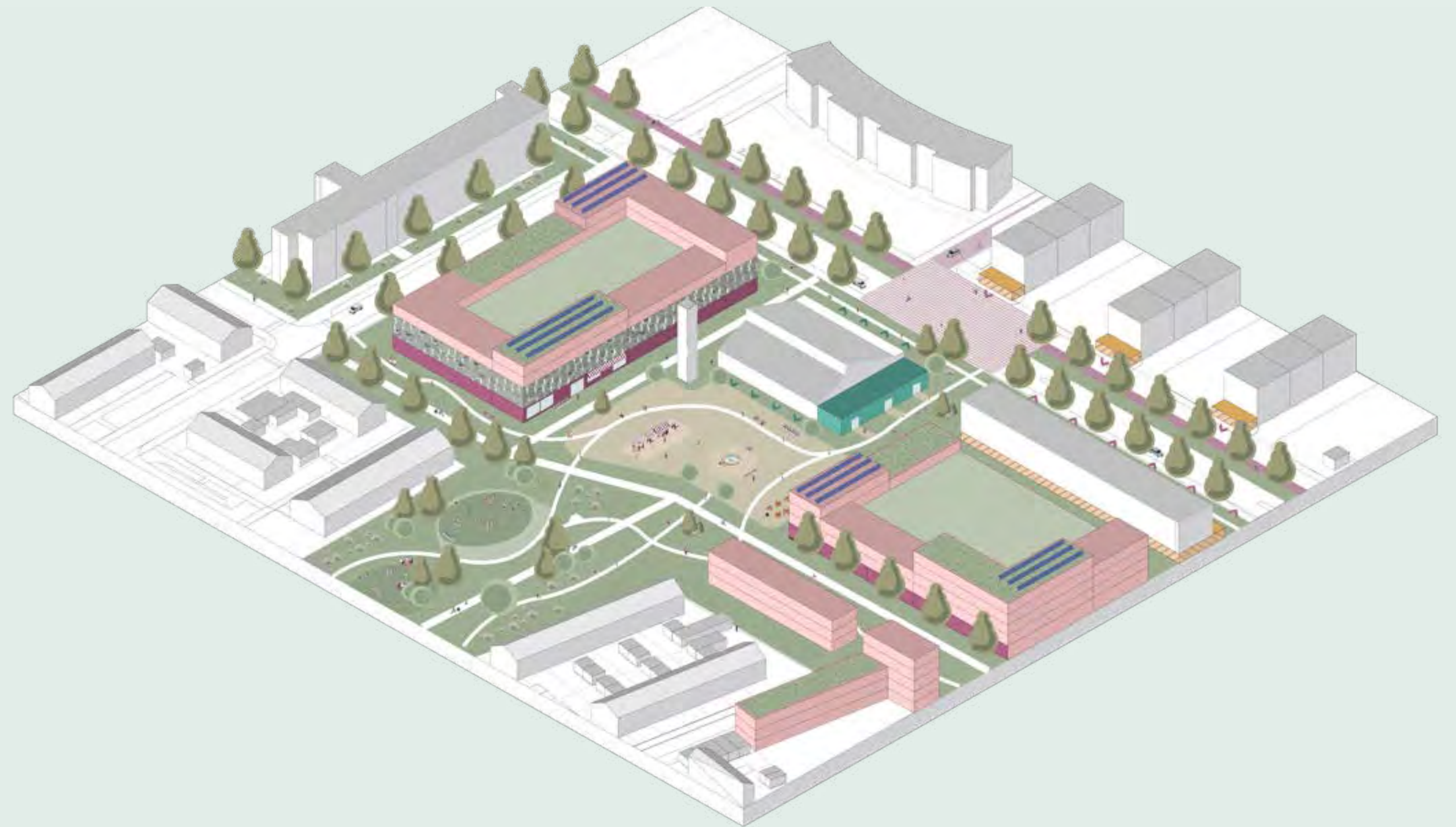
# Hart van de wijk

Het centrumgebied krijgt een ruimtelijke en functionele impuls. In plaats van een introvert en verscholen gebied keert het centrum zich om. Het centrum heeft een alzijdig karakter en is naar buiten gekeerd met levendige plinten. Het Lucasplein wordt het nieuwe middelpunt van de wijk met in de kerk voorzieningen voor de buurt. Hier komen jong en oud samen. Er is specifiek aandacht voor een ontmoetingsplek voor jongeren in het centrumgebied.

Divers en aantrekkelijk aanbod sluit in kwalitatieve als kwantitatieve zin aan op behoefte huidige en toekomstige bewoner en bezoekers. De Rembrandtgalerij wordt herontwikkeld met ruimte voor voorzieningen, kleinschalig werken en daghoreca. Het centrum kan doorontwikkelen tot een klein wijkwinkelcentrum met een omvang van circa 2.000 - 3.000 m<sup>2</sup> vwo in de dagelijkse sector. Onderzocht moet worden of dat ruimte biedt voor twee complementaire supermarkten. Er is ook ruimte voor 500- 1.000 m<sup>2</sup> vwo in de niet-dagelijkse sector. Daarbij is nog ruimte voor ca. 1900 m<sup>2</sup> aan stadverzorgende economie ([Op basis SPVE, Miraf 2023](#)). Daarbij valt te denken aan financieel juridische diensten, persoonlijke verzorging en reparatiedetail. Het is ook wenselijk kleinschalige bedrijvigheid aan te trekken die zich inzet voor de wijk door het beschikbaar stellen van leerplekken, werkplekken voor bewoners in Westrand.

De voorzieningen worden gecombineerd met wonen. Voor het winkelcentrum wordt voorzien in een bandbreedte tussen de 100 en 200 woningen. Ook hier is differentiatie en variatie ten opzichte van de huidige woningvoorraad gewenst. Door te bouwen voor middel- en hogere inkomens ontstaat ruimte voor doorstroming maar ook het aantrekken van bewoners van buiten de wijk. In het centrumdeel is specifiek ruimte voor seniorenwoningen dicht bij de voorzieningen. Het parkeren voor de voorzieningen en het wonen vindt plaats in een [collectieve gebouwde parkeervoorziening](#). Zo kan het maaiveld maximaal ingezet worden op vergroening en is er ruimte om het Lucasplein om te toveren tot een aantrekkelijke verblijfsplek.

Het is van belang Westrand toekomstbestendiger te maken zodat de (ontmoetings-)functie wordt versterkt. Het gaat hier om het aantrekkelijk, sociaal veilig en toegankelijk maken van, in het bijzonder, het gebied rondom het Lucasplein. Dit gebied is te zien als het kloppend hart van de wijk. In het kloppend hart wordt ruimte gecreëerd voor ontmoeting door middel van een centrale ontmoetingsplek voor bewoners in de wijk. Naast activiteiten voor de buurt krijgen professionals in het hart van de wijk een centrale plek waar ze kunnen werken, elkaar ontmoeten en bewoners spreken. Het biedt basis voor korte lijnen tussen maatschappelijk, medisch en veiligheidsdomein. In het Huis van Westrand is plek voor alle doelgroepen, speciale aandacht voor de jeugd met jongerenwerkers en jeugdhulpverlening. De bestaande Lucaskerk is van cultuurhistorische waarde en wordt waar mogelijk ingepast in de ontwikkeling van het hart van de wijk. Fysieke aanpassingen in zowel de buitenruimte als het gebouw zijn nodig om het transparant en uitnodigend te maken. Bij aanpassingen is er aandacht voor de cultuurhistorische waarde van het gebouw.



Desalniettemin, kent ontmoeting verschillende vormen en dient dit ook buiten de grenzen van het buurthuis gestimuleerd te worden. De herontwikkeling van het gebied tussen het Lucasplein en Permekeplein speelt hier een rol in door te voorzien in een lokaal programma en activiteiten waardoor bewoners van diverse leeftijden elkaar ontmoeten in de openbare ruimte. Voorzieningen als bankjes, spelen voor jong en oud, maar ook ruimte voor kleinschalige activiteiten die de sociale cohesie versterken. Zoals buurt evenementen, markten of feesten. Het plein krijgt een invulling met hoogwaardige materialen en is klimaatadaptief en natuurinclusief ingericht. Om van visie tot plan te komen is er, samen met stakeholders, een nadere uitwerking nodig.



# Hart van de wijk - legenda

## Klimaatadaptatie

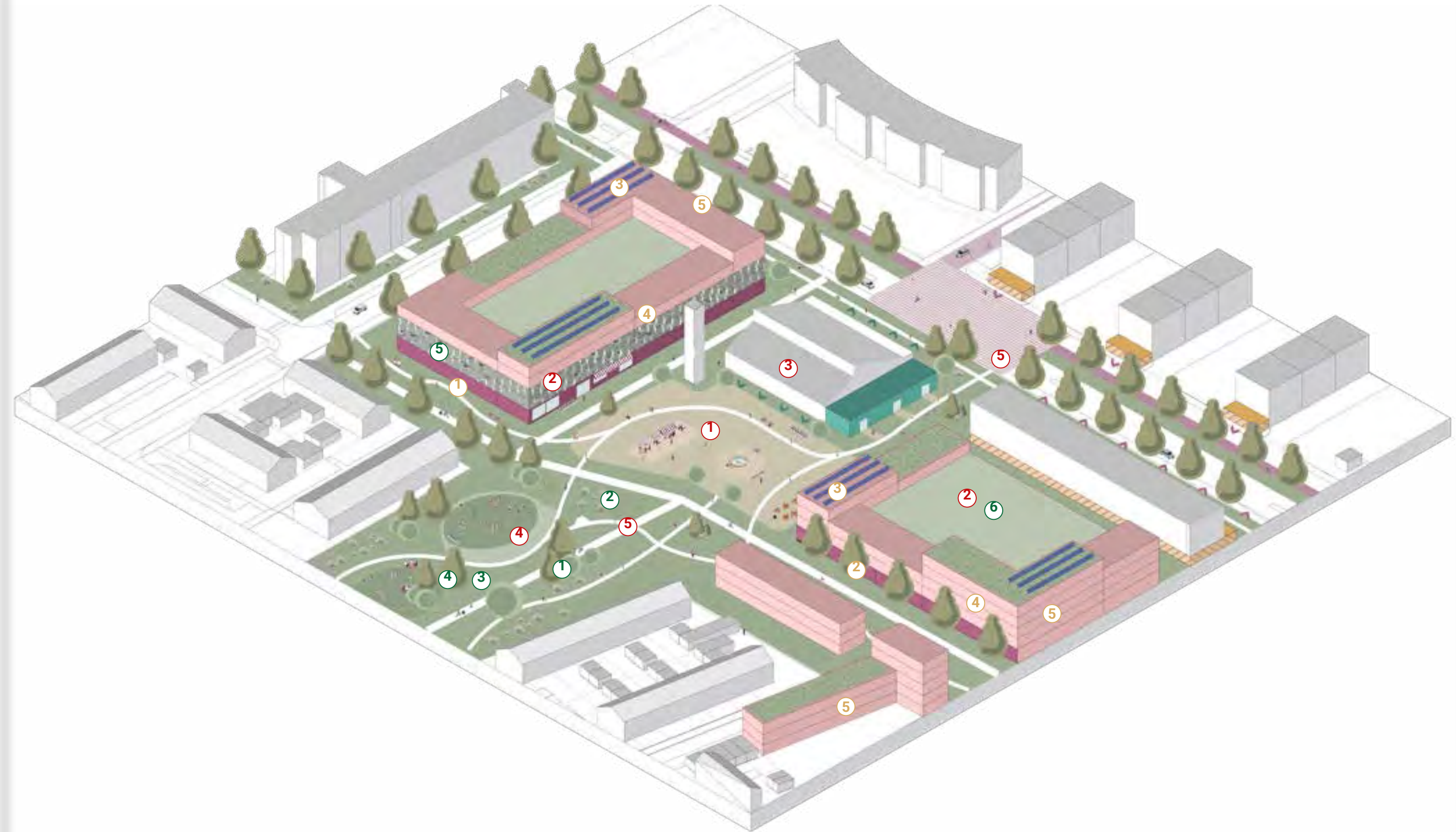
- 1 Vergroenen van de openbare ruimte
- 2 Verhogen biodiversiteit
- 3 Ruimte voor wateropvang
- 4 Voldoende schaduwplekken door toevoegen bomen
- 5 Groene gevels
- 6 Groene en blauwe daken met duurzame energie

## Wonen en voorzieningen

- 1 Dagelijkse en niet-dagelijkse en zorgvoorzieningen in levendige plinten
- 2 Ruimte voor stadsverzorgende economie
- 3 Toevoegen woningbouw boven voorzieningen
- 4 Ogen op de straat voor verbeteren van de veiligheid
- 5 Hoogwaardige architectuur met alzijde gevels

## Ontmoeten stimuleren & duurzame mobiliteit

- 1 Lucasplein als centraal middelpunt van de wijk met ruimte voor activiteit
- 2 Parkeerhub
- 3 Inpassen en transformeren bestaand gebouw Lucaskerk
- 4 Hoogwaardige stedelijke groenruimte met sport en spelen
- 5 Goede bereikbaarheid en toegankelijkheid voor langzaamverkeer





# Referenties - hart van de wijk



afb. 23



afb. 24



afb. 25



afb. 26



afb. 27





# Referenties - hart van de wijk



afb. 28







afb. 29



afb. 30



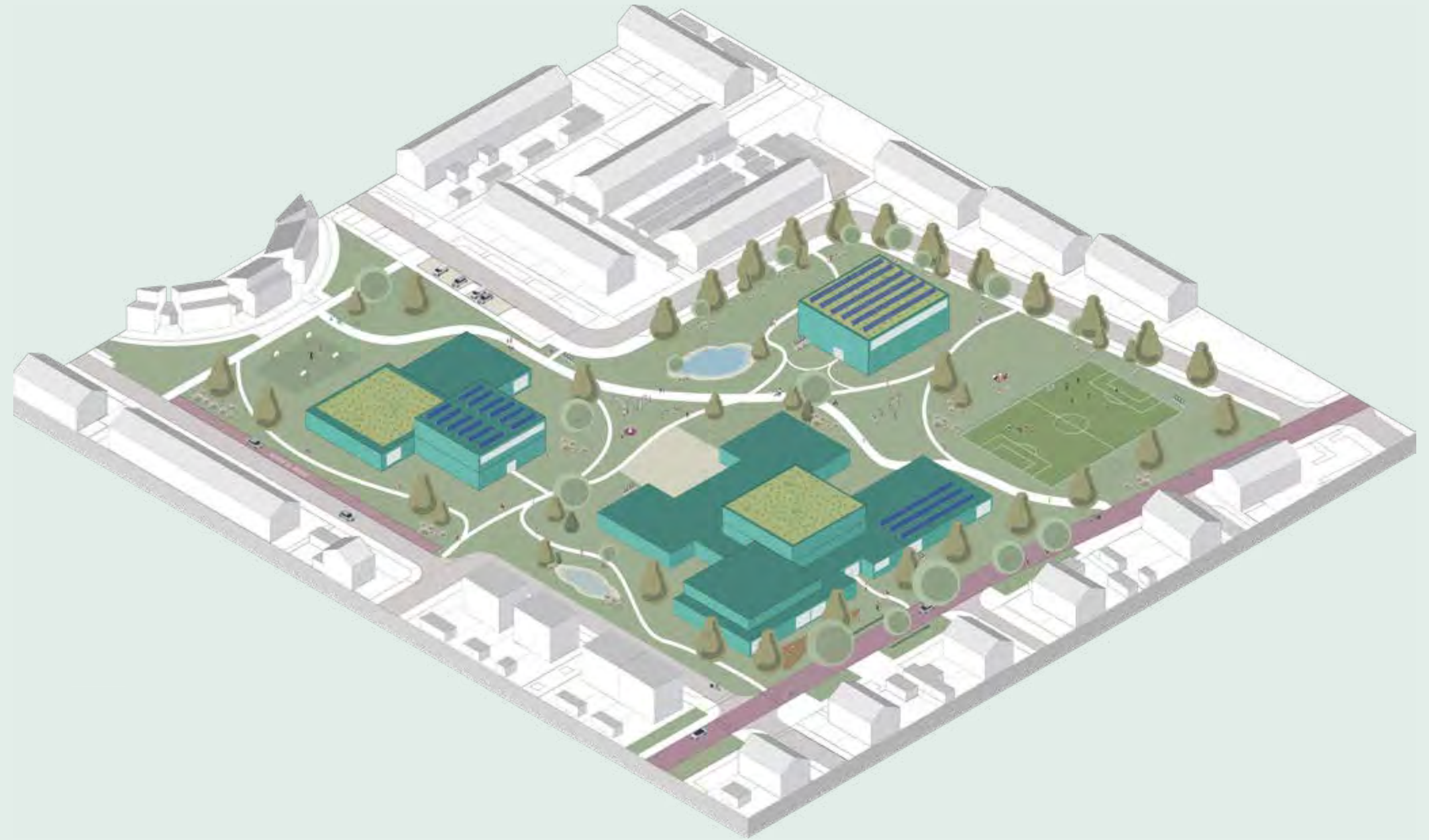


# Scholen campus

Op de scholencampus komen diverse vormen van onderwijs en opvoeding samen. De huidige school (Fakkel) wordt uitgebreid tot campus. Op de campus krijgt ook de Appel een nieuwe plek.

De Basisschool de Appel ontwikkelt zich tot school van de toekomst (Intergraal Kindcentrum). Een plek waar alle kinderen uit de wijk zich thuisvoelen. Het onderwijs is van excellente kwaliteit en er is aandacht voor maatschappelijke thema's zoals gezonde leefstijl, omgaan met geld, sociale vaardigheden, veiligheid en maatschappelijke betrokkenheid. Naast de schoolse activiteiten wordt ook ingezet op opvoedondersteuning. Professionals bieden hun diensten al aan in de wijk om ouders te coachen. Moeders die elkaar op school ontmoeten kunnen leren van elkaar. Hier moeten mogelijkheden voor worden gecreëerd op school. Rondom de campus is plek voor jongeren in de wijk om te sporten en elkaar te ontmoeten, werkplekken en ontspanning.

De campus biedt een aantrekkelijke groene plek waar de gebouwen zich naar voegen. De duurzaamheid is ook van de gebouwen afleesbaar met groene en blauwe daken, duurzame materialen die zich onderscheiden van de rest van de wijk zoals hout. De specifieke randvoorwaarden en eisen voor de ontwikkeling van de scholen is opgenomen in de verordening scholenhuisvesting worden opgenomen. Scholen moeten duurzaam, circulair worden gebouwd. Het streven is om alle bestaande bomen te behouden en in te passen. De school is gericht op Westrand en op Stadsoevers. Leerlingen en ouders worden gestimuleerd om op de fiets te komen. Vanaf de Wethouder Lanenstraat is de campus goed en veilig bereikbaar voor fietsers en voetgangers. De Fakkel is special onderwijs en zal altijd afhankelijk zijn voor autoverkeer en via de huidige route van Goghlaan ontsloten wordt. Om van visie tot plan te komen is er, samen met stakeholders, een nadere uitwerking nodig.





# Scholencampus - legenda

## Klimaatadaptatie

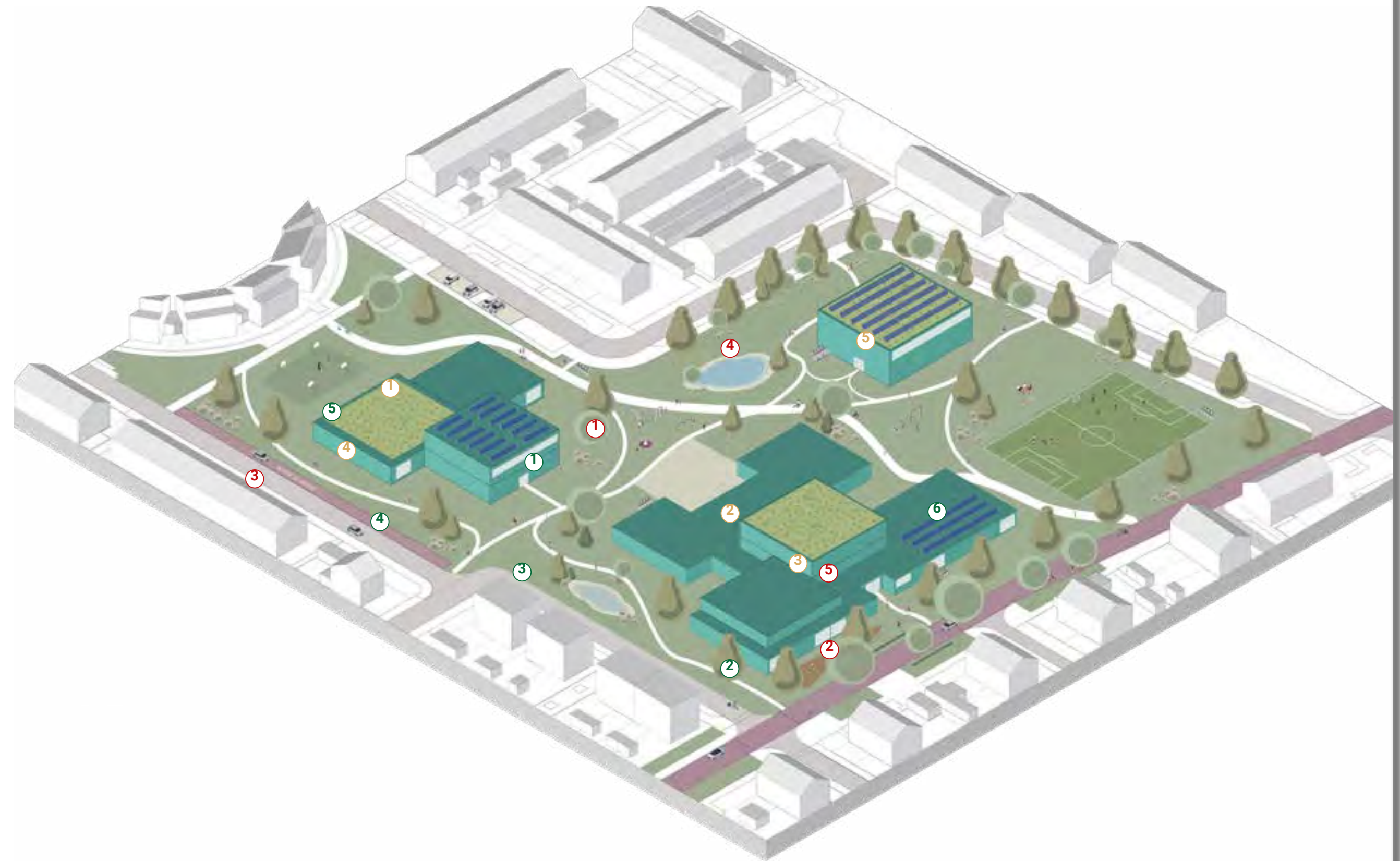
- ① Vergroenen van de openbare ruimte
- ② Verhogen biodiversiteit
- ③ Ruimte voor wateropvang
- ④ Voldoende schaduwplekken door toevoegen bomen
- ⑤ Groene en blauwe daken met duurzame energie
- ⑥ Groene gevels

## Scholen

- ① Campus van nieuwe gebouwen in het groen
- ② Optoppen bestaande school
- ③ Alzijdige orientatie
- ④ Ogen op de straat voor verbeteren van de veiligheid
- ⑤ Hoogwaardige architerctuur met alzijde gevels

## Ontmoeten stimuleren & duurzame mobiliteit

- ① Ruimte voor spelen en sporten
- ② Veilige fietsroutes
- ③ Ontsluiting voor de auto en parkeren
- ④ Fietsparkeren
- ⑤ Concertratie van acitiviteiten





# Referenties - scholencampus



afb. 31



afb. 32



afb. 33



afb. 34



# Ontwikkellocaties





# Ontwikkellocaties

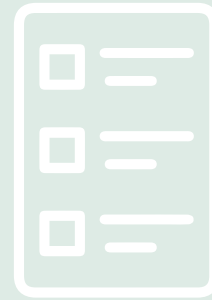
De ontwikkellocaties voegen een nieuwe tijdslaag aan de typologie en karakteristiek van de bestaande wijk toe. Hiermee wordt ook afstand gedaan van de traditionele strokenbouw en ontstaat ruimte voor typologie zoals het gesloten bouwblok en alzijdige gebouwen. Dit is een reactie op bestaande dichte plinten, naar binnen gekeerde oriëntatie en eenzijdige architectuur. De nieuwe tijdslaag mag geen afbreuk doen aan bestaande ruimtelijke kwaliteit en moet naadloos aansluiten op het bestaande stedelijke weefsel. De ontwikkelingen zijn naar buiten gericht en worden gepresenteerd aan doorgaande structuren en belangrijke openbare ruimtes. Op buurniveau sluiten de ontwikkelingen aan op bestaande rooilijnen, routes en straten, waardoor een harmonieuze integratie in de omgeving wordt gewaarborgd. Deze randvoorwaarden zijn in onderstaande pagina's per ontwikkellocatie verder uitgewerkt.

Voor alle ontwikkellocaties wordt aanvullend op de gebiedsvisie een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan legt de criteria vast voor de ruimtelijke en visuele aspecten van de architectuur en openbare ruimte. De gebiedsvisie vormt de leidraad voor deze beeldkwaliteitsplannen. In de gebiedsvisie is de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen, de massa en het volume, en de overgang naar de omgeving beschreven. De beeldkwaliteitsplannen worden per locatie verder uitgewerkt en toegespitst om binnen de eenheid van de ontwikkellocaties toch ruimte te bieden voor differentiatie en variatie. Denk hierbij aan de vormgeving van overgangen tussen openbare en private ruimtes, entrees en specifieke architectonische kenmerken per locatie. Deze kenmerken worden afgestemd op de unieke eigenschappen en vereisten van de omgeving waarin ze zich bevinden. De beeldkwaliteitsplannen bieden duidelijke richtlijnen voor de ontwikkelende partijen en dienen als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt er gezorgd voor een consistent en kwalitatief hoogwaardig ontwerp van de nieuwe ontwikkelingen. De commissie ruimtelijke kwaliteit wordt betrokken bij het opstellen van de beeldkwaliteitsplannen.





# Permekeplein



## Programma

- Gedifferentieerd programma ten opzichte van huidige aanbod
- Sociale en middeldure huur
- Circa 50 woningen
- Het is wenselijke een kleinschalige voorziening in de plint te realiseren zoals wasserette, fietsreparatie, werkplek, atelier, buurtkeuken, sport- en spel materiaal verhuur.



