

ONTWIKKELVISIE

West-R Roosendaal



Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

urban
-synergy



Gemeente
Roosendaal

Colofon

De ontwikkelvisie voor West-R is opgesteld door:

Urban Synergy

- Dirk Verhagen
- Basia van Rijt
- Marith Bos

Gemeente Roosendaal/ Kernteam

- Annemarie Gerards
- Rene van Gastel
- Louise Hofman
- Albertien Perdok
- Perry van Kempen
- Martijn Gommelen
- Louis Pleviér
- Gabriel Jas

Goudappel

- Danny Walraven
- Dennis Ernst

Datum

09/07/2025

Het kaartmateriaal in dit visiedocument is opgesteld door Urban Synergy i.s.m. Gemeente Roosendaal. Voor het overige beeldmateriaal is waar mogelijk een referentie opgenomen. De bronvermeldingen zijn opgenomen in de bijlage. Afbeeldingen zonder nummering betreffen eigen gemaakte foto's. Mocht er toch bezwaar zijn tegen gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met de gemeente Roosendaal.

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	
1.2 Doel	
1.3 Totstandkoming	
2. De opgave	8
2.1 Toekomst van Roosendaal	
2.2 Ruimtelijke analyse	
2.3 Uitgangspunten	
3. West-R	19
3.1 Kernwaarden West-R	
3.2 Ontwikkelvisie kaart	
4. Vervolg	51
4.1 Ontwikkelingen op de korte termijn	
4.2 Uitvoeringspraragraaf	
Bijlagen	56
I Scenarios voor de toekomst van West-R	
Beoordeling scenario's werksessie	

Samenvatting

Het leisurepark in Roosendaal heeft een grote aantrekkingskracht op de regio. Dagelijks, en vooral in de weekenden, bezoeken veel mensen uit de regio het leisurepark om te winkelen of deel te nemen aan een van de recreatieve activiteiten aan de noordzijde van het gebied. Er spelen enkele belangrijke vraagstukken, waardoor het van belang is om een ontwikkelvisie op te stellen. De gemeente zet met de kwaliteitssprong in op het vergroten van het aantal inwoners in de stad. Hierdoor neemt de vraag naar meer leisure activiteiten toe. Daarnaast heeft het gebied niet een eenduidige uitstraling, heeft een deel van de gebouwen geen representatieve uitstraling en domineren geparkeerde auto's het straatbeeld. De opgave is om ervoor te zorgen dat er een breed, hoogwaardig en complementair aanbod is van leisureactiviteiten zodat in de toekomstige vraag kan worden voorzien en het karakter als regionale trekker kan versterken. Een opgave is om het gebied te transformeren, waarbij de uitstraling van openbare ruimte en gebouwen eveneens wordt opgewaardeerd en de natuurwaarde wordt vergroot.

De ontwikkelvisie speelt hierop in en zorgt ervoor dat het leisurepark een gebied wordt wat nog aantrekkelijker wordt voor huidige en toekomstige bewoners, ondernemers in het gebied, bezoekers uit de regio en ondernemers die hier willen vestigen. Het biedt concrete handvatten voor initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen en schetst een perspectief voor een toekomstbestendig gebied dat meer bezoekers kan opvangen in een aantrekkelijke, klimaatbestendige omgeving met ruimte voor extra groen en ecologie. Een gebied waar avontuur, winkelen, ontspanning en natuur goed samengaan. Een eerste goede stap is de nieuwe naam en identiteit die het gebied krijgt: West-R. De huidige ondernemers werken hierin samen om een gezamenlijke naam uit te dragen, zowel online, maar ook herkenbaar in de openbare ruimte.

Kernwaarden West-R

De vijf kernwaarden die centraal staan in de ontwikkeling van West-R zijn:

- **Opwaarderen ecologie en natuurwaarde.** Het ontwikkelen van een robuust landschappelijk raamwerk, dat inzet op versterking van de recreatieve beleving en gelijktijdig de bescherming en versterking van de ecologie in het gebied.
- **Inzetten op duurzame mobiliteit.** Een gebied dat goed toegankelijk is voor fietsers en voetgangers, met een aantrekkelijke omgeving, voldoende parkeerruimte in bebouwde parkeervoorzieningen, en een mobiliteitshub met overstapmogelijkheden op een (shuttle)bus.
- **Recreatief programma voor iedereen.** Een programma voor een brede diversiteit aan doelgroepen, met een gevarieerd en toegankelijk aanbod. Daarnaast een gebied waar men langer kan verblijven dankzij overnachtingsmogelijkheden bij het huidige hotel en het toekomstige huisjespark.
- **Aantrekkelijke bebouwing, levendige plinten.** Ruimte voor de toevoeging van gebouwen die passen in een robuust landschappelijk raamwerk aan de noordzijde en

een groene, campusachtige omgeving aan de zuidzijde.

