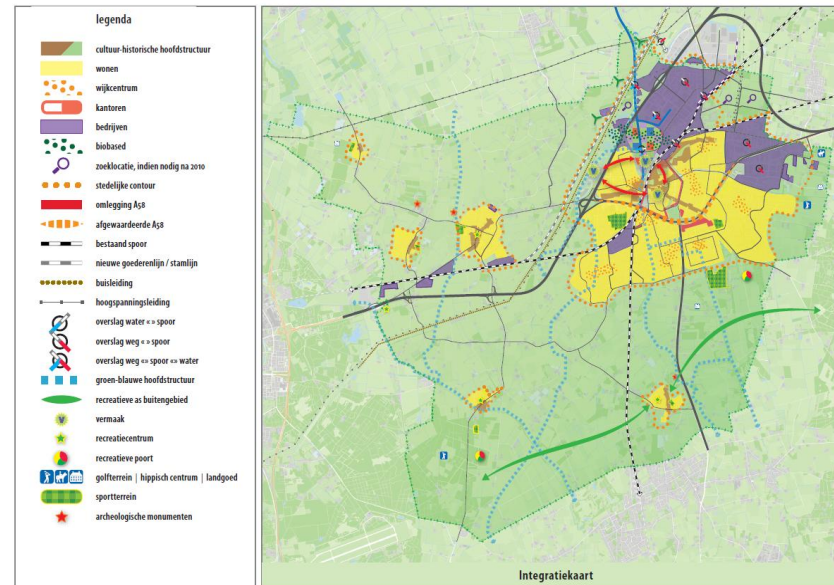


# Structuurvisie Roosendaal 2025

2 oktober 2012

Gemeente Rosendaal

2 oktober 2012



## SAMENVATTING

In 2025 is Roosendaal een stad van mensen, van wonen, van (net)werken. Een complete en vitale stad. Om dit te bereiken, zal Roosendaal de komende jaren moeten inspelen op trends als ontgroening, vergrijzing, glocalisering, individualisering, informatisering, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken én hier duurzame antwoorden op moeten dichtten.

Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. De identiteit van Roosendaal en de ontwikkeling naar een netwerksamenleving zijn hierbij leidende principes.

De Structuurvisie 2025 van de gemeente Roosendaal is in meerdere opzichten een trendbreuk met het verleden. In de eerste plaats is de structuurvisie sinds de Wet ruimtelijke ordening 2008 een wettelijke verplichting. Roosendaal moet een structuurvisie hebben die aangeeft wat het ruimtelijk beleid is en op welke wijze het ruimtelijk beleid zal worden uitgevoerd.

Ten tweede is deze structuurvisie opgesteld in een tijd van economische crisis. Die heeft ertoe geleid dat de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening centrale begrippen in het ruimtelijk beleid zijn geworden. De vanzelfsprekendheid dat er vraag is naar gronden voor woningen, winkels en kantoren, is er niet meer. In 2012 heeft Roosendaal te maken met een overschot aan bijvoorbeeld kantoor- en winkelruimte.

Strategische keuzes voor het toekomstig ruimtegebruik worden onder andere beïnvloed door demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing. Ook die ontwikkelingen leiden ertoe dat Roosendaal niet in de eerste plaats aan meer woningen en meer bedrijventerreinen moet denken, maar aan omvormingen, herstructurering en transformatie.

Tot slot is er maatschappelijk een fundamenteel ander idee ontstaan over het functioneren van de gemeente. De gemeente is niet langer de dominante partij in maatschappelijke ontwikkelingen, maar onderdeel van een netwerkmaatschappij waarin de gemeente een rol op zich neemt. Op het gebied van ruimtelijke ordening wil de gemeente een uitnodigende partij voor maatschappelijke partners zijn.

Het antwoord van Roosendaal op al deze ontwikkelingen formuleren we in deze structuurvisie op twee beleidsuitgangspunten:

- Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal;
- Een haalbare en betaalbare locale ruimtelijke ontwikkeling.

De duurzame ontwikkeling van een compacte, complete en verbonden stad leidt tot fundamentele keuzes:

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren optimaal te benutten;
- Buitengebied ontzien van verstedelijking; ruimte voor agrarische dynamiek in het noordelijk deel van het buitengebied en toerisme en recreatie in gebieden als Visdonk en Brabantse Wal;
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;
- De kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven;

- De identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- Groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied;
- Het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer;
- (regionaal) Ruimte creëren voor speerpunten/topsectoren van economisch beleid;
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen;
- Het optimaliseren van infrastructurele verbindingen en het beter benutten van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, water, spoor, buis) van Roosendaal;
- Benutten van de strategische ligging van Roosendaal en West-Brabant in de Vlaams Nederlandse Delta;
- Bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- Bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.

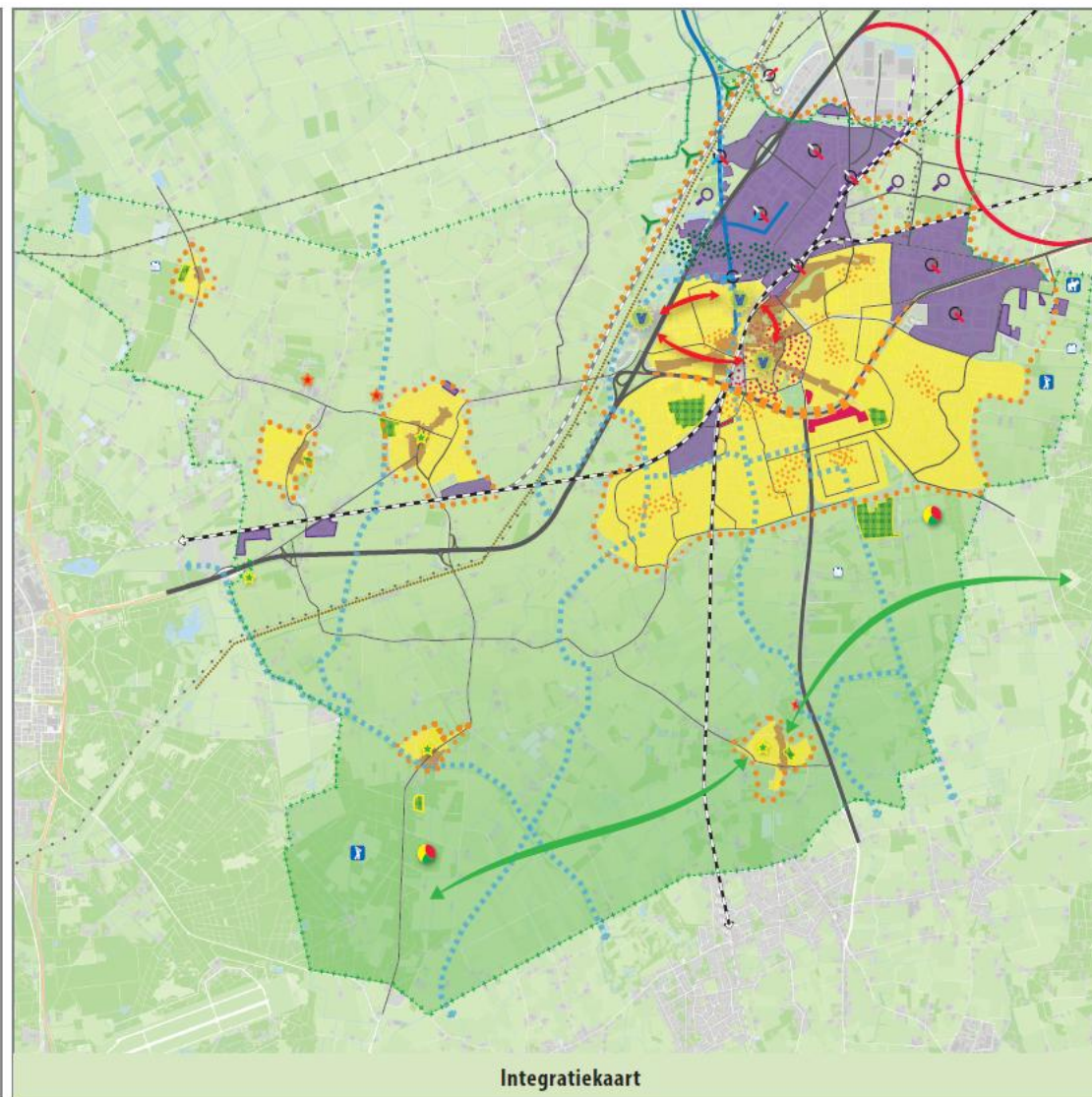
De haalbare en betaalbare lokale ruimtelijke ontwikkeling wordt ondersteund door de volgende keuzes:

- Niet meer programma in ontwikkeling nemen dan dat de markt kan opnemen;
- Economische druk op de markt genereren door voorzichtig te programmeren;
- Eerst bestaande programma's benutten en pas daarna aan nieuwe beginnen. Nieuwe ontwikkelingen van kantoren en winkels voorlopig bevroren;
- Flexibel en kleinschalig programmeren en faseren;
- Intensiveren en beter benutten van de bestaande voorraad van stedelijke functies (woningen, bedrijventerreinen, kantoren, winkels, horeca, maatschappelijk vastgoed); Toepassen van de SER/ duurzaamheidsladder bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Uitnodigen, samenwerken en regisseren in plaats van voorschrijven. Verruim de mogelijkheden van bestemmingsplannen (plan vooruit).

De ruimtelijke keuzes en uitgangspunten zijn in deze structuurvisie vertaald naar de verschillende onderdelen van de ruimtelijke ordening en ondersteund door kaarten met de hoofdstructuren.

In de uitvoeringsparagraaf geven we aan op welke manier we het beleid en de voorgenomen ruimtelijke programma's kunnen realiseren. Daarbij zijn de bovengenoemde uitgangspunten meegenomen.

legenda	
	cultuur-historische hoofdstructuur
	wonen
	wijkcentrum
	kantoren
	bedrijven
	biobased
	zoeklocatie, indien nodig na 2020
	stedelijke contour
	omlegging A58
	afgewaardeerde A58
	bestaand spoor
	nieuwe goederenlijn / stamlijn
	buisleiding
	hoogspanningsleiding
	overslag water « » spoor
	overslag weg « » spoor
	overslag weg « » spoor « » water
	groen-blaue hoofdstructuur
	recreatie as buitengebied
	vermaak
	recreatiecentrum
	recreatieve poort
	golfterrein   hippisch centrum   landgoed
	sportterrein
	archeologische monumenten
	windenergie
	vaarweg
	kering langs regionale rivier



## INHOUD

<b>1. EEN STRUCTUURVISIE VOOR ROOSENDAAL .....</b>	<b>6</b>
1.1 INLEIDING .....	6
1.2 AGENDA VAN ROOSENDAAL, ROL EN INZET GEMEENTE .....	6
1.3 POSITIE, JURIDISCHE STATUS EN PLANPERIODE GEMEENTELIJKE STRUCTUURVISIE .....	7
<b>2. ROOSENDAAL 2012, BASIS VOOR DE TOEKOMST .....</b>	<b>9</b>
<b>3. VERANDERENDE OMGEVING .....</b>	<b>12</b>
<b>4. ROOSENDAALSE AMBITIES NAAR DE TOEKOMST .....</b>	<b>13</b>
4.1 TOEKOMSTVISIE ROOSENDAAL ROUTE 2025, ROOSENDAALSE AMBITIE .....	13
4.2 AGENDA VAN ROOSENDAAL, KOEPELVISIE 2012 EN DRIELUUK VISIES 2012 .....	13
4.3 HET BELEIDSPROGRAMMA VAN ANDERE OVERHEDEN.....	14
<b>5. RUIMTELIJKE VISIE .....</b>	<b>17</b>
5.1 DE UITNODIGENDE GEMEENTE.....	17
5.2 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN .....	17
5.3 WONEN.....	19
5.4 DETAILHANDEL EN BINNENSTAD.....	22
5.5 BEDRIJVENTERREINEN.....	24
5.6 KANTOREN .....	27
5.7 VERMAAK: LEISURE, TOERISME EN RECREATIE.....	29
5.8 INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID .....	31
5.9 HET GROENE BUITENGEBIED .....	34
5.10 ZORG, WELZIJN EN SPORT .....	36
5.11 ONDERWIJS.....	38
5.12 OPENBARE RUIMTE.....	39
5.13 ENERGIE .....	41
5.14 INTEGRATIEKAART.....	43

<b>6. UITVOERINGSPARAGRAAF</b> .....	<b>44</b>
6.1 UITVOERINGSSTRATEGIE .....	44
6.2 UITVOERING VAN RUIMTELIJK BELEID .....	45

## 1. EEN STRUCTUURVISIE VOOR ROOSENDAAL

### 1.1 INLEIDING

De Structuurvisie 2025 van de gemeente Roosendaal is in meerdere opzichten een trendbreuk met het verleden. In de eerste plaats is de structuurvisie sinds de Wet ruimtelijke ordening 2008 een wettelijke verplichting. Roosendaal moet een structuurvisie hebben die aangeeft wat het ruimtelijk beleid is en op welke wijze het ruimtelijk beleid zal worden uitgevoerd.

Ten tweede is deze structuurvisie opgesteld in een tijd van economische crisis. Die heeft ertoe geleid dat de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening centrale begrippen in het ruimtelijk beleid zijn geworden. De vanzelfsprekendheid dat er vraag is naar gronden voor woningen, winkels en kantoren, is er niet meer. In 2012 heeft Roosendaal te maken met een overschot aan bijvoorbeeld kantoor- en winkelruimte.

Strategische keuzes voor het toekomstig ruimtegebruik worden onder andere beïnvloed door demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing. Ook die ontwikkelingen leiden ertoe dat Roosendaal niet in de eerste plaats aan meer woningen en meer bedrijventerreinen moet denken, maar aan omvormingen, herstructurering en transformatie.

Tot slot is er maatschappelijk een fundamenteel ander idee ontstaan over het functioneren van de gemeente. De gemeente is niet langer de dominante partij in maatschappelijke ontwikkelingen, maar onderdeel van een netwerkmaatschappij waarin de gemeente een rol op zich neemt. Op het gebied van ruimtelijke ordening wil de gemeente een uitnodigende partij voor maatschappelijke partners zijn.

### 1.2 AGENDA VAN ROOSENDAAL, ROL EN INZET GEMEENTE

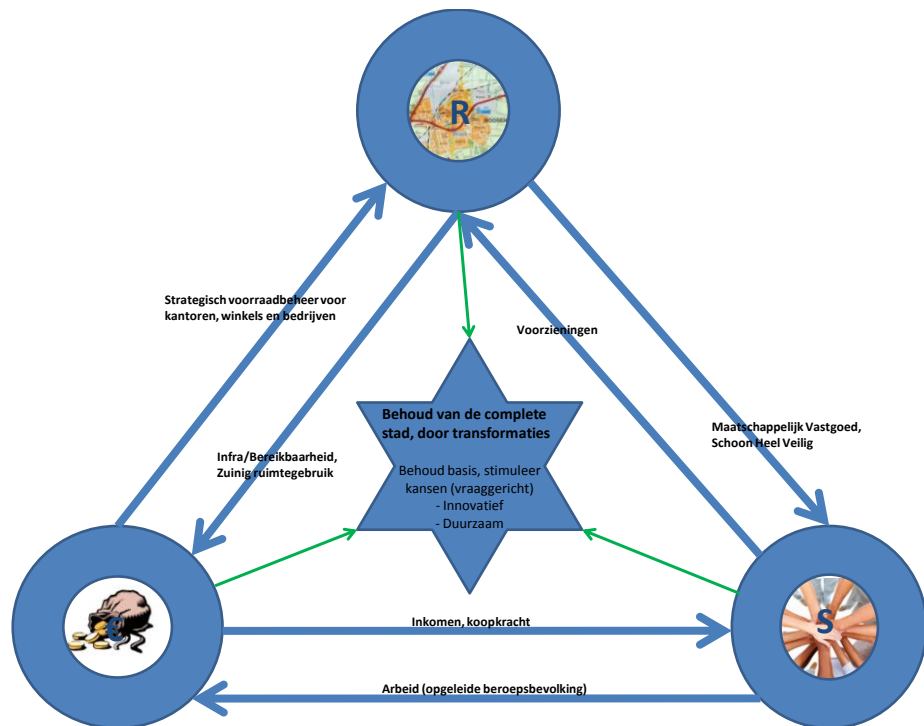
Het antwoord van de gemeente Roosendaal op de veranderingen in de maatschappij is onder andere te vinden in de Agenda van Roosendaal. De Agenda van Roosendaal stelt vast op welke wijze de gemeente gaat omhoog, vernieuwen en investeren. De gemeente ziet zichzelf daarbij als partner in een netwerk van maatschappelijke organisaties, niet als middelpunt.