## Massavolume en oriëntatie:

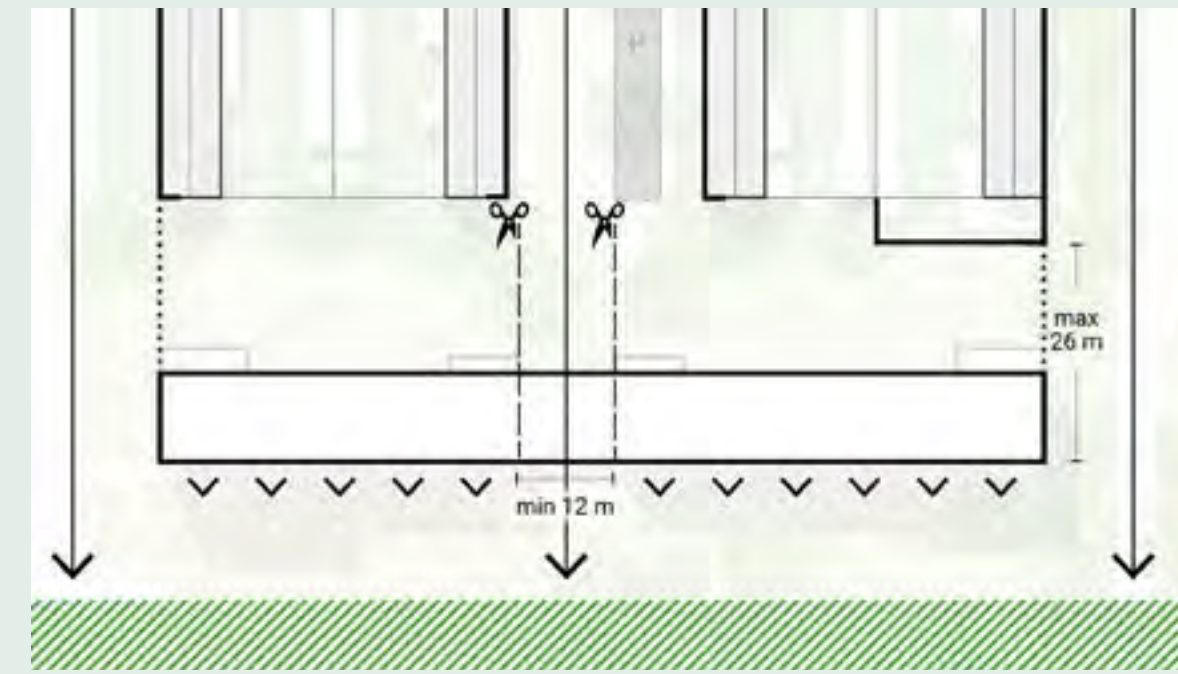
- Compact bouwvlak dat aansluit op de rooilijn van de Jacob van Ruijsdaelstraat en de Adriaen van Ostadestraat
- Bouwvlak mag tot maximaal 26 meter vanaf de meest oostelijke eigendomsgrens met de burens het park in steken.
- Ter hoogte van de Pieter de Hooghstraat wordt het bouwvlak doorsneden zodat deze straat verbonden blijft met het park. Doorgang heeft een maat van minimaal 12 meter. Mogelijke overbrugging van deze doorsteek begint niet lager dan 5,5 meter vanaf het maaiveld.
- Oriëntatie van gebouw(en) gericht op het het park voor meer sociale controle. Zorgvuldige overgang van gebouw naar park. Open en toegankelijke plint, geen plinten met hoofdzakelijk slaapkamers, bergingen of andere gesloten functies. Wel plinten met voordeuren, keukens en kleinschalige voorzieningen.
- De achterzijde van het gebouw wordt aantrekkelijk vormgegeven. Geen dichte zijgevels
- Basishoogte van het bouwblok is 4 lagen. Afwisseling in hoogte is vereist conform principe gevarieerd straatbeeld en geeft de mogelijkheid het bouwblok incidenteel te verhogen naar 5 lagen.
- Op de hoek van de Rubenslaan en Jacob van Ruijsdaelstraat mogelijkheid voor een stedenbouwkundig accent van maximaal 6 lagen.
- Ingang van gebouw(en) bij voorkeur aan de parkzijde. Ingangen zijn goed zichtbaar en vindbaar.



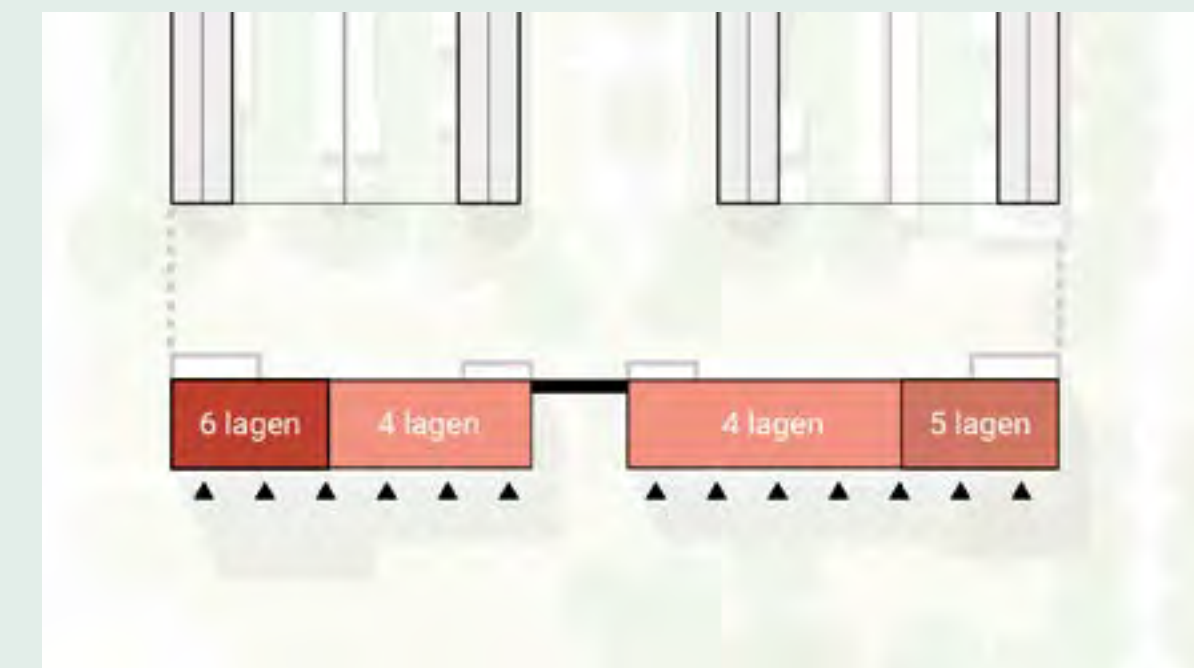
## Ontsluiting en parkeren

De parkeerdruk in de bestaande straten rondom de locatie is hoog. De nieuwe ontwikkeling mag deze parkeerdruk niet verhogen. Voor de ontwikkeling wordt dus uitgegaan van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid conform de huidige parkeernormen. Randvoorwaardelijk voor het realiseren van woningbouw is:

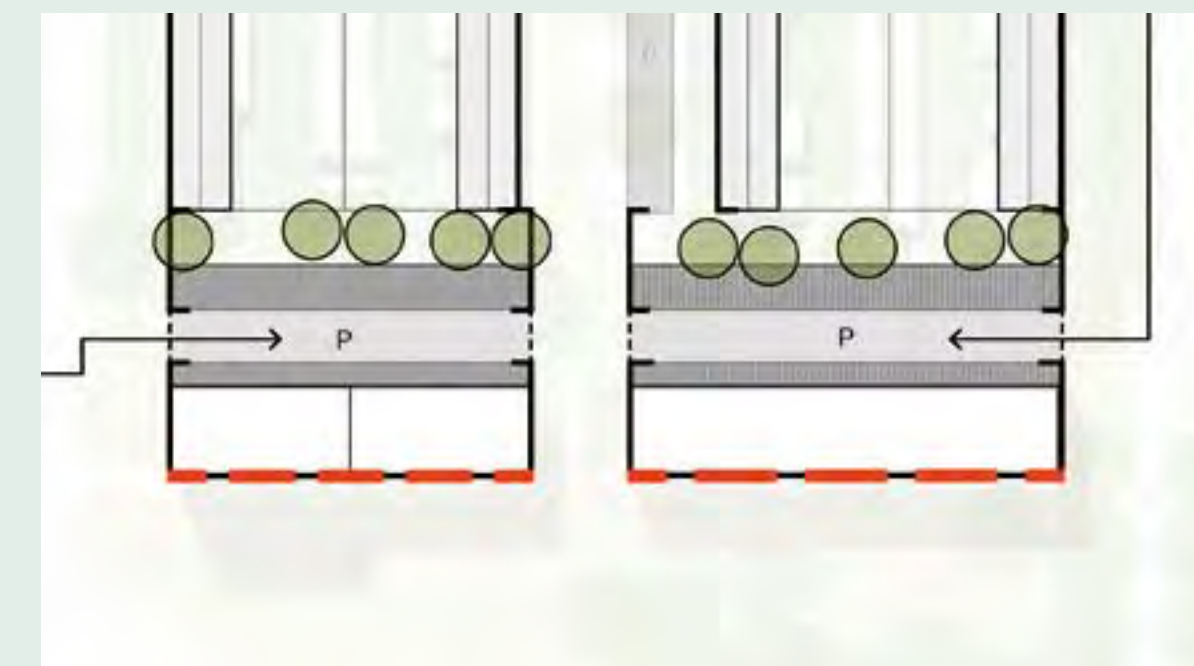
- Parkeren is ontsloten via Rubenslaan westzijde en de Jacob van Ruijsdaelstraat of de Adriaen van Ostadelaan.
- Parkeren ligt uit het zicht vanuit het Weststrandpark tegen de zijtuinen van de bestaande bebouwing. Aan de zijde van de Jacob van Ruijsdaelstraat en de Adriaen van Ostadestraat wordt het parkeren afgesloten met een gebouwde muur, eventueel in combinatie met groen en poort die integraal onderdeel zijn van de architectuur van de appartementen.
- Indien de ontwikkeling laat zien dat redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan de geldende parkeernormen, dan gaat de ontwikkelende partij hierover in overleg met de gemeente Roosendaal voor een maatwerkoplossing. Op basis van een nadere inhoudelijke motivatie/onderbouwing van het programma en het aantoonbaar niet kunnen voldoen aan de normering met bijvoorbeeld een gebouwde of onderkelderde parkeervoorziening, wordt bezien of en in welke mate afgeweken kan worden van de parkeernorm en welke aanvullende maatregelen/voorzieningen daarvoor nodig zijn. Te denken valt aan een aantoonbaar (blijvend) haalbare exploitatie van deelmobiliteit, het instellen van een parkeerregime of het verminderen van de bouwmassa (wat automatisch tot een lager aantal benodigde parkeerplaatsen leidt).
- Indien genoemde aanvullende maatregelen/voorzieningen niet haalbaar blijken of het college niet instemt met de maatwerkoplossing, dan is alsnog de bestaande parkeernormering van toepassing. Overige parkeerplaatsen om de norm te behalen worden centraal in het gebied in een collectieve voorziening (hub) gerealiseerd. Alwel en gemeente hebben hiervoor een gezamenlijke resultaatverplichting. Deze moet aangelegd zijn voordat de woningen opgeleverd kunnen worden. Collectieve voorziening moet daarnaast extra capaciteit voor de wijk, dus meer dan alleen voldoen aan het behalen van de bestaande parkeernorm.
- Fietsparkeren is opgelost in het bouwvolume.



Bouwvlak



Bouwhoogtes



Parkeren en ontsluiting



# Permekeplein



## Duurzaamheid en klimaat:

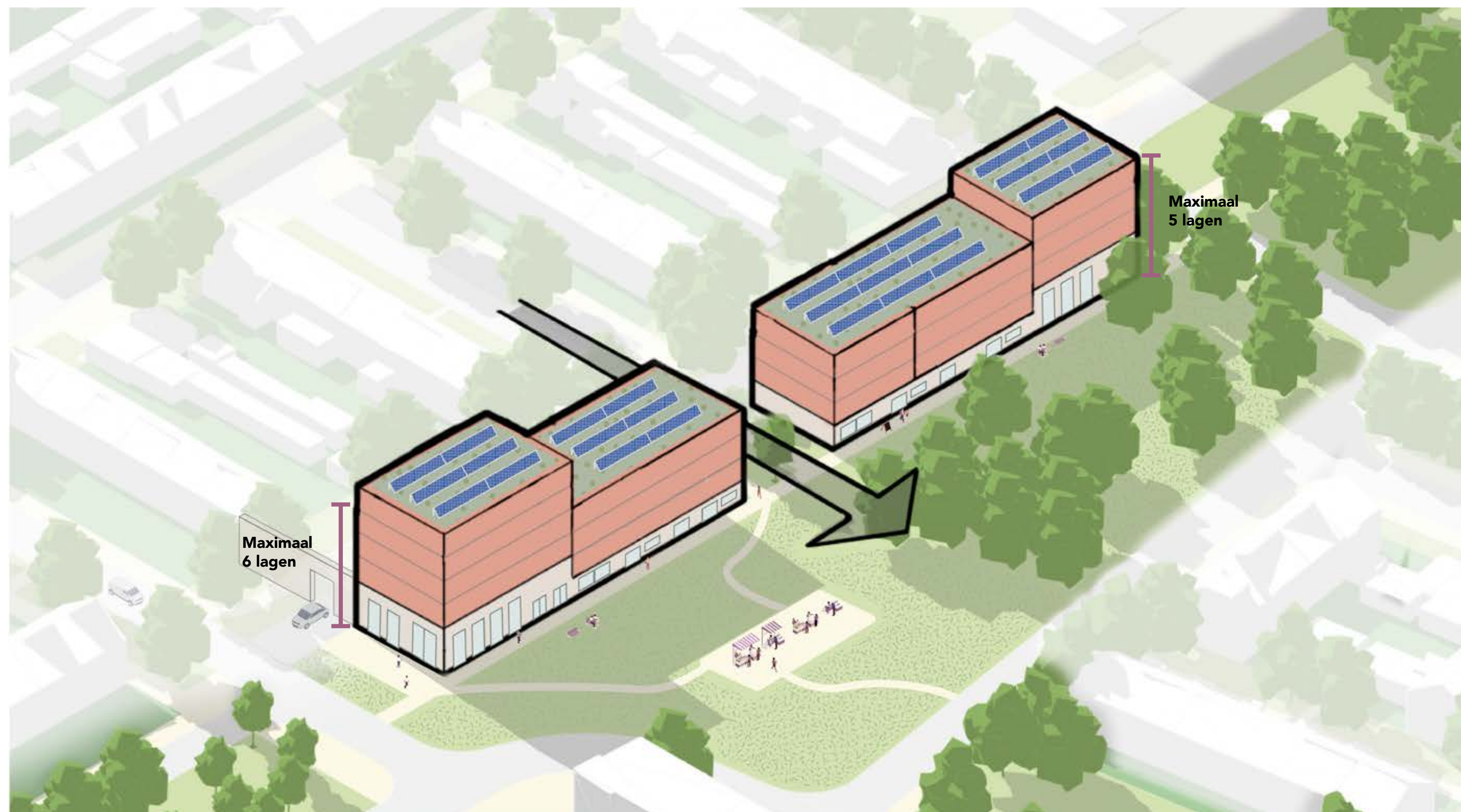
- De initiatiefnemer toont aan dat binnen het initiatief wordt gehandeld naar de Ministersbrief Bodem en Water Sturend. Onderwerpen die hierbij sowieso aan bod moeten komen zijn de volgende:
  - We wentelen niet af op toekomstige generaties
  - We wentelen niet af naar andere gebieden of functies
  - We wentelen niet af van privaat naar publiek
  - We houden meer rekening met extremen
  - We gaan in samenhang om met wateroverlast, droogte en de bodem
  - Minder afdekken, minder vergraven, niet verontreinigen
- De inrichtingskaders Roosendaal Natuurstad zijn van toepassing op de inrichting van het openbare gebied
- De nieuwbouw wordt aangesloten op een collectieve warmtevoorziening
- Als er extra warmtestation of middenspanningsruimte nodig is vanwege de nieuwbouw dient die in het gebouwde volume opgenomen te worden.
- Maatregelen ten aanzien van natuurinclusief bouwen zijn verplicht en worden integraal onderdeel van de architectuur. Natuurinclusief bouwen is duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.
- Gezonde volwassen inheemse bomen in het plangebied worden in beginsel gehandhaafd. Ter hoogte van de bouwvlakken geldt dit niet.
- De initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheden om de afvoer van het regenwater van de nieuwe gebouwen niet aan te sluiten op het gemeentelijke riool. Buiten dat krijgt de initiatiefnemer de resultaatsverplichting dat er maatregelen worden genomen om wateroverlast op eigen terrein te voorkomen waarbij er niet wordt afgewenteld op de omgeving (Bodem en Water sturend) en dat er een bergingseis van 60 mm geldt.
  - Een eis van 60 mm betekent ten minste 60 liter berging per m2 oppervlak;
  - De bergingsvoorziening dient binnen 24 uur weer leeg te zijn;
  - Het oppervlak waarover deze bergingseis berekend dient te worden, betreft "het totale verhard oppervlak (alle daken en (terrein) verhardingen)" in de nieuwe situatie;
- De bergingseisen zijn van toepassing op het werkgebied als geheel (particulier en openbaar terrein).
- Vloerpeil van nieuwe gebouwen ligt 30 cm boven de kruin van de weg.
- Parkeren vindt plaats op waterpasserende bestrating.
- Inrichting van het openbaar gebied zo vormgeven dat een bui van 60 mm/uur zonder wateroverlast kan worden verwerkt. Dit dient te worden getoetst door middel van een stresstest. Wanneer uit deze stresstest blijkt dat de eis niet wordt gehaald dan neemt de initiatiefnemer aanvullende maatregelen.
- Minimaal 20% van het perceeloppervlak is groen door begroeiing van het dak, de gevel of begroeiing op maaiveld.

- Tuinen van grondgebonden woningen worden voorzien van groene erfscheidingen, dit kunnen bijvoorbeeld strak gesnoeide meidoorn- of ligusterheggen zijn maar ook met klimop, klimrozen of andere klimplanten volledig (80%) bedekte schuttingen.
- Voorkomen van hittestress bij de nieuwbouw. Het is wenselijk de gebouwen en binnenruimtes tegen directe zoninval te beschermen bijvoorbeeld door het toepassen van overstekken, pergola's, zonwering of het op de juiste manier plaatsen van groen rondom de gebouwen zodat de bladeren in de zomer voor een natuurlijke filter voor zonlicht vormen. Het is van groot belang dat deze integraal onderdeel zijn van de gevel.
- Aangevoerd moet worden dat de gebouwen zo duurzaam en circulair mogelijk geconstrueerd worden. Elk nieuw te bouwen gebouw is voorzien van een materialenpaspoort, waarin staat welke materialen bij de bouw gebruikt zijn.
- In het inrichtingsplan dient in de nabijheid van het appartementengebouw ruimte te zijn voor ondergrondse afvalcontainer



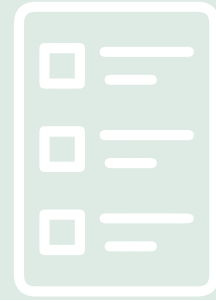


# Ruimtelijke uitgangspunten Permekeplein





# BDO locatie



## Programma

- Gedifferentieerd programma ten opzichte van het huidige aanbod in de wijk waarmee zowel doorstroming bediend wordt als nieuwe groepen van buiten aangetrokken kunnen worden.
- Middeldure huur, betaalbare koop en vrije sector.
- Geen woningen in de woonzorg, zonder een goed onderbouwd zorgconcept.
- Bandbreedte tussen de 100-150 wooneenheden, mits parkeren goed wordt opgelost.
- Op de locatie wordt een gezondheidscentrum (huisartsenpost, apotheek, ruimte voor fysiotherapie) onderzocht. Dit kan als aangetoond wordt dat een goede en veilige bereikbaarheid van het gezondheidscentrum voor zowel langzaamverkeer, auto's en hulpdiensten gewaarborgd is. De leefbaarheid en veiligheid in en rondom de Jacobus Vosstraat mag niet onder druk komen te staan door toenemend aantal verkeersbewegingen.



## Massavolume en oriëntatie:

- Bouwvlak volgt de kruising Burgemeester Freijterslaan - Jan Vermeerlaan zodat de bebouwing deze route begeleid.
- Ter hoogte van bestaande zijstraten wordt het bouwvlak doorsneden voor voetgangersverbinding tussen Jan Vermeerlaan en Frans Broosstraat/Jacobus Vosstraat
- Fietsroute aan de zuidzijde van locatie met bomen blijft behouden. De groene zone tussen het fietspad aan de Jan Vermeerlaan en de bebouwing is minimaal 10 meter.
- Het blok wordt alzijdig vormgegeven.
- Maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen. Afwisseling in hoogte is vereist conform principe [gevarieerd straatbeeld](#). De bouwhoogte is maximaal 4 lagen op de overgang naar de Frans Halsstraat.
- [Plinten](#) hebben een hogere verdiepingshoogte van 4 meter.
- Ter hoogte van de kruising is een [hoogteaccent](#) van maximaal 15 tot 20 lagen toegestaan.
- Open en toegankelijke plint geen plinten met of hoofdzakelijk slaapkamers, bergingen of andere gesloten functies grenzend aan de openbare ruimte. Wel plinten met voordeuren, keukens en kleinschalige voorzieningen.
- Ook de plinten van het eventuele gezondheidscentrum moeten zo ontworpen worden dat er een levendig straatbeeld ontstaat en geen dichtgeplakte ramen en deuren.
- Architectuur staat aan de stadsentree van Roosendaal en is hogere kwaliteit, wat betreft de uitstraling van het pand, de algemene ruimten, het afwerkingsniveau, en duurzaamheid van materialen.



## Ontsluiting en parkeren

Als aangetoond kan worden dat bewoners de Burgemeester Freijterslaan op een veilige manier kunnen oversteken en aan onderstaande voorwaarden kan worden voldaan is het mogelijk een deel van het parkeren van de BDO locatie op de Liebau locatie op te lossen. De maximale loopafstanden zijn 150 meter voor bewoners en 250 meter voor bezoekers.

Aanvullend gelden voor de BDO locatie de volgende randvoorwaarden:

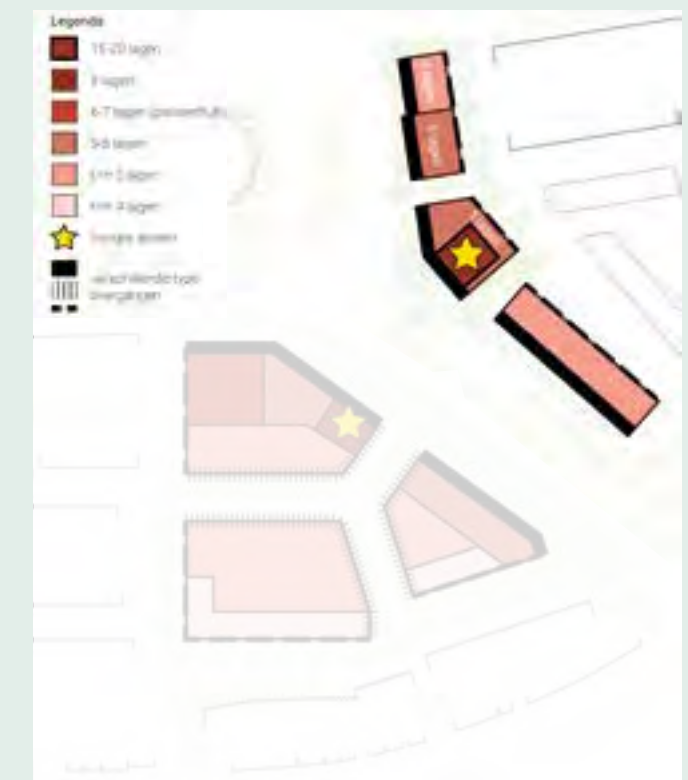
- Parkeren in de collectieve garage succesvol maken vraagt om sturing op mobiliteit. Daarom is toekomstige parkeerregulering van de ontwikkellocatie en het direct omliggende invloedsgebied een mogelijke randvoorwaarde.
- Toekomstige bewoners parkeren in de hub. De ontwikkelaar is daarvoor verantwoordelijk. Omdat alle nieuwe bewoners in principe kunnen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein hebben ze geen recht hebben op een bewoners- en bezoekersvergunning.
- Maaiveld parkeren wordt ingericht als voorziening voor bezoek en eventueel het gezondheidscentrum in combinatie met laden & lossen. Deze wordt ontsloten vanaf de Frans Halslaan en de Jacobus Vosstraat. Het maaiveld parkeren wordt zorgvuldig ingepast en voorzien van bomen en struiken.
- Indien de ontwikkeling laat zien dat redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan genoemde parkeernormen, dan gaat de ontwikkelende partij over een maatwerkoplossing in overleg met de gemeente Roosendaal. Op basis van een nadere inhoudelijke motivatie/onderbouwing van het programma en het aantoonbaar niet kunnen voldoen aan de normering met bijvoorbeeld een gebouwde of onderkelderde parkeervoorziening, wordt bezien of en in welke mate afgeweken kan worden van de parkeernorm en welke aanvullende maatregelen/voorzieningen daarvoor nodig zijn. Te denken valt aan een aantoonbaar (blijvend) haalbare exploitatie van deelmobiliteit, het instellen van een parkeerregime of het verminderen van de bouwmassa (wat automatisch tot een lager aantal benodigde parkeerplaatsen leidt). Indien genoemde aanvullende maatregelen/voorzieningen niet haalbaar blijken of het college niet instemt met de maatwerkoplossing, dan is alsnog de bestaande parkeernormering van toepassing.
- In nieuwe ontwikkelingen is voldoende ruimte voor fietsparkeren, in gezamenlijke stallingen die direct vanaf de openbare ruimte toegankelijk zijn.
- Gebouwd parkeren is ontsloten op de Burgemeester Freijterslaan via de kruising met de Jan Vermeerlaan.
- Een goede en veilige oversteek voor fiets- en voetgangers via de huidige kruising naar het hart van de wijk en de BDO-locatie is randvoorwaardelijk. de Jacobus Vosstraat ontsloten.

## Duurzaamheid en klimaat:

- Uitgangspunten voor duurzaamheid en klimaat zijn gelijk aan Permekeplein. [Lees hier de geldende eisen.](#)



Bouwvlakken met routes



Maximale bouwhoogtes

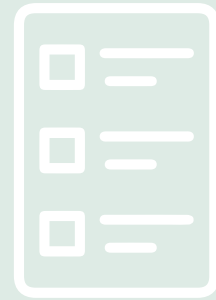


Ontsluiting parkeren





# Liebau locatie



## Programma

- Gedifferentieerd programma ten opzichte van het huidige aanbod in de wijk waarmee zowel doorstroming bediend wordt als nieuwe groepen van buiten aangetrokken kunnen worden.
- Middeldure huur, betaalbare koop en vrije sector.
- Geen woningen in de woonzorg, zonder een goed onderbouwd zorgconcept.
- Bandbreedte tussen de 150-200 wooneenheden, mits parkeren goed wordt opgelost.
- Het is wenselijk om ook een variatie in woningtypologieën aan te bieden op de locatie.



