

Bijlage bij Zienswijzennota: Wijzigingen t.o.v. ontwerp

In deze bijlagen is een overzicht gegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpomgevingsplanwijziging.

Motivering h.1

Ambtshalve is onder kopje 1.2 de volgende zin aangepast van:

Het Roselaarplein 28-31, eigendom van derden, bestaat uit een pand met eveneens meerdere bedrijfsruimtes, die momenteel leeg staan.

Naar:

Het Roselaarplein 28-31, eigendom van derden, bestaat uit een pand met eveneens meerdere bedrijfsruimtes, die veelal (deels) leeg staan.

Motivering h. 2

Onder het kopje 'Doel en belang van de herontwikkeling' is de volgende tekst toegevoegd:

Met het wijzigen van het omgevingsplan worden meerdere doelen behaald van de gemeente Roosendaal. De gemeente Roosendaal heeft in de afgelopen jaren meerdere beleidsstukken en visies opgesteld die, samengevat, strekken tot het verkleinen van het centrumgebied en aantal m² detailhandel, het vergroenen van het openbare gebied en het veranderen van de Dr. Brabersstraat naar een woonstraat met overgang naar het winkelgebied. Meer over het relevante beleid en de koppeling met de ontwikkeling wordt benoemd in hoofdstuk 3. De verschillende doelen/belangen worden hieronder verder beargumenteerd.

Visie op de Dr. Brabersstraat - Roselaarplein

De Dr. Brabersstraat en het Roselaarplein zijn belangrijk voor de doorontwikkeling van de binnenstad. Bij ondernemers en pandeigenaren zijn er de afgelopen jaren ideeën ontstaan over deze doorontwikkeling. De uitgangspunten zijn ook vastgesteld in het uitvoeringsprogramma R.O.O.S. Er is nu een aantal concrete herontwikkelingsinitiatieven waarbij winkelruimte in de plint wordt omgezet naar woonruimte. Deze plannen zijn samengebracht in een gedeelde visie voor de Dr. Brabersstraat en het Roselaarplein. De visie is op 28 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Het initiatief op de locatie van de voormalige VenD is planologisch al mogelijk gemaakt met de bestemmingsplanwijziging

'Hoek Dokter Brabersstraat - Roselaarplein'. De overige initiatieven in de Dr. Brabersstraat zijn met een vergunning mogelijk gemaakt..

Verminderen van commerciële ruimtes in het centrum

Sinds 2005 kampt de gemeente Roosendaal met een alsmaar stijgende leegstandspercentage van winkelruimtes. Ook in 2024 zijn de leegstandspercentages binnen de gemeente gestegen.¹ Toen ging het om 22%. Er is in de Roosendaalse binnenstad een overvloed aan beschikbare winkelruimtes in de plint van panden. De vraag naar ruimte voor detailhandel is gedaald, terwijl de vraag naar ruimte voor wonen alsmaar stijgt.

De gemeente Roosendaal werkt dan ook richting het verkleinen van het aantal m2 oppervlakte voor detailhandel en grote winkelruimtes. Er moet meer ruimte komen voor aantrekkelijke plekken voor wonen (zowel op de verdieping als in de plint). Ruimte voor detailhandel/winkels moet zo veel mogelijk geconcentreerd worden binnen het kernwinkelgebied (Nieuwe Markt, Raadhuisstraat).

Met de herontwikkeling van het voormalige V&D gebouw worden winkelruimtes aan de Dr. Brabersstraat en Roselaarplein weggehaald. Na de herontwikkeling van deze plek zijn er aan beide straten op de verdieping en plint woningen toegevoegd. Alleen aan het Roselaarplein, ter plaatse van entree van het winkelcentrum worden winkels in de plint toegestaan. Daarmee wordt het kernwinkelgebied helder afgebakend en kan het gebied Dr. Brabersstraat zich verder ontwikkelen naar woonstraat.

Stedenbouwkundig belang

In de gewenste toekomstige vormt de bebouwing op deze locaties een barrière binnen het centrumgebied. Het doorbreekt het openbare gebied, beperkt een heldere stedenbouwkundige structuur en is een obstakel voor voetgangers/fietsers, vergroening en ontmoeting. Door beide vrijstaande gebouwen te verwijderen en te vervangen door een kwalitatief

¹ <https://www.bndestem.nl/roosendaal/winkelleegstand-in-roosendaal-afgelopen-jaar-gestegen~afb7f1c6/>

hoogwaardige openbare ruimte, ontstaat een meer open en doorwaadbare stedelijke structuur. Dit bevordert de visuele en fysieke verbindingen tussen omliggende functies zoals winkels en woongebieden en een heldere afbakening daarvan.