Op basis van De Agenda van Roosendaal kiezen we met de Structuurvisie Roosendaal voor een ruimtelijk beleid dat ruimte laat voor maatschappelijk initiatief, ruimte laat aan burgers, regelgeving minimaliseert en voorwaarden creëert waarbij publieke, private en particuliere partijen elkaar kunnen ontmoeten.



### 1.3 POSITIE, JURIDISCHE STATUS EN PLANPERIODE GEMEENTELIJKE STRUCTUURVISIE

Binnen het Roosendaals beleid wordt de ruimtelijke structuurvisie opgesteld in samenhang met de Sociale Visie en de Economische Visie. Allen hebben een planningshorizon tot 2025. De drie beleidsvisies vormen samen een dekkend kaderbeleid voor heel Roosendaal. De gemeenschappelijke koers voor de drie visies wordt bepaald door de Toekomstvisie Roosendaal Route 2025, de Agenda van Roosendaal 2011 en de Koepelvisie 2012.



Binnen dit beleidstelsel is de structuurvisie als eerste verantwoordelijk voor een aantal beleidsvelden, zoals openbare ruimte, wonen, landschap en mobiliteit. Op andere onderdelen, zoals kantoren, bedrijventerreinen, onderwijs en zorg ondersteunt de structuurvisie de ruimtelijke wensen en behoeften van de andere visies.

Daarnaast heeft de structuurvisie een andere belangrijk doel: de structuurvisie verbindt de ruimtelijke weerslag van verschillende functies in één integrale visie.

### *Juridisch*

Alhoewel de Wet ruimtelijke ordening de structuurvisie verplicht stelt worden er geen eisen gesteld aan de vorm ervan en de wijze van maatschappelijke consultatie. De gemeente heeft ervoor gekozen om, conform de gemeentelijke inspraakverordening, het document 6 weken ter inzage te leggen, een inloopavond te houden en maatschappelijke partners schriftelijk uit te nodigen om te reageren.

Dit heeft geleid tot verschillende zienswijzen, waarvan er verschillende tot aanpassing van de structuurvisie hebben geleid.

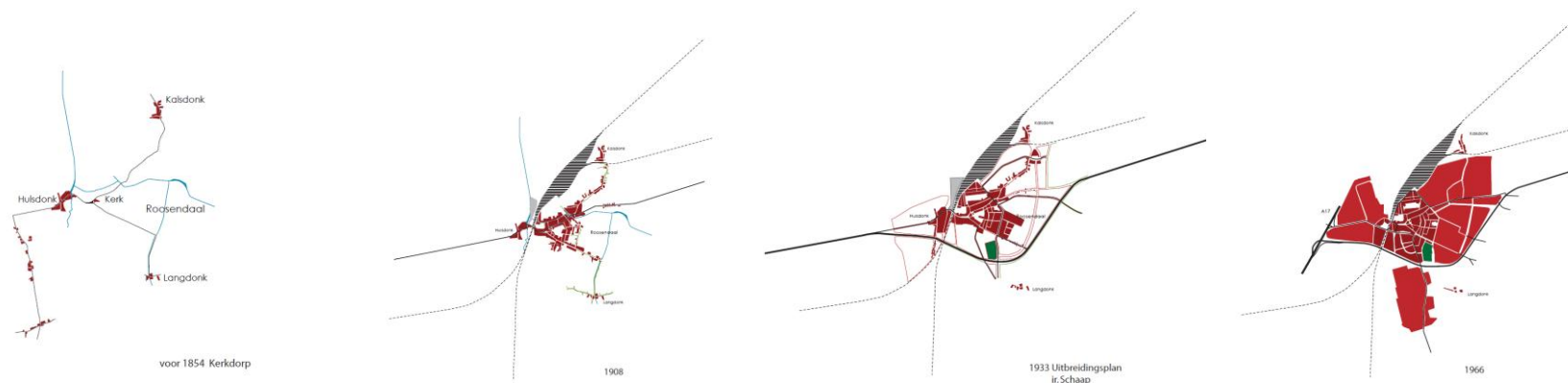
## 2. ROSENDAAL 2012, BASIS VOOR DE TOEKOMST

De huidige vorm van de gemeente Rosendaal met compacte kernen en open landschappen is tot stand gekomen in de periode na de Tweede Wereldoorlog. Dit was een periode van grote bevolkingsgroei en economische groei. De behoefte aan ruimte voor wonen, werken, voorzieningen en recreëren groeide sterk. In de loop der jaren groeide ook het besef dat de natuur, het landschap en de agrarische sector in het relatief kleine Nederland tegen de oprukkende steden in bescherming moest worden genomen.

Het vormen van stad, dorp, wijk en buitengebied ging gepaard met opgelegde regels en verstedelijkingsconcepten vanuit het Rijk. Deze werden vastgelegd in wetten en/of Planologische Kernbeslissingen. Gemeenten konden daar voor een deel hun eigen invulling aan geven, maar waren erg gebonden aan het Rijksbeleid.

### Rosendaal

Rosendaal is opgebouwd uit een multifunctioneel stadscentrum dat is omringd met relatief monofunctionele wijken in het zuiden en bedrijventerreinen in het noorden. Een hiërarchisch en fijnmazig verkeerssysteem dat langzaam verkeer en snelverkeer scheidt, verbindt de verschillende stadsdelen. In dit verkeerssysteem vallen het spoor en de A58 op, ook vanwege hun toenemende barrièrewerking.



Bron: WURCK

Eerst bestonden enkel de gehuchten Hulsdonk, Kalsdonk en Langdonk. Deze gemeenschappen zochten samen een plek voor een kerk en een logische plek daarvoor werd gevonden op de huidige Markt. In eerste instantie ontwikkelt Roosendaal zich vanuit de Markt en de drie historische linten (Hulsdonksestraat, Kalsdonksestraat en Raadhuisstraat). Vanaf het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw neemt de bevolkingsgroei toe. Dan worden de eerste planmatige wijken ontwikkeld waarbij de wijk Burgerhout het meest aansprekend is. Door de toenemende groei besluit de gemeenteraad met het plan Schaap (1934) tot een meer gestructureerde begeleiding van de groei. Zo wordt een Ceintuurbaan aangelegd, een ringweg om de toenmalige bebouwde kom die later tot rijksweg A58 omgevormd zal worden.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn de wijken van Roosendaal als aparte eenheden gebouwd volgens de typische heersende opvattingen over stedenbouw van de tijd waarin ze ontwikkeld zijn. Zo zijn Kroeven, Westrand, Langdonk, Kortendijk en Tolberg-Weihoek ontstaan. Alle wijken hebben een verschillende verschijningsvorm en een andere uitvoering van het verkeersysteem. De gebouwde wijken kregen elk een eigen voorzieningencentrum.

Vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw en voortgezet in de Structuurvisie plus 2001, wordt Roosendaal opgebouwd vanuit de principes van de compacte stad. De compacte stad is het antwoord op de "ongebreedelde" groei van de 20<sup>e</sup> eeuw. Dit gaat uit van een compact stedelijk gebied en een open landschap waarin geïnvesteerd kan worden in de kwaliteit van het laagdynamisch casco (ondergrond, bijvoorbeeld bodem, beken). Het compacte stedelijk gebied wordt ruimtelijk strak begrensd. Nieuwe woonruimte en ruimte voor bedrijventerreinen worden primair in het bestaand stedelijk gebied gezocht. Indien dit niet mogelijk is, wordt gezocht naar uitbreidingen die goed aansluiten op het laagdynamisch casco en de bestaande stedelijke infrastructuur. Zuinig ruimtegebruik dient zowel een ruimtelijk als een economisch belang. De gedachte is om met een compacte stad ruimte (buitengebied) te sparen, om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande onder- en bovengrondse infrastructuur, om minder beheerkosten voor de toekomst te maken, en om bestaande voorzieningen te stimuleren.

## Dorpen

De dorpen van Roosendaal hebben van oorsprong een heel eigen ontwikkelingsgeschiedenis. Elk dorp heeft een eigen verhaal, een eigen karakteristiek en een eigen identiteit.

Wouw is het grootste dorp, met het grootste voorzieningenaanbod en de meeste bedrijvigheid. Het dorp is al rond 1200 ontstaan en heeft met de Sint Lambertuskerk, het voormalig kasteel van Wouw en de Markt enkele indrukwekkende cultuurhistorische dragers. De opbouw van het dorp met de markt en de kerk als dorpshart en de oude wegen naar Roosendaal en Bergen op Zoom is duidelijk aanwezig. Daaromheen is een aantal rustige woonwijken gebouwd. In Wouw is de langzame overgang van zand naar het noordelijk gelegen kleigebied al merkbaar, naar het noorden toe opent het landschap zich en wordt het robuuster.

Het dorp Nispen is de oudste plaats in de omgeving. Het zou al van vóór 1146 dateren. Het dorp is tot in de late middeleeuwen een grote parochie geweest, waar ook Roosendaal deel van uitmaakte. De lange geschiedenis heeft niet tot grootse gebouwen geleid, wel tot een intiem en vriendelijk dorp met kenmerkende linten en een lommerrijk buitengebied.

Heerle is een oude gemeenschap (vanaf de 13<sup>e</sup> eeuw). Het is van oorsprong een dorp dat zich langs de Herelsestraat heeft ontwikkeld. Ook in dit dorp zijn enkele woonwijken aangebouwd waardoor het dorp iets forser van omvang is geworden. Heerle is een echt woondorp met sterk agrarische binding.

Wouwse Plantage heeft een minder rijk verleden, maar daarom geen minder interessante ontstaansgeschiedenis. Het dorp is ontwikkeld vanuit het Landgoed Wouwse Plantage, mede in relatie tot de bosbouwactiviteiten. Het dorp bestaat hoofdzakelijk uit één lint, waaraan later nog wel enkele woongebieden zijn aangebouwd.

Moerstraten is het kleinste dorp van Roosendaal. Het oude buurtschap is in een lint gebouwd en ligt – zoals de naam al doet vermoeden – dichtbij laaggelegen moergebieden. Daarmee heeft Moerstraten een heel ander karakter dan de meer zuidelijk gelegen zanddorpen zoals Nispen. Wonen en landbouw domineren het aanzicht van het dorp.

In de dorpen is meestal sprake van één centrum dat is verbonden aan belangrijke infrastructuur. De kleinschaligheid en de sociale structuren van de dorpen leiden ertoe dat de economische principes van concentratie hier minder gelden dan in de stad Roosendaal. Er is meer sprake van spreiding van voorzieningen. De dorpen zijn ook compact van opzet, maar hebben meer relatie met hun buitengebied dan de stad. Dit is vanuit de ontstaansgeschiedenis en een meer ruraal karakter van de dorpen goed te verklaren.

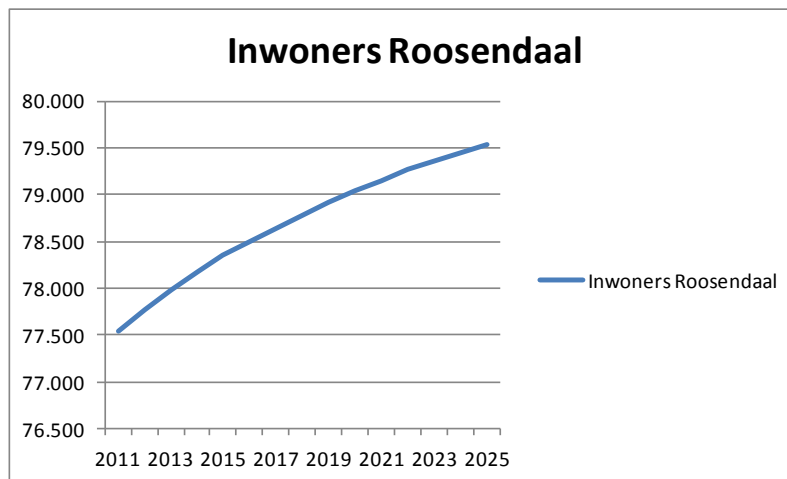
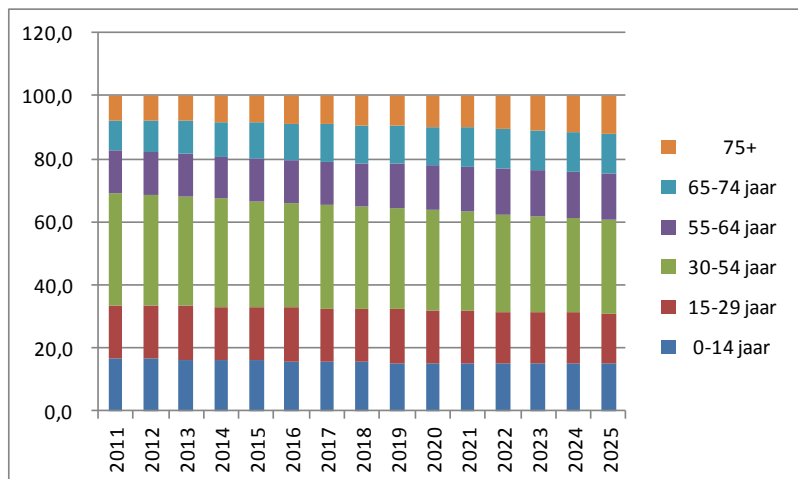
### 3. VERANDERENDE OMGEVING

Roosendaal is in de laatste decennia gegroeid in een tijd van welvaart en voorspoed. Er is veel groen, een ruim aanbod van werklocaties en voorzieningen en een goed onderhouden woningvoorraad met veel grondgebonden eengezinswoningen. Roosendaal wordt nu echter geconfronteerd met een aantal opgaven die de verworven kwaliteit van stad en dorpen onder druk zet.

De structuurvisie wordt opgesteld in een tijd van economische crisis die ertoe heeft geleid dat de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening centrale begrippen in het ruimtelijk beleid zijn geworden. De vanzelfsprekendheid dat er vraag is naar woningen, winkels en kantoren is er niet meer. In 2012 heeft Roosendaal te maken met een overschot aan bijvoorbeeld kantoor- en winkelruimte. Op dit moment is er leegstand in de kantorensector en het winkelaanbod in m<sup>2</sup> is met 10% gedaald. Roosendaal heeft in 2012 nog circa 50 ha. bedrijventerrein beschikbaar, maar het uitgiftetempo is onzeker. De woningmarkt zit op slot, ook al duiden de provinciale prognoses op een lichte groei van de woningvoorraad van circa 3.450 woningen, mede gebaseerd op een toename van het aantal kleine huishoudens en een langere levensverwachting.

Strategische keuzes voor het toekomstig ruimtegebruik worden tevens beïnvloed door demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing, terwijl de bevolking in Roosendaal licht groeit van 77.540 in 2012 naar 79.540 in 2025. Deze ontwikkeling is van grote invloed op de vraag naar voorzieningen en het ruimtegebruik. Het is duidelijk dat er minder vraag naar onderwijs komt en meer vraag naar zorg. Ook de vraag op andere gebieden zoals welzijn, sport en detailhandel zal gaan veranderen.

De effecten van de economische ontwikkelingen in relatie tot demografische veranderingen is nog onduidelijk. We weten niet wanneer markten aantrekken en op welk niveau de vraag zich zal herstellen.



Bron: provinciale prognoses Noord-Brabant 2011

## 4. ROOSENDAALSE AMBITIES NAAR DE TOEKOMST

### 4.1 TOEKOMSTVISIE ROOSENDAAL ROUTE 2025, ROOSENDAALSE AMBITIE

In 2008 heeft de raad de Toekomstvisie Roosendaal Route 2025 vastgesteld. Dit stuk is belangrijk voor de structuurvisie. De Toekomstvisie is in de eerste plaats een ambitiedocument en bevat nog geen afgewogen beleidsvoornemens, wel enkele duidelijke accenten.

In Toekomstvisie Route 2025 is duidelijk waar Roosendaal voor staat: een compleet woon- en leefklimaat voor haar burgers in de wijken en dorpen.

De speerpunten van de ambities uit de toekomstvisie op ruimtelijk gebied zijn de volgende:

- Door de Omlegging van de A58 creëren we een meer samenhangende en leefbare stad met betere verbindingen. De afwaardering van het huidige tracé van de A58 geeft aanleiding om in samenhang met het ziekenhuis een zorgboulevard te ontwikkelen;
- Het stadscentrum blijft met de winkelfunctie regionale trekkracht behouden;
- De gemeente onderhoudt een uitstekend netwerk van langzaam verkeer;
- Roosendaal breidt in en bouwt voort op haar compacte traditie; daarbij wordt in principe gekozen voor zuinig ruimtegebruik;
- Wijken en dorpen zijn gedifferentieerd, levensloopgeschikt, vitaal en leefbaar met een optimaal mogelijk voorzieningenpakket;
- Het wonen in de wijken is divers en verbonden aan de woonwensen van de inwoners; er is voldoende sociale woningbouw;
- In wijken en dorpen is de ambitie om tot Brede Scholen te komen; tevens worden de woonservicezones en ontmoetingsplekken sterker ontwikkeld;
- Een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, met kwalitatief hoogwaardig groen en nieuwe ontmoetingsplekken;
- Ruimte voor kleinschalige en gespecialiseerde nieuwe woon-werklocaties;
- Het gebied tussen de sporen Breda – Dordrecht kan ontwikkeld worden naar een agro- industrieel complex;
- Kwaliteitsverbetering, revitalisering en intensivering van bedrijventerreinen;
- Kwaliteitsverbetering in het buitengebied in samenwerking met partners.