## Massavolume en oriëntatie:

- Bouwvlak ligt op afstand van de randen om een goede overgang naar de omgeving te maken. De confrontatie met de bestaande woningen aan de Wouwseweg is kwetsbaar en vraagt om een stevige ontwerpoplossing met groen en een uniforme uitstraling van de achterzijkdes.
- Ter hoogte van bestaande zijstraten wordt het bouwvlak doorsneden zodat deze straat verbonden blijft met de groene ruimte tussen de blokken.
- Daar ontstaat een groene binnenruimte van minimaal 16 meter breed
- Fietsroute aan de noordzijde van locatie met aan weerszijde bomen blijft behouden. De groene zone tussen het fietspad aan de Burgemeester Freijterslaan en de bebouwing is minimaal 10 meter.
- De blokken worden alzijdig ontworpen. De parkeerhub is opgenomen in het volume maar krijgt dezelfde verfijning in de gevel als aangrenzende woningen.
- Maximale bouwhoogte 6 lagen in het noordelijk deel en maximale bouwhoogte van 4 lagen op de overgang naar de Wouwseweg. Afwisseling in hoogte is vereist conform principe [gevarieerd straatbeeld](#). Ten behoeve van stedenbouwkundige accenten is het mogelijk tot 8 lagen te gaan in het verlengde van de Jan Vermeerlaan.
- [Plinten](#) hebben voor woongebouwen een hogere verdiepingshoogte van 4 meter aan Burgemeester Freijterslaan.
- Open en toegankelijke plint geen plinten met of hoofdzakelijk slaapkamers, bergingen of andere gesloten functies grenzend aan de openbare ruimte. Wel plinten met voordeuren, keuken en kleinschalige voorzieningen.
- Formele overgang openbaar-privé aan de Burgemeester Freijterslaan en meer informele overgangen aan de andere zijden.
- Architectuur staat aan de stadsentree van Roosendaal en is hogere kwaliteit, wat betreft de uitstraling van het pand, de algemene ruimten, het afwerkingsniveau, en duurzaamheid van materialen.



## Ontsluiting en parkeren

Op de Liebau locatie wordt zowel in parkeren voor de eigen ontwikkeling als de BDO-locatie voorzien. Dit zal vorm krijgen in een collectieve parkeervoorziening, een hub. De algemene eisen ten aanzien van collectief parkeren moeten gevolgd worden. Aanvullend gelden voor de Liebau locatie de volgende randvoorwaarden:

- Parkeren in de collectieve garage vraagt om sturing op mobiliteit mogelijk te maken. Daarom is toekomstige parkeerregulering van de ontwikkellocatie en het direct omliggende invloedsgebied een harde randvoorwaarde.
- Toekomstige bewoners parkeren in de hub. De ontwikkelaar is daarvoor verantwoordelijk. Omdat alle nieuwe bewoners in principe kunnen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein hebben ze geen recht hebben op een bewoners- en bezoekersvergunning.
- Maaiveld parkeren wordt ingericht als voorziening voor bezoek (0,3 per woning) in combinatie met laden & lossen. Deze wordt ontsloten vanaf de Wouwseweg. Het maaiveld parkeren wordt zorgvuldig ingepast en voorzien van bomen en struiken.
- Indien de ontwikkeling laat zien dat redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan genoemde parkeernormen, dan gaat de ontwikkelende partij hierover in overleg met de gemeente Roosendaal. Op basis van een nadere inhoudelijke motivatie/onderbouwing van het programma en het aantoonbaar niet kunnen voldoen aan de normering met bijvoorbeeld een gebouwde of onderkelderde parkeervoorziening, wordt bezien of en in welke mate afgeweken kan worden van de parkeernorm en welke aanvullende maatregelen/voorzieningen daarvoor nodig zijn. Te denken valt aan een aantoonbaar (blijvend) haalbare exploitatie van deelmobiliteit, het instellen van een parkeerregime of het verminderen van de bouwmassa (wat automatisch tot een lager aantal benodigde parkeerplaatsen leidt). Indien genoemde aanvullende maatregelen/voorzieningen niet haalbaar blijken, is alsnog de onder punt 1) genoemde geldende parkeernormering van toepassing.
- In nieuwe ontwikkelingen is voldoende ruimte voor fietsparkeren, in gezamenlijke stallingen die direct vanaf de openbare ruimte toegankelijk zijn.
- Gebouwd parkeren is ontsloten op de Burgemeester Freijterslaan via de kruising met de Jan Vermeerlaan.
- Een goede en veilige oversteek voor fiets- en voetgangers via de huidige kruising naar het hart van de wijk en de BDO-locatie is randvoorwaardelijk.

## Duurzaamheid en klimaat:

- Uitgangspunten voor duurzaamheid en klimaat zijn gelijk aan Permekeplein. [Lees hier de geldende eisen.](#)



Bouwvlakken met routes



Maximale bouwhoogtes

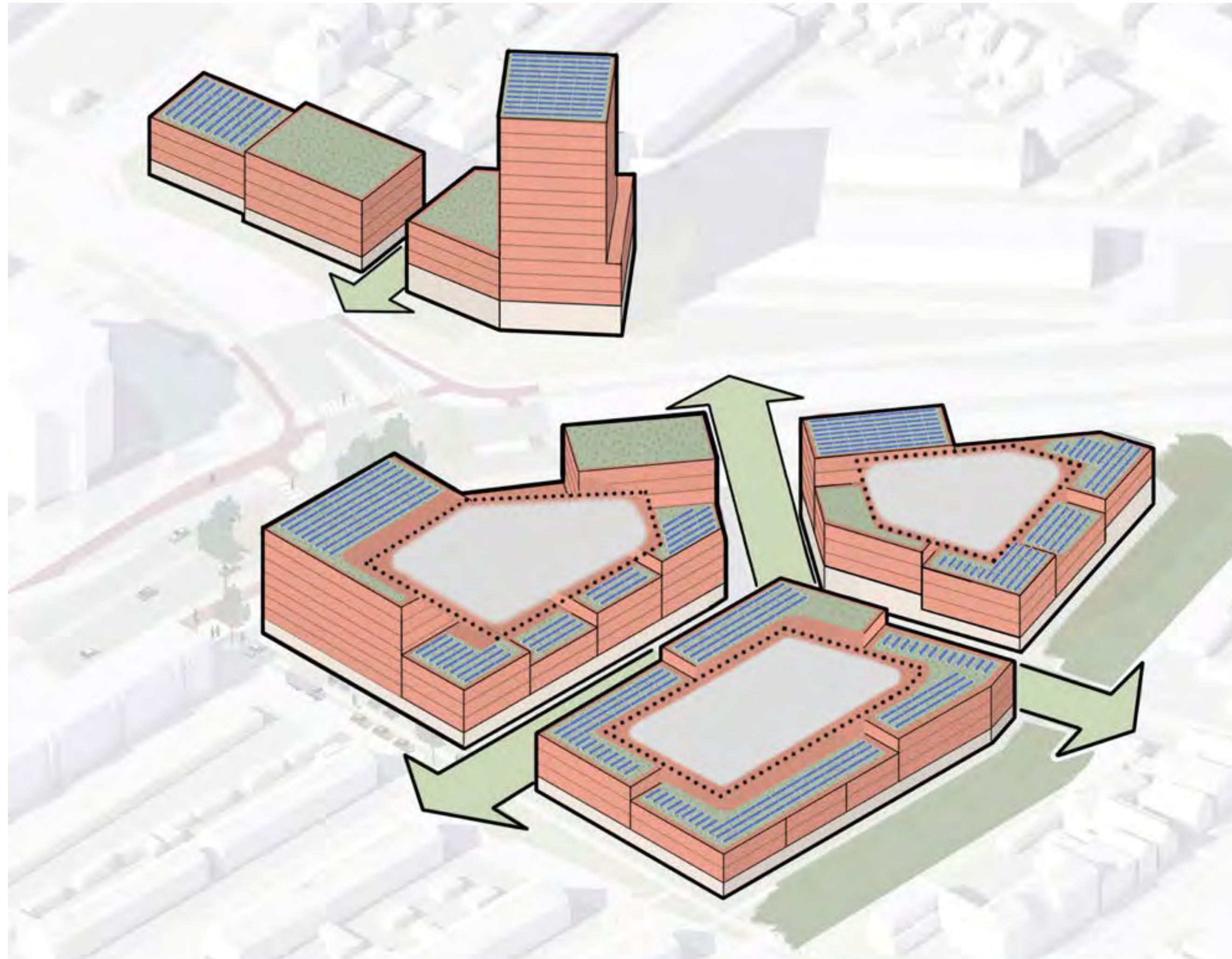


Ontsluiting parkeren





# Ruimtelijke uitgangspunten BDO en Liebau





# Beeldkwaliteitseisen

Ontwikkellocaties in de wijk zijn, het Permekeplein, de BDO en Liebau locatie, waar in de toekomst woningbouwontwikkeling plaats zal vinden. Voor de ontwikkeling van deze locaties zijn eisen en randvoorwaarden opgesteld zodat ze bijdragen aan het verbeteren van de Westrand.



afb. 35



afb. 36



afb. 37



afb. 38



afb. 39

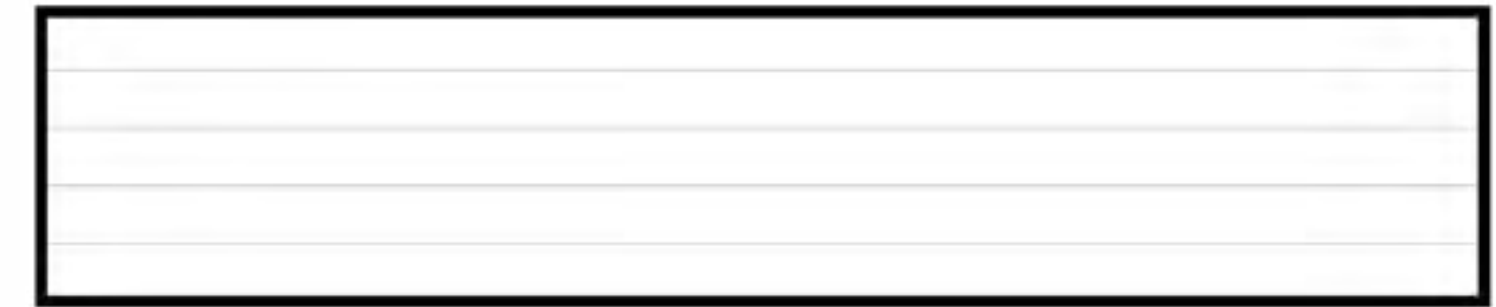


# Beeldkwaliteitseisen

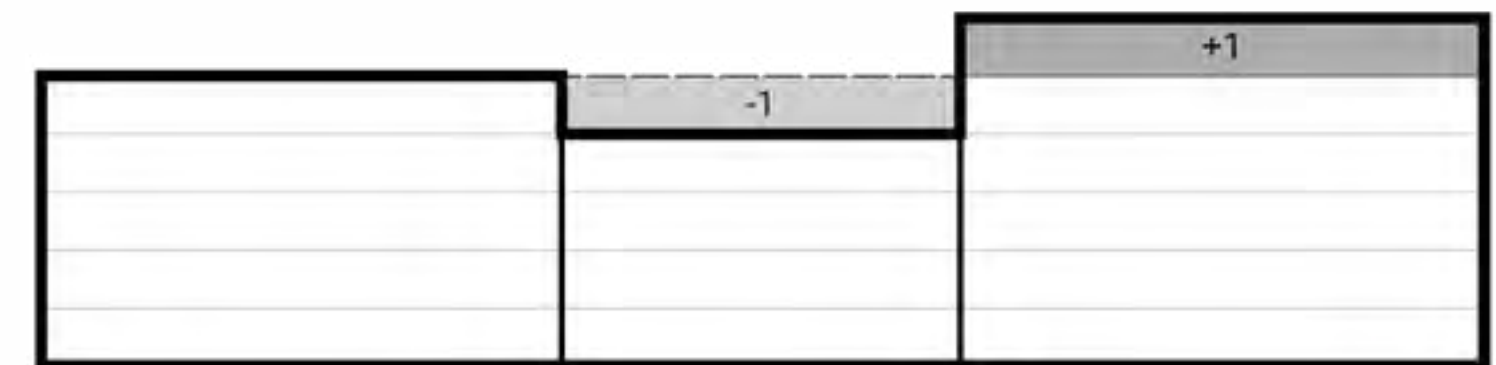
## Gevarieerd straatbeeld

De huidige architectuur is sober en doelmatig en kent geen hoogtepunten. De hoogtes zijn vrijwel overal gelijk met twee lagen met kap voor de grondgebonden woningen en 4 tot 5 lagen voor de gestapelde bebouwing. In de jaren 90 zijn hier een aantal hogere torens aan toegevoegd met name aan de Burgemeester Freijterslaan. De bouwhoogtes van de nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op de bestaande hoogtes in de wijk. De ontwikkelingen kennen een basishoogte van 4 of 5 lagen. Daar waar de bebouwing een overgang vormt tussen bestaand en nieuw geldt een basishoogte van 4 lagen en voor de overige blokken 5 lagen. Ten behoeve van een gevarieerd gevelbeeld en een vriendelijke straatbeleving is het mogelijk om ten opzichte van de basishoogte af te wisselen. Zo ontstaat een dynamisch beeld met verspringende gootlijn. Daarbij gelden de volgende regels:

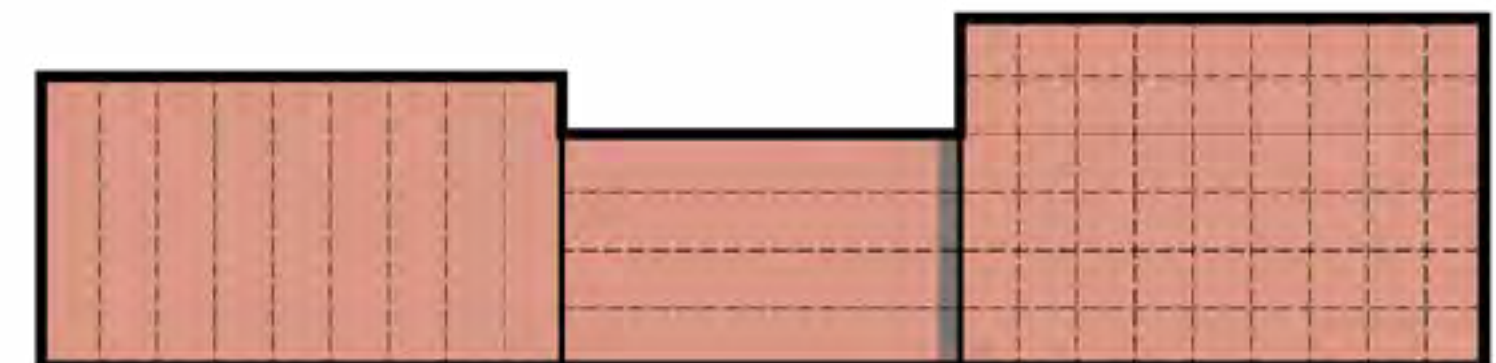
- De basishoogte omschrijft het gemiddelde aantal bouwlagen
- De basishoogte mag maximaal 1 laag omhoog en minimaal 1 laag omlaag
- Het is niet toegestaan om ten opzichte van de basishoogte alleen maar te verhogen. Daar waar je in het basisvolume een laag omhoog gaat, moet je tenminste voor een vergelijkbaar gedeelte ook een laag omlaag moet.
- De variatie in het gevelbeeld wordt naast verspringingen in bouwhoogte versterkt door afwisselende korrelmaten van de bouwblokken, verspringingen in de rooilijn, diversiteit in gevelindeling. Elk blok kent een duidelijke eigenheid door verschil in gevelpatronen, indeling en kleur.
- De gevels kennen geen dominante verticale of horizontale geleiding zodat de gebouwen niet als heel lang of heel hoog worden ervaren.
- Alle zijden worden representatief vormgegeven. Het meest representatieve deel is gericht naar de openbare ruimte.
- Plasticiteit in de gevel door een raamwerk of open structuren. Ook buitenruimtes zijn een integraal onderdeel van de architectuur van de gebouwen. Balkons, loggia's en dakterrassen dragen bij aan de plasticiteit van het gevelbeeld.
- Galerij ontsluitingen binnen een raamwerk zodat lange horizontale lijnen onderbroken worden.
- Er is speciale aandacht voor dakranden en gebouwbeëindigingen. Deze moeten met zorg gedetailleerd worden. Installaties staan uit het zicht.



Basishoogte



Verspringen ten opzichte van basishoogte



Variatie in gevelbeeld





# Beeldkwaliteitseisen

Gevarieerd straatbeeld referenties



afb. 40 Afwisseling in bouwhoogte en kleur gevels, ook aan de tuinzijde een aantrekkelijk en gevarieerd gevelbeeld



afb. 41 Afwisseling in bouwhoogte en gevelindeling



# Beeldkwaliteitseisen

## Hoogte accent

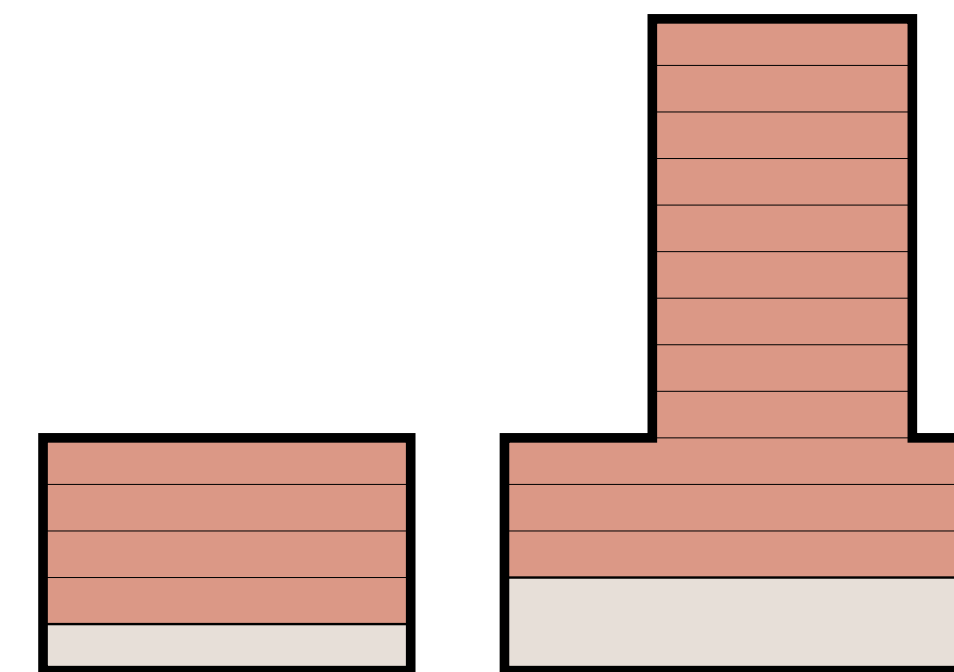
Een uitzondering op deze bouwhoogtes vormt het accent op de kruising van de Burgemeester Freijterslaan en de Jan Vermeerlaan. Dit accent van 15-20 lagen hoog staat bovenop de onderbouw of basis van 5 lagen.

- Het hoogteaccent ligt minimaal 1 meter terug vanaf de rooilijn van de gevel op maaiveld (onderbouw) aan de Burgemeester Freijterslaan
- Het hoogteaccent ligt minimaal 5 meter terug vanaf de rooilijn van de gevel op maaiveld (onderbouw) aan de Jacobus Vosstraat. Afwijking van de teruglegging is toegestaan als het de ruimtelijke condities ten goede komt, zoals bij een smalle doorsnede in een wand, betere verhoudingen in de opbouw.
- Het hoogteaccent heeft een hoge mate van plasticiteit van de gevels door verspringingen en uitstekende balkons, en verbindende plint aan de hand van afwisseling in materiaalgebruik.
- De wijze waarop het gebouw wordt beëindigd bepaalt mede de zeggingskracht van het gebouw en de manier waarop het gebouw het silhouet van de stad mede vormgeeft. De architectuur van de top vormt derhalve de wijze waarop de beëindiging wordt vormgegeven. Een uitgesproken beëindiging van het gebouw is daarbij uitgangspunt.
- Hierbij is de beëindiging dusdanig vormgegeven dat technische zaken aan het oog worden onttrokken of zijn geïntegreerd in de architectuur.

In de bijlage is een nadere uitleg van de ruimtelijke keuze om op de BDO locatie een hoogteaccent te ontwikkelen te vinden.



Hoogte accent



Sculptuur: plasticiteit van de gevels door verspringingen en uitstekende balkons, en verbindende plint aan de hand van afwisseling in materiaalgebruik





# Beeldkwaliteitseisen

Hoogte accent referenties



afb. 42 Afwijkend silhouet door verspringingen



afb. 43 Toren afwijkend van onderbouw



afb. 44 Onderbouw van 5 lagen met terugliggend hoogte accent



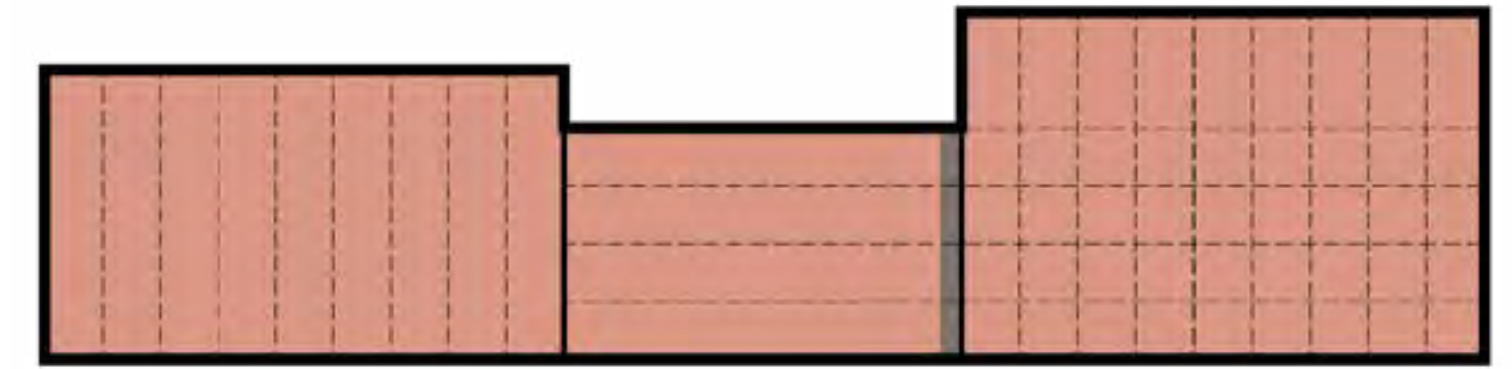
# Beeldkwaliteitseisen

## Verbindende plinten

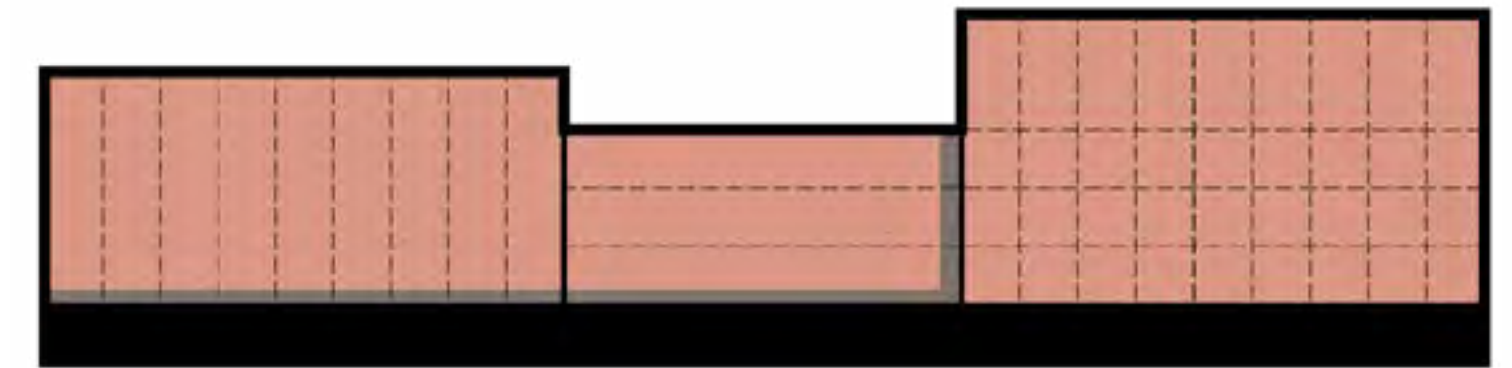
Dichte plinten en een gebrek aan levendigheid op straatniveau is een veel voorkomend probleem in de Westrand. De plinten van de bestaande gestapelde bouw zijn veelal ingevuld met dichte bergingen en garageboxen. De nieuwe ontwikkelingen doorbreken dat patroon. Bij de nieuwe ontwikkelingen wordt zorggedragen voor een goede aansluiting van het gebouw op het maaiveld en de organisatie van de openbare ruimte er omheen. De onderste laag van het gebouw, de plint, is van essentieel belang voor de beleving van op het niveau van de straat. Aantrekkelijke plinten zorgen voor prettige en veilige routes, dragen bij aan de sociale interactie, zicht op de openbare ruimte en levendigheid in het gebied. De vormgeving van de gebouwplinten en entrees vraagt daarom speciale aandacht. De openbare ruimte zal moeten reageren op de inrichting van de overgangszone. Algemene regels voor invulling van de plinten zijn:

- Plinten en overgangszones zijn integraal onderdeel van de ontwerpogave. Mogelijke invullingen voor een verbindende plint zijn contrast in kleur, dieptewerking, afwijkende gevelindeling en openingen, veranda's of pergola's. Die laatste zijn alleen toegestaan aan de informele groengebieden en niet aan de hoofdassen.
- Alle plinten zijn 4 meter hoog.
- De plinten zijn niet anoniem. Voorzieningen zijn goed zichtbaar, actieve woonruimtes zoals keukens worden aan de voorzijde van de gevels geplaatst.
- Dichte plinten met enkel bergingen zijn niet toegestaan.
- Entrees en portieken liggen op doorgaande routes en zijn duidelijk afleesbaar in de architectuur.
- Entrees van parkeergarages of laden en lossen zijn integraal onderdeel van de architectuur. Eventuele hellingbanen, slagbomen en poorten zijn inpandig opgelost. De opening van de entree gaat mee in de ritmiek van de gevel.
- Voor de levendigheid van de plinten en de relatie met de openbare ruimte is de overgangszone tussen openbaar en privé van belang. Deze overgangszone kan enerzijds worden gecreëerd door middel van gelaagdheid in de architectuur (inkepingen, half-open structuren etc.) of door een groene buffer.
- Obstakels zoals ongewenste fietsen moeten worden gemeden bij entrees en aan de voorhand integraal worden opgelost in de openbare ruimte en in de bebouwing. Het (fiets)parkeren zal onderdeel worden van de plinten en is verder toegelicht in het laatste hoofdstuk.