In de nieuwe situatie is er een duidelijke afbakening tussen het kernwinkelgebied en de nieuwe gebieden voor wonen. De nieuwbouw op de plek van de voormalige VenD geeft daarbij in hoge mate sturing aan de nieuwe structuur. De stedenbouwkundige samenhang tussen de bebouwing aan de Dr. Brabersstraat - Roselaarplein en het Roselaarplein 28-31 gaat in de nieuwe situatie verdwijnen. De 'boog'vorm van de westelijke gevel van het voormalige V&D gebouw maakt plaats voor een rechte gevel in een hoekvorm. Deze boogvorm waarmee het Roselaarplein 28-31 eerst cohesie vond met het V&D gebouw, heeft in de nieuwe situatie weinig stedenbouwkundige samenhang meer met de omgeving.



Afbeelding plankaart Hoek Dr. Babersstraat (bebouwing in zalmroze) - Roselaarplein met huidige bebouwing.

Nieuwe karakter van de omgeving

Met de herontwikkeling van het voormalige V&D gebouw, maar ook de herontwikkeling van de voormalige winkelpanden Van Oorschot en Mervo en het amoveren van het busstation op het Roselaarplein wordt een volledige transformatie verricht van de straten het gebied naar een

woonstraat.² Het sluitstuk van de transformatie is de aanpassing van de openbare ruimte. De inrichting van de straat sluit aan bij de voormalige winkelfunctie. Als de woningbouwprojecten in de straat zijn gerealiseerd, wordt het straatprofiel aangepast en meer groen aan de openbare ruimte toegevoerd. Er is straks meer ruimte voor het langzame verkeer en meer ruimte voor planten en bomen.

De nieuwe inrichting past beter bij het wonen in de straat.

Onderstaand is een afbeelding afkomstig van het Visiedocument Dr. Brabersstraat, waarin destijds al de groene inpassing van de openbare ruimte was ingetekend.

² <https://bouwenaanroosendaal.nl/projecten/drbrabersstraat/>



Afbeelding Visie inrichting Dokter Brabersstraat (Bron: Visiedocument Dokter Brabersstraat)

Deze visie is eveneens de basis geweest van de bestemmingsplanwijziging 'Hoek D.r Brabersstraat - Roselaarplein'. In dit bestemmingsplan is gekozen om aan beide zijden van de Dr. Brabersstraat geen commerciële plint toe te voegen. Hiermee wordt de Dr. Brabersstraat een echte woonstraat. De commerciële functies landen daardoor alleen nog aan de

kant van het Roselaarplein, ter plaatse van de entree van het winkelcentrum.

Als de bebouwing wordt behouden aan het Roselaarplein 28-31, wordt de doelstelling om tot een heldere stedenbouwkundige structuur te komen met meer ruimte voor wonen en groen niet behaald.

Klimaatdoelstellingen

Het Roselaarplein wordt net als de Dr. Brabersstraat vergroend en vormt daardoor een aantrekkelijke entree van de binnenstad. Voor voetgangers en fietsers liggen er goede routes vanuit de Laan van Brabant-Burg. Freijterslaan richting de Nieuwe Markt en Dr. Brabersstraat. Het overlopen van het groen in de openbare ruimte naar de bebouwing is ook hier van belang.

Motivering h. 3

Onder het kopje 3.5 zijn de volgende paragrafen toegevoegd:

3.5.3 RSD40: Kwaliteitsprong

Toetsing

RSD40 is de strategische visie van de gemeente Roosendaal voor de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling richting 2040. De visie zet in op zes kwaliteitssprongen: wonen, economie, mobiliteit, natuur & water, energie en sociale cohesie. Voor het centrumgebied betekent dit een transformatie naar een aantrekkelijk, groen en toekomstbestendig stedelijk gebied, met ruimte voor ontmoeting, verblijf en duurzame mobiliteit.

De wijziging van de bestemming van twee bouwvlakken van 'Gemengd' naar 'Openbaar Gebied' draagt bij aan meerdere doelen van RSD40. Niet alleen wordt vergroening mogelijk gemaakt, maar ook wordt de stedenbouwkundige structuur verbeterd door het verwijderen van solitaire bebouwing die het openbare gebied doorsnijdt. Daarnaast sluit de wijziging aan bij de wens om het centrumgebied te transformeren tot een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied.