### 4.2 AGENDA VAN ROOSENDAAL, KOEPELVISIE 2012 EN DRIELUIK VISIES 2012

In 2020 is Roosendaal een stad van mensen, van wonen, van (net)werken. Een complete en vitale stad. Om dit te bereiken, zal Roosendaal de komende jaren moeten inspelen op trends als ontgroening, vergrijzing, glocalisering (het proces van zowel globalisering als regionalisering) individualisering, informatisering, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken én hier duurzame antwoorden op moeten dichten.

Tegelijkertijd verandert de rol van de lokale overheid fundamenteel: van 'oplosser van alle problemen' naar een meer faciliterende rol die meer over laat aan partners en inwoners.

Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. De identiteit van Roosendaal en de ontwikkeling naar een netwerksamenleving zijn hierbij leidende principes.

De Koepelvisie 2012 geeft in de vorm van een korte film (zie: [www.roosendaal.nl](http://www.roosendaal.nl)) een integrale visie op de toekomst voor Roosendaal. Deze visie is vertaald naar het Drieluik van de Sociale Visie, de Economische Visie en de Ruimtelijke Visie. Deze visies geven de Structuurvisie de volgende richting:

- Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal;
- Een haalbare en betaalbare ruimtelijke ontwikkeling
- Een respectmaatschappij waarin arbeidsparticipatie, maatschappelijke participatie op eigen kracht en wederkerigheid in het sociaal-maatschappelijk verkeer centraal staan;
- Economische speerpunten in de logistiek, zorg en een aantrekkelijke binnenstad.

#### 4.3 HET BELEIDSPROGRAMMA VAN ANDERE OVERHEDEN

Het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de Regio West-Brabant hebben relevante beleidsprogramma's voor Roosendaal. In de bijlage is de weergave van dit beleid opgenomen.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu geeft met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) de koers aan voor het ruimtelijk beleid. De inhoudelijke keuzes van het Rijk benadrukken een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland

Deze doelstellingen leiden tot het toewijzen van belangrijke economische centra en vitale infrastructurele netwerken en verschillende centra van economische activiteit: Mainports, Brainports en Greenports.

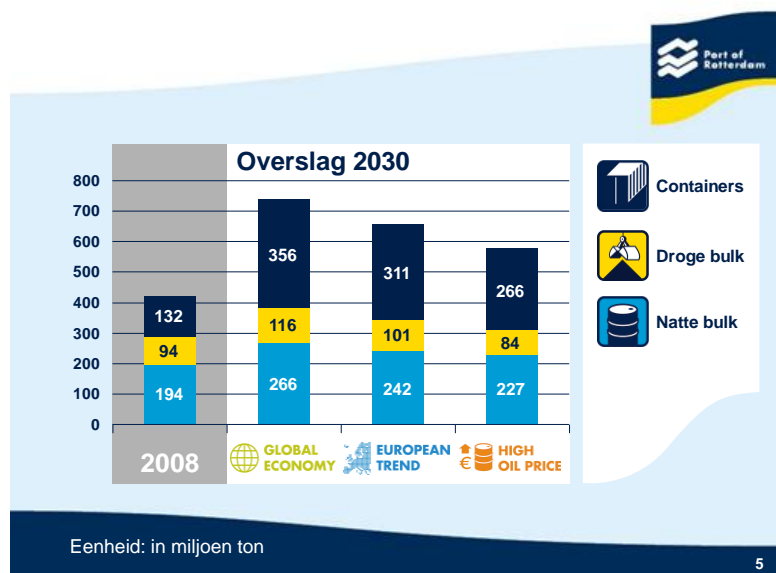
De Rijksoverheid is vooral gefocust op het rijksbelang en daardoor is er weinig aandacht voor regionale en lokale ontwikkelingen. West-Brabant en Roosendaal komen dan ook niet veel voor in de plannen van het Rijk. Enkele relevante constatering zijn:

- De noordzijde van Roosendaal is "kansrijk gebied voor windenergie"
- Roosendaal is onderdeel van een stedelijke regio met een concentratie van topsectoren;
- De A17 verliest haar functie als internationale transportverbinding aan de nieuwe A4; de A58 staat wel genoteerd voor verbreding (2x 3 baans in 2028)
- De Brabantse Wal staat op de kaart als nationaal park;
- Door Roosendaals grondgebied is een nieuwe hoogspanningsverbinding gepland.

Roosendaal ligt op rijksniveau binnen de invloedssfeer van de Mainport Rotterdam. Rotterdam heeft haar ambities vastgelegd in de Havenvisie Rotterdam 2030. West-Brabant en Roosendaal worden geconfronteerd met een grote toename van verkeersstromen (vooral goederenvervoer). Dit biedt economische groeipotentie, maar vraagt (op regionaal en lokaal niveau) om een adequate aanpassing/investering in de infrastructuur en zorg voor leefbaarheid en veiligheid.



Het Rijk is haar beleid aan het aanpassen, als gevolg van de problemen die de crisis heeft blootgelegd. Zo is er een voornemen om alle ruimtelijke functies aan een zogenaamd duurzaamheidsladder te onderwerpen om ongewenste uitbreidingen te voorkomen. Bovendien is er een nieuwe Omgevingswet in ontwikkeling met als doel ruimtelijke processen sneller, efficiënter te laten verlopen.



Ontwikkeling goederenvervoer, bron: Havenvisie Rotterdam 2030

De provincie Noord-Brabant heeft haar beleid in hoofdzaak vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Brabant (2010) en de Verordening Ruimte (2012). De Structuurvisie is het provinciaals beleidskader, de Verordening is het toetsingskader. Er wordt gebruik gemaakt van provinciaal beleid om het laagdynamisch casco van Roosendaal als onderleggen van deze structuurvisie in te vullen. De provincie positioneert de stad Roosendaal als een regionaal verzorgende kern met economisch ontwikkelingspotentieel op het gebied van multimodaal transport en distributie. De provincie gaat uit van zuinig ruimtegebruik en bescherming van het buitengebied, water en milieu.

De provincie koerst aan op een regionaal beleid, waarbij er samen met de regiogemeenten beleid en programma's voor wonen, werken, voorzieningen, groen en landschap worden ingericht. Het project Landschap van Allure voor de Brabantse Wal is één van de regionale projecten van de provincie.

De regio West-Brabant heeft in 2010 een eigen ruimtelijke visie opgesteld voor de periode 2010 – 2030. De regio stelt zichzelf open voor de economische potenties, maar doet dit met behoud van identiteit en ruimtelijke kwaliteit. Hierin wordt Roosendaal op eenzelfde wijze gepositioneerd als in het landelijke en provinciale beleid. De regio heeft ook een Goederenvisie opgesteld waarbij de regio zich uitsprekt over het goederenvervoer in relatie tot leefbaarheid en economische ontwikkeling. Voor

Roosendaal wordt de omlegging van de A58 bepleit. Een vrijliggend goederenspoor wordt regionaal onderschreven en Roosendaal wordt aangewezen als één van de vier multimodaal ontsloten economische centra binnen West-Brabant.

In regionaal verband worden in samenspraak met de Provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt over de planning van nieuwe woningen en bedrijventerreinen. Ook op andere terreinen zoals water, landschap, detailhandel, voorzieningen, windenergie en mobiliteit wordt gestreefd naar regionale afstemming. Dit leidt in sommige gevallen tot ruimtelijke consequenties zoals het concentreren van glastuinbouw in Steenbergen, het concentreren van bovenregionale bedrijvigheid op bedrijventerrein Moerdijk en het concentreren van boomteelt in Zundert.

#### Beleid bij de buurgemeenten

De buurgemeenten hebben eveneens Structuurvisies, of zijn die aan het voorbereiden. De gemeente Bergen op Zoom heeft een vastgestelde structuurvisie, die van Steenbergen is in ontwerp gereed en de gemeenten Rucphen en Halderberge starten in 2012 het traject voor hun structuurvisies op. De Belgische gemeente Essen heeft een wettelijk verplicht structuurplan (2006).

Roosendaal, Steenbergen, Bergen op Zoom en Essen delen met elkaar het buitengebied met beleidsterreinen als water, natuur en landschap. Maar de gemeenten hebben ook belangrijke verbindingen op het gebied van de woningmarkt, de arbeidsmarkt, onderwijs, zorgvoorzieningen en werkgelegenheid. Afstemming van beleid en programmering vindt plaats op regionaal niveau.

Rucphen heeft op dit moment nog geen structuurvisie. De gemeente heeft wel een bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding. Hierin wordt conform het provinciaal beleid het laagdynamisch casco beschermd en ruimte gegeven voor agrarische ontwikkeling.

De gemeenten Halderberge en Roosendaal zijn met elkaar verbonden in de ontwikkeling van Borchwerf 2. Ook voor Halderberge geldt dat het bestemmingsplan buitengebied zich richt op het laagdynamisch casco en agrarische ontwikkeling. Eén uitzondering moet worden genoemd: Halderberge heeft een plan voor een rondweg ten zuiden van Oudenbosch in voorbereiding.

#### Beleid van het Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap heeft haar Keur als belangrijkste beleidsdocument. Het beschermt Roosendaal en de regio tegen het water en zorgt voor een goede waterkwaliteit, terwijl daarbij meteen aan de ontwikkeling van natuur- en landschap wordt gedaan.

## 5. RUIMTELIJKE VISIE

### 5.1 DE UITNODIGENDE GEMEENTE

Uit de Agenda van Roosendaal, de Koepelvisie en het Drieluik van Visies vloeit een nieuw inzicht voort in de rol van de gemeente Roosendaal in ruimtelijke processen . Roosendaal voert een beleid waarin haar burgers, bedrijven en maatschappelijke partners ruimte krijgen om te investeren in de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Roosendaal voert een ruimtelijk beleid op hoofdlijnen en nodigt partijen uit om binnen de kaders hierin te participeren. Daarbij past een gemeente die actief samenwerking zoekt met maatschappelijke partners, bij voorkeur al in een vroeg stadium en op strategisch niveau.

Dit beleid komt tot uitdrukking op alle beleidsniveaus en op alle beleidsterreinen, rekening houdend met het bestaande beleid. De structuurvisie geeft hoofdlijnen van beleid, prioriteert ruimtelijke en functionele ontwikkelingen en benoemt de gewenste kwaliteit.

### 5.2 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

De structuurvisie begint met grondbeginselen van het ruimtelijk beleid. De stad Roosendaal is qua opbouw compact, compleet en verbonden. Dit compacte karakter komt voort uit het geconcentreerd bouwen van wijken en dorpen in een hiërarchie van wegen en met een geconcentreerde voorzieningenstructuur. De kwaliteit van het buitengebied, open en weids in het noorden en een parklandschap in het zuiden, komt daardoor goed tot zijn recht. De compleetheid bestaat uit het aanbod van voorzieningen, ruimtelijke kwaliteiten en de complementariteit van stad en buitengebied.

Verbondenheid is de mate waarin Roosendaal via netwerken fysiek is verbonden met haar omgeving en sociaal is verbonden met haar samenleving.

De fundamentele uitgangspunten voor de gemeente zijn:

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren optimaal te benutten;
- Buitengebied ontzien van verstedelijking; ruimte voor agrarische dynamiek in het noordelijk deel van het buitengebied en toerisme en recreatie in gebieden als Visdonk en Brabantse Wal;
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing uitgangspunten zijn;
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;

- De kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven;
- De identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- Groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied;
- Het sturen van nieuwbouw van verschillende stedelijke functies op basis van strategisch voorraadbeheer;
- (regionaal) Ruimte creëren voor speerpunten/topsectoren van economisch beleid;
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen;
- Het optimaliseren van infrastructurele verbindingen en het beter benutten van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, water, spoor, buis) van Roosendaal;
- Benutten van de strategische ligging van Roosendaal en West-Brabant in de Vlaams Nederlandse Delta;
- Bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- Bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.

Het aspect duurzaamheid is integraal onderdeel van de structuurvisie. Ruimtelijke keuzes zoals die hierboven staan beschreven zijn het optimale resultaat van een afweging tussen de zogenaamde people-planet-profit driehoek. Dit uit zich vooral in het benutten van bestaande voorzieningen en infrastructuur in de bestaande gebouwde stad en dorpen, het strategisch voorraadbeheer en het zuinig ruimtegebruik.

*kernbegrippen:*

*Strategisch voorraadbeheer is het uitvoeren van beleid en activiteiten om de voorraad (woningen, kantoren, bedrijventerreinen, maatschappelijk vastgoed) op zowel korte als lange termijn in overeenstemming te brengen met de marktvraag en de doelstellingen van de gebruikers. Het toevoegen van nieuw aanbod dient in deze benadering plaats te vinden in overeenstemming met de beoogde ontwikkeling van de bestaande voorraad.*

*Herstructurering is het grondig vernieuwen van een gebouw of een complex voor een bestaande functie.*

*Transformatie is het omvormen van een gebouw of complex naar een nieuwe/andere functie.*

## 5.3 WONEN

Op basis van de provinciale prognoses wordt tot 2025 een lichte groei van het aantal huishoudens en de vraag naar woningen verwacht. Op grond van de provinciale prognoses 2011 kan Roosendaal circa 3.450 woningen realiseren tot 2025.

<b>Opbouw woningbouwprogramma 2011 – 2025</b>	
Beoogd programma 2011 - 2025	3.450 (*)
Restplancapaciteit (in bestemmingsplan vastgelegd)	1.850
Plancapaciteit bestaande bestemmingsplannen	300 (**)
Bouwopgave 2011 – 2025	1.300
Zachte plancapaciteit	1.500

(\*) bewerking gemeente Roosendaal op provinciale prognose 2012

(\*\*) Ervaring leert dat er binnen bestemmingsplannen in de gebouwde omgeving jaarlijks circa 20 woningen worden ontwikkeld.

De gemeente blijft zich inzetten om haar burgers een passende woning en woonomgeving te bieden en om burgers binnen de wijken en dorpen mogelijkheden voor een wooncarrière te bieden. Ook zal er aandacht moeten zijn voor nieuwe opgaven, zoals de huisvesting van arbeidsmigranten.

Voor het wonen zetten we in op strategisch voorraadbeheer: het op langere termijn in overeenstemming brengen van de wensen van de woonconsument met de woningvoorraad. De bestaande voorraad is de basis. De mate waarin de bestaande woningvoorraad aangepast kan worden aan veranderende woonwensen is een belangrijke factor. Toevoegingen aan de voorraad zijn strategisch en moeten noodzakelijke veranderingen in de voorraad niet in de weg staan.