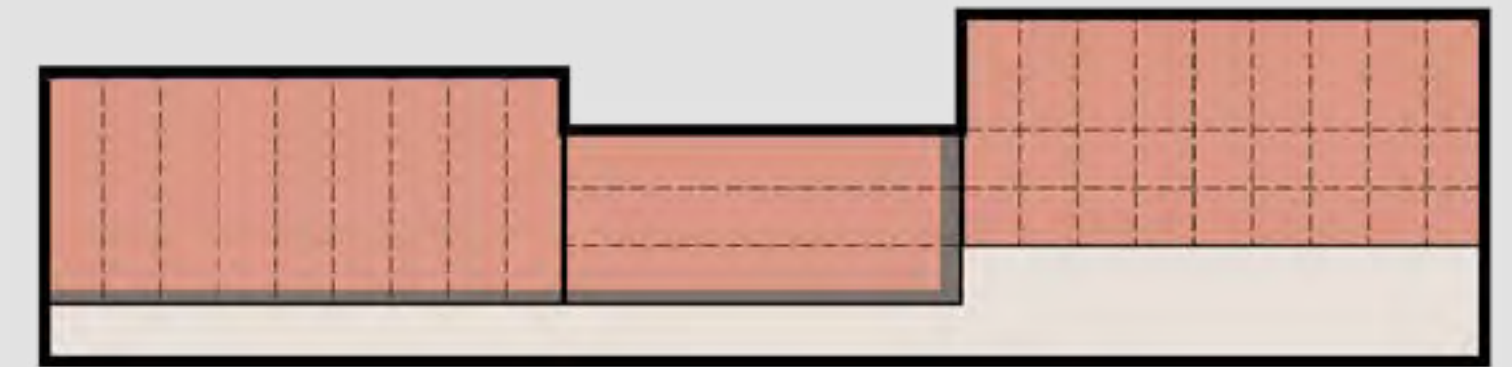
De invulling en vormgeving van de plinten verschilt per locatie. Aan de grote straten zoals de Burgemeesters Freijterslaan en Jan Vermeerlaan hebben de plinten een meer formele invulling. Aan de groene ruimtes zoals Westrandpark en de groen ruimtes op de Liebau locatie vindt een meer informele overgang plaats. Zeker op de Liebau locatie voelen de binnenstraten aan als collectieve ruimtes. De overgangen van openbaar naar privé zijn vormgegeven als onderdeel van de architectuur. Deze overgangszone zorgt voor een stimulans van sociale interactie. Dit kunnen Deltse stoepen en smalle geveltuinen zijn. Aangezien de groengebieden autovrij zijn is het belangrijk dat fietsen goed georganiseerd is. Dat vraagt om goede bereikbaarheid en zichtbaarheid van stallingen. Fietsvoorzieningen kunnen bijdragen aan de levendigheid en transparantie van de plint.



Basis



Plint verbindt de diverse losse blokken



Optie 1: verbindende plint aan de hand van afwijkende kleur en materialisatie - verspringingen (in hoogte) in de plint



Optie 2: verbindende plint aan de hand van vormgeving van gebouwopeningen - bepaalde variatie hierin mogelijk





# Beeldkwaliteitseisen

## Verbindende plinten referenties



afb. 46 Plint in contrasterende kleur



afb. 48 Plint door afwijkende indeling



afb. 45 Verdiepte entrees, informele plint aan groene autoluwe gebieden



afb. 47 Afwijking in plint over twee lagen door kleurvlakken



afb. 49 Pergola als verbindend element



# Beeldkwaliteitseisen

## Materiaal en kleurenpalet

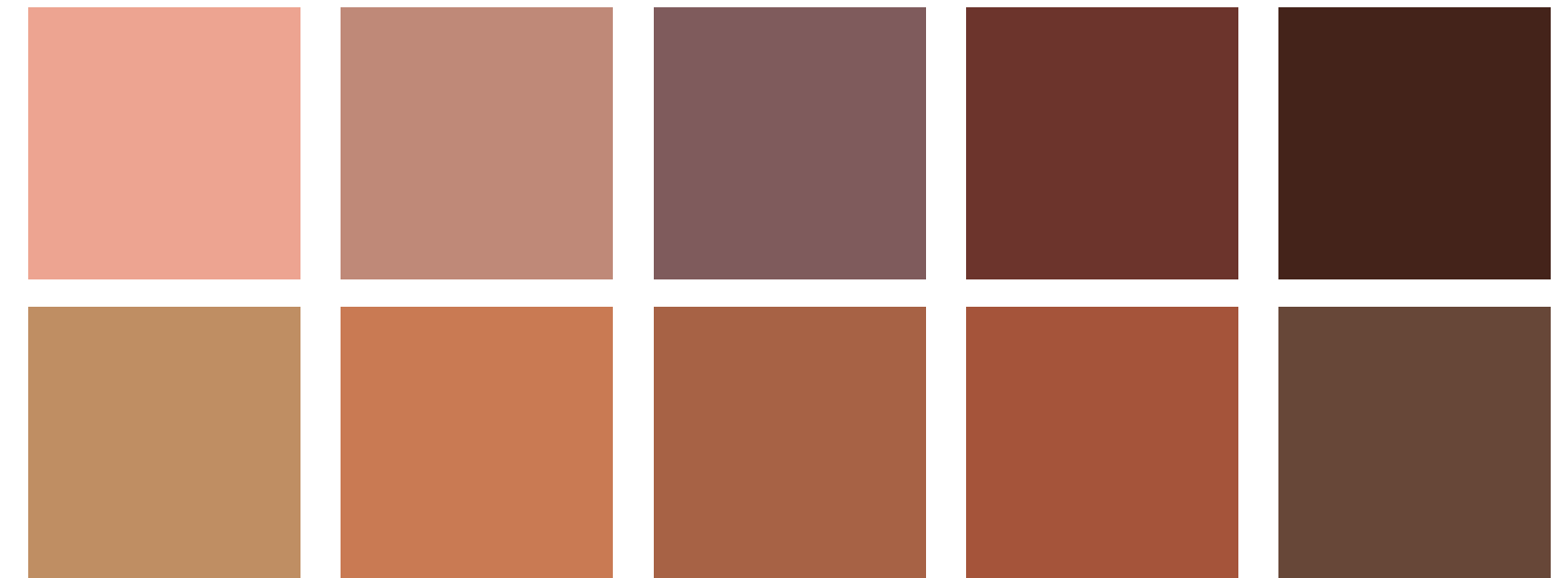
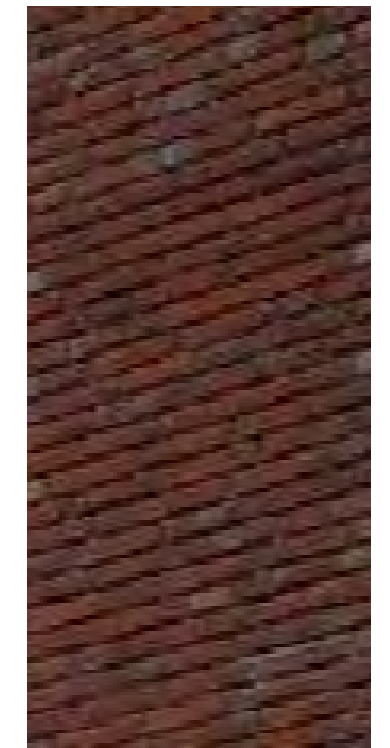
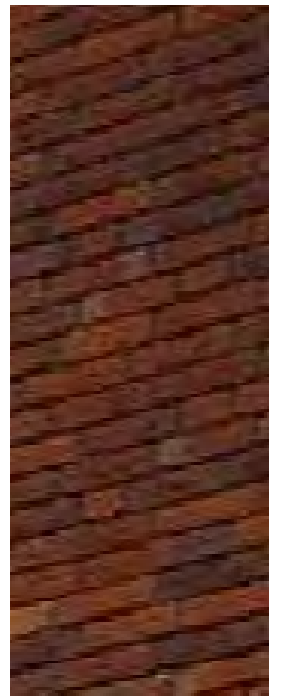
Het kleurenpalet zorgt voor eenheid en herkenbaarheid in Westrand. Het palet onderscheidt zich van de bestaande bebouwing maar tezamen vormen de ontwikkellocaties een nieuwe laag in de wijk. De hoogwaardige architectonische uitstraling draagt bij aan het nieuwe imago van de wijk. Het palet bestaat uit warme tinten rood, rood/bruin en bruin. Deze beperkte selectie aan kleuren zorgt voor samenhang en laat door het contrast, het groen van de omgeving nog meer spreken. Ten behoeve van de plinten of andere accenten is er een contrasterend palet.

### Materiaal

De nieuwbouw wordt voor het grootste deel opgetrokken uit baksteen of steenstrips. Voor de plint is het mogelijk daarvan af te wijken, maar dan wel voor het gehele bouwvolume. De afwijkende materialen moeten mooi verduurzamen en sluiten aan op het kleurenpalet. Terwijl het materiaal en kleurenpalet is afgebakend is er wel een grote variatie en afwisseling in de gevels mogelijk. Gevels hebben een grote plasticiteit. Door het toevoegen van deze nieuwe laag wordt ook de bestaande bebouwing zijn vormen een rustig en licht decor.

### Groene gevels

De gevels krijgen waar mogelijk ook een groene uitstraling als intergraal onderdeel van de architectuur. Minimaal 20% van de gevel is groen door begroeiing met klimplanten of andersoortige gevelbeplanting. Dit kan door ontworpen gevelelementen, groen als onderdeel van de draagconstructies, klimconstructies met spandraden vanuit de volle grond en plantenbakken die zijn geïntegreerd in het architectonisch ontwerp. Voor alle begroeide geveldelen dient bij indiening van de omgevingsvergunning duidelijk te zijn wie het in eigendom heeft en beheert. Daarbij zal een beheerplan worden opgesteld dat de kwaliteit en uitstraling langdurig garandeert.



Groene gevels

Kleurenpalet contrast beperkt toepassen

Kleurenpalet



# Beeldkwaliteitseisen

## Groene ruimte

Naast de beeldkwaliteit van de gebouwen is ook de terreininrichting en de overgang naar het openbaar gebied beeldbepalend. Alle groene ruimte rondom de ontwikkelingen krijgt een hoogwaardige uitstraling met vaste planten, diversiteit aan bomen en struiken die elkaar afwisselen in bloei, dracht en kleur. Waar de plots van BDO-locatie en Permekeplein bijna direct grenzen aan het bestaande openbaar gebied ontstaat op de Liebau locatie een geheel nieuw groengebied tussen de woonblokken. Daar is de ruimte tussen de woningen ingericht als parkstrook waar je kan verblijven en spelen in plaats van de ruimte voor auto's en parkeren. Deze groene zones zorgen voor een fijnmazig groen netwerk dat de nieuwe ontwikkeling met de bestaande omgeving verknoopt, maar bieden ook verblijfskwaliteit voor de bewoners. Het groen zorgt voor verkoeling op hete dagen en voorkomt overlast van hemelwater tijdens een piekbui.

Aan het Permekeplein staat de nieuwe bebouwing direct aan het park. De overgang tussen gebouw en openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgegeven met voordeuren aan het groen, heldere entrees en opgangen. Aan de achterzijde grenst de ontwikkeling aan bestaande zij- en achtertuinen. De bestaande groenzone blijft behouden en het parkeerterrein wordt zo groen mogelijk ingericht met parkeren op halfverharding en toevoegen van struiken en bomen waar mogelijk.

Ook op de BDO locatie dient de openbare ruimte aan de Jacobus Vosstraat zorgvuldig ingericht te worden met een hoogwaardige uitstraling en duurzame materialen. Het parkeren vindt plaats op halfverharding en rondom het parkeren is de ruimte royaal voorzien van bomen en struiken. Enerzijds op het parkeren uit het zicht te nemen, anderzijds voor een zachtere overgang naar de nieuwbouw ontwikkeling.

De belangrijkste opgave wat betreft overgang openbaar privé ligt aan de achterzijde van de Wouwseweg. Hier komen de achterkanten van de bestaande woningen en voorkanten van de nieuwbouw samen. De huidige achterkanten moeten toegankelijk blijven. Door te werken met een zelfde kleurstelling, pergola constructie of hoogteverschillen en plantvakken met bomen en struiken, kan een aantrekkelijke overgang ontstaan. Er dienen goede afspraken gemaakt te worden over beheer van het groen.

## Collectieve binnentuinen

In de bouwblokken op de Liebau locatie wordt het groen op een collectieve wijze ontwikkeld. Omdat het groen aansluit op de bebouwing krijgen deze collectieve (binnen)tuinen allemaal een eigen karakter. Alle collectieve tuinen bieden ruimte om medebewoners te ontmoeten, samen te tuinieren en om zorgeloos te spelen. De collectieve tuinen zijn zeer geschikt voor het vertraagd afvoeren en bufferen van water om in droge periodes in te zetten.



afb. 50 Bomen en vaste planten



afb. 51 Parkeerrij deels onderbreken en ruimte maken voor bomen



afb. 52 Voorbeeld van binnentuin in een bouwblok



afb. 53 Parkeerterrein zoveel mogelijk groen inrichten (grasbeton, hagen, bomen)



# Beeldkwaliteitseisen

## Overgangen openbaar-privé



afb. 55 Open plint in combinatie met een groen buffer tussen privé en openbaar



afb. 54 Verschillende overgangstypes van open tot meer privé en gesloten aan doorgaande assen en grotere openbare ruimte



afb. 56 Voorbeeld van overgang voor de tussenuimte tussen de bouwblokken

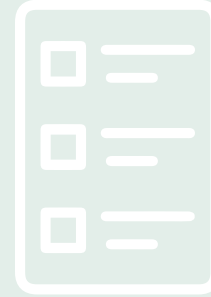


afb. 57 Directe overgang openbaar - privé aan de hoofdassen entrees zijn duidelijk zichtbaar.



# Maatregelen per sector

**Vanuit het Volkshuisvestingsfonds zijn extra middelen verkregen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) om te investeren in het versterken van de leefkwaliteit en veiligheid binnen de gemeente. Met de betrokken alliantiepartners wordt er gewerkt aan de concrete projectopdrachten. In Westrand vormt de gebiedsvisie hiervoor de basis. Middelen uit het Volkshuisvestingsfonds geven een eerste impuls op de gebiedsvisie tot uitvoering te brengen. Op verschillende beleidsterreinen zijn randvoorwaarden en maatregelen nodig om de gebiedsvisie tot uitvoering te brengen.**



## Wonen en voorzieningen

- De opgaven uit de Woonagenda 2021-2025 differentiatie, doorstroming en verduurzaming worden vertaald naar Westrand. De bestaande buurt bestaat uit een woningvoorraad met veel sociale huurwoningen en de veerkracht staat onder druk. De veerkracht van de wijk is niet gebaat bij het toevoegen van een groter aandeel sociale huurwoningen. Door het bestaande aanbod te differentiëren en te variëren kan de veerkracht van de wijk worden versterkt.
- De wijk kenmerkt zich door een hoog percentage sociale huurwoningen, namelijk 41%, waardoor de veerkracht van de wijk onder druk staat. Dit sluit niet aan bij de ambities zoals verwoord in de Woonagenda 2021-2025. Het aandeel sociaal wordt in Westrand niet per ontwikkeling maar voor de wijk als totaal bekeken. Het aandeel in de totale wijk mag dalen tot minimaal 30% in de sociale huurklasse. De bestaande verdeling van 30 sociaal, 30% betaalbaar en 40% vrije sector geldt niet voor losse ontwikkelingen in Westrand. De wijk Westrand kent in sommige gebieden een hoog aandeel sociale huurwoningen. Er is behoefte aan een betere balans binnen de wijk aan aangaande de verdeling van sociale huurwoningen. Hierbij moet in het oog gehouden worden dat minimaal 30% in de sociale huurklasse moet vallen in de gehele wijk.
- Bovenstaande past binnen de afspraken van de Woondeal en landelijke beleidsafspraken. Op plekken waar een hoog percentage sociale huur bestaat is het wenselijk om woningen in het betaalbare segment toe te voegen (middeldure huur en goedkope koop). Het verplicht de gemeente echter wel om samen met de woningcorporatie op andere locaties woningen in het sociale huursegment toe te voegen. Met het oog op differentiatie wordt er gewerkt

aan een evenredige verdeling op wijkniveau.

- In 2024 komt de gemeente samen met Alwel en bijbehorende partners met een visie op de toekomstige verdeling op wijk- en buurtniveau van sociale huurwoningen binnen de gemeente Roosendaal. Deze afspraken bestendigen het streven van alle partners om het niveau van sociale huurwoningen in de gemeente Roosendaal op minimaal 30% te houden.
- Door een gedifferentieerd aanbod binnen de wijk aan te bieden kan er doorstroming binnen de wijkgrenzen plaatsvinden. Dit voorkomt dat bewoners die zich verbonden voelen met de wijk deze moeten verlaten bij veranderingen in hun persoonlijke situatie. Op dit moment biedt de Westrand weinig mogelijkheden voor doorstroming naar betaalbare koopwoningen of woningen in de middeldure huursector. Door het toevoegen van woningen in andere prijsklassen zal de wijk Westrand een bredere doelgroep aantrekken en voor de huidige bewoners meer kansen bieden tot doorstroming. Dit kan worden bereikt door kwalitatieve en ruimere woningen toe te voegen met een prijsklasse net boven de sociale huurgrens, door in de bestaande woningvoorraad meer woningen in de middeldure huursector en betaalbare koop te creëren, bijvoorbeeld door samenvoegen van woningen, en andere woonvormen te onderzoeken zoals tiny-houses.
- Voor de Westrand is volhuisvestelijk nog een verdiepingsslag nodig. De focus ligt daarbij op de bestaande woningvoorraad, met aandacht voor programma, typologieën, vierkante meters en toekomstige ontwikkelingen van de stad. De verdiepingsslag moet plaatsvinden in nauwe samenwerking met de woningbouwcorporatie. Bovendien zal de woningbouwcorporatie worden betrokken bij de uitwerking van maatschappelijke, mobiliteits- en onderwijsvraagstukken, ten behoeve van haar huurders en daarmee de bewoners van de Westrand.



## Mobiliteit

- Om de leefbaarheid, veiligheid en luchtkwaliteit in Westrand te verbeteren het van belang dat het verkeer, en met name het vrachtverkeer, richting Borchwerf niet meer door de wijk rijdt en er gehandhaafd wordt op het verbod. Ook dat de Westranders geen hinder ondervinden van het (toenemende) verkeer, door onder andere de ontwikkelingen buiten de wijk. Verder onderzoek zal hiernaar nog plaatsvinden, onder andere in het kader van de nog op te stellen visie #RSD2040.

- Om de verkeersveiligheid in de wijk te waarborgen en lopen en fietsten te stimuleren worden korte autoritten binnen de wijk teruggedrongen. Om dit te bevorderen worden autoverbindingen tussen buurten minder aantrekkelijk gemaakt. Met name in het groene middengebied rondom de centrale as krijgen fietsers en voetgangers voorrang. Doormiddel van een lusstructuur wordt iedere buurt afzonderlijk ontsloten op de twee hoofdverbindingen de Burgemeester Freijterslaan of de Jan Vermeerlaan.
- Op een aantal belangrijke punten is het wenselijk de oversteekbaarheid van de Burgemeester Freijterslaan en Jan Vermeerlaan te verbeteren, zodat alle delen van de Westrand met elkaar en het hart van de wijk verbonden worden. Wenselijke oversteekpunten zijn de kruising met de Rubenslaan, Jan Vermeerlaan en oversteek ter hoogte de de Wethouder Lanenstraat.
- Bij verder onderzoek naar de verkeersbelasting van de route en eventuele alternatieven voor openbaar vervoer worden deze oversteken meegenomen.
- Het profiel van de Burgemeester Freijterslaan wordt, in relatie tot de uitkomst van deze onderzoeken, zoveel mogelijk vergroend. Het is wenselijk, op termijn, als er openbaar vervoer voor handen is of het parkeren ergens anders opgelost kan worden de parallelroutes te transformeren tot groene fietsstraten. Parallelroutes bieden dan ruimte voor klimaatadaptatie en verhoging van de biodiversiteit. Op een aantal belangrijke punten wordt onderzocht hoe de oversteekbaarheid van de Freijterslaan verbeterd kan worden, zodat het zuidelijk deel van de Westrand ook met het middengebied verbonden wordt
- Voor alle ontwikkelingen die voortkomen uit c.q. ingediend worden na vaststelling van de Gebiedsvisie Westrand is de parkeernormering van de gemeente Roosendaal van toepassing. Deze is te raadplegen via <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR145477>. Andere normen of richtlijnen, bijvoorbeeld algemene CROW-richtlijnen, zijn niet van toepassing.
- Indien een ontwikkeling in het gebied laat zien dat redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan genoemde parkeernormen, dan gaat de ontwikkelende partij hierover in overleg met de gemeente Roosendaal over een maatwerk oplossing. Op basis van een nadere inhoudelijke motivatie/onderbouwing van het programma en het aantoonbaar niet kunnen voldoen aan de normering met bijvoorbeeld een gebouwde of onderkelderde parkeervoorziening, wordt bezien of en in welke mate afgeweken kan worden van de parkeernorm en welke aanvullende maatregelen/voorzieningen daarvoor nodig zijn. Te denken valt aan een aantoonbaar (blijvend) haalbare exploitatie van deelmobiliteit, het instellen van een parkeerregime of het verminderen van de bouwmassa (wat automatisch tot een lager aantal benodigde parkeerplaatsen leidt). Indien genoemde aanvullende maatregelen/voorzieningen niet haalbaar blijken of het college niet instemt met de maatwerkoplossing, dan is alsnog de onder het vorige punt genoemde geldende parkeernormering van toepassing.
- Het onderzoeken van parkeren in collectieve voorzieningen is wenselijk om de parkeerdruk



# Maatregelen per sector

in de wijk te verlagen en verdichting mogelijk te maken. In Westrand zijn verschillende type collectieve parkeervoorzieningen wenselijk. Openbare voorzieningen in buurten aan de randen van de wijk en gebouwde voorzieningen in het hart van de wijk en bij de ontwikkellocaties. De openbare parkeervoorzieningen (hubs) vragen om investering van de gemeente. Parkeerhubs gekoppeld aan ontwikkellocaties dienen door de ontwikkeling gefinancierd en beheerd te worden. Parkeren voor nieuwe ontwikkelingen oplossen in een collectieve parkeervoorziening is alleen mogelijk als er aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan:

- Zo vraagt het om sturing op mobiliteit mogelijk te maken. Daarom is toekomstige parkeerregulering van de ontwikkellocatie en het direct omliggende invloedsgebied een mogelijke randvoorwaarde.
  - Toekomstige bewoners parkeren in de hub. De ontwikkelaar is daarvoor verantwoordelijk. Omdat alle nieuwe bewoners in principe kunnen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein hebben ze geen recht hebben op een bewoners- en bezoekersvergunning.
  - Een goede en veilige bereikbaarheid van de hub binnen 150 meter voor bewoners en 250 meter voor bezoekers.
- In nieuwe ontwikkelingen is voldoende ruimte voor fietsparkeren, bij voorkeur in gezamenlijke stallingen die direct vanaf de openbare ruimte toegankelijk zijn.



## Duurzame (collectieve) energie

- De eerste stap in de transitie naar een duurzame samenleving is het besparen van energie. Door compact te bouwen, goed te isoleren, groen en water in te zetten voor koeling en slim te ventileren wordt de energievraag beperkt.
- De hoge dichtheid aan woningen en veel sociaal bezit maken een collectieve warmtevoorziening kansrijk. Westrand zet daarom in op het uitrollen van een collectieve warmtevoorziening voor alle nieuwe ontwikkellocaties en het huidige bezit van Alwel. Als collectieve warmtevoorzieningen onverhoopt niet door kunnen gaan moet onderzocht worden welke andere collectieve voorzieningen wel mogelijk zijn.

- Particuliere grondeigenaren worden meegenomen in de transitie. Via educatieve programma's zoals het Roosendaals Isolatie Programma (RIP) en financiële bijdragen uit het volkshuisvestingsfonds worden particulieren huiseigenaren geholpen in het verduurzamen en isoleren van hun woningen.
- Op het moment dat de straten open moeten voor een collectieve warmtevoorziening wordt door de gezamenlijke disciplines vanuit energie, groen, beheer en verkeer gekeken welke koppelkansen er liggen. Bij herinrichting van het profiel wordt vaker gekozen voor groen, klimaat en water dan de auto.
- Om de zogenaamde 'koppelkansen' met de wijkaanpak ook werkelijkheid te laten worden én een vlotte uitvoering te realiseren is stevige regie nodig, dwars door diverse sectoren heen.
- Als er extra warmtestation of middenspanningsruimte nodig is vanwege de nieuwbouw dient die in de gebouwde volume opgenomen te worden. Overige energie-infrastructuur welke de komende jaren nodig is wordt zorgvuldig ingepast en zoveel mogelijk gecombineerd met andere programma's zoals parkeerhubs en sluit in vormgeving en verschijningsvorm aan op de wijk.



## Duurzaamheid en klimaat

De groenvoorziening in de wijk is sober en doelmatig. Investerings in het groen zijn nodig voor een wijk waar bewoners trots op zijn en waar ontmoeting, sport en spel kan plaatsvinden. Vanuit het volkshuisvestingsfonds zijn middelen beschikbaar voor verbetering van de openbare ruimte.

- In en rondom het centrumgebied wordt ingezet op een hoogwaardige inrichting. Uit de impactanalyse komt naar voren dat wanneer de onderhoudskwaliteit en het groen in een wijk verbeterd de waarde van woningen kan stijgen met 2,5 procent. Onderzocht moet worden of het beheersniveau omhoog kan. In de wijk wordt samen met bewoners gekeken wat wensen en kansen zijn. Onderzocht wordt of een deel van het beheer overgedragen kan worden aan de wijk en hoe dit te organiseren (medebeheer/bouwteams). Inwoners gaan samen met de beheerder in gesprek hoe het groen aan te passen en te onderhouden, binnen de financiële kaders.

- Randvoorwaardelijk bij nieuwbouw en inrichten van het openbare gebied is de Ministersbrief Bodem en Water Sturend.
- De visie Belevend Beheer, waarin de opgaves zitten van de inrichtingskaders Roosendaal Natuurstad zijn van toepassing op de inrichting van het openbare gebied. De nog uit te werken klimaatplannen per wijk zijn onderdeel van de gebiedsvisie.
- Maatregelen ten aanzien van natuurinclusief bouwen zijn verplicht en worden integraal onderdeel van de architectuur. Dit betekent dat ze meegenomen worden in het ontwerp.
- Gezonde volwassen inheemse bomen worden in beginsel gehandhaafd.
- Voor alle bewoners zijn koele plekken op maximaal 300 meter loopafstand beschikbaar. De definitie van een koele plek is beschreven in de Klimateffectatlas
- Alle regenwater dat er valt, moet worden vastgehouden, geborgen en vertraagd worden afgevoerd om zo geen wateroverlast te veroorzaken.
- Inrichting van het openbaar gebied zo vormgeven dat een bui van 60 mm/uur zonder wateroverlast kan worden verwerkt. Dit dient te worden getoetst door middel van een stresstest. Wanneer uit deze stresstest blijkt dat de eis niet wordt gehaald dan neemt de initiatiefnemer aanvullende maatregelen.
- Parkeren vindt plaats op waterpasserende bestrating.
- We pakken de buitenruimte aan, zodat mensen zich veiliger voelen en de leefbaarheid en sociale cohesie verbeteren en dat mensen minder snel ongewenst gedrag vertonen.
- We gaan wateroverlast en hitte tegen, we zorgen voor meer biodiversiteit én we gebruiken zo veel mogelijk duurzame en circulaire materialen.
- Voor alle nieuwbouw en herstructurering gelden op het gebied van circulariteit de normen zoals opgenomen HNN (Het Nieuwe Normaal). Deze normeringen hebben betrekking op zowel woningen, gebied en infrastructuur.