- **Aantrekkelijke openbare ruimte.** Een uitnodigende, kleurrijke en speelse omgeving waar plezier, ontspanning en natuur samenkomen.

Deze kernwaarden bieden houvast en richting tijdens de ontwikkeling van het gebied.

Inzoomen op deelgebieden binnen West-R

Het gebied is opgedeeld in drie clusters: noord, midden en zuid.

Het noordelijke deel van West-R krijgt een robuust landschappelijk raamwerk en een slimme parkeeroplossing in de vorm van een bebouwde parkeervoorziening en een HUB, waardoor het aandeel parkeerplaatsen in de openbare ruimte afneemt. De vrijgekomen openbare ruimte wordt aantrekkelijk, groen en klimaatadaptief ingericht. De Stok transformeert in een aantrekkelijke entree met opgewaardeerde wandel- en fietspaden voor bezoekers. Het middendeel omvat het Designer Outlet Roosendaal (DOR) inclusief fase 3, waarvan de bestaande kwaliteiten en aantrekkingskracht behouden blijven.

Het zuidelijke deel, dat nog in ontwikkeling is, biedt ruimte voor een nieuw recreatief programma dat de regionale aantrekkingskracht van het hele gebied versterkt. Dit gebied krijgt een campusachtige opzet met alzijdig georiënteerde bouwblokken met veel ruimte voor groen en natuur.

Het totale gebied is goed bereikbaar per fiets, auto en openbaar vervoer. Een shuttlebus verbindt het station met West-R en zorgt voor efficiënte mobiliteit binnen het gebied. Parkeren wordt opgelost met meerlaagse parkeervoorzieningen in elk deelgebied.

Daarnaast wordt ingezet op een landschappelijk raamwerk met een nieuwe recreatieve waterzone ten westen van de buisleidingenstraat. Deze zone vormt een natuurlijke verbinding tussen recreatie en natuur en biedt ruimte voor lange wandel- en fietsroutes. Hier is plek voor het toevoegen van nieuwe bomen en beplanting.

Leeswijzer

In het document wordt uiteengezet hoe is toegewerkt naar een breedgedragen ontwikkelvisie. Hoofdstuk 2 gaat in op de opgave voor het gebied vanuit beleid, (ruimtelijke) analyse en input vanuit alle stakeholders. Dit resulteert in uitgangspunten. En hoofdstuk 3 gaat in op de visie, de ingrediënten voor deze visie, handvatten voor deelgebieden en kansen voor de korte en lange termijn. Hoofdstuk 4 staat het uitvoeringsparagraaf, waarin ingegaan wordt op het concretiseren en uitwerken van onderdelen.

01 INLEIDING



1.1 Aanleiding

Roosendaal is volop in ontwikkeling. De afgelopen jaren zijn er concrete plannen gemaakt en visies ontwikkeld. De gemeente zet bijvoorbeeld in op een kwaliteitssprong en heeft de intentie om uit te groeien tot een stad met ruimte voor 100.000 inwoners. De komst van het nieuwe Bravis Ziekenhuis naar de locatie Bulkenaar wordt steeds concreter, Westrand is volop in ontwikkeling en de mobiliteitsvisie wordt begin 2025 afgerond. Daarnaast worden opgaven, zoals het inspelen op klimaatverandering, urgenter. Deze aspecten vragen om een herijking van de gebiedsvisie uit 2022, met als doel de verbrede gebiedsvisie af te stemmen op deze nieuwe opgaven, visies en ontwikkelingen. Hierdoor sluit de nieuwe visie beter aan op alle ontwikkelingen en biedt zij concretere handvatten voor partijen die in het gebied willen (her)ontwikkelen.

1.2 Doel

Het doel van de ontwikkelvisie is het bieden van een breed gedragen perspectief voor de middellange en lange termijn voor het gebied. Een perspectief dat heldere handvatten biedt voor ontwikkelende partijen en zowel op de korte als lange termijn bijdraagt aan een aantrekkelijker gebied voor bezoekers, bewoners en ondernemers, evenals aan de opwaardering van de ecologische waarde. De visie speelt in op en sluit aan bij gebiedsoverstijgende opgaven, zoals de kwaliteitssprong, het versterken van de regionale kwaliteit van het gebied, de opwaardering van de natuurwaarde, een klimaatrobuuste inrichting en de inzet op duurzame mobiliteit.