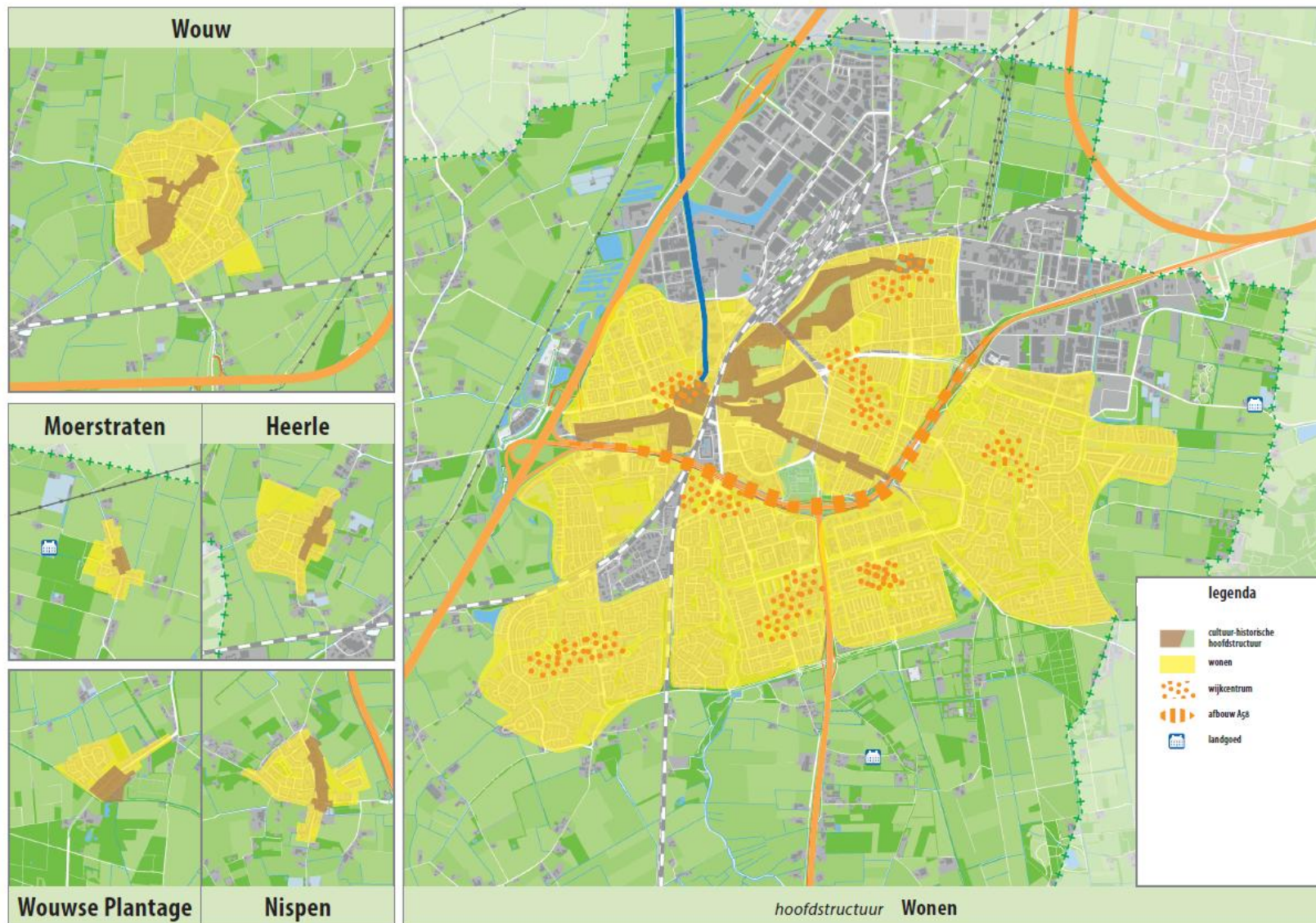
In de bestaande voorraad zal een speciale focus liggen op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad op de toekomstige woningbehoefte. Het grootste deel daarvan is particulier woningbezit. Bestaande wijken en dorpen dienen een gevarieerd woningaanbod en gevarieerde woonmilieus te bieden. Gegeven de demografische ontwikkeling is er een toenemende vraag van de doelgroep ouderen naar levensloop- en zorggeschikte woningen die mogelijk zowel in het nieuwbouwprogramma als in de bestaande voorraad te vinden is.

Maar er wordt tevens ruimte geboden voor mensen vanuit de regio en voor arbeidsmigranten die zich in Roosendaal willen vestigen. Uitgaande van de economische kracht van Roosendaal is er speciale aandacht voor het aantrekken van nieuwe inwoners die in Roosendaal werken of gaan werken om daarmee de trend van de dalende beroepsbevolking te kunnen keren.

Vanuit het oogpunt om de woonlasten te beperken en duurzaamheid te vergroten, is het gewenst het energiegebruik in de woningen terug te dringen. De eerste verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de eigenaren en bewoners. De gemeente zal voorlichten en projecten stimuleren in samenwerking met andere maatschappelijke partners.

In relatie tot de complete ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente wordt het nieuwbouwprogramma van woningen ook ingezet om de herstructurering van andere functies mogelijk te maken. Woningen kunnen een belangrijke invulling betekenen van commercieel, sociaal maatschappelijk en cultuurhistorisch vastgoed dat leeg staat of leeg dreigt te komen.

- In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt niet meer gepland dan is afgesproken in de Regionale Planningafspraken van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO);
- Er wordt meer flexibel geprogrammeerd, met een gering risico voor de gemeente;
- Vastgestelde (bestemmings)plannen worden waar mogelijk uitgevoerd, ook in de dorpen waar elk dorp over een locatie beschikt waarin verschillende segmenten kunnen worden gerealiseerd
- Voor de dorpen geldt migratiesaldo = 0;
- Toevoegingen aan de woningvoorraad staan in het teken van de versterking van de bestaande woningvoorraad en sluiten aan bij de wijkperspectieven (zie: [www.roosendaal.nl](http://www.roosendaal.nl));
- Bij een teruglopend woningbouwprogramma wordt in eerste instantie geïnvesteerd in een bijdrage aan de kwaliteit van de stad, waarbij we streven naar 100% binnenstedelijke ontwikkeling
- Genereer in wijken en dorpen een generieke basiskwaliteit in de woningvoorraad en creëer specifieke woonmilieus, sluit ook hierbij aan bij de wijkperspectieven;
- Verleid in samenwerking met de partners de particuliere woningvoorraad tot woningaanpassingen om deze levensloopgeschikt te maken en energiegebruik te verlagen;
- Faciliteer waar mogelijk combinaties van zorg, voorzieningen en wonen en sluit daarbij aan op de bestaande voorzieningenstructuur;
- Vrijkomende locaties van commercieel, sociaal-maatschappelijk en cultuur-historisch vastgoed vragen om extra aandacht. Het is belangrijk verloedering te voorkomen en een invulling van dergelijke locaties met woningen is een serieuze optie. Het transformeren van andere functies naar woningen vindt in principe plaats buiten de hoofdstructuren van bijvoorbeeld detailhandel en kantoren, maar kan ook een optie zijn om belangrijke plekken in de stad (zoals stadsentrees) tot (her)ontwikkeling te brengen;
- Omwille van een duurzame woningvoorraad worden er in nieuwbouwprojecten in principe alleen nog levensloopgeschikte woningen en woningen met een energielabel A gebouwd;
- Om de samenleving de ruimte te geven om in de eigen woonomgeving te investeren maken we bestemmingsplannen flexibeler en ruimer, de gemeente zal op het gebied van regelgeving en gebiedsontwikkeling op hoofdlijnen gaan acteren.



## 5.4 DETAILHANDEL EN BINNENSTAD

Op grond van de Economische Visie in het Drieluik is de opgave voor de detailhandel tweeledig: het handhaven van het voorzieningenniveau op wijk- en dorpsniveau en het behouden van de regionale aantrekkingskracht van de drie thematische clusters: Binnenstad, Gostores en Rosada.

Op wijk- en dorpsniveau ligt de focus op het behoud van de dagelijkse voorzieningen. Daar waar het verzorgingsniveau terugloopt en in wijkperspectieven als een serieus probleem wordt ervaren, onderzoeken de dorpen en maatschappelijke partijen met elkaar elke mogelijke oplossing.

De detailhandelsstructuur handhaaft de drie thematische clusters: Binnenstad, Gostores en Rosada, waarbij de binnenstad het belangrijkste is.

De binnenstad dient snel te anticiperen op de eerder genoemde trends. De binnenstad is sterk door de omvang van aanbod, het aankoopgemak en de bereikbaarheid. De concurrentie van internet, waar het aanbod en het aankoopgemak ook groot zijn, neemt echter steeds meer toe. Er is sprake van een teruglopend aanbod van winkels. Concentratie van aanbod is op dit moment een proces dat de gemeente in overleg met winkeliers, eigenaren en beleggers wil begeleiden. Vooral nog gaat de gemeente uit van het handhaven van de bestaande structuren, maar ziet in dat de huidige ontwikkelingen in de markt tot een compactere binnenstad kunnen leiden. Ook wil de gemeente de dynamiek die de detailhandel/de consumenteneconomie zo kenmerkt faciliteren en ontwikkelingen uit de markt mogelijk maken. Overleg met betrokken partijen is noodzakelijk.

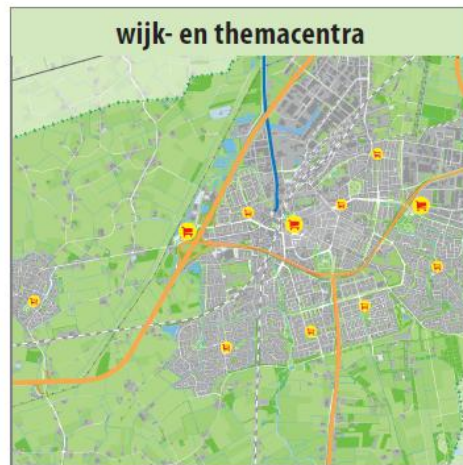
Om dit proces te begeleiden zijn aanvullende maatregelen gewenst. Het uitnutten van de cultuurhistorische identiteit van de binnenstad (ondersteund door een passende openbare ruimte), het versterken van de vermaakfuncties in de binnenstad en het verruimen van mogelijkheden voor innovatie in de detailhandel kunnen de aantrekkingskracht van de binnenstad stimuleren. In de Economische Visie wordt in dit verband gesproken van de consumenteneconomie.

De cultuurhistorische as in de binnenstad is de ruggegraat voor de beleving van de stad en daarin gaan we zoveel mogelijk functies concentreren. De cultuurhistorische as bestaat uit de Kade/Kadeplein, de Markt, het Tongerloplein, de Molenstraat en de Raadhuisstraat. Het Tongerloplein blijft het cultuurplein, maar nieuwe vormen van vermaak in relatie tot detailhandel zijn welkom.

De bestaande concentraties van horeca worden behouden en een verder ruimtelijke spreiding is niet gewenst. Binnen de horecaconcentraties is een verbreding van functies mogelijk en komen er meer mogelijkheden om winkelondersteunende horeca te vergroten.

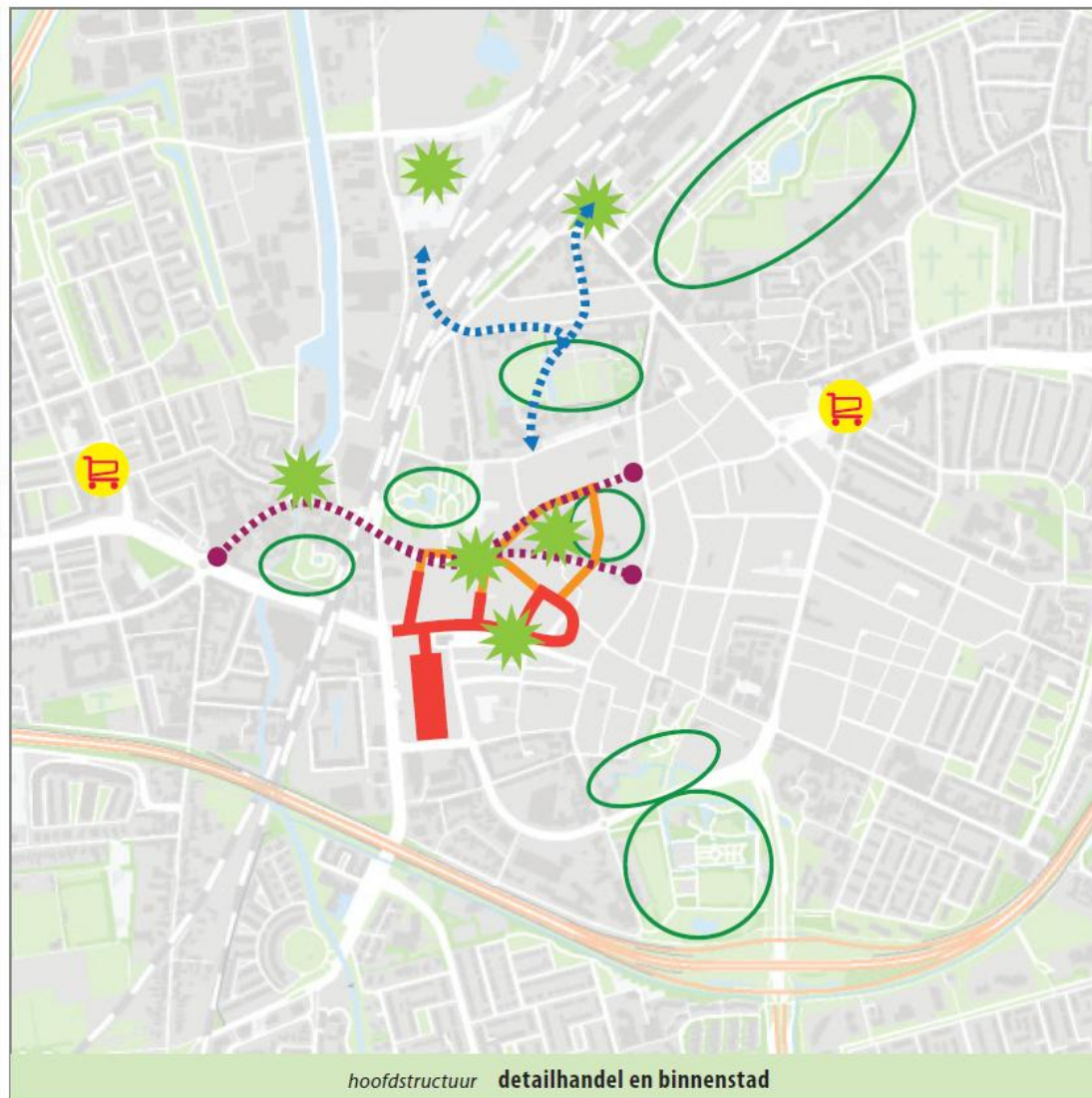
Aanvullend aan de intensiteit van het commercieel centrum gaan we met name de parkenstructuur benutten als ontspannings- en rustplekken in (en om) de binnenstad. In dat verband is er de ambitie om nieuw groen voor de binnenstad toegankelijk te maken in Mariadal en achter de Paterskerk in overleg met de betrokken partners.





### LEGENDA

- cultuurhistorische as
- as binnenstad - station - stadsoevers
- kernwinkelgebied
- stadsontspanning
- stadsvermaak
- winkelcentrum
- WUKEN**
- wijkcentrum
- themacentrum



- Gelet op de ontwikkelingen in de detailhandel zal de gemeente in principe geen solitaire en/of nieuwe vestigingen buiten de bestaande concentraties meer toevoegen. Detailhandel die ondergeschikt en ondersteunend is aan een andere hoofdfunctie is mogelijk, zolang dat geen afbreuk doet aan de detailhandelsstructuur.
- De gemeente staat in de binnenstad geen nieuw verkoopvloeroppervlak toe zolang het aanbod in de binnenstad afneemt; een uitzondering hierop is mogelijk wanneer het een substantiële herstructurering van winkelruimte betreft; het is binnen het winkelhart voor bestaande bestemde ruimte mogelijk om deze te versterken, intensiveren en concentreren, zodat ingespeeld kan worden op de actuele ontwikkelingen in de winkelmarkt;
- Nader overleg over een mogelijk compacter winkelhart in de binnenstad met de betrokken partijen is noodzakelijk om een gezamenlijke oplossingsrichting voor de binnenstad te ontwikkelen. Hierbij betrekken we ook de entrees van de binnenstad (Molenstraat, Mill-Hill plein en de westzijde van de nieuwe Markt)
- Waar mogelijk verdere verruiming van bestemmingsplannen om functiemenging mogelijk te maken in de binnenstad;
- Transformatie van de detailhandelsfunctie is in eerste instantie slechts mogelijk buiten de aangewezen hoofdstructuur en dan bij voorkeur naar een andere economische functiemits deze past in de omgeving). Omvorming naar woningbouw is mogelijk wanneer dit past in de criteria die de woningbouwprogrammering daarvoor biedt;
- Om de binnenstad te ondersteunen, gaan we beter gebruik maken van identiteitsdragers van de stad (cultuurhistorische as) en de mogelijkheden voor vermaak en ontspanning vergroten (pleinen, parken en relatie met spoorzone);
- Als specifieke kernhorecagebieden (horecaconcentratiegebieden) zijn aangemerkt: het gebied Markt (vanaf bibliotheek) – Bloemenmarkt – Tongerloplein, de Raadhuisstraat tussen Nieuwe Markt en Nispensestraat;
- Binnen het feitelijke winkelhart (Roselaar, Nieuwe Markt, Roselaarplein, Tussen de Markten, Passage, Biggelaar en westelijke deel Raadhuisstraat) streven we een evenwichtige spreiding van enkel en alleen winkelgerelateerde daghoreca na;
- Voor de uitgaansgerichte horeca is concentratie in kernhorecagebieden het uitgangspunt.

## 5.5 BEDRIJVENTERREIN

Voor Roosendaal is het handhaven en uitbouwen van een diverse en flexibele economie de belangrijkste opgave. De Economische Visie zet in op behoud van de bestaande kracht en het verzilveren van nieuwe kansen. De werkeconomie op de bedrijventerreinen is grotendeels afhankelijk van de wereldeconomie. De verantwoordelijkheid van de gemeente is om de kwaliteit en de effectiviteit van het gebruik van de bestaande bedrijventerreinen te optimaliseren en de lokale bedrijven te faciliteren in hun ontwikkeling. Daarnaast heeft Roosendaal een regionale taak in het accommoderen van nieuwe bedrijvigheid en het benutten van de strategische ligging met multimodale ontsluiting. Gezien haar strategische ligging in de Vlaams Nederlandse Delta en de aanwezigheid van multimodale netwerken, heeft Roosendaal de ambitie om haar bedrijvigheid optimaal te ontsluiten op deze internationale netwerken per spoor, water, weg en buisleiding.