# Colofon

De gebiedsvisie is tot stand gekomen in samenwerking tussen verschillende afdelingen van de gemeente Roosendaal. Bij de totstandkoming van de visie zijn ook partners van de gemeente betrokken. De visie is in een aantal momenten voorgelegd aan bewoners, ondernemers en ontwikkelende partijen.

Opdrachtgever:  
Gemeente Roosendaal



Opstellers gebiedsvisie:  
[Urban Synergy](#)  
met bijdrage van [Mecanoo architecten](#) voor de ontwikkellocaties



Datum:  
Maart 2024

De samenstellers van dit document hebben hun uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van beeldmateriaal dat wordt gebruikt te achterhalen en te vermelden. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan u (mede)rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan u niet als bron of rechthebbende wordt genoemd, ofwel voor het gebruik waarvan u geen toestemming verleent, kunt u zich in verbinding stellen met de gemeente Roosendaal.

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente Roosendaal en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



Bijlagen:







# Bijlage 1: Bronnen

	'Hart van de wijk', render gemaakt door Hue Visuals (Koen Klok MSc)				
afb. 01	Toekomstperspectieven MVRDV	15	afb. 13	P+R De Uithof, Utrecht, studioSK en KCAP Architects & Planners	24
afb. 02	West Capitol Avenue Streetscape, Sacramento California, VS, MIG (foto: Billy Hustace) <a href="https://www.migcom.com/work/west-capitol-avenue-streetscape">https://www.migcom.com/work/west-capitol-avenue-streetscape</a>	15	afb. 14	Mobiliteitshub Fluorterrein, Haarlem <a href="https://www.carparks.nl/projecten/mobiliteitshub-elements-haarlem">https://www.carparks.nl/projecten/mobiliteitshub-elements-haarlem</a>	24
afb. 03	Croeselaan Stationsgebied, Utrecht - <a href="https://cu2030.nl/project/croeselaan">https://cu2030.nl/project/croeselaan</a>	15	afb. 15	Park 'n' Play, Kopenhagen, Denemarken, JAJA Architects (foto: Rasmus Hjortshøj - COAST) <a href="https://www.archdaily.com/884956/park-n-play-jaja-architects">https://www.archdaily.com/884956/park-n-play-jaja-architects</a>	24
afb. 04	Kruidenrijke bermen, Moerdijk <a href="https://natuurpro.nl/blog/projecten/kruidenrijke-bermen-in-de-gemeente-moerdijk/">https://natuurpro.nl/blog/projecten/kruidenrijke-bermen-in-de-gemeente-moerdijk/</a>	15	afb. 16	<a href="https://www.hbvl.be/cnt/aid1009206">https://www.hbvl.be/cnt/aid1009206</a>	24
afb. 05	Toekomstperspectieven MVRDV	19	afb. 17	Ladywell Fields, Londen, VK, BDP (foto: David Barbour) <a href="https://landezine.com/ladywell-fields-by-bdp/">https://landezine.com/ladywell-fields-by-bdp/</a>	26
afb. 06	Manassas Park, Virginia, VS, OWSW and VMDO architects <a href="http://www.siteworks-studio.com/manassas-park">http://www.siteworks-studio.com/manassas-park</a>	19	afb. 18	Felton Library Discovery Park, Felton, VS, BASE Landscape Architecture (foto: Caitlin Atkinson) <a href="https://worldlandscapearchitect.com/felton-library-discovery-park-felton-usa-base-landscape-architecture/?v=796834e7a283">https://worldlandscapearchitect.com/felton-library-discovery-park-felton-usa-base-landscape-architecture/?v=796834e7a283</a>	26
afb. 07	Dorpsweide, Katwijk, Atelier LOOSvanVLIET (foto: Ricky Rijkenberg) <a href="https://www.loosvanvliet.nl/project.php?lang=en&amp;id=148">https://www.loosvanvliet.nl/project.php?lang=en&amp;id=148</a>	19	afb. 19	Foto: Tineke Dijkstra <a href="https://www.rvo.nl/onderwerpen/technieken-beheer-en-innovatie-gebouwen/natuurinclusieve-gebouwde-omgeving">https://www.rvo.nl/onderwerpen/technieken-beheer-en-innovatie-gebouwen/natuurinclusieve-gebouwde-omgeving</a>	26
afb. 08	Skatepark Continua, Boissy-le-Châtel, Frankrijk, MBL architectes + bureau David Apeceix (foto: Maxime Verret) <a href="https://www.archdaily.com/961252/skatepark-continua-mbl-architectes">https://www.archdaily.com/961252/skatepark-continua-mbl-architectes</a>	19	afb. 20	Toekomstperspectieven MVRDV	26
afb. 09	Railroad Park, Alabama, VS, Tom Leader Studio <a href="https://worldlandscapearchitect.com/railroad-park-birmingham-alabama-tom-leader-studio/?v=796834e7a283">https://worldlandscapearchitect.com/railroad-park-birmingham-alabama-tom-leader-studio/?v=796834e7a283</a>	19	afb. 21	<a href="https://www.buro-blad.nl/openbaar-groen">https://www.buro-blad.nl/openbaar-groen</a>	26
afb. 10	Philadelphia Navy Yards, Philadelphia, VS, James Corner Field Operations (foto: Halkin Mason Photography) <a href="https://www.archdaily.com/774111/philadelphia-navy-yards-james-corner-field-operations">https://www.archdaily.com/774111/philadelphia-navy-yards-james-corner-field-operations</a>	19	afb. 22	Naval Cemetery Landscape, New York, VS, Nelson Byrd Woltz Landscape Architects <a href="https://landezine-award.com/naval-cemetery-landscape-3/">https://landezine-award.com/naval-cemetery-landscape-3/</a>	26
afb. 11	City Hall Square, Viborg, Denemarken, LIW planning <a href="https://worldlandscapearchitect.com/viborg-town-hall-square/?v=796834e7a283">https://worldlandscapearchitect.com/viborg-town-hall-square/?v=796834e7a283</a>	24		'Hart van de wijk', render gemaakt door Hue Visuals (Koen Klok MSc)	27
afb. 12	Parkeerterrein ziekenhuis Amersfoort <a href="https://twitter.com/nandasluijismans/status/1539856335315025925?lang=bg">https://twitter.com/nandasluijismans/status/1539856335315025925?lang=bg</a>	24	afb. 23	Circusstad Festival op Schouwburgplein, Rotterdam, (foto: LMOFOTO) <a href="https://barendrechtsdagblad.nl/Rotterdam%20&amp;%20Regio/opbouw-voor-circusstad-festival-op-schouwburgplein-is-begonnen">https://barendrechtsdagblad.nl/Rotterdam%20&amp;%20Regio/opbouw-voor-circusstad-festival-op-schouwburgplein-is-begonnen</a>	30
			afb. 24	Marktplaats Ede ontworpen door Hosper <a href="https://www.hosper.nl/plein-en-centrum/ede-marktplaats/">https://www.hosper.nl/plein-en-centrum/ede-marktplaats/</a>	30
			afb. 25	Marokkaanse fontein, Noordplein, Rotterdam <a href="https://fonteinen-amsterdam-rotterdam.nl/rotterdam/overzicht-fonteinen/136-marokkaanse-fontein">https://fonteinen-amsterdam-rotterdam.nl/rotterdam/overzicht-fonteinen/136-marokkaanse-fontein</a>	30



afb. 26	Zondagmarkt, Enschede (foto: Joostograph) <a href="https://indebuurt.nl/enschede/doen/vintage-kledingmarkt-foute-party-en-meer-6-x-weekendtips-in-enschede~213507/">https://indebuurt.nl/enschede/doen/vintage-kledingmarkt-foute-party-en-meer-6-x-weekendtips-in-enschede~213507/</a>	30	afb.37	Thamesmead Regeneration, Londen, VK, mecanoo (foto: Benedict Luxmoore) <a href="https://www.mecanoo.nl/Projects/project/171/Thamesmead-Regeneration">https://www.mecanoo.nl/Projects/project/171/Thamesmead-Regeneration</a>	45
afb. 27	De Heuvel Tilburg, Tilburg, Buro Sant en Co <a href="https://landezine.com/the-hill-square-in-tilburg-by-buro-sant-en-co-landscape-architecture/">https://landezine.com/the-hill-square-in-tilburg-by-buro-sant-en-co-landscape-architecture/</a>	30	afb.38	De Nieuwe Defensie, Utrecht <a href="https://indebuurt.nl/utrecht/wonen/nieuwbouw/alex-en-marieke-kochten-een-gezinswoning-in-de-nieuwe-defensie-we-verwachten-een-levendig-wijkje~224045/">https://indebuurt.nl/utrecht/wonen/nieuwbouw/alex-en-marieke-kochten-een-gezinswoning-in-de-nieuwe-defensie-we-verwachten-een-levendig-wijkje~224045/</a>	45
afb. 28	'Hart van de wijk', render gemaakt door Hue Visuals (Koen Klok MSc)	31	afb.39	Nieuwe Crooswijk Rotterdam, West 8 (foto: Hans Goedhart) <a href="https://formhet.nl/rotterdam-nieuw-crooswijk/">https://formhet.nl/rotterdam-nieuw-crooswijk/</a>	45
afb. 29	MFA Zuid, Veldhoven, Architectenlenlen <a href="https://architecten-en-en.nl/project/mfa-zuid/">https://architecten-en-en.nl/project/mfa-zuid/</a>	32	afb.40	De Nieuwe Defensie, Utrecht <a href="https://indebuurt.nl/utrecht/wonen/nieuwbouw/alex-en-marieke-kochten-een-gezinswoning-in-de-nieuwe-defensie-we-verwachten-een-levendig-wijkje~224045/">https://indebuurt.nl/utrecht/wonen/nieuwbouw/alex-en-marieke-kochten-een-gezinswoning-in-de-nieuwe-defensie-we-verwachten-een-levendig-wijkje~224045/</a>	47
afb.30	Dorpshuis Son en Breugel, Son en Breugel INBO <a href="https://architectenweb.nl/nieuws/artikel.aspx?id=54887">https://architectenweb.nl/nieuws/artikel.aspx?id=54887</a>	32	afb.41	Breehorn IJdoornlaan, Amsterdam, LEVS architecten <a href="https://www.levs.nl/projecten/breehorn-ijdoornlaan">https://www.levs.nl/projecten/breehorn-ijdoornlaan</a>	47
afb.31	De Wereldburger Amsterdam Basischool, Amsterdam, Moke Architecten (foto: Thijs Wolzak) <a href="https://www.archdaily.com/965429/de-wereldburger-amsterdam-elementary-school-moke-architecten">https://www.archdaily.com/965429/de-wereldburger-amsterdam-elementary-school-moke-architecten</a>	35	afb.42	Thamesmead Regeneration, Londen, VK, mecanoo (foto: Benedict Luxmoore) <a href="https://www.mecanoo.nl/Projects/project/171/Thamesmead-Regeneration">https://www.mecanoo.nl/Projects/project/171/Thamesmead-Regeneration</a>	49
afb.32	Farming Kindergarten, Dongnai, Vietnam, Vo Trong Nghia Architects (foto: Hiroyuki Oki) <a href="https://arquitecturaviva.com/works/jardin-de-infancia-dongnai-3">https://arquitecturaviva.com/works/jardin-de-infancia-dongnai-3</a>	35	afb.43	Imagine Rotterdam, Rotterdam, Barcode Architects <a href="https://tradelastak.sk/en/portfolio/imagine-rotterdam">https://tradelastak.sk/en/portfolio/imagine-rotterdam</a>	49
afb.33	The Natural Pavilion, Floriade, Almere, DP6 architectuurstudio (foto: Daria Scagliola & Stijn Brakkee) <a href="https://www.archdaily.com/990176/the-natural-pavilion-dp6-architectuurstudio">https://www.archdaily.com/990176/the-natural-pavilion-dp6-architectuurstudio</a>	35	afb.44	'Entree van de wijk', render gemaakt door Hue Visuals (Koen Klok MSc)	49
afb.34	Biofilische school De Verwondering, Almere, ORGA architect <a href="https://www.orga-architect.nl/projecten/biophilic-school-de-verwondering/">https://www.orga-architect.nl/projecten/biophilic-school-de-verwondering/</a> 'Entree van de wijk', render gemaakt door Hue Visuals (Koen Klok MSc)	36	afb.45	Funenpark, Amsterdam, LANDLAB (foto: Anne ten Ham) <a href="https://landlab.nl/projects/funenpark">https://landlab.nl/projects/funenpark</a>	51
afb.35	Breehorn IJdoornlaan, Amsterdam, LEVS architecten <a href="https://www.levs.nl/projecten/breehorn-ijdoornlaan">https://www.levs.nl/projecten/breehorn-ijdoornlaan</a>	45	afb.46	Breehorn IJdoornlaan, Amsterdam, LEVS architecten <a href="https://www.levs.nl/projecten/breehorn-ijdoornlaan">https://www.levs.nl/projecten/breehorn-ijdoornlaan</a>	51
afb.36	Little C, Rotterdam, TBI-ondernemingen ERA Contour en JP van Eesteren <a href="https://www.pzc.nl/rotterdam/ria-vertrekt-na-30-jaar-bij-familiehuis-daniel-den-hoed-zinvollere-tijdsbesteding-bestaat-er-niet~a52441d9/237415923/">https://www.pzc.nl/rotterdam/ria-vertrekt-na-30-jaar-bij-familiehuis-daniel-den-hoed-zinvollere-tijdsbesteding-bestaat-er-niet~a52441d9/237415923/</a>	45	afb.47	Stadstuin Overtoom, Amsterdam, KOW i.s.m Form <a href="https://kow.nl/projecten/stadstuin-overtoom-amsterdam/">https://kow.nl/projecten/stadstuin-overtoom-amsterdam/</a>	51
			afb.48	'Entree van de wijk', render gemaakt door Hue Visuals (Koen Klok MSc)	51
			afb. 49	Verdichting, Vijfhuizen, BureauVanEig (foto: Loes van Duijvendijk) <a href="https://bureauvaneig.nl/project/verdichting/">https://bureauvaneig.nl/project/verdichting/</a>	51



afb. 50	St Andrews, Bromley-by-Bow, Londen, VK, Townshend Landscape Architects, (foto: Joostograph) <a href="https://landezine.com/st-andrews-bromley-by-bow-by-townshend-landscape-architects/">https://landezine.com/st-andrews-bromley-by-bow-by-townshend-landscape-architects/</a>	53
afb. 51	Monnikenhuizen, Arnhem, Buro Lubbers ism S.V. Kandekar, Atelier Z, Meyer en van Schoten Architecten, Van de Looi en Jacobs Architecten, Vera Yanovschtschinsky Architecten <a href="https://nieuwblauw.nl/project/excursie-nijmegen-arnhem/">https://nieuwblauw.nl/project/excursie-nijmegen-arnhem/</a>	53
afb. 52	De Deeltuin - Utrecht <a href="https://delva.la/projecten/de-deeltuin/">https://delva.la/projecten/de-deeltuin/</a>	53
afb. 53	<a href="https://vilt.be/nl/nieuws/avbs-bepleit-verplichte-groennorm-in-de-verharde-ruimte">https://vilt.be/nl/nieuws/avbs-bepleit-verplichte-groennorm-in-de-verharde-ruimte</a>	53
afb. 54	't Groen Kwartier, Antwerpen, België, Architecten Achtergael <a href="https://www.matexi.be/nl/over-matexi/referentie-projecten/antwerpen-groen-kwartier">https://www.matexi.be/nl/over-matexi/referentie-projecten/antwerpen-groen-kwartier</a>	54
afb. 55	't Groen Kwartier, Antwerpen, België, Architecten Achtergael <a href="https://nl.pinterest.com/pin/622270873513845152/">https://nl.pinterest.com/pin/622270873513845152/</a>	54
afb. 56	Vondelparc, Utrecht, Mecanoo <a href="https://architizer.com/projects/urban-plandesign-vondelparc-area/">https://architizer.com/projects/urban-plandesign-vondelparc-area/</a>	54
afb. 57	Nieuw Crooswijk <a href="https://west8.nl">https://west8.nl</a>	54





**Strategisch kader en Stedebouwkundig Programma van Eisen (SPvE)  
Westrand Roosendaal**





## **Strategisch kader en Stedebouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Westrand Roosendaal**

Op dit moment worden verschillende stappen gezet in ontwikkelscenario's voor de Westrand Roosendaal. Dit schrijven is een 'strategisch kader en Stedebouwkundig Programma van Eisen (SPvE)'. De Westrand is sinds juli 2022 één van de focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Dit strategisch kader en SPvE zijn een aanzet om het programma definitief uit te werken en houvast te geven bij het reageren op initiatieven die in de wijk worden genomen. Deze studie gaat achtereenvolgens in op:

1. Het staand beleid van Rijk en provincie voor de onderwerpen wonen, werken en voorzieningen
2. Het Roosendaals beleid op wonen, werken en voorzieningen
3. De toepassing daarin voor de Westrand

De kaders vanuit beleid van Rijk en provincie en gemeente zijn vertaald naar een SPvE en een eerste inkleuring van het stedebouwkundig scenario. Dit geheel geeft u:

- het strategisch kader, waarna het programma definitief kan worden uitgewerkt (ook vanuit markt en milieu)
- een houvast voor initiatieven die in de wijk worden genomen

### **Leeswijzer**

In dit document leest u in paragraaf 1 de vertrekpunten voor dit strategisch kader. De wijkvisie en de impactanalyse zijn de basis voor de ambities in de wijk. In paragraaf 2 is een samenvatting gegeven van de belangrijkste uitgangspunten in het nationaal en provinciaal beleid op het vlak van wonen, werken en voorzieningen. In paragraaf 3 wordt dit aangevuld met het gemeentelijk beleid op deze onderwerpen. In paragraaf 4 worden deze beleidsmatige uitgangspunten aangevuld met referentienormen. Daar waar er nog geen beleid is, kan op basis van referentienormen een eerste uitgangspunt voor metrages worden opgenomen. Door de combinatie ontstaat een handvat voor ruimtereserveringen in de Westrand.

Nadrukkelijk zijn onderzoeken vanuit markt- en milieutechnisch oogpunt nog wel nodig voordat er een concreet plan of uitwerking (in deelgebieden) kan worden ontwikkeld; zo zal de behoefte per functie apart moeten worden aangetoond of de mate van functiemenging moeten worden onderbouwd. Ook zal dit moeten worden gespiegeld aan de uiteindelijke invulling van bestemmingsplanmogelijkheden in (omliggende) wijken.



## 1. Context

Het vertrekpunt van dit strategisch kader is de Wijkvisie van Urban Synergy en de impactanalyse van Decisio. Het uitgangspunt om tot een strategisch kader te komen zijn verschillende beleidsstukken en referentienormen.

De ambitie voor Westrand die beschreven staat in de Wijkvisie en de impactanalyse is dat de wijk aantrekkelijker moet worden voor bewoners uit andere wijken, maar ook dat een wooncarrière binnen Westrand mogelijk moet zijn. Dit betekent dat er meer differentiatie in de woningvoorraad moet komen. Voorzieningen moeten binnen handbereik zijn en aansluiten bij de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de huidige en toekomstige bewoners. Ook wordt het belang ingezien van een goed functionerend buurthuis.

In de *wijkvisie* zijn de volgende conclusies benoemd:

### **Woningvoorraad:**

- Toevoegen woningbouw die sociale draagkracht versterkt en diversiteit woningvoorraad vergroot;
- Nationaal Transformatieplan: transformeren van vastgoed naar woningen;
- Nationaal Isolatieprogramma; verduurzaming E, F en G-woningen.

### **Voorzieningen:**

- Bouwen mooiste school van Nederland;
- Voor- en vroegschoolse educatie;
- Verrijken schoolomgevingen;
- Voorzieningencluster Rembrandtgalerij omvormen van 'naar binnen gekeerd en niet uitnodigend' tot 'divers en aantrekkelijk 'Hart van de wijk'';
- Toevoegen ontmoetingsruimte voor jongeren;
- Coolste buurthuis van Nederland.

De gemeente Roosendaal wil de wijk Westrand steviger ondersteunen om ook in de toekomst de leefbaarheid op peil te houden. Daarvoor zijn een wijkvisie en een maatregelenprogramma opgesteld. Om dit programma te onderbouwen is een impactanalyse opgesteld door Decisio over de inzet van benodigde investeringen. De impactanalyse laat zien dat de investeringen opwegen tegen de maatschappelijke baat. Uit de impactanalyse blijkt bijvoorbeeld dat er voor de gebiedsontwikkeling rond de Rembrandtgalerij (een belangrijk ingrediënt in het maatregelenpakket) vier effecten zijn gewaardeerd (vanuit het nationaal programma leefbaarheid en veiligheid). Twee daarvan zijn hier relevant:

- **Plezierig wonen**, als gevolg van een veiliger en leefbaarder wijk;
- **Meer en betere banen**, als gevolg van een sociaal programma rondom jongeren en werklozen.



## 2. Het beleid van Rijk en provincie voor de onderwerpen wonen, werken en voorzieningen

Op basis van het huidige beleid van Rijk en provincie op het gebied van wonen, werken en voorzieningen, is een overzicht gemaakt van beleidswensen en ambities, soms vertaald in programma's, aangegeven die relevant kunnen zijn voor het SPvE voor de Westrand. Waar mogelijk is geclusterd vanuit ruimte naar wonen, werken en voorzieningen, en van nationaal naar lokaal niveau.

### Nationale Omgevingsvisie

De nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft de kaders van het rijksbeleid weer. De NOVI heeft vier prioriteiten benoemd in de uitvoeringsagenda, waarvan de prioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's' voor deze vraag van belang is. Het Rijk wil dat dit onder andere vertaald wordt in een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. De visie heeft daarbij drie afwegingsprincipes geformuleerd: 1) combineren boven enkelvoudig, 2) kenmerken en identiteit, en 3) afwentelen voorkomen.

### Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant

In het 'Ontwikkelperspectief en eerste uitvoeringsafspraken Stedelijk Brabant 2040' zet de provincie samen met het Rijk, de waterschappen en de 4 stedelijke regio's van Brabant het Ontwikkelperspectief en eerste uitvoeringsafspraken uit. Voor Roosendaal wordt specifiek genoemd dat woningbouw wordt ingezet als hefboom voor de opgaven van wijken en dorpen (zoals energietransitie, mobiliteitstransitie, klimaatadaptatie, vergroening en sociale opgaven, waaronder het afnemende draagvlak voor voorzieningen en versterking van zwakkere wijken). Het accent voor de woningbouw ligt op het verdichten in de steden. Voor werken en voorzieningen betreft het zaken buiten Westrand.

### Omgevingsvisie Noord-Brabant

De omgevingsvisie schetst hoe de provincie welvarend, verbonden en klimaatproof wil zijn en worden. De provincie formuleert daartoe vier hoofdopgaven op het gebied van energie, klimaat, netwerkstad en economie. Voor woningbouw wordt aandacht gevraagd om de uitbreidingsopgave binnen bestaand stedelijk gebied te doen, en dat klimaatslim te doen (bijvoorbeeld door middel van extra ruimte voor water, wadi's, groene gevels en daken). De provincie wijst bovendien op het feit dat er voor de komende 10 jaar een forse uitbreidingsvraag ligt, maar dat daarna de woningbouwopgave in omvang terug zal lopen. De provincie ziet dat als dé kans om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en eventuele leegstand aan te pakken. Het beleidskader wonen en werken gaat nader in op de uitwerking.

De bijbehorende verordening benoemt in artikel 3.42 dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;



- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

### Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid

Westrand Roosendaal is één van de focusgebieden in het nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid. Dit programma heeft als doel om de negatieve spiraal van stapeling van diverse grootstedelijke problemen te doorbreken door middel van een gebiedsgerichte inzet. In aanvulling op het generieke beleid op het terrein van wonen, werken, inkomen, onderwijs, veiligheid en gezondheid vindt het Rijk een gebiedsgerichte inzet nodig voor het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving, en zijn extra inspanningen nodig voor het stimuleren van scholing en participatie op de arbeidsmarkt. Om tot een structurele verbetering van de leefbaarheid in wijken te komen, ziet het Rijk uitkomsten door in het fysieke domein te investeren en dit te verbinden met een sociaaleconomische aanpak en met een aanpak op veiligheid; een samenspel tussen fysieke en sociale ingrepen, aangevuld met een aanpak van normstelling en handhaving. Het nationaal programma heeft drie doelstellingen;

1. Het verbeteren van de fysieke leefomgeving; het doel is het realiseren van meer kwalitatief goede woningen in een gemengde wijk waar het veilig en leefbaar wonen is;
2. Het bieden van een beter perspectief en
3. Het vergroten van de veiligheid.

In het programma staat een aantal maatregelen die kunnen helpen in de opgave in de Westrand:

- Meer ruimte creëren voor experimenten en maatwerk; waar relevant kan de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek worden aangevuld. Het Rijk onderzoekt of Rijksmiddelen meer ontschot en gebiedsgericht kunnen worden ingezet.
- De markttoets wordt opgeschort voor deze kabinetsperiode om woningcorporaties te stimuleren middenhuurwoningen te bouwen. De inzet is om de middelen van de corporatiesector optimaal in te zetten voor de volkshuisvestelijke opgave om zo wijken leefbaarder te maken. Waar nodig krijgen corporaties projectsteun. De woningcorporaties moeten deze steun met elkaar opbrengen, op basis van de waarde van hun woningbezit.
- Als onderdeel van het programma *Een (t)huis voor iedereen* wordt toegewerkt naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in iedere gemeente. Daar waar het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is, wordt gekeken hoe het mogelijk is om woningen toe te voegen voor huishoudens met een middeninkomen.
- Opgaven kunnen financieel en juridisch ondersteund worden door het rijk middels het Volkshuisvestingsfonds (met name voor verduurzaming van de particuliere voorraad), de Woningbouwimpuls (met name voor verdichtingsopgaven in stedelijk gebied), en het nationaal Isolatieprogramma.
- De Huisvestingswet wordt aangepast, zodat meer sturing ontstaat voor gemeenten om de woningen ten goede te laten komen aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding. Het betreft zowel woonruimteverdeling ('wie krijgt



voorrang op welke woning?) en woonruimtevoorraadbeheer ('wat mag je doen met een woning?').

### Programma Een thuis voor iedereen

Ook in het programma 'Een thuis voor iedereen' (onderwerp uit de Nationale Woon- en Bouwagenda) ligt een directe relatie met de ambities van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. In kwetsbare wijken is nu vaak sprake van een sterke concentratie van aandachtsgroepen. Met de programmering van nieuwbouw voor aandachtsgroepen moet verlichting voor deze wijken het uitgangspunt zijn. Daarnaast kan de toevoeging van nieuwbouw in kwetsbare wijken helpen om te komen tot een meer gebalanceerde mix van woningen en huishoudens.