Conclusie

De omgevingsplanwijziging is in lijn met RSD40, omdat het plan:

- bijdraagt aan het verminderen van hittestress en het verbeteren van waterberging;
- de ruimtelijke kwaliteit verhoogt van het openbaar gebied;

- de transformatie naar een woonstraat ondersteunt;
- inspeelt op het krimpende kernwinkelgebied.

De wijziging sluit aan bij de integrale ontwikkelrichting van RSD40 en draagt bij aan een toekomstbestendig, leefbaar en kwalitatief hoogwaardig centrumgebied.

3.5.4 Uitvoeringsprogramma R.O.O.S.

Toetsing

Het uitvoeringsprogramma ROOS (Roosendaals Ontwikkelprogramma voor Onze Stad) benoemt concrete projecten in het centrumgebied, waaronder de herontwikkeling van de Dr. Brabersstraat en het Roselaarplein. Het programma draagt bij aan de toekomstvisie RSD40.

De herontwikkeling van het Roselaarplein en de Dr. Brabersstraat is als project opgenomen in het uitvoeringsprogramma. De wijziging van de functie maakt het mogelijk om deze herontwikkeling daadwerkelijk uit te voeren, waarbij de focus ligt op het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu en het verbeteren van de openbare ruimte.

Conclusie

De wijziging is een directe uitvoering van het uitvoeringsprogramma ROOS en draagt bij aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelen voor het centrumgebied.

3.5.5 Ontwikkelplan Rondje Roosendaal 2022

Toetsing

Het ontwikkelplan Rondje Roosendaal biedt een integrale visie op de transformatie van het centrumgebied. Het plan zet in op het versterken van cultuur en erfgoed, vergroening van de stad en duurzame mobiliteit.

Binnen het winkelkwartier wil de gemeente het gebied een kwalitatieve impuls geven. Het Roselaarplein wordt heringericht, de Dr. Brabersstraat wordt herontwikkeld. Het beperken van leegstand staat eveneens centraal. De voorwaarden om dit te bereiken zijn onder andere het creëren van een aantrekkelijke groene openbare ruimte. De wijziging van de functie van de panden aan het Roselaarplein naar openbaar gebied sluit aan bij de ambitie om van een 'place to buy' naar een 'place to be & meet' te gaan.

Conclusie

De omgevingsplanwijziging is in lijn met het ontwikkelplan Rondje Roosendaal, omdat:

- het plan de verblijfskwaliteit verhoogt door vergroening en ruimte voor ontmoeting;
- het de transformatie naar een woon- en verblijfsgebied ondersteunt;
- het bijdraagt aan een open en samenhangend centrumgebied.

De wijziging ondersteunt de uitvoering van het ontwikkelplan en draagt bij aan een kwalitatieve en toekomstgerichte herontwikkeling van het centrumgebied.

3.5.6 Roosendaal Natuurstad

Toetsing

De visie Roosendaal Natuurstad is het lokale antwoord op klimaatverandering. De gemeente streeft naar een groener Roosendaal dat bestand is tegen extreme weersomstandigheden. Bij herinrichting van gebieden wordt gestreefd naar minimaal 15% meer groen dan in de oude situatie. De visie benadrukt maatwerk per straat of gebied en stelt klimaat adaptief handelen centraal.

De omgevingsplanwijziging maakt vergroening van het Roselaarplein mogelijk door het verwijderen van bebouwing en het toevoegen van openbaar gebied. Dit biedt ruimte voor waterberging, schaduw, biodiversiteit en verkoeling — allemaal elementen die bijdragen aan klimaatadaptatie.

Conclusie

De omgevingsplanwijziging is een directe invulling van de visie Roosendaal Natuurstad en draagt bij aan een klimaat adaptieve en aantrekkelijke binnenstad.

h.7 Participatie

Na het verwerken van de zienswijzenota zijn ambtshalve de volgende paragrafen toegevoegd:

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp omgevingsplanwijziging is zes weken ter inzage gelegd voor de vaststellingsprocedure. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijze op het plan indienen. Hierop is één zienswijze ingediend. Deze reactie is door de gemeente Roosendaal verwerkt in een zienswijzenota welke is bijgevoegd bij de vaststelling van de omgevingsplanwijziging.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het gewijzigde omgevingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.