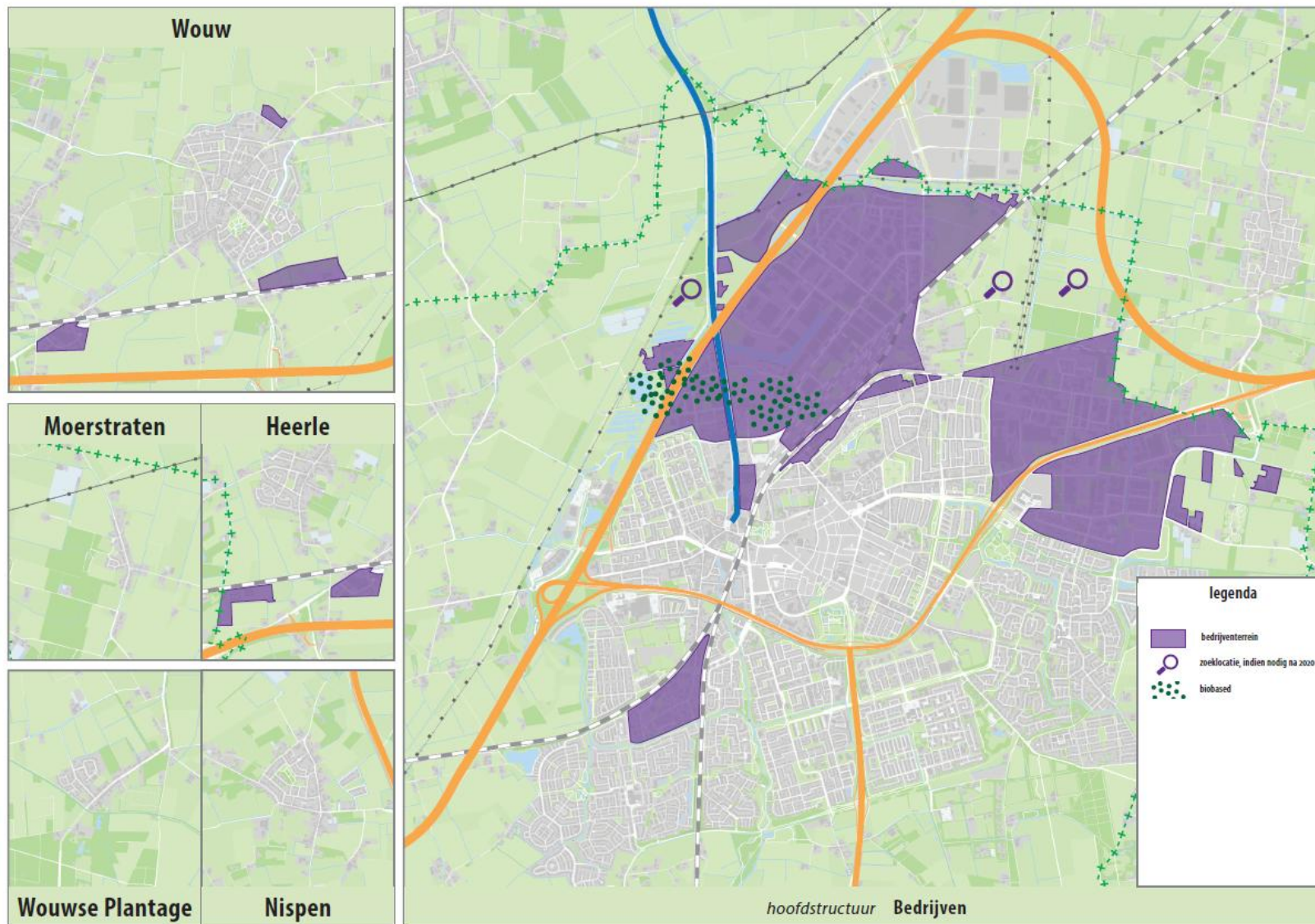
Ten behoeve van een optimaal gebruik van bestaande bedrijventerreinen is het Regionaal Uitgifteprotocol vastgesteld. Om hier effectief op stedelijk niveau invulling aan te geven is nauwe samenwerking met het lokale bedrijfsleven gewenst. Hier spreken wij ook van strategisch voorraadbeheer. Dit is eerder een kwestie van organisatie, dan van ruimtelijke ordening, omdat het hier om volledig particulier eigendom gaat. Doel is in ieder geval een intensiever gebruik van de bestaande bedrijventerreinen, waarbij er in principe geen toevoegingen aan de voorraad worden gedaan die herstructurering in de weg staan.

De gemeente wil met name voor haar topprioriteiten (Logistiek, Maintenance en Biobased) courant aanbod kunnen aanbieden. De terreinvoorraad voor nieuwe vestigingen is op dit moment voldoende voor 2020. Voor biobased economie gelden mogelijk specifieke vestigingsvoorwaarden, omdat die zich in veel gevallen ontwikkelen vanuit bestaande bedrijven. Hier wil de gemeente voorwaarden scheppen om doorontwikkeling van biobased economie mogelijk te maken.

Tot 2020 lijkt Roosendaal over voldoende bedrijventerreinen te beschikken. Om voor de periode na 2020 opties open te houden om de economie te stimuleren, biedt Roosendaal op regionaal niveau verschillende zoeklocaties aan: Roosendaal Tussen de Sporen en de A17-Zone (zie kaart. Roosendaal tussen de Sporen is het gebied tussen de spoorlijnen naar Breda en Dordrecht, en de A17-Zone is het gebied tussen de A17 en de buisleidingenstraat vanaf de golfbaan tot aan de Vliet) In deze gevallen gaat het om infrastructuurgerelateerde gebieden. Tussen het Spooreplacement en de A17-Zone is een optie voor de uitbouw van de biobased economie in relatie tot bestaande bedrijvigheid.

Roosendaal is sterk op het gebied van transport en distributie en de multimodale ontsluiting. Deze kwaliteit kan verder worden uitgebouwd. Roosendaal zet in op het optimaliseren van de koppeling tussen economie en infrastructuur (zie Infrastructuur en Mobiliteit).

- Strategisch voorraadbeheer: Eerst bestaande voorraad uitgeven, dan beter gebruik maken van bestaand bedrijventerrein en daarna pas aan uitbreiding denken; De gemeente wil courant bedrijventerrein op voorraad houden voor de economische topprioriteiten;
- De gemeente past het regionaal uitgifte protocol toe; daarbij past de invoering van het strategische voorraadbeheer in samenwerking met het bedrijfsleven; daar past tevens bij een realistische regie over de allocatie van bedrijven;
- Het volgen van een stapsgewijze aanpak om risico's van overprogrammering te minimaliseren;
- Het gedeelte Bedrijventerrein op Borchwerf dat gepland was voor de ontwikkeling van SpoorHaven, maar niet in aanmerking komt voor de ontwikkeling van Stadsoevers en het Stadspodium, blijft een bestemming van bedrijventerrein houden (zie ook Stadspodium bij Vermaak);
- Optimaliseren multimodale infrastructurele verbindingen;
- Het mogelijk maken van flexibele woon-werk vormen in bestemmingsplannen;
- Biobased economie verbinden aan stedelijk gebied, bestaande bedrijvigheid en bestaande (en nieuwe) infrastructuur.



## 5.6 KANTOREN

De situatie op de Roosendaalse kantorenmarkt vraagt om een behoedzaam beleid. Er is veel minder vraag naar kantoorruimte en de beschikbare ruimte is kwalitatief veranderd onder invloed van het 'nieuwe werken'. Veel panden zijn in handen van beleggers of eigenaar-gebruikers en de invloed van de gemeente is beperkt. Er dreigt een langdurige situatie van leegstand en onbenutte bestemmingsplancapaciteit.



De gemeente wil deze situatie ombuigen naar een gezonde kantorenmarkt met een courant aanbod en een goede relatie naar de ruimtelijke omgeving. Er hoeft geen twijfel over bestaan dat dit een lange weg wordt. De volgende activiteiten zetten we in, in nauwe samenwerking met de kantorenvastgoedmarkt.

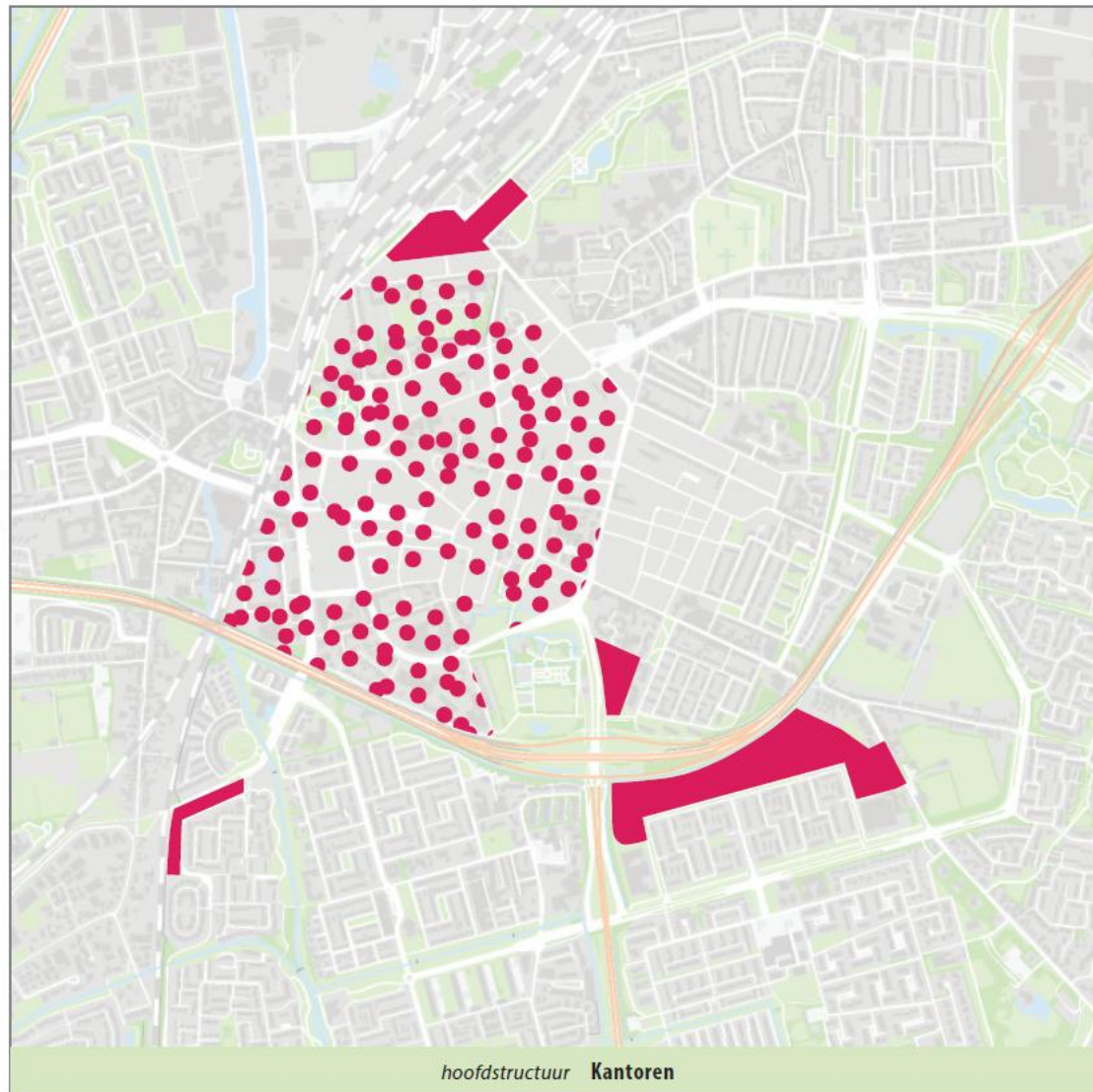
- Accommoderen van toekomstige vraag
- Optimaliseren gebruik van bestaande voorraad en het terugdringen van de leegstand.

In de eerste plaats zoeken we bij de bestaande (bekende) plancapaciteit naar een goede match met de gebruikers. Nieuwe uitbreiding is in principe ongewenst. De gemeente zet met het strategisch voorraadbeheer van de kantorenmarkt in op behoud en versterking van de bestaande voorraad en het aanbieden van courante kantoorruimtes. We maken geen nieuwe plannen, voordat is aangetoond dat we deze niet in de bestaande voorraad kunnen opvangen. De ruimtelijke focus voor kantoren blijft liggen op de binnenstad, het stationsgebied en bij gebieden rond hoofdinfrastructuur. Herstructurering is vooral op deze gebieden gericht en heeft als doel de kantoren om te vormen tot courant aanbod. Buiten de aangewezen kantoorgebieden kan sprake zijn van transformatie van leegstaande kantoren en het omvormen van kantoren naar andere functies. De eerste voorkeur gaat uit naar een verruiming van het economisch gebruik, waarbij het beleid met betrekking tot de binnenstad in acht wordt genomen. Eventueel kunnen kantoren onder voorwaarden naar woningen worden omgezet, indien de woningbouwprogrammering daar ruimte toe biedt.

- Bij het strategisch voorraadbeheer voor kantoren gaat het ook om het met elkaar in balans brengen van de toekomstige vraag en het huidige aanbod. Dat betekent een goede analyse van de bestaande voorraad en de leegstand in nauwe samenwerking met de marktpartijen op de kantorenmarkt;
- Geen kantorenaanbod in de planning opnemen;
- Herstructurering van incurante kantoren is een proces dat primair aan de kantorenmarkt zelf is. Herstructurering is mogelijk binnen de hoofdstructuur (zie kaart);
- Transformatie van kantoorgebouwen is mogelijk buiten de hoofdstructuur van kantoren door verruiming van de economische gebruiksmogelijkheden, woningbouw is mogelijk indien de woningbouwprogrammering en de wijkperspectieven dat toelaten.

**LEGENDA**

-  preferente locatie entree
-  preferente locatie binnenstad



## 5.7 VERMAAK: LEISURE, TOERISME EN RECREATIE

Vermaakfuncties vormen waardevolle toevoegingen aan het economische profiel van Roosendaal en zijn van belang voor de identiteit en leefbaarheid van stad en dorpen. Vermaak mag in de dorpen, voor zover dit de leefbaarheid niet aantast en het een aanvulling van de wijkperspectieven is. Ontwikkelingen in de vermaaksector laten zich moeilijk “programmeren”

De meeste potentie wordt in Roosendaal toegedicht aan het buitengebied en deze wil de gemeente via het project provinciaal Landschap van Allure in regionaal verband verzilveren. De structuurvisie wil in het buitengebied vooral kansrijke gebieden met elkaar verbinden:








- Het verbinden van recreatie aan natuurbeleving en agrarische functies;
- Het verbinden van recreatie aan de infrastructuur en voorzieningen van de dorpen;
- Het verbinden van onderlinge natuur- en recreatiegebieden Brabantse Wal – Visdonk – Rucphense Heide.

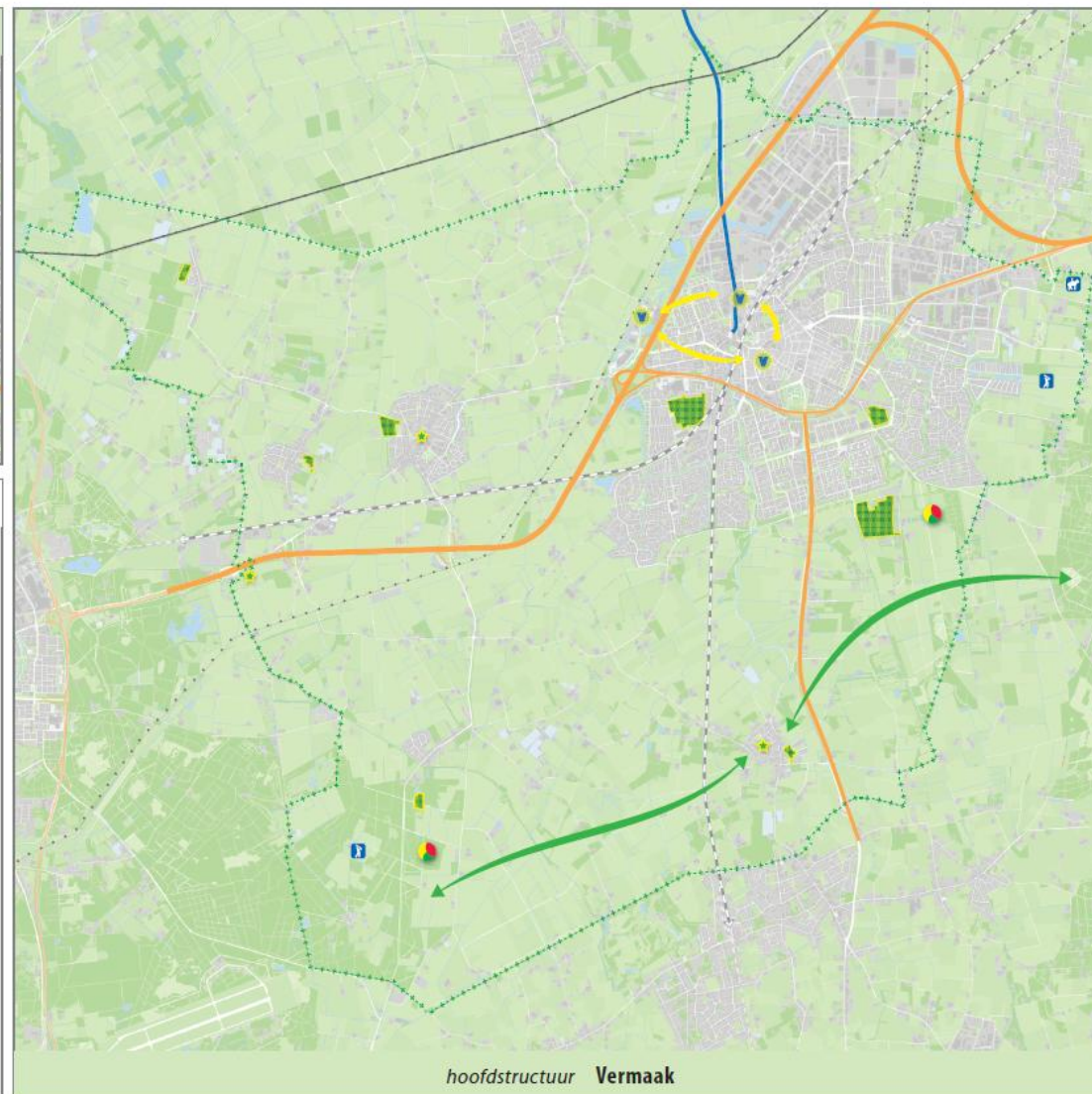
De ontwikkeling van stedelijke recreatie hangt samen met de bestaande infrastructuur en moet de gemeentelijke identiteit en de binnenstad ondersteunen.