### Programma Woningbouw

Ook het Programma Woningbouw is een onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het programma is er op gericht om te zorgen voor meer passende woningen op de juiste plek. Het bouwen van voldoende woningen is een gezamenlijke uitdaging voor overheden, corporaties en marktpartijen. Veelal kunnen knelpunten alleen samen worden opgelost. Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen, wil het Rijk dat ten minste twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbare<sup>1</sup> huur- en koopwoningen zijn, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen geldt op regionale schaal en is vanaf 2025 bedoeld als norm.

Het kabinet heeft in 2023 eveneens een wetsvoorstel betaalbare huur voorgesteld voor regulering van de middenhuur. Eén van de punten is dat de grens van de huurprijsbescherming op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) komt te liggen bij 187 punten. En een ander punt is dat het energielabel zwaarder meetelt in de maximale huurprijs. De Raad van State heeft eind november 2023 advies op het wetsvoorstel uitgebracht.

Het Rijk ondersteunt haar inzet met subsidies, waarvan de twee meest relevante in dit kader zijn: De [Woningbouwimpuls](#) gericht op het versnellen van de bouw, het vergroten van het aantal nieuwbouwwoningen in een project of het vergroten van de betaalbaarheid van die woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. De zesde tranche gaat eind 2023 open.

Het [Volkshuisvestingsfonds](#) is bedoeld voor herstructurering van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden met als doel om de leefbaarheid en veiligheid aldaar te verbeteren. Een aanvraag mag bestaan uit woningverbetering (renovatie en verduurzaming), transformatie naar wonen, sloop/nieuwbouw en inponing (voor herstructurering). Eind 2023 is bekend geworden dat Roosendaal een Rijksbijdrage krijgt voor bijna € 15 miljoen.

### Woondeal Stedelijk Brabant

De woondeal West-Brabant West beschrijft de woonopgave tot en met 2030. De gemeente

---

<sup>1</sup> Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1000 euro per maand of minder; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de NHG-grens (355.000 euro in 2022)



Roosendaal heeft hierin afspraken met buurgemeenten, corporaties, de provincie en het Rijk vastgelegd over beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. Van de 130.600 woningen dienen er (minimaal) 8.630 woningen netto te worden gerealiseerd in West-Brabant west. Deze opgave is gebaseerd op de taakstelling van het Rijk waarbij een uitsplitsing is gemaakt op basis van de (provinciale) bevolkingsprognose.

De **Brabantse Agenda wonen** is in overeenstemming met de woondeal. In deze agenda zijn de belangrijkste doelen: versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woonruimte.

### **Beleidskader wonen en werken**

Het beleidskader wonen en werken is een actualisatie van het Brabantse verstedelijkingsbeleid. Het is een uitwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie voor wonen en werken. Bijzondere aandacht krijgen de vraag naar voldoende, passende woningen en de verduurzaming van werklocaties waarbij 'het juiste bedrijf op de juiste plek' het uitgangspunt is.

Voor wonen is de verwachting dat de bevolking blijft groeien, zij het de komende decennia in een afnemend tempo tot 2040. De groei wordt de laatste jaren vooral bepaald door de (sterk) toegenomen buitenlandse migratie en de verwachting is dat dit blijft. Tegelijkertijd ziet de provincie in toenemende mate vergrijzing, en daarmee samenhangend een groei in het aantal éénpersoonshuishoudens. Bouwen voor de doorstroming ziet de provincie dan ook als belangrijk onderdeel voor een passende woning voor iedereen in de toekomst. Dit heeft niet alleen effect op de woningbouw, maar ook op onder andere de economie, arbeidsmarkt, gezondheidszorg en voorzieningen. Er blijft ook een ruimtevraag naar andere functies/activiteiten zoals bedrijventerreinen. De ruimte moet daarom goed worden benut. De mogelijkheden voor woningbouw in het bestaand stedelijk gebied, waaronder de ombouw naar woningtypen voor één- en tweepersoonshuishoudens in bestaande wijken, moeten optimaal worden benut. Verdichting binnen de steden en dorpen draagt bij aan het behoud van voorzieningen en verbetert daarmee ook de leefbaarheid, het vestigingsklimaat en de aantrekkelijkheid van Brabant als plek om te wonen en werken.

Naast de kwantiteiten ('hoeveel te bouwen') zijn de kwaliteiten belangrijk ('voor wie en wat te bouwen'). Met name de vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen is groot. Bovendien gaat het niet alleen om het voorzien in de behoefte van huishoudens aan voldoende en geschikte woonruimte. Meer en meer gaat het, zo stelt de provincie, ook om de meerwaarde van het wonen als een van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie)opgaven.

Voor werken geldt dat waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande locaties en terreinen. Toch is ook uitbreiding nodig, onder andere ingegeven door de energietransitie, circulaire economie en de groei van bestaande bedrijvigheid die extra ruimte vragen. Functiemenging in gebieden waar dit vanuit milieu-impact mogelijk is, draagt bij aan aantrekkelijkheid en levendigheid van steden en dorpen, behoud van werkgelegenheid, behoud van ruimte op bedrijventerreinen en het verminderen van automobilititeit. In centrumgebieden is er een transformatieopgave om deze gebieden toekomstbestendig(er) te maken, zodat ze hun (ontmoetings-)functie ook in de toekomst behouden. Het aantal panden dat in gebruik is voor



retail neemt jaarlijks nog steeds af. Dit betekent dat er aandacht nodig is voor de centrumgebieden om langdurige leegstand te voorkomen en deze gebieden tegelijkertijd aantrekkelijk te houden. De provincie geeft daarom aan dat het belangrijk is terughoudend om te gaan met uitbreiding van retailfuncties. Zowel de economische als sociale functie van de centra zal in de transformatieopgaven moeten worden meegenomen. Juist de samenhang tussen (uitbreidings)wijken, de afstand tot voorzieningen zal in de ruimtelijke afwegingen moeten worden meegenomen.

### Contouren Programma Werklocaties

Het Rijk wil dat het huidig ruimtebeslag van 2,5% in Nederland bestemd is voor economische activiteiten (exclusief landbouw). Voor wonen is dit overigens 7%. Van de verschillende prioriteiten is voor de thema's wonen, werken en voorzieningen in dit kader relevant: 'behouden van een goed vestigingsklimaat voor het mkb'. De contouren zijn vertaald in een Programma 'Ruimte voor Economie'. Dit programma heeft vier doelen, die het Rijk samen met gemeenten en provincies wil uitvoeren om de beschikbare ruimte optimaal te gebruiken. Deze doelen zijn: 1) zorgen voor meer balans in vraag en aanbod van werklocaties, 2) cluster van bedrijven versterken, 3) bestaande bedrijventerreinen beter benutten en 4) bedrijven helpen bij hun bijdrage aan het klimaatakkoord.

### Detailhandel en centrumontwikkeling

De provincie ziet dat centrumgebieden onder druk staan, door de opkomst van internetwinkelen en de gevolgen van de coronacrisis. De provincie ziet 'winkelen' meer en meer als een combinatie van kopen, ontmoeten, beleven en ontspannen. De provincie heeft 11 richtinggevende principes meegegeven voor het maken van regionale afspraken over detailhandel in gemeenten. De relevante principes zijn:

- voeg per saldo géén winkelmeters toe en streef naar vermindering van het totaal aantal winkelmeters
- benoem perspectiefrijke en perspectiefarme winkelgebieden
- investeer in en creëer sociale meerwaarde in perspectiefrijke gebieden en biedt alternatieven voor perspectiefarme gebieden (andere functies dan detailhandel)
- nieuwe detailhandelsontwikkelingen alleen in of aansluitend aan perspectiefrijke winkelgebieden
- speel in op ruimtelijke effecten van internetwinkel: bestem afhaalpunten van internetwinkels zo veel mogelijk in of aansluitend aan winkelgebieden
- verwijder onbenutte en vrijkomende detailhandelsbestemmingen op ongewenste locaties uit bestemmingsplannen



### 3. Roosendaals beleid op wonen, werken en voorzieningen

Ook op lokaal niveau zijn beleidswensen en ambities op gebied van wonen, werken en voorzieningen aanwezig. Soms zijn deze al concreet vertaald naar de Westrand. Hieronder volgt hiervan een overzicht.

#### Omgevingsvisie

De gemeente Roosendaal wil tot 2030 een 'verbonden' stad zijn; met elkaar, met de wijken en dorpen, met de stad en met de regio. De gemeente wil van 'de menselijke maat' zijn en met mens en natuur in balans zijn. Concreet betekent dit dat wijken ruim van opzet zijn, met veel ruimte voor ontmoeten en bewegen. Nieuwe woningbouwplannen worden zo ontworpen dat elkaar ontmoeten vanzelfsprekend is. Bij nieuwbouw in de stad kiest de gemeente vaker voor hoogbouw, om zo ruimte te maken voor meer groen in de wijk en meer groene verbindingen binnen de stad. De gemeente wil verder ook ruimte bieden aan talent en ondernemerschap door ruimte te bieden aan bedrijven, opleidingen en studenten. Daarnaast wil de gemeente de jeugd perspectief bieden, ondermijning aanpakken, zorgen voor genoeg betaalbare woningen, investeren in (zorg)voorzieningen in elke wijk en zorgen voor een veilige leefomgeving.

#### Woonagenda

De Woonagenda heeft als doel te komen tot een aantrekkelijke woningmarkt voor elke Roosendaler. Dit betekent dat er voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar moeten zijn, maar ook een woonomgeving met goede voorzieningen, een aantrekkelijke openbare ruimte en een veilige leefomgeving. Daarom wordt tot 2025 ingezet op differentiatie, doorstroming en duurzaamheid. De gemeente gaat zich richten op meer differentiatie in de wijken en dorpen. Dit betekent bijvoorbeeld, dat samen met de woningcorporaties wordt gekeken naar de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, die bij voorkeur zoveel mogelijk worden gebouwd in wijken waar dit soort woningen nu relatief weinig aanwezig zijn. Uit het woningmarktonderzoek 2019 blijkt dat er in Roosendaal veel behoefte is aan appartementen, vooral door de toename van 1- en 2 persoonshuishoudens. De bouw van appartementen zal een positief effect hebben op een doorstroming, die noodzakelijk is voor een evenwichtige woningmarkt.

Bij de woonagenda hoort de woningbouwprogrammering. Deze wordt elk jaar geactualiseerd. In 2023 komt er een nieuwe provinciale raming beschikbaar. Deze wordt in een volgende actualisatie verwerkt. Nu voorziet Roosendaal voor de periode 2023-2030 een groei van op te leveren woningen 5.175 woningen en voor 2030-2040 een groei van 5.320 woningen. Bij een gemiddelde productie van 200 woningen per jaar is dit een zeer forse versnelling.

De woonagenda is vervolgens vertaald in een uitvoeringsprogramma, het zogenaamde Woonconvenant Roosendaal 2022-2025. Samen met corporaties is uitvoering gegeven aan het gemeentelijk beleid. Differentiatie en doorstroming zijn hoofddoelen hierin.

#### *Differentiatie:*

- Uitgangspunt is een verdeling van 30% sociale huur en 70% koop/middeldure huur op wijk-/ dorpsniveau.
- Sturing door nieuwbouw, transformatie, sloop, verkoop, aankoop en aanpassing van de bestaande voorraad.



- Leefbaarheid, veiligheid en draagkracht van de buurt als uitgangspunt bij nieuwbouw en/of transformatie.

*Doorstroming:*

- Versnelling nieuwbouw: toevoegen van woningen.
- Bestaande woningvoorraad aanpassen aan vraag.
- Actieve sturing vanuit de gemeente.
- Stimuleren verhuisbewegingen.

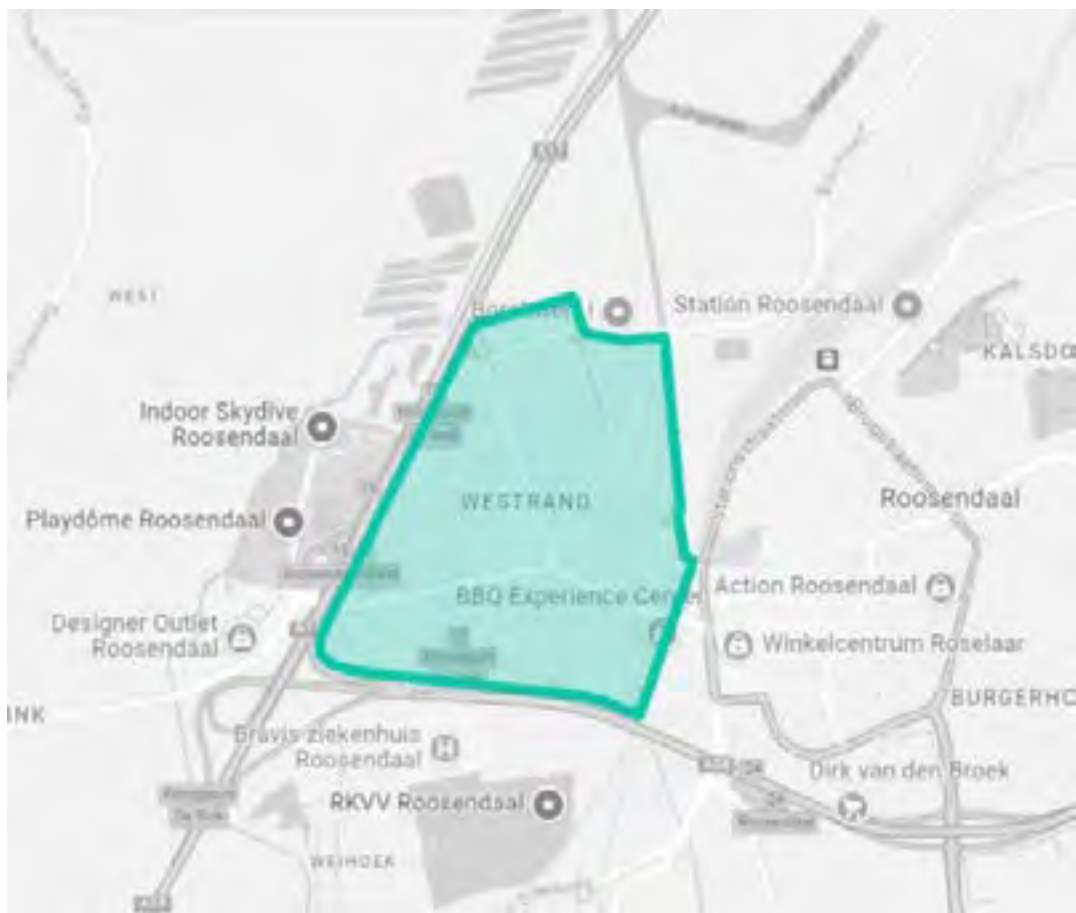
### **Detailhandelsnota**

In de detailhandelsnota (2015) wordt aangegeven dat de omvang van het aanbod van de dagelijkse sector wat minder is dan in de referentiegemeenten en in de niet-dagelijkse sector wat hoger. De focus ligt op behoud van dagelijkse voorzieningen, waarbij nabijheid belangrijk wordt geacht. De gemeente streeft een fijnmazige structuur na.

De Rembrandtgalerij (Westrand) wordt specifiek benoemd. Het centrum heeft de uitstraling van een buurtcentrum en kent een maat van 1.516 m<sup>2</sup> wvo. Het kent zowel dagelijkse, als niet-dagelijkse voorzieningen. Ruimtelijk gezien is het centrum sterk verouderd en introvert. Gesteld kan worden het centrum toe is aan zowel een ruimtelijke als functionele impuls. In de omgeving van het centrum is een huisartsenpraktijk en wijkcentrum gevestigd. Aangegeven is dat het buurtcentrum kan doorontwikkelen tot een klein wijkwinkelcentrum met een omvang van ca. 3.000 m<sup>2</sup> wvo in de dagelijkse sector (waarvan minimaal twee complementaire (verplaatsende) supermarkten) en 1.000 m<sup>2</sup> wvo in de niet-dagelijkse sector.



## 4. Vertaling naar de Westrand



Figuur 1. Grenzen Westrand

Redenerend vanuit het beleid zou het logisch zijn voor de Westrand uit te gaan van verdichting met aandacht voor klimaatslimme oplossingen. Nieuwe woningbouwplannen worden zo ontworpen dat elkaar ontmoeten vanzelfsprekend is. Bij nieuwbouw wordt in de Westrand vaker gekozen voor hoogbouw, om aan de woningbehoefte te voldoen en om zo ruimte te maken voor klimaatadaptatie en meer groene verbindingen binnen de stad. Met het nieuwbouwprogramma kunnen kansen worden gecreëerd voor doorstroming en het kan de Westrand helpen om te komen tot een meer gebalanceerde mix van woningen en huishoudens.

Er is in Roosendaal met name behoefte aan appartementen. Voor heel Roosendaal wordt een groei in het aantal op te leveren woningen voorzien van 5.175 woningen voor de periode 2023-2030 en een groei van 5.320 woningen voor 2030-2040, met een verdeling van 30% sociale huur en 70% koop/middeldure huur op wijk-/ dorpsniveau. De markttoets is in 2022 voor 3 jaar opgeschort om woningcorporaties te stimuleren middenhuurwoningen te bouwen. De inzet is om de middelen van de corporatiesector optimaal in te zetten voor de volkshuisvestelijke opgave om zo wijken leefbaarder te maken.

In de rapportage van Stec Groep [Woningschaarste in Roosendaal?](#) wordt aangegeven dat zij verwachten dat het aantal huishoudens met een midden- en laag inkomen relatief en absoluut zal groeien richting 2033, waarbij de hogere inkomensgroepen in aandeel zullen afnemen. In de praktijk kan het echter betekenen dat door een groeiende groep oudere huishoudens met een laag inkomen de sociale huurvoorraad niet direct naar rato moet groeien. In de praktijk heeft een deel van deze huishoudens voldoende vermogen (al dan niet in een overwaarde in de huidige woning) om door te stromen naar een koop- of middenhuurwoning.

Voor de Rembrandtgalerij wordt aangegeven dat het buurtcentrum kan doorontwikkelen tot een klein wijkwinkelcentrum met een omvang van ca. 3.000 m<sup>2</sup> wvo in de dagelijkse sector (waarvan minimaal twee complementaire (verplaatsende) supermarkten) en 1.000 m<sup>2</sup> wvo in de niet-dagelijkse sector. Dit past bij het beleidsdoel om een goed vestigingsklimaat voor het mkb te behouden.



## Referentienormen

In veel gemeenten wordt gewerkt met referentienormen om te komen tot een eerste SPvE. Een referentienorm is vaak ook een handvat voor ruimtereserveringen in gebiedsontwikkelingen. Daar waar geen beleid is vastgesteld op wat er aan ambities en wensen is voor een bepaalde functie, kan een referentienorm helpen om te komen tot een eerste inschatting van een mogelijk programma.

Gemeenten hebben deze soms op het gebied van maatschappelijke voorzieningen. En soms ook voor spelen, groen en stadsverzorgende bedrijvigheid. Vaak worden deze referentienormen per type wijk opgezet of per type gemeente. In dit geval is een vergelijking gemaakt met de wijken die het meest passen bij de Westrand.

Voor Amsterdam en Den Haag gaat het om groen/blauw (en dus niet naar centrumstedelijk, gemengd of de stadsbrede voorzieningen). Elk woonmilieu heeft een eigen karakter met bijbehorende unieke behoeften en gemiddelde huishoudensgrootte en ook referentienormen. Deze groen/blauwe wijken worden door Amsterdam benoemd als *“woonbuurten die hun kwaliteit en aantrekkelijkheid halen uit het groene en/of waterrijke karakter en uit het feit dat ze rustig zijn. Het aandeel niet-woonprogramma is relatief laag.”* En in Den Haag gaat het om woonwijken, met *“veel sociale huurwoningen en in de laatste jaren toegevoegde eengezinswoningen met basisvoorzieningen in de wijk aanwezig”*. In Rotterdam betreft het *“de uitbreidingswijken waarin ervan uitgegaan is dat bouwprojecten zorgvuldig omgaan met de bestaande context, het karakter van de wijk versterken of de wijk voorzien van een kwalitatieve verbijzondering.”* Gemeente Delft heeft specifiek gekeken naar de referentienormen voor het werken, in vergelijking met het gemiddelde van vier voor hen vergelijkbare gemeenten. In dit geval is gekeken naar een referentienorm voor de stadsverzorgende bedrijvigheid.

Deze referentienormen zijn, vanwege het vergelijkbare karakter van de onderliggende wijken, een eerste handvat voor ruimtereserveringen in gebiedsontwikkelingen. Dit betekent dat deze referentienormen voor de Westrand beschikbaar en bruikbaar zijn voor het bieden van een eerste handvat vooruitlopend op het definitieve programma. In de tabel is enkel ingevuld wat bekend en bruikbaar is, omdat niet elke gemeente op een zelfde manier invulling geeft aan de referentienormen.

	Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Gemiddelde Delft en 4 referentie-gemeenten
<b>Primair onderwijs (incl. BSO en kdv)</b>	1 school van 3.770 m2 bvo per 1.140 woningen	1.57 m2 bvo per woning	1 school van 4.400 m2 bvo per 1.165 woningen	
<b>Voortgezet onderwijs</b>	1 school van 7.180 m2 bvo per 4.100 woningen	1.05 m2 bvo per woning	1 school van 6.140 m2 per 3.660 woningen	
<b>Speciaal onderwijs</b>	In primair onderwijs	0.25 m2 bvo per woning	In primair onderwijs	
<b>Kinderdagverblijf</b>	In primair onderwijs	0.47 m2 bvo per woning	In primair onderwijs	
<b>Jeugdhulp</b>	0.012 m2 bvo per woning		70 m2 per 1000 woningen	



<b>Behandel- /woonlocatie</b>	0.009 m2 bvo per woning	0.12 m2 bvo per woning	365 m2 per 1.000 woningen	
<b>Praktijkruimte</b>	0.31 m2 bvo per woning	0.31 m2 per woning		
<b>Apotheek</b>	0.05 m2 bvo per woning	0.05 m2 bvo per woning	1 apotheek van 150 m2 per 6.600 inwoners	
<b>Opvanglocatie</b>	0.5 m2 bvo per woning			
<b>Dagbestedingslocatie</b>	0.03 m2 bvo per woning			
<b>Hospice</b>	0.008 m2 bvo per woning			
<b>Jongerencentrum</b>	0.04 m2 bvo per woning			
<b>Huis van de wijk</b>	0.126 m2 bvo per woning	0.10 m2 bvo per woning	125 m2 per 1.000 woningen	
<b>Wijkvoorzieningen (bibliotheek etc)</b>	0.25 m2 bvo per woning	0.14 m2 bvo per woning	45 m2 per 1.000 woningen	
<b>Binnensport</b>	0.24 m2 bvo per woning	0.25 m2 bvo per woning	3.000 m2 per 22.000 inwoners	
<b>Buitensport (veldoppervlak)</b>	9 m2 per woning	7.93 m2 per woning	1 m2 per woning (minimaal 1000 m2)	
<b>Gebruiksgroen</b>	24 m2 per woning		24 m2 per woning	
<b>Eco systeem groen</b>	4 m2 per woning			
<b>Spelen</b>	Plek van 150 m2 per 300 woningen + Veld van 1000 m2 per 1000 woningen		4.950 m2 per 1.000 woningen	
<b>Stadsverzorgende bedrijvigheid, onderdeel dienstverlenend exclusief retail</b>				1.146 m2 per 1.000 woningen  Waarvan: financieel/juridische diensten 417 m2, Horeca 513 m2, Overig 93 m2, Persoonlijke verzorging 100 m2, Reparatieretail 23 m2.

## Conclusie



Westrand heeft in 2022 7.095 bewoners, verdeeld over 3.705 huishoudens; dat betreft ongeveer 9% van het gemeentelijk aantal inwoners. Er is een groei voorzien in de Westrand naar zo'n 9.300 inwoners (naar zo'n in 2033 4510 woningen en in 2043 zo'n 4600 woningen<sup>2</sup>).

Uitgaande van bovenstaande cijfers op basis van beleid, referentienormen en gegevens over de Westrand is een eerste inschatting van een programma te maken; een SPvE. Hierbij is geen rekening gehouden (/correctie doorgevoerd) met aanwezigheid van andere functies in omliggende wijken. Indien in omliggende wijken veel van de beoogde toe te voegen functies aanwezig zijn, kan een afweging zijn om van de voorzieningen in de naastgelegen wijk gebruik te maken (bijvoorbeeld voor een huisarts of winkelcentrum).

In eerste instantie is uitgegaan van het vastgestelde beleid. Daar waar geen (concreet genoeg) beleid is, is uitgegaan van een referentienorm van 4.600 woningen aan de onderkant van de bandbreedte (dat wil zeggen dat de laagste referentienorm is toegepast).

Stadsverzorgende bedrijvigheid betreft productiebedrijven (als de loodgieter, aannemer of elektricien) en dienstverlenende bedrijven (als kleine kantoren, kappers, winkels en horeca). Hier is gekeken naar de dienstverlenende bedrijven, omdat deze passen bij een wijk als de Westrand. Voortgezet onderwijs is vanwege het type wijk en de grens van de referentienorm buiten beschouwing gelaten. Zorg is een opgetelde norm voor jeugdhulp tot en met hospice. Voor wijkvoorzieningen is uitgegaan van een 'huis van de wijk' of de mogelijkheid van een bibliotheek of dat soort type voorzieningen. Buitensport en spelen liggen in gebruik dicht bij elkaar. Er is nu uitgegaan voor de m<sup>2</sup> van buitensport, dit kan worden aangevuld met speelplekken. Ook gebruiksgroen en eco-groen is ter informatie als referentienorm weergegeven.

In de Westrand is al in een aantal ontwikkelingen voorzien. Deze zijn, omdat ze administratief in Westrand liggen, wel beschouwd. Dit gaat om het plan Stadsoevers en de ontwikkeling op de oude brandweerkazerne. Het programma op deze locatie is nog onbekend. In het bestemmingsplan Stadsoevers worden een maximaal aantal m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt voor wonen en niet-wonen, en een minimum voor 360 woningen en minimum van 3.750 m<sup>2</sup> leerbedrijf:

Bestemming	Metrages
Woningen	680 maximaal (excl. wonen in Gemengd 5), geen onderscheid in types.  Aanname: 10% sociale woningen (lees: 68)
Horeca	1600 m <sup>2</sup>
Kantoor (deels met baliefunctie)	1200 m <sup>2</sup>
Detailhandel of dienstverlening, gerelateerd aan watersport	400 m <sup>2</sup>
Detailhandel of dienstverlening	1600 m <sup>2</sup>  Aanname: 400 m <sup>2</sup> stadsverzorgende economie en 400 m <sup>2</sup> niet-dagelijks en 800 m <sup>2</sup> dagelijkse voorzieningen

<sup>2</sup> Detailhandelsnota en rapportage Woningschaarste in Roosendaal



Sport	1600 m2 Aanname: 100% binnensport
Voorzieningen, gerelateerd aan jachthaven	500 m2
Onderwijs (maatschappelijk)	14.500 m2
Leerbedrijf	Minimaal 3.750 m2
Activiteiten gelieerd aan onderwijs	3.000 m2
Activiteiten gelieerd aan bijzondere woonvormen	1.000 m2
Maatschappelijk	2.000 m2
Zorg	800 m2

Het programma dat in Stadsoevers mogelijk wordt gemaakt is grotendeels zonder voorwaarden. Wel is er een minimum aantal woningen opgenomen en een leerbedrijf. Het is daarom van belang te weten welke metrages uiteindelijk gerealiseerd gaan worden. Deze metrages corrigeren namelijk de metrages die nog nodig zijn in de Westrand. Specifieke activiteiten (gelieerd aan of gerelateerd aan) zijn hierin niet meegenomen.