1.3 Totstandkoming

De visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente, ondernemers uit het gebied, het Waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant, verkeerskundig bureau Goudappel en stedenbouwkundig en landschapsbureau Urban Synergy. In een aantal werksessies met zowel ondernemers als andere stakeholders zijn bestaande kwaliteiten, aandachtspunten en eerste kansen verkend. Ontwerpscenario's (bijlage I) zijn voorgelegd en er is toegewerkt naar een breed gedragen ontwikkelvisie. Naast de werksessies hebben één-op-één gesprekken plaatsgevonden met ondernemers om de gekozen richting van deze ontwikkelvisie af te stemmen. Ongeveer 90% van de ondernemers is betrokken geweest bij het ontwikkelen van dit document.

De betrokken partijen zijn het DOR, Playdome, Racketdome, Skydive Roosendaal, Golfcentrum Roosendaal, Escape Roosendaal, Otium Wellness Hotel, het Hooihuis, Mazzeltov, The Upperclub, Mega Diving, Basic-Fit, Skydive en MegaDive.



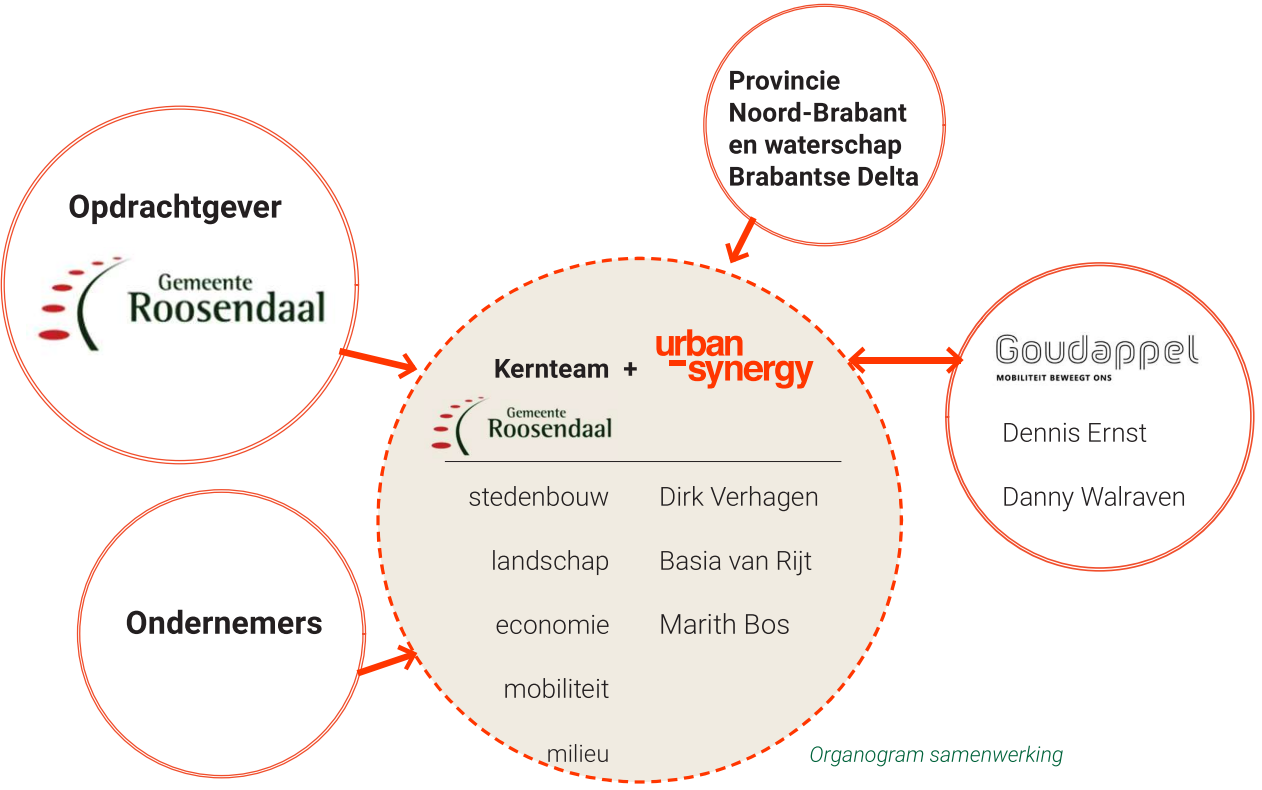
Hoofdentree DOR



Ecologische Verbindingszone (EVZ)