- Behoud en versterking van bestaande concentraties van leisure, toerisme en recreatie op de Stok, Visdonk en Brabantse Wal;
- De mogelijkheden van vermaak in de binnenstad verruimen; vermaakfuncties worden primair gekoppeld aan de cultuurhistorische as in de binnenstad, danwel als ondersteunende functie aan de detailhandelsfunctie;
- In het zuidelijk deel van het buitengebied wordt meer recreatief medegebruik mogelijk gemaakt. De relatie tussen de Brabantse Wal, Visdonk en de Rucphense bossen worden versterkt;
- Een eventuele grootschalige voorziening van leisure en sportvoorzieningen ter ondersteuning van het gemeentelijk profiel wordt verbonden aan het stedelijk gebied en is afhankelijk van een goede ontsluiting op het OV-netwerk. Op dit moment is het Stadspodium daarvoor de aangewezen plek. Het Stadspodium is de omgeving rondom het voormalig RBC-stadion, ook een wielervedstadion behoort hier tot de mogelijkheden;
- In het buitengebied worden 2 golfbanen mogelijk gemaakt. Eén ten oosten van woongebied de Landerije en één bij de recreatieve Poort Wouwse Plantage;
- Doorontwikkeling van de hippische sport wordt mogelijk gemaakt ten oosten van Majoppeveld, rond de Oude Ettensebaan.



**LEGENDA**

-  recreatiecentrum
-  vermaak
-  recreatieve as
-  golfterrein
-  hippisch centrum
-  sportterrein
-  recreatieve poort





## 5.8 INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID

Infrastructuur is een randvoorwaarde voor leefbaarheid in wijken en dorpen en het economisch functioneren van de gemeente. Veiligheid speelt daarbij een grote rol. Doelstelling is een probleemloze afwikkeling en parkeer-/stallingsmogelijkheden van alle verkeersmodaliteiten. Infrastructuur en bereikbaarheid zijn in deze structuurvisie op diverse plekken terug te vinden als randvoorwaarden voor de ontwikkeling of vestiging van bestaande en nieuwe functies.

Door toenemend autoverkeer en goederenvervoer staan de bereikbaarheid en leefbaarheid van Roosendaal onder druk. De structuurvisie spant zich in voor het wegnemen van infrastructuurlelijke barrières door bijvoorbeeld van het omleggen van de A58 en het aanleggen van een vrijliggend goederenspoor ten westen van de stad Roosendaal. Tevens zetten we in op het optimaliseren van multimodale vervoersmogelijkheden van Roosendaal.

De Omlegging A58 is gewenst vanuit oogpunt van verkeerscapaciteit, de doorsnijding van de stad, milieuproblematiek en regionale economie. De omlegging van de A58 leidt tot een hernieuwde binnenstedelijke wegenstructuur waarbij het huidige tracé van de A58 wordt omgevormd tot stadsweg die het binnenstedelijk verkeer verdeelt. De verschillende wijken en de binnenstad worden dan direct vanaf de nieuwe stadsweg ontsloten. In principe leidt de afbouw van de huidige A58 niet tot veel nieuwe ruimte c.q. ontwikkelingsmogelijkheden. Het nieuwe tracé daarentegen brengt nieuwe mogelijkheden die we kunnen koppelen aan de economische ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente. Financiering van dit project is slechts mogelijk door Rijks- en provinciale bijdragen of andere vormen van financiering uit de particuliere sector. In de rijksbegroting en het Mirt is de Omlegging A58 niet op korte termijn voorzien. Roosendaals beleid is er op gericht om samen met het (regionale) bedrijfsleven en Rijk en provincie de Omlegging A58 actief te agenderen om realisatie ervan zo veel mogelijk te versnellen.

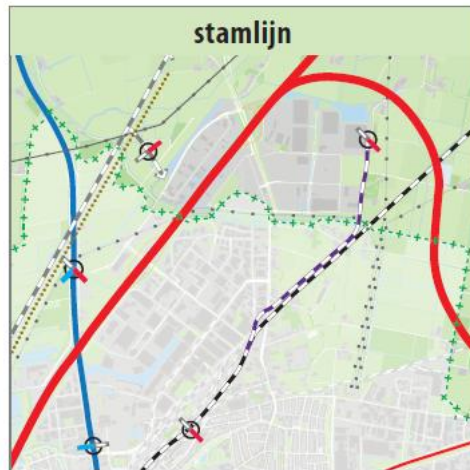
Het vrijliggend goederenspoor ten westen van de stad Roosendaal is niet alleen van belang voor Roosendaal. Inzet van de gemeente en regio is om de knelpunten in West-Brabant vóór 2020 op de Mirt-agenda te krijgen. Alle West-Brabantse gemeentes hebben zich uitgesproken voor een zogenaamde “Dedicated Lijn”. Ook vanuit de Rotterdamse Haven wordt deze kwalitatief hoogwaardige achterlandverbinding voor goederenvervoer onderschreven.

Het goederenvervoer is een belangrijke aanvulling op het multimodale profiel van Roosendaal en Roosendaal wil zich als multimodale vestigingsplaats voor regionale bedrijvigheid blijven ontwikkelen en positioneren binnen de (eur)regio. De aanwezige multimodale infrastructuur kunnen we beter uitnutten om op duurzame wijze een schakel te vormen in de internationale transportketen. De realisatie van het vrijliggende goederenspoor is afhankelijk van Rijksfinanciering. Mede daarom is het vrijliggende goederenspoor niet op korte termijn voorzien.

Buisleidingen kenmerken zich als bovenregionale transportmiddelen, die voor de toekomst verschillende gebruiksmogelijkheden bieden voor alternatieve en duurzame vervoersstromen. Buisleidingen worden eveneens meegenomen bij de bepaling van externe veiligheid.

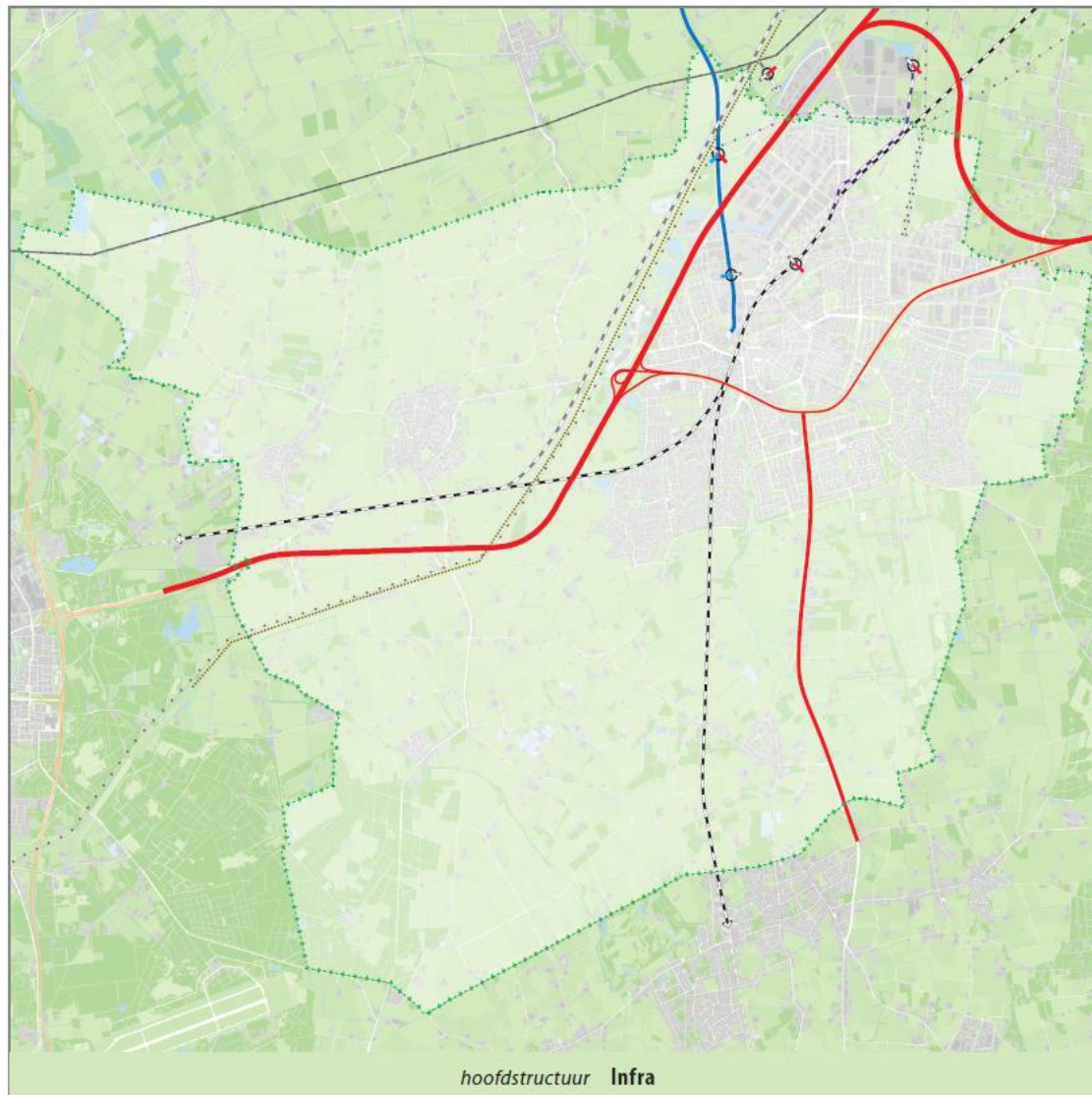
- Versterken multimodaal profiel door:
  - \* een betere aansluiting op het spoorwegennet door het beter benutten van de laad-/losmogelijkheden op het spooreplacement, danwel door een aantakking op een eventuele dedicated spoorlijn agenderen
  - \* het wegnemen van knelpunten op het hoofdwegennet door te blijven inzetten op de Omlegging A58;

- \* de optie openen om combinatie water – weg – buis - spoor te verbeteren door in de A17-Zone en Borchwerf II nieuwe mogelijkheden voor goederenoverslag mogelijk te maken;
- We staan in het beoogde tracé van de nieuwe A58 geen functies die een toekomstige aanleg in de weg staan;
- Huidige tracé wordt afgewaardeerd tot stadsweg en verdeelt het verkeer naar het centrum en de wijken, er wordt vooralsnog geen ander stedelijk programma aan toegekend;
- Voor de voorbereiding van dit project is samenwerking met Rijk en provincie noodzakelijk; daartoe zal de gemeente actief participeren in de voorbereiding van relevante investeringsprogramma's; Roosendaal zal actief de besluitvorming trachten te beïnvloeden; noodzakelijke investeringen voor de aanleg van een nieuw tracé worden pas gedaan wanneer er planologisch (BO-Mirt) en financieel zicht is op realisatie;
- Het vrijliggende goederenspoor wordt op de structuurvisiekaart opgenomen.



**LEGENDA**

- A58, met verlegd tracé
- afgewaardeerde A58
- bestaand spoor
- nieuw goederenspoor
- stamlijn
- waterwegen
- buisleiding
- hoogspanningsleiding
- overslag water « » spoor
- overslag weg « » spoor
- overslag weg « » spoor « » water



hoofdstructuur **Infra**

## 5.9 HET GROENE BUITENGEBIED

Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied en het ondersteunen van agrarische ontwikkelingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal.

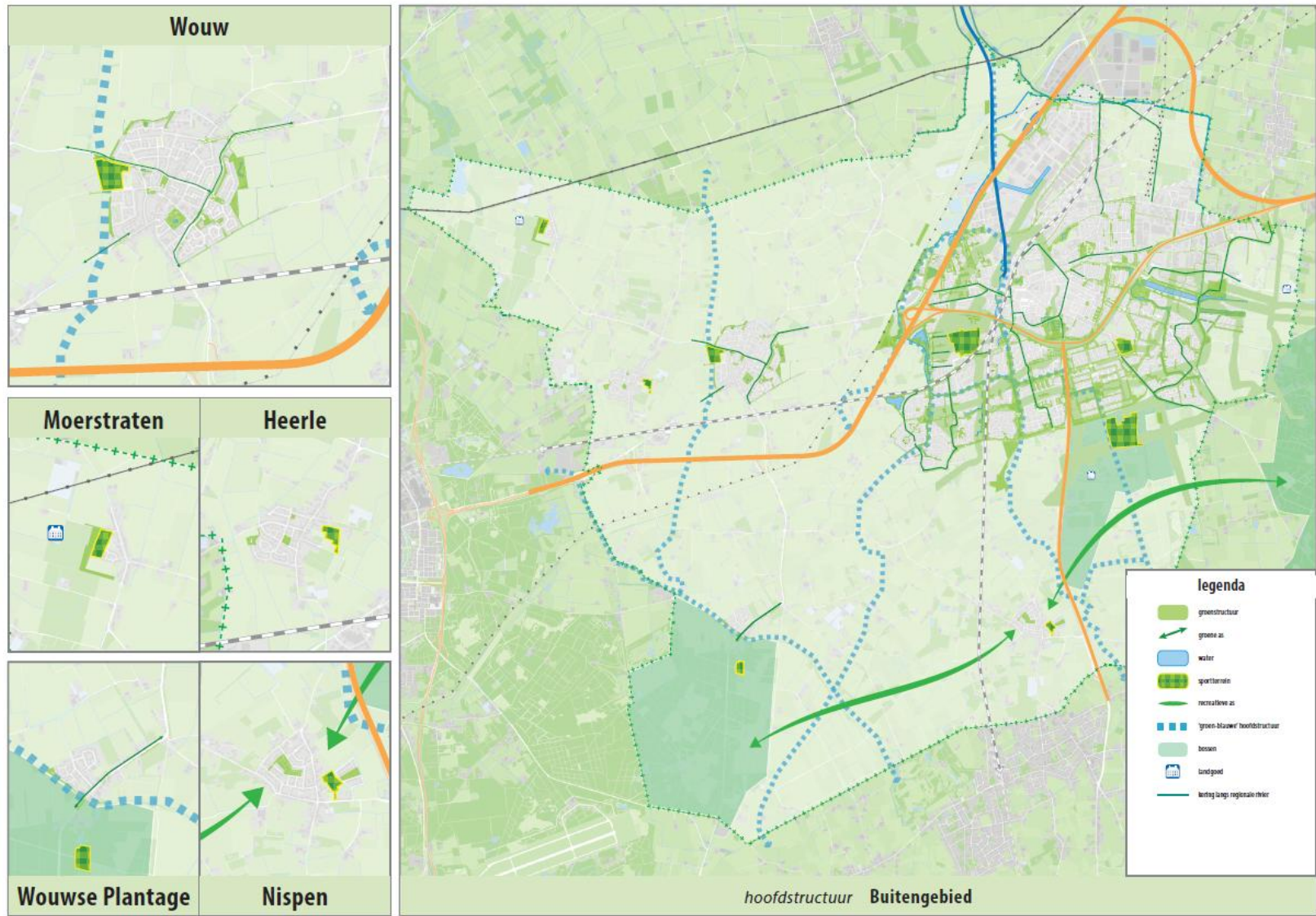
In het buitengebied is de gemeente één van de stakeholders, naast de agrarische sector en andere landeigenaren, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Met name de provincie heeft een sterke positie in het beleid in het buitengebied.