#### *Resterend voor de gebiedsvisie Westrand:*

Bovenstaande resulteert in een volgend SPvE voor de Westrand (gebaseerd op de verwachte bevolkingsgroei, gecorrigeerd op de bestemmingsplanruimte van Stadsoevers):

	<b>o.b.v. beleid</b>	<b>o.b.v. referentienormen</b>
<b>Toevoeging</b>		
<b>Wonen (toevoeging)</b>	30% sociaal en 70% middelduur, tenzij..  Huidig aandeel sociale woningen in de Westrand is 37%. Bij een toevoeging van 1.295 woningen (-stadsoevers), zouden er 54 sociale woningen bij moeten komen en 561 middelduur.	
<b>Vervanging danwel behoud</b> <i>Op basis van bevolkingsgroei, gecorrigeerd voor het programma Stadsoevers, zou er in de Westrand een mogelijkheid zijn voor onderstaande ruimte voor werken en voorzieningen. Dit moet gecorrigeerd worden voor het aantal aanwezige m2 dat behouden blijft.</i>		
<b>Werken</b>		ca. 1.900 m2, uitgaande van dienstverlenende stadsverzorgende economie * waarvan: financieel/juridische diensten 300 m2, Horeca 700 m2, Overig 430 m2,



		Persoonlijke verzorging 460 m2, Reparatieretail 105 m2.
<b>Voorzieningen, winkels *</b>	2.200 m2 wvo dagelijkse sector (o.a. levensmiddelen en drogisterij) *	
	600 m2 wvo niet-dagelijkse sector (huishoudelijke artikelen, bloemist etc) *	
<b>Voorzieningen, maatschappelijk</b>		Primair onderwijs à ca 7.200 m2 Zorg à ca 1.200 m2 Wijkvoorzieningen à ca 780 m2 Buitensport à 4.600 m2

\* hierin kan enige overlap zitten met werken. Werken is zo veel mogelijk weergegeven exclusief retail.

Nadrukkelijk zijn onderzoeken vanuit markt- en milieutechnisch oogpunt nog wel nodig voordat er een concreet plan of uitwerking (in deelgebieden) kan worden ontwikkeld. Op dat moment is het ook van belang om te bekijken in hoeverre de bestemmingsplanruimte in Stadsoevers benut is of ingevuld zal worden. Ontwikkelingen in omliggende wijken of de binnenstad zijn, bijvoorbeeld op het gebied van detailhandel en middelbare scholen, van belang om het uiteindelijke (marktconforme) programma te bepalen.



## Bronnen

- Urban Synergy, 2023, Wijkvisie Westrand van Urban Synergy
- Decisio, 2022, Impactanalyse wijkprogramma Westrand
- 2020. Nationale Omgevingsvisie
- 2023. Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040
- 2018. Omgevingsvisie De kwaliteit van Noord-Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving
- 2022. Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid
- 2022. Programma Een thuis voor iedereen
- 2022. Programma Woningbouw
- 2023. Woondeal Stedelijk Brabant
- 2021. Brabantse Agenda wonen
- 2022. Beleidskader wonen en werken
- Kamerbrief 2022. Contouren Programma Werklocaties. o.v.v. DGBI / 22475176
- 2023. Provincie Noord-Brabant. Richtinggevende principe detailhandel
- 2022. Omgevingsvisie Roosendaal
- 2021. Woonagenda Roosendaal 2021-2025
- 2015. Actualisering Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015
- Stec Groep. 2023. Woningschaarste in Roosendaal?
- 2021. Vuistregels bouwen in de uitbreidingswijken en kleine kernen van Rotterdam, update
- Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen 2021
- Rekenmodel maatschappelijke voorzieningen 2020 | Tableau Public
- 2018. Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen
- 2021. Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen Den Haag
- 2022. Gemeente Delft. Stadsverzorgende economie
- Wijk West (gemeente Roosendaal) in cijfers en grafieken (bijgewerkt 2023!) | AlleCijfers.nl
- 2023 JLL artikel stadszaken 'Elke nieuwe woning vraagt zeker 20m2 bedrijvigheid'
- <https://www.raadvanstate.nl/adviezen/@138079/w04-23-00151/>







## BIJLAGE 2 – programma Stadsoevers

In het bestemmingsplan Stadsoevers worden een maximaal aantal m2 mogelijk gemaakt voor wonen en niet-wonen, en een minimum voor 360 woningen en minimum van 3.750 m2 leerbedrijf:

Woningen (excl. wonen in Gemengd 5)	Maximaal 680
Horeca	1600 m2
Kantoor (deels met baliefunctie)	1200 m2
Detailhandel of dienstverlening, gerelateerd aan watersport	400 m2
Detailhandel of dienstverlening	1600 m2
Sport	1600 m2
Voorzieningen, gerelateerd aan jachthaven	500 m2
Onderwijs (maatschappelijk)	14.500 m2
leerbedrijf	Minimaal 3.750 m2
Activiteiten gelieerd aan onderwijs	3.000 m2
Activiteiten gelieerd aan bijzondere woonvormen	1.000 m2
Maatschappelijk	2.000 m2
Zorg	800 m2

**Dit is opgebouwd vanuit de volgende bestemmingen:**

### GD – Stadsoevers 1

400 m2 detailhandel of dienstverlening, watersport gerelateerd	50 woningen
400 m2 horeca	
400 m2 kantoor (met baliefunctie)	2500 m2 niet woonprogramma
800 m2 sport (400 m2 per vestiging, max 2 toegestaan)	
50 woningen	
500 m2 jachthaven gerelateerde activiteiten	

### GD – Stadsoevers 2

400 m2 detailhandel of dienstverlening	18.300 m2 niet woonprogramma, aangevuld met tenminste 3750 m2 leerbedrijf
400 m2 horeca	
14.500 m2 onderwijs (maatschappelijk)	
Tenminste 3750 m2 leerbedrijf (uitgaande van de 'onderwijsachtergrond' is het maatschappelijk, maar dienstverlening zou wellicht ook nog kunnen)	(NB leerbedrijf is zonder maximum, echter begrensd in omvang door plaatsvinden in huidige gebouw c.q. omvang bouwvlak).
3000 m2 activiteiten 'gelieerd' aan de onderwijsvoorziening	



### GD – Stadsoevers 3

400 m2 detailhandel of dienstverlening	70 woningen  2700 m2 niet woonprogramma
400 m2 horeca	
400 m2 kantoor	
1.000 m2 maatschappelijk m2	
70 woningen	
500 m2 activiteiten 'gelieerd' aan de bijzondere woonvorm	

### GD – Stadsoevers 4

800 m2 detailhandel of dienstverlening	60 woningen  4700 m2 niet woonprogramma
400 m2 horeca	
400 m2 kantoor	
1.000 m2 maatschappelijk m2 + 800 m2 zorg	
800 m2 sport	
60 woningen	
500 m2 activiteiten 'gelieerd' aan de bijzondere woonvorm	

### Woongebied – Stadsoevers 1

Min 150 – max 210 woningen, gestapeld max 50	210 woningen  Geen specifiek niet woonprogramma gedefinieerd, wel via woonwerkwoonwoningen bedrijvigheid mogelijk
5 woonwagens	
Woonwerkkavels (noordelijk woonblok nabij Jan Vermeerlaan)	
Wijzigingsbevoegdheid op woonwagen (omzetten + verhogen aantal woningen zodat woningen gelijkmatig in een rechthoek over kavel verspreid worden).	

### Woongebied – Stadsoevers 2

Min 210 – max 250 woningen	250 woningen
----------------------------	--------------

### Woongebied – Stadsoevers 3

Max 40 woningen, grondgebonden	40 woningen
--------------------------------	-------------

### Gemengd - 5

Vertaling van een huidige kavel. Alleen functies vastgelegd, geen metrages: Detailhandel (begane grond) Dienstverlening (begane grond) Horeca (begane grond) Kantoren, Maatschappelijk en wonen	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--





## Participatieverslag Gebiedsvisie Westrand oktober '23

Op dinsdag 10 en donderdag 12 oktober 2023 is het projectteam Westrand van 12.00-19.00 de wijk ingegaan met de “Weetkeet” (Afbeelding 1). Het doel van de “Weetkeet” is de gebiedsvisie zoals deze nu in conceptversie is, te presenteren aan de bewoners uit de wijk en deze te betrekken bij het tot stand komen van de Gebiedsvisie Westrand, en daarmee input te verzamelen van de bewoners. Wat vinden zij van de plannen? Wat willen zij graag zien in de wijk? Zijn er klachten uit de buurt? Op beiden dagen zijn wij met de projectmanager van de gebiedsvisie, projectassistenten en vertegenwoordigers voor de sociale-ruimtelijke én duurzaamheidspijler bij de Weetkeet aanwezig geweest om de conceptvisie toe te lichten en vragen van geïnteresseerden te kunnen beantwoorden en opmerkingen en ideeën te noteren.



Afbeelding 1: de Weetkeet

### Uitnodigingen

Hoe zijn de bewoners op de hoogte gebracht van de komst van de “Weetkeet”? Er is een uitnodiging gemaakt ter grootte van een ansichtkaart (afbeelding 2 en 3) en deze is verzonden naar ca. 4000 adressen. Het adressenbestand bestond uit alle adressen in het gebied waar de gebiedsvisie zich op focust. In de wijk Westrand wonen mensen met verschillende nationaliteiten en daarom is er op de ansichtkaart een QR-code geplaatst. Door deze QR-code te scannen was de informatie op de ansichtkaart te lezen in het Engels, Pools en Arabisch. Daarnaast is er een filmpje gedeeld op sociale mediakanalen van de Gemeente Roosendaal, waarin betrokken collega's de mensen uit de wijk vertellen wat we precies komen doen in de wijk en ze uitnodigen om eens te komen praten over hun visie voor de wijk.



Afbeelding 2: Voorkant Ansichtkaart



Afbeelding 3: Achterkant Ansichtkaart





## Sociale media

Dit filmpje is gedeeld op de sociale mediakanalen van de gemeente Roosendaal.

LinkedIn:

[https://www.linkedin.com/posts/gemeente-roosendaal\\_hoe-ziet-de-westrand-er-in-2040-uit-dat-activity-7116014271624265728-Jho6?utm\\_source=share&utm\\_medium=member\\_android](https://www.linkedin.com/posts/gemeente-roosendaal_hoe-ziet-de-westrand-er-in-2040-uit-dat-activity-7116014271624265728-Jho6?utm_source=share&utm_medium=member_android)

Instagram:

<https://www.instagram.com/reel/CyDg6U2CRmW/?igshid=MWxiazdsOXlxdjNl>

Facebook:

<https://fb.watch/ocKHpHli8Z/>

## Opkomst

Zowel dinsdag 10 als donderdag 12 oktober zijn beide locaties goed bezocht door de bewoners, ondernemers en bewonerscomité en onderwijsinstellingen, met een schatting van in totaal 150 geïnteresseerden. We hebben een gemêleerde mix van bewoners gesproken onder andere bewoners die voor zowel een korte- en langere tijd in de Westrand wonen.

Mensen hebben vooral aangegeven waar zij tegenaan lopen in de wijk en waar zij graag veranderingen zien. Dit richtte zich voornamelijk op verkeersveiligheid, overlast en afval. Waar mensen tegenaan lopen in de wijk, de dingen die zij graag zien veranderen, en verdere (positieve) opmerkingen zijn genoteerd tijdens deze twee dagen. Deze notities zijn onderverdeeld in de meest voorkomende besproken concepten: *wonen, verkeersveiligheid, voorzieningen, leefbaarheid en veiligheid, en (creatieve) initiatieven.*

## Wonen

In de concept-gebiedsvisie zijn drie ontwikkellocaties meegenomen als optie voor woningen (Permekeplein, BDO-locatie en Liebaulocatie). Hierop zijn alleen maar positieve reacties geweest. Mensen geven aan dat zij het prettig vinden dat er na jaren verloedering, wat met deze locaties gaat gebeuren.

Aan deze mensen is de vraag gesteld wat hun voorkeur heeft qua type woningen en waarvan zij denken dat er in de wijk vraag naar is. Over het algemeen geven oudere bewoners aan dat zij kleiner willen wonen en hiermee ruimte willen geven aan starters en gezinnen in hun huidige woningen. Hiermee is de vraag naar **ouderenwoningen** en **levensloopbestendige woningen** groot. Mensen willen dat de doorstroming bevordert. Het tekort van starterswoningen is volgens bewoners niet alleen het gevolg van gebrekkige doorstroming van ouderen maar er bestaat ook angst voor het meer opkopen van koopwoningen door huisjesmelkers t.b.v. huisvesting arbeidsmigranten. Men wil daarbij ook meer aandacht voor huistoewijzing, waarbij rekening wordt gehouden met meer spreiding door de wijk.

Daarnaast is er aangegeven dat er behoefte is aan betaalbare woningen en sociale huurwoningen. Ook hier ligt de focus op de huizen voor jongeren en senioren. Vooral de ontwikkellocatie Permekeplein, wordt bij dit onderwerp veel benoemd. Men is overweldigend positief over de ontwikkellocatie Permekeplein. Bewoners benoemen wel behoefte te hebben aan garageboxen en een huisvestingsbeleid. Ook hebben zij liever niet al te hoge torens.



Wanneer het gaat om de Liebeaulocatie geven mensen aan dat zij een combinatie van laag- en hoogbouw voor zich zien op deze plek. Bij voorkeur ook hier wat kleinere en levensloopbestendige woningen, waarbij men wel beschikking heeft tot een tuin.

Ook de Rembrandtgallerij wordt meerdere malen benoemd als verloederde plek, waar de gebouwen en panden toe zijn aan opwaardering en verandering.

Voor de woningen die hier omheen staan, wordt benoemd dat men de kwaliteit van de voortuinen slecht vindt, er speeltuinen missen en de verkeersveiligheid binnen de buurt slecht is. Daarentegen wordt door bewoners aangegeven dat in de media de buurt of wijk slecht naar voren komt, maar dat men over het algemeen tevreden is met de buurt. Over het algemeen kan gesteld worden dat iedereen fijn woont en leeft in de wijk, mede omdat er betaalbare huizen zijn. Als er betaalbare nieuwbouw zou zijn hebben met name senioren de behoefte om te verhuizen. Het aanbod van met name appartementen in Roosendaal is klein.

Als laatste wordt het onderhoud van de woningen ook meerdere malen genoemd. Men wil een beter aanzicht in de wijk. Iemand stelt voor dat als er onderhoud gepleegd wordt aan de huurwoningen (vanuit Alwel), ook de koopwoningen meegenomen kunnen worden tegen een kleine vergoeding.

*‘Het slechte onderhoud komt het verduurzamen van de woningen niet ten goede omdat het allemaal oudere woningen zijn’*

## Verkeersveiligheid en parkeren

Verkeersveiligheid is een veel terugkerend onderwerp tijdens de twee dagen. De Burgemeester Freijterslaan, de Jan Vermeerlaan, het Sint Lucasplein, de Wouwseweg, Wethouder Lanenstraat, Anthonie van Dijkstraat, Antonie van Leeuwenhoek en de Frans Halslaan zijn genoemd als wegen waar te hard wordt gereden, te veel vrachtverkeer is en slecht oversteekbaar is. De turbotonde wordt gezien als een onveilig element. De verkeersveiligheid is een grote ergernis en een bron van zorg en angst voor ongelukken.

Men benoemt maatregelen als stoplichten, zebrapaden, verrijdbare bloembakken en drempels om de snelheid van weggebruikers op deze wegen te verminderen. Zo wordt het zebrapad in de Jan Vermeerlaan genoemd, dat het oversteken een stuk veiliger maakt en daarmee als prettig ervaren wordt. Men wil wel meer handhaving in 30 km/zones. Meerdere mensen daarentegen benoemen dat maatregelen als zebrapaden en verrijdbare bloembakken niet zullen helpen en toch liever enkel stoplichten hebben om het verkeer te reguleren.

Uit gesprekken blijkt dat de nieuwbouwwijk Stadsoevers en de ontwikkeling van het aangrenzende industrieterrein, de verkeersdruk in de Westrand heeft verhoogd. Zo staat er veel file en stilstaand verkeer op de Jan Vermeerlaan, in de ochtend en avondspits. Er heeft zelf een telling plaatsgevonden op een doordeweekse dag tussen 16:30 en 17:00 uur en meer dan 400 voertuigen geteld. Veel voorkomende vragen waren: “waarom mag het vrachtverkeer over de Jan Vermeerlaan” en “kunnen mensen niet via de afrit rechtstreeks naar het Industrieterrein”.

Ook voor fietsers zien bewoners graag meer mogelijkheden en aandacht. De ingetekende snelfietsroute in de concept-gebiedsvisie wordt daarom ook positief ontvangen.

*‘Een fietspad door de wijk, naar het centrum, aansluitend op de snelfietsroute, mooi!’*

Uit gesprekken blijkt ook dat de parkeerdruk in de wijk te hoog is. Er wordt volgens bewoners te veel geparkeerd op deze plekken omdat het hier nog gratis parkeren is voor mensen die niet uit de wijk komen. Ook parkeren mensen, door de genoemde parkeerdruk, op plekken waar zij niet mogen parkeren, zoals het grasveld bij de Gerard Dausstraat en op stoepen.



Over het algemeen is er behoefte aan meer parkeerplaatsen, in de wijken, maar ook bij de scholen. Hierbij hoort ook de behoefte voor meer parkeerplaatsen die dienen voor elektrische auto's.

## Voorzieningen

Tijdens de twee dagen is het met bewoners meerdere malen gegaan over de voorzieningen in de wijk. Men klaagt vooral over het hebben van maar één supermarkt. Er is meerdere malen benoemd dat er behoefte is aan een tweede supermarkt, met een andere prijsklasse (bijv. Aldi, Dirk, Lidl). Ook het hebben van een divers winkelaanbod is meermaals benoemd.

Daarnaast is opgemerkt dat het huidige winkelcentrum druk bezocht wordt, met name de apotheek en de Jumbo Supermarkt, die door bewoners als te klein wordt ervaren.

Wanneer het gaat om ontmoeting en samenkomen met buurtbewoners hebben bewoners behoefte aan nieuwe mogelijkheden. Het buurthuis ziet men graag in een nieuw jasje of op een andere plek in bijvoorbeeld de plint van een van de ontwikkellocaties. Ook stelt men voor om meer reclame te maken voor verenigingen. Zo wordt de drempel lager voor bewoners om deel te nemen aan activiteiten en kennismaking. Het gevoel voor 'community' vorming is aanwezig bij meerdere mensen waarvoor zij graag voorzieningen of initiatieven zien die dit versterken of creëren. Het is meerdere malen ter sprake gekomen dat er een bepaalde mate van sociale controle is en burens elkaar helpen en opzoeken. Onder andere het nieuwe gedeelte, waar ook SPOT te vinden is, is een fijn gedeelte in de wijk waar jong en oud samen kunnen komen.

Sommige voorzieningen staan haaks op de leefbaarheid in de wijk. Een mevrouw gaf aan dat er voor mensen die slecht ter been zijn en niet in het bezit zijn van een auto, een slechte OV en busverbinding is voor mensen uit de wijk. Hierdoor is men weer meer aangewezen op de voorzieningen in de wijk die ook karig blijken te zijn.

## Leefbaarheid en veiligheid

Behoeft aan verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in de wijk is ook ter sprake gekomen in gesprekken met de bewoners.

Men heeft over het algemeen behoefte aan meer en goed onderhouden groen in de wijk. De huidige groenstrook tussen Rembrandtgalerij en het Permekeplein wordt echt wel gewaardeerd. De spel- en speelvoorzieningen, voorzien in duidelijke behoefte.

De ingetekende groenstroken en parken worden daardoor positief ontvangen. Het onderhoudt is hierbij dus een belangrijk aandachtspunt. Ook het verschuiven van straattegels door wortels van bomen wordt benoemd als een irritatiepunt (brandgangen Wiessenbruchstraat).

*'Er is weinig groen in de wijk, en wat groen is, is slecht onderhouden en overwoekerd'*

Goede wateropvang en het verbeteren van biodiversiteit in de wijk is daarmee ook een vaker besproken onderwerp. Voor de wateropvang wordt positief gereageerd op de ingetekende wadi's in de concept-gebiedsvisie. Ook regentonnen, waterspeelplekken en insectenhuisjes worden genoemd als initiatieven om de wateropvang en biodiversiteit in de wijk te verbeteren. Dit wordt gewaardeerd bij een van de structuren.

Een ander veel besproken onderwerp is vuilnis in de wijk. Er wordt veel overlast ervaren van zwerfafval op straat en rondom flats (Burgemeester Freijterslaan). Onderaan de flats gooien veel mensen hun afval op straat of dumpen dit bij de liften in de flats. Wat onder andere ook overlast van ongedierte veroorzaakt. Daarnaast wordt er last ervaren van zwerfafval dat op de straat gegooid wordt door auto's met Belgische kentekens. Voorstellen die door mensen zijn gedaan bestaan uit meer



ondergrondse containers in de buurt van de flats, dichte/afgesloten prullenbakken op straat en meer prullenbakken bij speeltuinen en hondenuitlaat plekken. Een bewoner benoemde dat het een goed idee kon zijn bij mensen een brief door de bus te doen, in meerdere talen, met uitleg over het vuilnis weggoaien. Soms verblijven arbeidsmigranten zo kort in de woningen dat ze het ophaalmoment missen, dit geeft veel overlast in de wijk.

Arbeidsmigranten worden meerdere malen als 'reden' voor overlast benoemd. Zij zouden onvoldoende op de hoogte zijn van de regels met betrekking tot afval en openbaar alcoholgebruik. Ook is er parkeeroverlast omdat zij volgens andere bewoners met veel auto's in de straten parkeren.

Verder speelt een bepaalde mate van een onveilig gevoel een rol bij de bewoners. Men zou last hebben van arbeidsmigranten, vuurwerkoverlast, drugsdeals en alcohol- en drugsgebruik. Vooral bij de Rembrandtgallerij ervaren mensen een onveilig gevoel. Specifiek de Poolse winkel wordt benoemd als bron van overlast. Men geeft aan dat zij weinig overlast ervaren van hangjeugd.

Dat was een aantal jaren geleden wel anders maar nu is het rustig. Daarnaast is er veel diefstal van fietsen, ook uit gesloten ruimtes, waardoor mensen het nodig achten hun fietsen mee hun woning te nemen.

Verdere toevoegingen die men graag ziet aan de openbare ruimte zijn meer bankjes en picknicktafels (met voorkeur bij de Vliet) en leuning rondom de Vliet voor veiligheid.

De BuitenBeter-app is een app die gebruikt kan worden om meldingen van overlast te maken. Men heeft geklaagd dat, wanneer zij een melding maken, hier niks mee gedaan wordt. Hier moet dus concreter op geanticipeerd worden.

## **Creativiteit en initiatieven**

Men is over het algemeen positief over hun wijk en de bewoners voelen hier een verbinding mee. In gesprekken komt naar voren dat mensen open staan voor nieuwe ontwikkelingen in de wijk die de kwaliteit van de wijk verbeteren. In de gesprekken kwamen vanuit sommige bewoners eigen initiatieven die zij willen opzetten voor hun mede-Westranders. Zo zijn er meerdere aanvragen gekomen voor speeltuinen en speelplekken voor kinderen uit de wijk. Bij bijvoorbeeld de Frans Halslaan en Petrus Dondersstraat blijkt er behoefte te zijn aan speeltuinen.

In het kader van groen en community vorming worden ideeën geopperd voor groentetuintjes en/of een link te leggen tussen kinderen/jongeren en het groen. Dit voorstel centreerde zich vooral rondom de Jan Vermeerlaan.

Ook is er een voorstel gedaan voor schoonmaakacties met bewoners om de overlast van zwerfafval rondom de Jan Vermeerlaan te verminderen en mensen bewuster te maken van hun afvalgebruik.

Als laatste is er door bewoner benoemd dat als de 'loods met graffiti' weg gaat, deze een nieuwe plek moet krijgen. Volgens deze bewoner moeten de jongeren een plek hebben waar zij hun creativiteit kwijt kunnen.

## **Conclusie**

Over het algemeen waren er veel positieve reacties op de conceptversie van de gebiedsvisie. Bewoners hebben aangegeven het fijn te vinden dat er wordt nagedacht over de wijk en dat zij graag veranderingen in de wijk zien. Opvallend was dat de bewoners overwegend positief waren over de wijk Westrand en hiermee een grote verbinding voelen. Zij zijn dan ook geneigd hier te blijven wonen.

De onderwijsinstellingen kwamen verhaal halen en waren positief verbaasd over het campus idee. Ze hebben gevraagd om een gesprek met de gemeente zodat we de Gebiedsvisie kunnen toelichten.

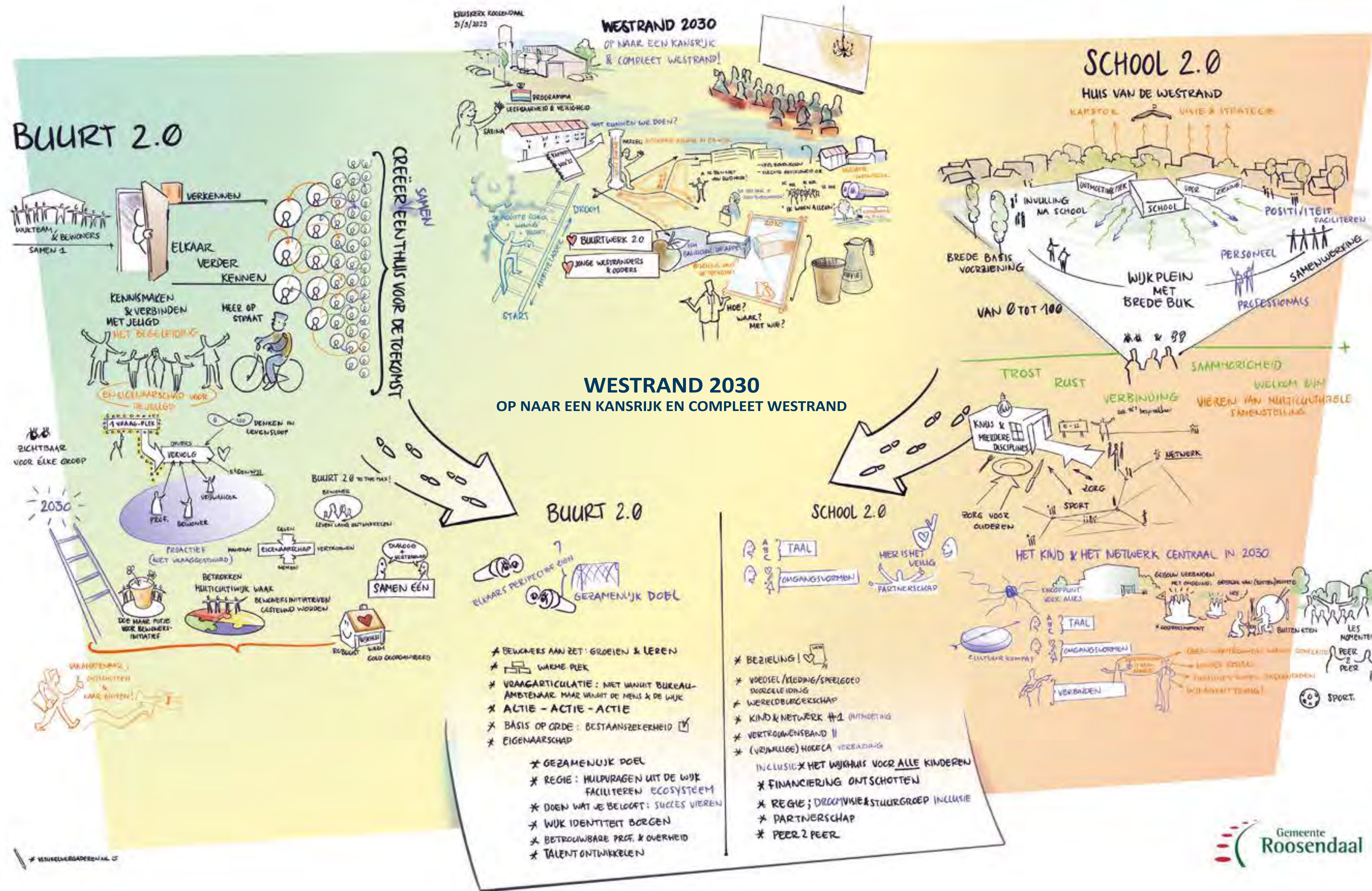




Tot slot, de geïnteresseerden die we hebben gesproken waren blij verrast over de plannen en ideeën en ze willen dat er wat gebeurt in de wijk!