Het project “Landschap van Allure” voor de Brabantse Wal is als samenhangend beleidsprogramma leidend voor de ontwikkeling van natuur, landschap en recreatie. Aan de zuidzijde van Roosendaal ligt, mede gelet op de ontwikkelingen in de Brabantse Wal, meer de kracht bij de benutting van de natuurlijke kwaliteiten van het buitengebied.

Op het gebied van agrarische dynamiek volgt Roosendaal de regionale focus op glastuinbouw en het Agrarisch Food Cluster in Steenberg en boomteelt in Zundert. Verder heeft de landschappelijke structuur in de noordzijde meer mogelijkheden voor een verdere ontwikkeling van agrarische functies, mogelijk in relatie tot bio-based economie. Wanneer ontwikkelingen de maat en schaal van het buitengebied overstijgen en functies hun grondgebonden relatie kwijt raken is daarvoor geen plek meer in het buitengebied.

Beschermen en opwaarderen van waterlopen en beken zijn dragers van het buitengebied en van vitaal belang voor de natuur, landschap en beleving van het buitengebied. Ook het tijdig opvangen en bergen van water uit oogpunt van veiligheid en klimaatverandering worden in samenspraak met de gemeentelijke partners opgepakt. De agrarische sector is rentmeester en belangrijkste gebruiker in het buitengebied. We ondersteunen de dynamiek van de agrarische sector in het buitengebied, daarbij houden we wel rekening met andere belangen.

- De gemeente ontziet het buitengebied van stedelijke ontwikkelingen; Landgoederen, buitenplaatsen en ruimte-voor-ruimte regelingen worden beperkt in aantal en omvang mogelijk gemaakt;
- Belangrijke blauw-groene structuren zoals de ecologische verbindingzones worden beschermd;
- De gemeente participeert actief in het project “Landschap van Allure” in het zuidelijk gedeelte van het buitengebied;
- Het groene buitengebied en het groene stedelijk gebied blijven met elkaar verbonden;
- In het zuidelijk gedeelte van het buitengebied ligt de nadruk op het behouden en verbinden van natuur en landschap (zie ook de paragraaf “vermaak”) en worden de mogelijkheden voor recreatief medegebruik en plattelandontwikkeling verruimd; het noordelijk gebied wordt benut voor verdergaande agrarische ontwikkeling;
- Het recreatief gebruik van het buitengebied wordt gezoneerd vanuit de dorpen en twee recreatieve poorten (Wouwse Plantage en Visdonk), aansluitend aan de wijkperspectieven ([www.roosendaal.nl](http://www.roosendaal.nl));
- Landschappelijke inpassing van eventuele nieuwe functies is onderdeel van het gemeentelijk afwegingskader.



## 5.10 ZORG, WELZIJN EN SPORT

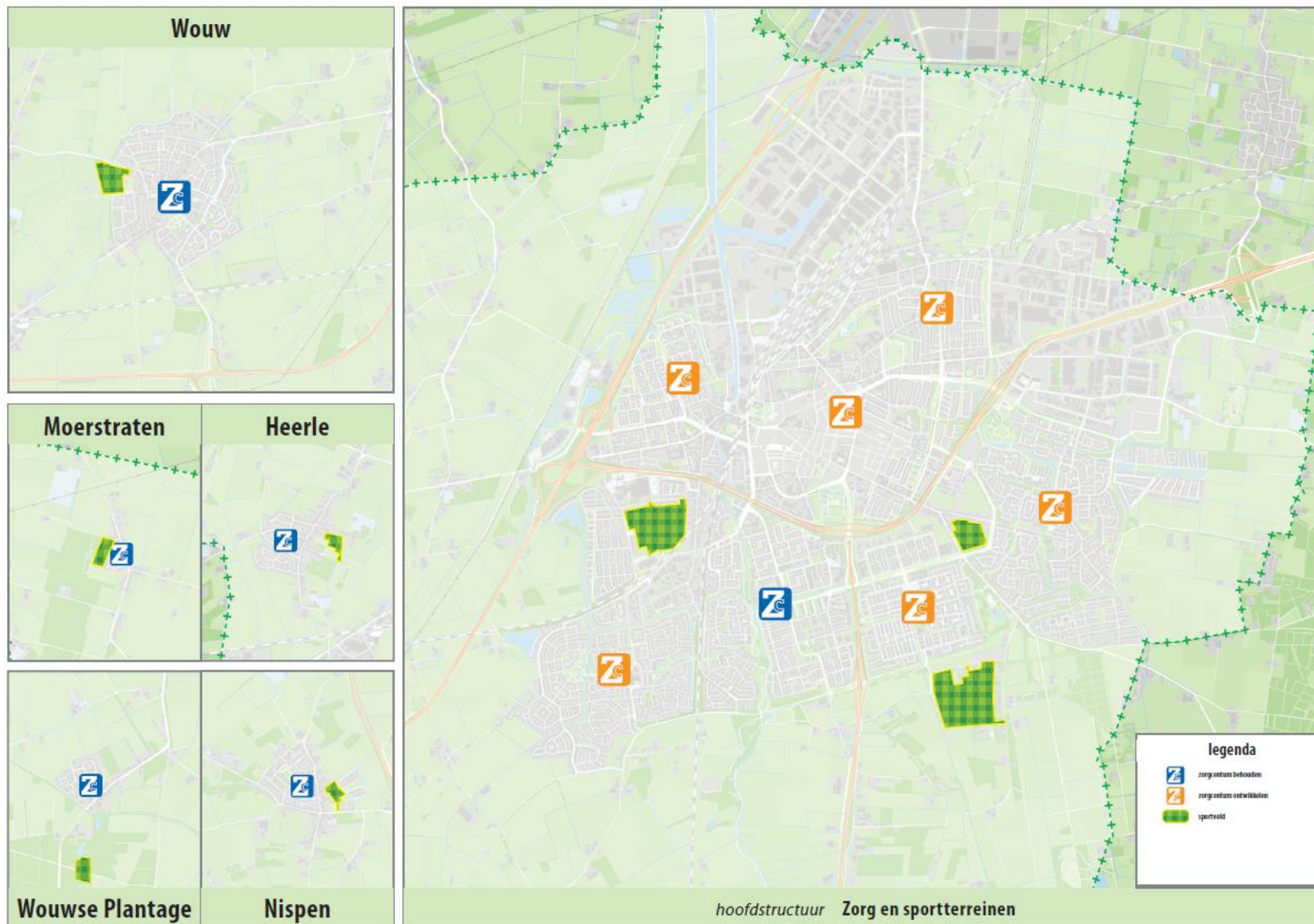
De inzet van de gemeente in de Sociale Visie in het Drieluik is om voorzieningen van zorg, welzijn en sport te spreiden naar wijk- en dorpsniveau en zo een basisniveau van voorzieningen aan te kunnen bieden. De gemeente stimuleert de combinatie en concentratie van zoveel mogelijk functies in de wijk, bij voorkeur aanvullend aan andere voorzieningen zoals winkels en onderwijs. Het is niet altijd mogelijk om functies in een wijk te vestigen en te concentreren in wijkcentra. Hiervoor kunnen ruimtelijke en financiële overwegingen aan ten grondslag liggen.

De relatie tussen wonen en zorg is eerder al gelegd. Inzet is levensloopgeschikte woningen waar bewoners zorg op maat kunnen inkopen en waar zij lang zelfstandig kunnen blijven wonen. In samenwerking met zorgpartijen en/of ontwikkelende partijen bouwen we nieuwe collectieve woonvormen. Vanuit deze nieuwe complexen wordt zorg (ook naar de wijk/dorp toe) geleverd.

Veranderingen in het welzijnsbeleid van overheden kan leiden tot leegstand in maatschappelijk vastgoed. Hergebruik of herstructurering is de eerste optie. Transformatie naar een werkfunctie of een woonfunctie is daarna een mogelijkheid, mits de wijkperspectieven en de woningbouwprogrammering dit toelaten.

- Voorzieningen voor zorg, welzijn, sport en ontmoeting blijven primair op wijkniveau verspreid; deze functies kunnen in mengvormen en combinaties optreden;
- Inwoners van Roosendaal blijven zo lang mogelijk thuis wonen waar zij zorg kunnen inkopen in een levensloopgeschikte woning;
- De gemeente biedt de zorgsector ruimte in het up-to-date brengen van het aanbod van zorgvoorzieningen in wijken en dorpen;
- Bij nieuw te bouwen aanbod van voorzieningen, kijken we eerst naar de mogelijkheden om in/bij een bestaand voorzieningencluster aan te sluiten en heeft het de voorkeur om bestaand incourant vastgoed (zoals scholen) te hergebruiken.

In paragraaf 5.7 over vermaak zijn beleidsuitgangspunten opgenomen die ook op sport betrekking hebben.



## 5.11 ONDERWIJS

Het onderwijs, zowel het basis- als voortgezet onderwijs, krijgt de komende periode te maken met teruglopende leerlingaantallen. Er moet rekening worden gehouden met herstructurering en transformatie van scholen, zoals de onderwijscarrousel die in uitvoering is.

Net als bij zorgvoorzieningen is voor het basisonderwijs een spreiding op wijkniveau gewenst en is een koppeling met andere maatschappelijke voorzieningen een pre. Maar aangezien de gemeente verantwoordelijk is voor de huisvesting van onderwijs is betaalbaarheid een randvoorwaarde.

Voortgezet onderwijs heeft een grotere schaal dan het basisonderwijs en is op verschillende plekken in de stad geconcentreerd. Belangrijke redenen hiervoor zijn een goede bereikbaarheid, een veilige aanrijroute en de nabijheid van openbaar vervoer. De aanbodstructuur van voortgezet onderwijs is op duurzame wijze verankerd in het bestaande beleid.

Het basisonderwijs zal de komende jaren worden geconfronteerd met de demografische veranderingen. Daarvoor gelden de volgende uitgangspunten.

- De gemeente initieert vanuit haar rol als financierder en beheerder van onderwijsgebouwen het overleg ten aanzien van de ontwikkeling van de huisvesting van het basisonderwijs;
- Een combinatie van maatschappelijke functies in samenhang met een onderwijsfunctie is gewenst, maar ook andere functies kunnen goed samengaan met het onderwijs;
- Bij eventuele herontwikkeling van onderwijslocaties kijken we in eerste instantie naar herstructurering en andere maatschappelijke functies (zoals zorg); Transformatie naar woningbouw is mogelijk indien de woningbouwprogrammering en de wijkperspectieven dat toelaten.



## 5.12 OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is dienstbaar en randvoorwaardelijk voor het maatschappelijke en economisch verkeer in Roosendaal. Schoon, heel en veilig is het eerste credo, ook in de Sociale Visie. Daarnaast wil Roosendaal haar burgers een openbare ruimte bieden waar vermaak, ontmoeting en beleving mogelijk is.

Daarom zal de behoefte aan kwalitatief goede openbare ruimte in Roosendaal blijven bestaan. Het verdisconteren van het belang van water in de openbare ruimte, in termen van waterkwaliteit, berging, veiligheid en de relatie met natuur en milieu, is uitgangspunt van beleid.

Daarom zet Roosendaal zich in voor:

- Een verbetering van de gebruikswaarde, openbare ruimte als onderdeel van de leefomgeving;
- Een verbetering van de ontmoetings- en belevingswaarde;
- Het borgen van de groene en blauwe hoofdstructuur en het verbeteren van natuur- en waterkwaliteit.

De gemeente gaat dit voor en samen met de burgers doen. De rol van de gemeentelijke overheid wordt uitgewerkt voor het beheer van de openbare ruimte als geheel. Bewoners en belanghebbenden staan centraal en inrichting, beheer, onderhoud en handhaving zijn niet langer als technisch losstaande onderdelen (groen, wegen, water) benaderd, maar als een samenhangend geheel. Dit is een complexe en omvangrijke ambitie die niet meer alleen een gemeentelijke verantwoordelijkheid kan zijn. Daarom worden de mogelijkheden voor participatie van bewoners en belanghebbenden in het beheer van het openbaar gebied in overleg met de samenleving uitgewerkt.

Het gebruik van de ruimte is hierbij van belang, evenals de samenhang tussen bebouwd en onbebouwd gebied. In de binnenstad gaat het om de economische functie, in de wijken en dorpen om de dagelijkse gebruikswaarde en de beleving van inwoners en in het buitengebied om de balans tussen natuur, recreatie en agrarische functies. Anderzijds worden de lasten van beheer en onderhoud herverdeeld in het licht van de Agenda van Roosendaal. Het bundelen van budgetten en het samenwerken met derden zal leiden tot een situatie waarin de gemeente niet alleen de doelen en de aanpak bepaalt. Daarom worden ook de behoeften en mogelijkheden bij onze partners gepeild o.a. via de wijkperspectieven.

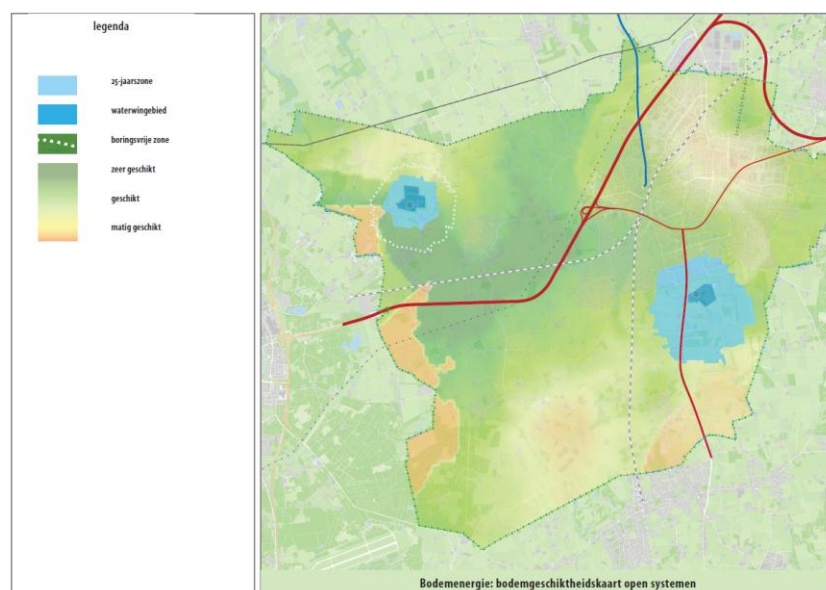
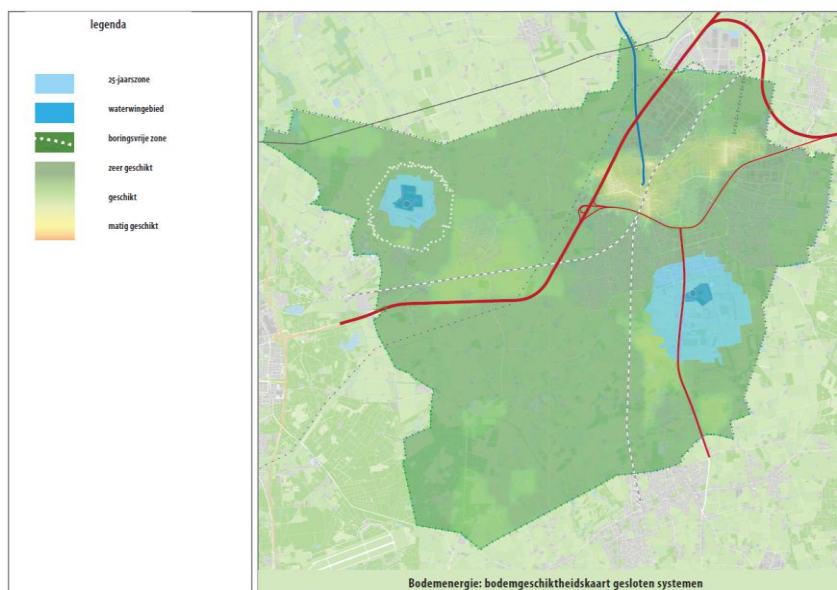
In de binnenstad wordt nieuw groen toegankelijk gemaakt in overleg met de betrokken partners. Het gaat om de historische tuinen van Mariadal en de Paterskerk die mogelijk een openbaar karakter krijgen.



## 5.13 ENERGIE

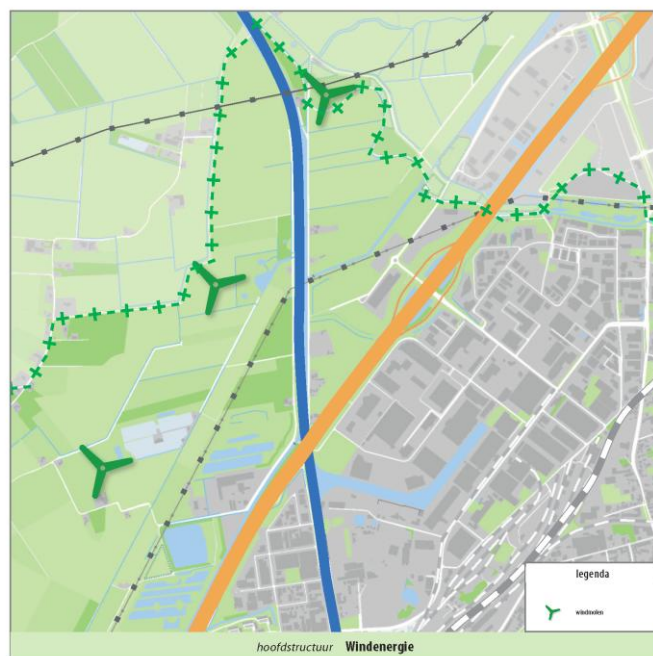
Vanuit oogpunt van energietransitie, duurzaamheid en milieu, maar ook vanuit oogpunt van woon- en productielasten, wil Roosendaal het mogelijk maken om meer gebruik te maken van bodemenergie, zonne-energie en windenergie.

De bodem van Roosendaal is daarvoor geschikt. Met een aantal zaken moet echter rekening worden gehouden, zoals het grondwater, drinkwater, waterkeringen, nutsleidingen e.d. Open en gesloten systemen voor bodemenergie worden in principe onder bouwblokken toegestaan, behalve in waterwingebieden. Wanneer sprake zal zijn van gezamenlijke winning (op buurt- of blokniveau) is een vrijstaande installatie ook mogelijk.

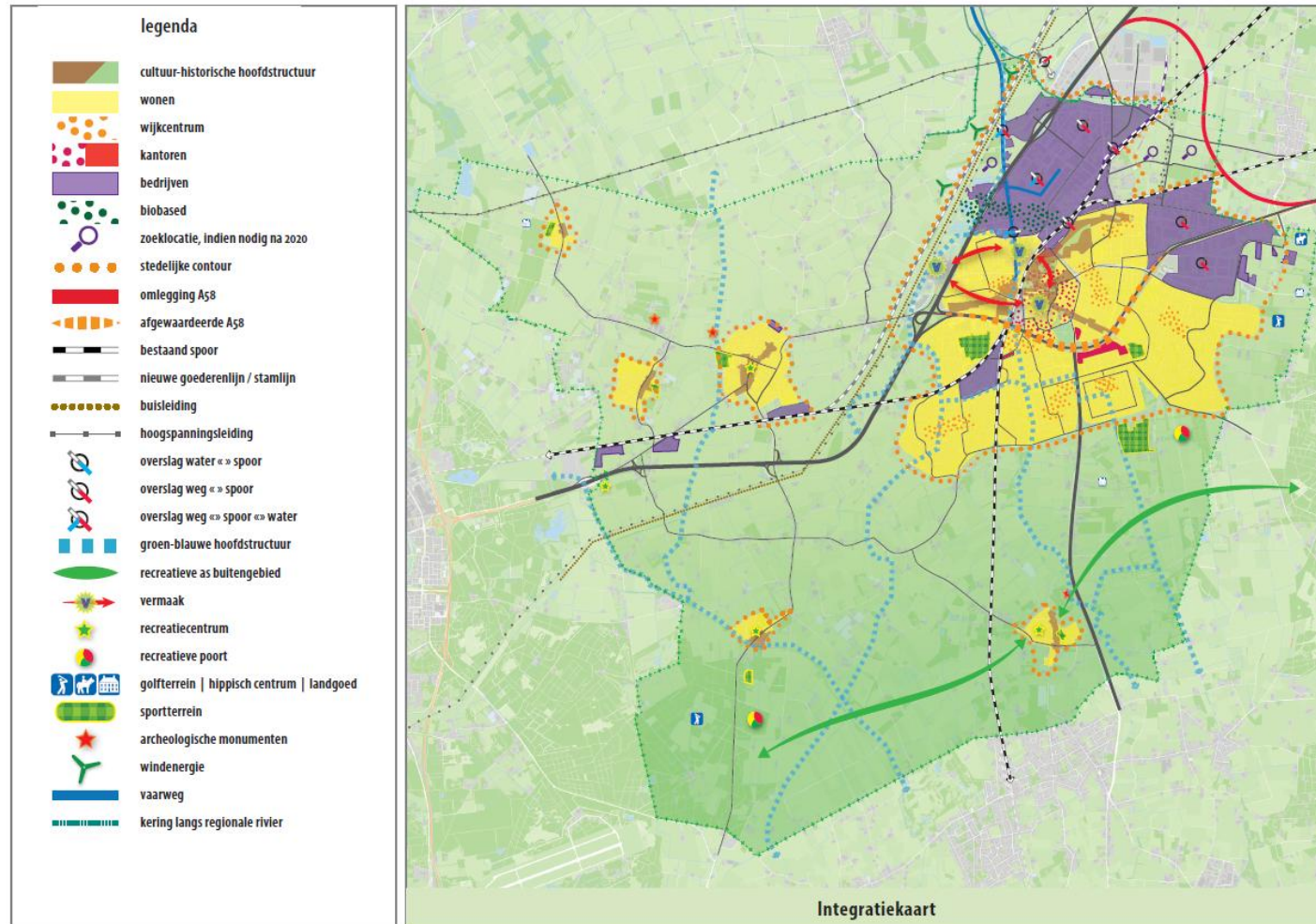


De gemeente staat Zonne-energie in principe op alle daken toe en stimuleert collectieve winning van zonne-energie.

De mogelijkheid voor grootschalige winning van windenergie is geconcentreerd in een zone langs de A17. Kleine windmolens bij particulieren zijn mogelijk, mits niet ontsierend voor het landschap of tot hinder/gevaar van omliggende bewoning.



## 5.14 INTEGRATIEKAART



## 6. UITVOERINGSPARAGRAAF

### 6.1 UITVOERINGSSTRATEGIE

De gemeentelijke structuurvisie is een strategisch document over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en bevat de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid. De structuurvisie biedt de beleidsmatige basis voor de bestemmingsplannen en andere planologische instrumenten. In de Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat de structuurvisie ook moet ingaan op de wijze waarop de raad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

De structuurvisie heeft duidelijk aangegeven dat de grote stedelijke groei die de afgelopen decennia vanzelfsprekend was, voorbij is. Voor de structuurvisie 2025 breekt een tijd aan waarin er sprake is van afnemend woningbouwprogramma en een voorlopig zeer behoudend beleid ten opzichte van werkfuncties en maatschappelijke voorzieningen. De enige grote projecten die deze structuurvisie opvoert zijn de Omlegging A58 en de uitplaatsing van het goederenspoor. Voor beide projecten is Roosendaal grotendeels afhankelijk van externe participatie en is realisatie niet vóór 2020 voorzien.

De focus van de structuurvisie 2025 ligt daarom op het behoud van bestaande kwaliteiten, het omvormen en vernieuwen van de stad, de wijken en de dorpen. Er is een keuze gemaakt om vooral binnen de stedelijke contouren te blijven, maar dit impliceert dat er bijna geen “gemakkelijke” en goedkope locaties zijn. De uitvoering van het ruimtelijk beleid is daarom extra gefocust op haalbaarheid en betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening.

De algemene ruimtelijke uitvoeringsstrategie is in eerste instantie gericht op het creëren van economische druk op de lokale vastgoedmarkten. Het doel hiervan is om de eerste plaats *haalbare* bestemmingsplannen te maken, zodat regulier kostenverhaal mogelijk is.

Het is deels een ruimtelijke strategie, omdat er in principe niet aan uitbreidingen wordt meegewerkt voordat het bestaand stedelijk gebied optimaal gebruikt wordt. Ten tweede is het een programmatische strategie. In deze structuurvisie is al aangegeven dat programma's van detailhandel en kantoren in principe voorzichtig worden geprogrammeerd vanuit het oogpunt van strategisch voorraadbeheer. Ook voor bedrijventerreinen is er tot circa 2020 geen verdere uitbreiding in beeld, anders dan dat er zoeklocaties voor de verdere toekomst worden aangegeven. Met betrekking tot het onderdeel wonen wordt niet meer geprogrammeerd dan dat er geprognosticeerd is, dat er flexibel en in relatief kleine volumes wordt geprogrammeerd.

Het aantal uitvoeringsprojecten is beperkt. Deels is de structuurvisie een toetsingsdocument en vormt het beleid de leidraad voor sectoraal beleid, gebiedplannen en bestemmingsplannen. Concrete ruimtelijke ontwikkelingen zijn grotendeels afhankelijk van maatschappelijk initiatief. De gemeente Roosendaal kiest ervoor om bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid vanuit haar positie in de netwerksamenleving op te treden. Dit betekent dat de gemeente graag een bijdrage wil leveren aan maatschappelijke ruimtelijke processen. In de meeste gevallen zal de gemeente samenwerken en faciliterend optreden naar maatschappelijke initiatieven. Het is eveneens mogelijk dat de gemeente beleidsvorming deelt met maatschappelijke partners om zodoende de (maatschappelijke) haalbaarheid te vergroten. En dat uitgangspunt leidt ertoe dat het gemeentelijk beleid ruimte wil laten en uitnodigend wil zijn voor maatschappelijk initiatief. Waar het een zwaarwegend algemeen gemeentelijk belang betreft neemt de gemeente zelf het initiatief.

De gemeente zal de actuele discussie tussen het Rijk, IPO en VNG over de toekomst en betaalbaarheid van stedelijke vernieuwing met meer dan belangstelling volgen. Wij zullen steeds bekijken welke nieuwe verdienmodellen voor Roosendaal toepasbaar zijn.

## 6.2 UITVOERING VAN RUIMTELIJK BELEID

In de eerste plaats geven we hier aan welk beleid en welke projecten de structuurvisie heeft benoemd. De uitvoeringsparagraaf is flexibel omdat het onmogelijk is om exact alle ontwikkelingen en projecten van de komende 15 jaar te voorzien. In een aantal gevallen gaat het om het begeleiden van de gemeente naar haar nieuwe rol in ruimtelijke processen en het zoeken naar succesvolle samenwerkingsvormen met maatschappelijke partners.

De uitvoeringsparagraaf maakt onderscheid naar rol en naar tijd. De rol van de gemeente verschilt per opgave:

- In de rol van *ontwikkelaar* neemt de gemeente zelf de verantwoordelijkheid om gebieden te transformeren. Dit gaat gepaard met een hoog kwalitatief ambitieniveau, maar gaat ook gepaard met risico's;
- In de rol van *ontwerper* maakt de gemeente beleid, gebiedsvisies en bestemmingsplannen om daarmee de door haar beoogde kwaliteit te realiseren.
- In de rol van *regisseur* vervaecht de gemeente haar doelen met maatschappelijke partners die invloed hebben op de ruimtelijke planvorming;
- In de rol van *hoeder* beschermt de gemeente belangrijke collectieve waarden, zoals monumenten, kwaliteiten in openbare ruimte en de leefbaarheid in dorpen en wijken.

Project/opgave	Rol	Tijd	Uitvoering
<b>Algemeen</b>			
Toetsen aan de structuurvisie 2025	hoeder	Hele periode	In de praktijk zal het geformuleerde beleid in de structuurvisie toetssteen zijn voor initiatieven, gebiedsplannen en bestemmingsplannen.
<b>Wonen</b>			
Toevoegen circa 3.450 woningen	Regisseur, ontwerper en ontwikkelaar	Hele periode	Van de totale opgave worden er circa 2.150 woningen vanuit de bestaande bestemmingsplancapaciteit gebouwd. De opgave voor nieuwe woningen is circa 1.300 woningen. Deze woningen krijgen jaarlijks in de woningbouwprogrammering hun plek. De beleidsregels die in deze structuurvisie zijn opgenomen, zijn hierop van toepassing. Daar waar de gemeente locaties zelf in eigendom heeft (o.a. 't Zand en schoollocaties), treedt zij als ontwikkelaar op.
Combinaties wonen en zorg	Regisseur en	Hele periode	In nauwe samenwerking met de zorgaanbieders wordt een ontwikkelingsprogramma

	ontwerper		van zorg en zorgwoningen ontwikkeld en wordt het gewenste programma anterieur vastgelegd. Waar mogelijk biedt de gemeente eigen locaties aan.
Levensloopgeschikt en energiezuinig bouwen	Regisseur	Hele periode	Er is geen wettelijke basis om deze ontwikkeling af te dwingen. In overleg met zorgaanbieders en ontwikkelende partijen wordt getracht hier anterieur afspraken over te maken.
<b>Detailhandel en Binnenstad</b>			
Actieplan Binnenstad	Regisseur en ontwerper	2013	De gemeente neemt het initiatief om samen met ondernemers en vastgoedeigenaren het voorgenomen beleid in deze structuurvisie en de economische visie uit te werken.
<b>Bedrijventerreinen</b>			
Strategisch voorraadbeheer bedrijventerrein	Regisseur en ontwerper	2012 - 2015	De gemeente neemt het initiatief om samen met ondernemers en vastgoedeigenaren het strategisch voorraadbeheer uit te werken.
Agenderen zoeklocaties bedrijventerreinen	Regisseur	2015 - 2025	Wanneer de huidige voorraad en strategisch voorraadbeheer ontoereikend blijken te zijn om de vraag na 2020 op te vangen worden de zoeklocaties bedrijventerreinen geagendeerd.
Flexibele woon-werkcombinaties mogelijk maken	Ontwerper	Hele periode	De gemeente neemt het initiatief om het werken in woningen te vergroten door dit mogelijk te maken in bestemmingsplannen en bij nieuwe projecten in de woningbouwprogrammering. De gemeente faciliteert ontwikkelingen op bedrijventerreinen waar woon-werkfuncties.
<b>Kantoren</b>			
Herstructureringsprogramma	Regisseur en ontwerper	2012 - 2015	De gemeente neemt het initiatief om samen met vastgoedeigenaren een actieplan op te stellen om incourant kantorenaanbod in de aangegeven hoofdstructuur beter in de markt te zetten.
Transformatieprogramma	Regisseur en ontwerper	2012 - 2015	De gemeente neemt het initiatief om samen met vastgoedeigenaren een actieplan op te stellen om incourant kantorenaanbod buiten de aangegeven hoofdstructuur te transformeren naar een andere functie.
<b>Vermaak</b>			
Zuidelijk gedeelte buitengebied recreatief uitbouwen	Regisseur en ontwerper	2015 - 2020	Aangezien het bestemmingplan Buitengebied is vastgesteld is een herziening op korte termijn niet aan de orde. De gemeente faciliteert maatschappelijk initiatief dat het gemeentebeleid aanvult.
Stadspodium	Ontwikkelaar en regisseur	2012 - 2015	De gemeente zoekt partners om het stadspodium tot ontwikkeling te brengen om daar samen uitwerkingsplannen mee op te stellen



Versterken recreatief profiel dorpen en recreatieve poorten	Regisseur en ontwikkelaar	Hele periode	De gemeente neemt het initiatief om samen met ondernemers en dorpsplatforms, de regio West-Brabant en de provincie Noord-Brabant het toeristisch-recreatief profiel verder te versterken door meer functies en recreatief medegebruik mogelijk te maken. Daarna faciliteert zij maatschappelijk initiatief dat het gemeentebestuur aanvult.
<b>Infrastructuur</b>			
Blijven agenderen Omlegging A58	Ontwikkelaar en regisseur	2012 - 2020	Samen met buurgemeenten Rucphen en Halderberge, de regio West-Brabant en de provincie Noord-Brabant wordt de Omlegging A58 op het MIRT geagendeerd. Indien noodzakelijk is de gemeente bereid om specifiek vooronderzoek te doen en de noodzakelijke planologische processen uit te voeren.
Blijven agenderen Vrijliggend Goederen Spoor	Ontwikkelaar en regisseur	2012 - 2020	Samen met de regio West-Brabant en de provincie Noord-Brabant wordt het vrijliggend goederenspoor op het MIRT geagendeerd. Indien noodzakelijk is de gemeente bereid om specifiek vooronderzoek te doen en de noodzakelijke planologische processen uit te voeren.
Versterken multimodaal profiel	Ontwikkelaar en regisseur	Hele periode	De mogelijkheden van het verbinden en versterken van de vervoersmodaliteiten in samenwerking met marktpartijen mogelijk maken.
<b>Zorg</b>			
Faciliteren uitbreiding zorgfuncties	Ontwikkelaar en regisseur	Hele periode	In nauwe samenwerking met de zorgaanbieders wordt een ontwikkelingsprogramma van zorg en zorgwoningen ontwikkeld en wordt het gewenste programma anterieur vastgelegd. Waar mogelijk biedt de gemeente eigen locaties aan.

## BIJLAGEN: BASISKAARTMATERIAAL