# Bijlage 4: Sociale Pijler





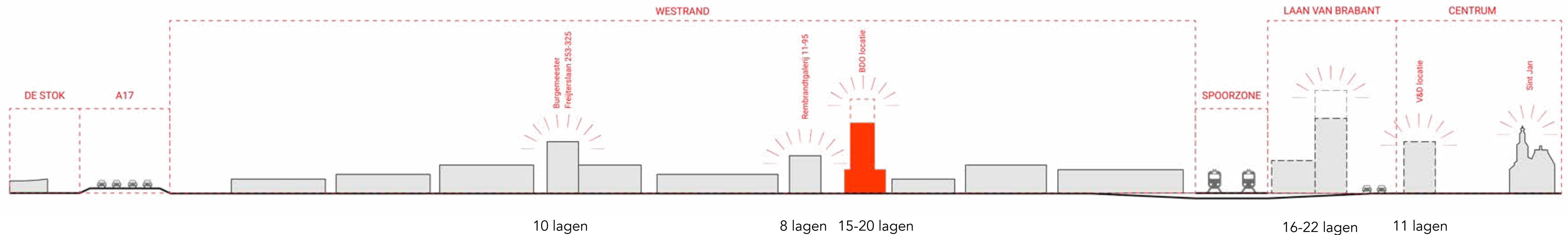
# Bijlage 5: Onderbouwing hoogte-accents BDO locatie

## Inleiding

Roosendaal heeft in haar omgevingsvisie beschreven in te spelen op extra groei. Zowel de autonome groei van de stad als het bieden aan ruimte voor nieuwe inwoners uit de Randstad die zich hier willen vestigen. Bij nieuwbouw in de stad kiest de gemeente vaker voor hoogbouw, om zo ruimte te maken voor meer groen in de wijk en meer groene verbindingen binnen de stad, beschrijft de omgevingsvisie. De ambitie is om ook in Westrand bij te dragen aan de groei opgave en daarmee Westrand een kwaliteitsimpuls te geven. Zowel in aanbieden van een gedifferentieerder woningaanbod als in architectuur en verschijningsvorm. De BDO locatie is een van de ontwikkellocaties die daarvoor is aangewezen. Vanuit een stedenbouwkundige analyse en de noodzaak om te verdichten, wordt het wenselijk geacht om op deze locatie een hoogte-accents te ontwikkelen. De volgende pagina's zullen uiteenzetten waarom een hoogte-accents op deze locatie wenselijk en haalbaar is..

## Opbouw naar de stad

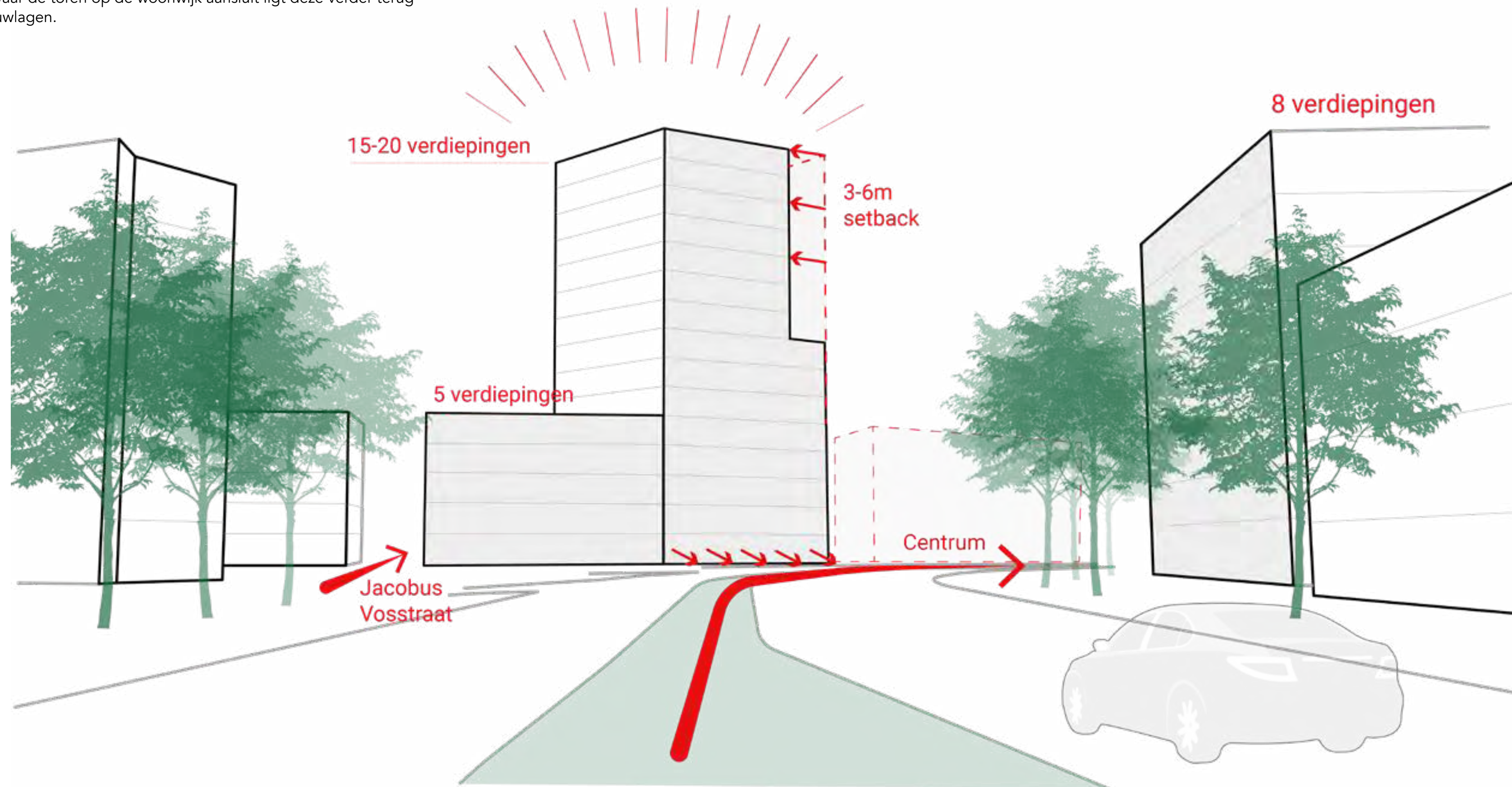
De hoogte accenten in het stedelijk weefsel bouwen geleidelijk op richting het centrum. Het voorgestelde hoogte-accents op de BDO locatie in Westrand past in de stapgewijze opbouw in hoogte, richting de binnenstad van Roosendaal. In het centrum gebied nemen de hoogtes van de gebouwen weer af, hier hebben ze een relatie met de hoogte van de Sint Jan kerk.





## Toren als landmark

De toren is de blikvanger vanaf de Burgemeester Freijterslaan en begeleidt de route richting het centrum. Eisen ten aanzien van verspringingen in de gevel zorgen ervoor dat de toren een ranke verschijningsvorm krijgt en ook windhinder op maaiveld wordt voorkomen. De onderbouw van de toren heeft de hoogte van 5 bouwlagen of verdiepingen wat veel voorkomt in Westrand. Deze bebouwingswand wordt op een aantal plekken open gemaakt zodat er een directe verbinding ontstaat met de straten erachter. Bovenop de onderbouw van 5 lagen wordt de toren geplaatst en iets terugliggend vanaf de rand aan de zijde van de Burgemeester Freijterslaan. Aan de achterzijde waar de toren op de woonwijk aansluit ligt deze verder terug vanaf de rand van de eerste 5 bouwlagen.

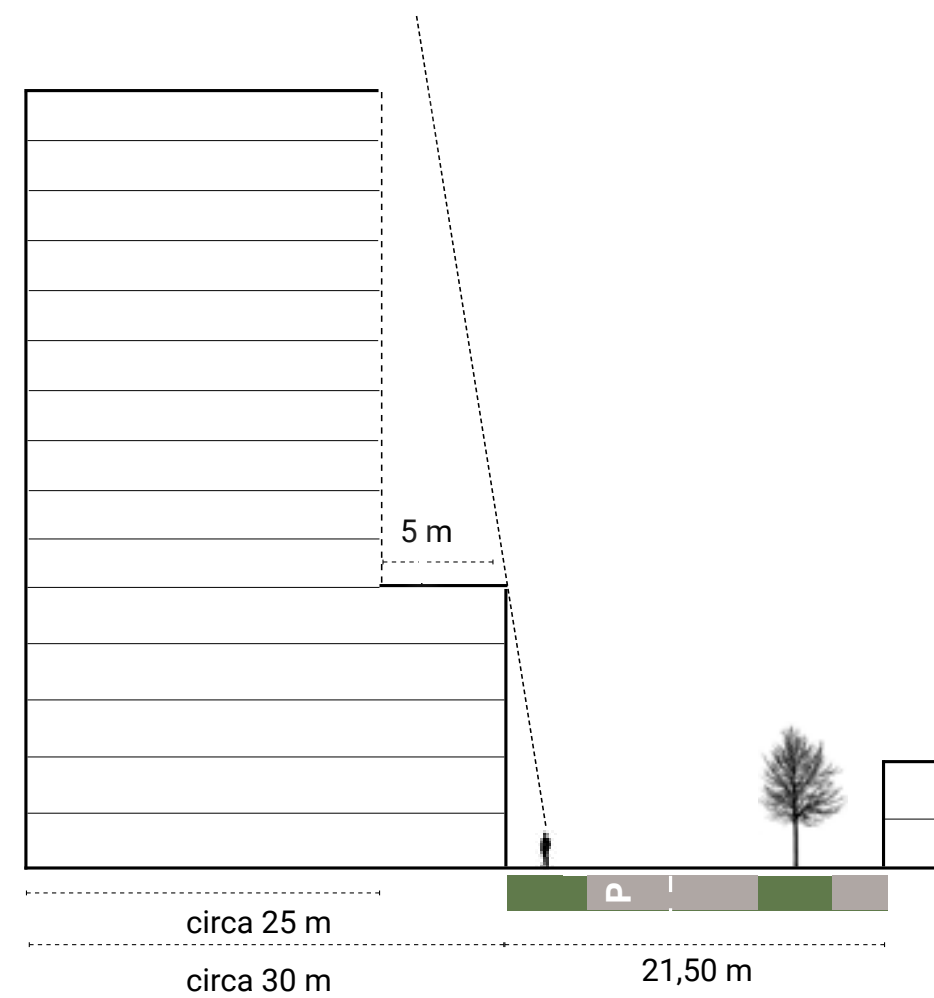


Zicht uit Burgemeester Freijterslaan

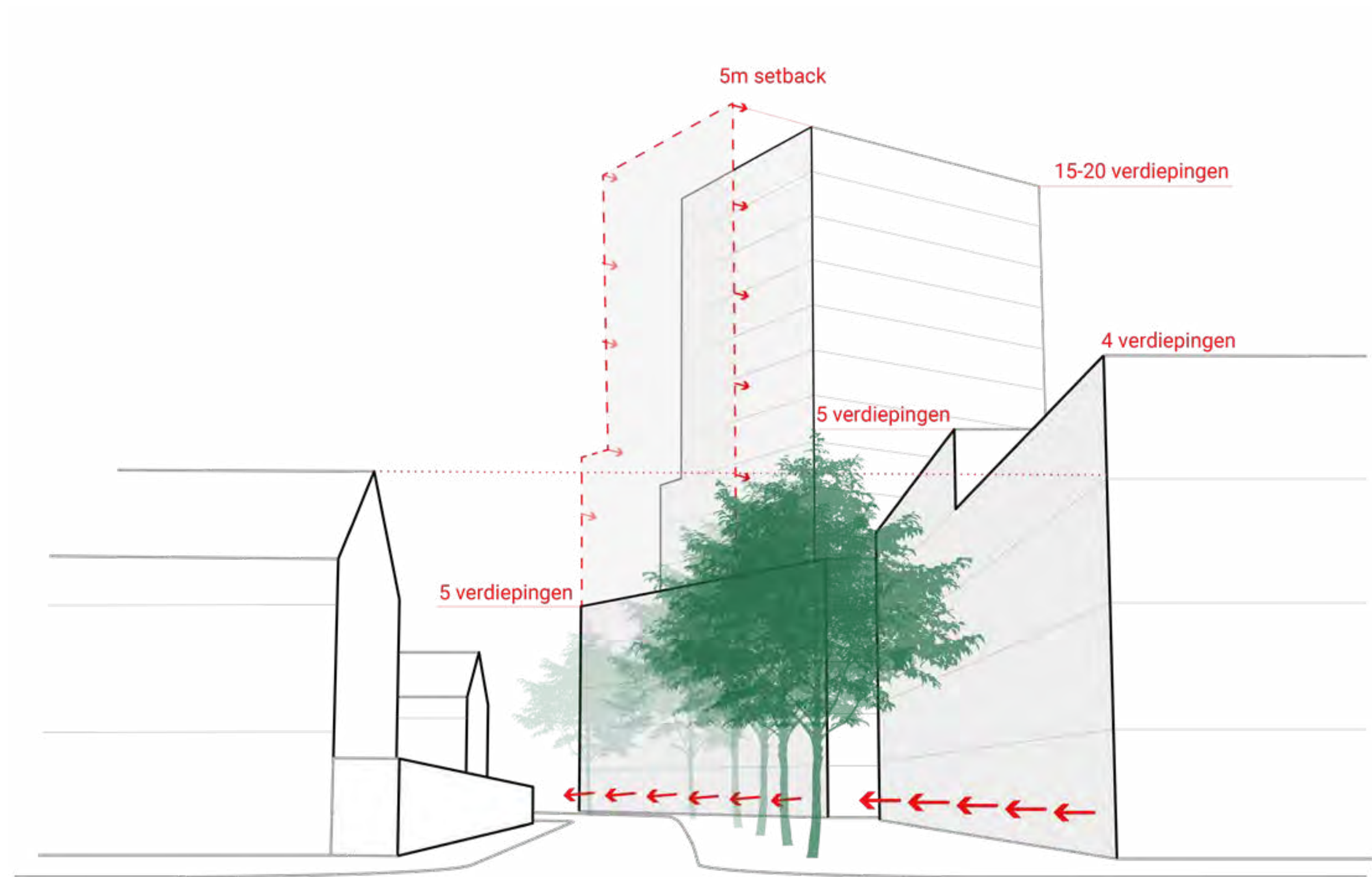


## Aansluiting op de omgeving van Jacobus Vosstraat

De toren heeft in relatie tot de Jacobus Vosstraat een teruglegging van minimaal 5 meter diep. Hierdoor is op maaiveld de toren in beperkte mate zichtbaar en blijft de straat een leefbaar gebied. De hoogte van de onderbouw loopt op 4 bouwlagen/ verdiepingen naar 5 bouwlagen. Het profiel van de Franshalsstraat heeft voldoende breedte om een wand van 4 of 5 bouwlagen te verdragen.



Door de setback is de toren vanaf maaiveld niet direct zichtbaar. Profiel van de straat wordt vormgegeven door de 5 bouwlagen, die zijn niet hoger dan de breedte van de straat.

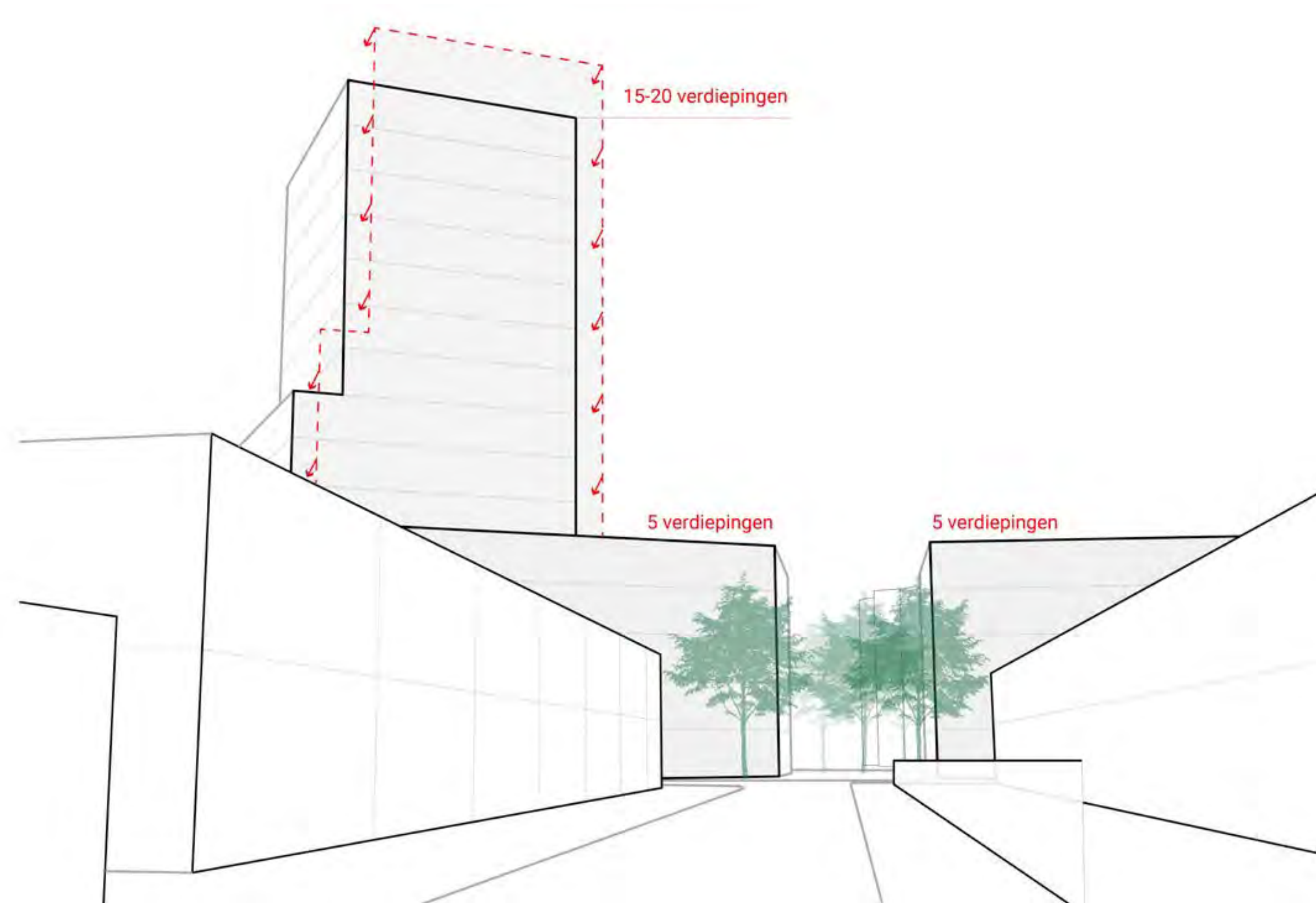


Zicht vanuit Frans Halslaan richting het zuiden



## Aansluiting op de omgeving van Frans Broosstraat

Vanuit de Frans Broosstraat is er een doorkijk. Dit zorgt voor een directe voetgangers en fiets verbinding met de Jan Vermeerlaan en een zichtlijn naar de overkant van het Jan van Eijckplein. Vanuit dit oogpunt zorgt het terugleggen van de toren ten opzichte van de onderbouw dat er op maaiveld een passend profiel ontstaat.



Zicht vanuit Frans Broosstraat richting het westen



# Bezonningsstudie

## 21 maart - bestaande situatie

In het kader van een schaduwstudie voor een toren van 15 en 20 bouwlagen, zijn verschillende belangrijke momenten gedurende het jaar geanalyseerd. De volgende data zijn hierbij betrokken:

- 21 maart: De dag waarop de zon zich precies halverwege bevindt tussen de standen van 22 december (wintertijd) en 21 juni (zomertijd).
- 21 juni: De dag waarop de zon zich op zijn hoogste punt bevindt.

12:00



13:00



14:00



15:00



16:00



17:00



18:00



19:00





# Bezonningsstudie

## 21 maart - 15 bouwlagen

Uit de diagrammen is gebleken dat in maart het hoogte-accent van 15 lagen tot 14.00 uur geen schaduw werpt op de omliggende tuinen. De aanwezige schaduw in de tuinen komt dan van de eigen woning. Tussen 14.00 uur en 16.00 uur werpt het hoogte-accent gedurende een korte periode schaduw op de tuinen van de bestaande woningen op de hoek van de Frans Broosstraat en de Jacobus Vosstraat.

Vanaf 17.00 uur tot zonsondergang, werpt het hoogte-accent schaduw op de tuinen van de nieuwe woningen aan de Jacobus Vosstraat. Het grootste deel van deze schaduw overlapt echter met die van de eigen woning, zoals te zien is in de diagram van 18.00 uur.

Voor de woningen aan de Ettingstraat geldt dat zij in het laatste uur voor zonsondergang schaduw ervaren in hun tuin van zowel het hoogte-accent als de omliggende woningen.

12:00



13:00



14:00



15:00



16:00



17:00



18:00



19:00





# Bezonningsstudie

## 21 maart - 20 bouwlagen

Op 21 maart in de situatie van een toren met 20 bouwlagen is in de diagrammen te zien dat de noord en zuid zijde van de Frans Broosstraat vanaf 14:00 uur in de schaduw ligt. Tussen 17:00 en 18:00 uur liggen de achtertuinen van de Ettingstraat in de schaduw van de toren. Voor de nieuwe woningen aan de Jacobus Vosstraat overlapt de schaduw van de toren met de schaduw van de eigen woningen.

12:00



13:00



14:00



15:00



16:00



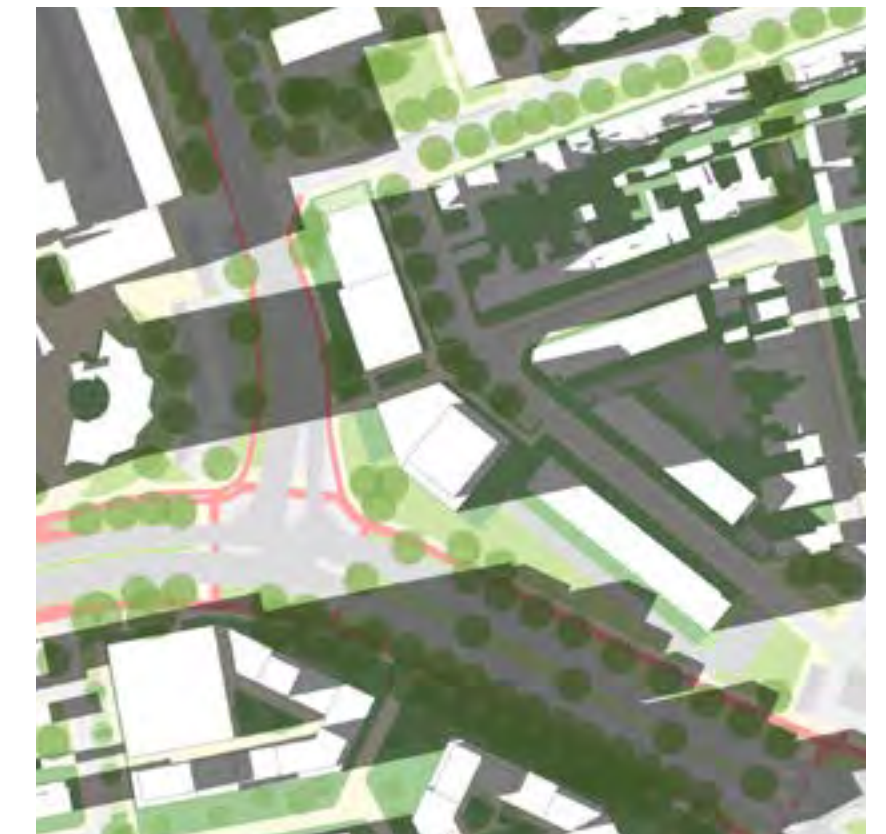
17:00



18:00



19:00





# Bezonningsstudie

21 juni - bestaande situatie

13:00



14:00



15:00



16:00



17:00



18:00



19:00



20:00





# Bezonningsstudie

## 21 juni - 15 bouwlagen

In de diagrammen is te zien dat in juni het hoogte-accnt van 15 verdiepingen tot 17.00 uur geen schaduw werpt op de omliggende tuinen. Na 17.00 uur werpt het schaduw op de tuinen van de nieuwe woningen op de hoek van de Frans Broosstraat en de Jacobus Vosstraat. Vanaf 18.00 uur tot zonsondergang overlapt de schaduw in de tuinen van de woningen aan de Jacobus Vosstraat vrijwel geheel met de schaduw van de eigen woningen.

13:00



14:00



15:00



16:00



17:00



18:00



19:00



20:00





# Bezonningsstudie

## 21 juni - 20 bouwlagen

De diagrammen laten zien dat een toren van 20 bouwlagen vanaf 16.00u tot 18.00u schaduw geeft in de tuinen van de nieuwe woningen aan de Frans Broosstraat. Voor de nieuwe woningen aan de Jacobus Vosstraat overlapt de schaduw van de toren met de schaduw van de eigen woningen. Rond 19.00u tot zonsondergang geeft de toren schaduw in de achtertuinen van de woningen aan de Ettingstraat.

13:00



14:00



15:00



16:00



17:00



18:00



19:00



20:00