Visvijver en zicht op Otium Wellness Hotel Roosendaal



02 DE OPGAVE

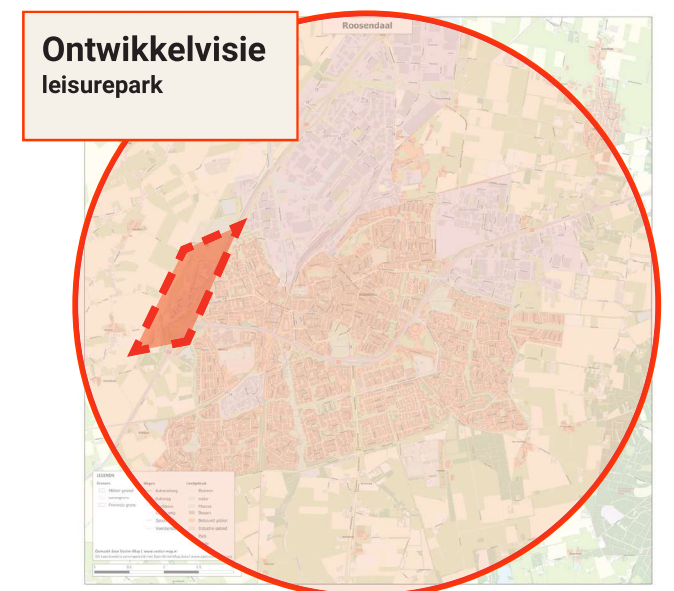
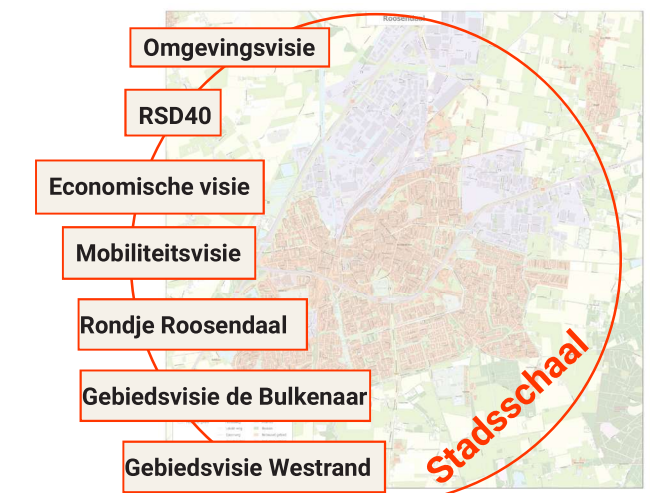
2.1 De toekomst van Roosendaal

Roosendaal is in ontwikkeling. De stad groeit en maakt zich klaar voor een duurzame toekomst. Projecten op stadsniveau, zoals de kwaliteitssprong (RSD40) en de Mobiliteitsvisie, en projecten op gebiedsniveau, zoals de gebiedsvisie voor Westrand en de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis in het gebied de Bulkenaar, beïnvloeden direct en indirect de ontwikkeling van het leisurepark. Daarnaast heeft het leisurepark een sterk commercieel karakter en een actieve groep ondernemers. Zij tonen initiatief voor de in- of uitbreiding van hun vastgoed. Dit zorgt voor een interessante opgave binnen het leisurepark van Roosendaal.

Er is een aantal beleidsstukken op stadsniveau die directe invloed hebben op de manier waarop het leisurepark ontwikkeld kan worden. Dit zijn:

- Gebiedsvisie leisurepark Roosendaal (2022)*
- Omgevingsvisie De verbonden stad (2022)
- RSD40 (2025)
- De economische visie (2024)
- Mobiliteitsvisie (2025)
- Rondje Roosendaal (2022)
- Gebiedsvisie de Bulkenaar (2020)
- Gebiedsvisie Westrand (2022)

* De Gebiedsvisie is in 2022 vastgesteld door de raad en vormt de basis van deze ontwikkelvisie.



Relatie tussen Roosendaal en leisurepark en regio.

Doel ontwikkelvisie

Input voor de ontwikkelvisie

Gebiedsvisie leisurepark Roosendaal (2022)

De gemeente Roosendaal heeft de ambitie om het leisurepark uit te breiden met Urban Leisure van bovenregionale betekenis. Dit gebied biedt veel potentie voor toerisme, meerdaags verblijf, sport en horeca. Het doel is een levendig gebied te creëren waarin de verschillende leisurefuncties goed herkenbaar zijn en als één geheel functioneren. Dit wordt ondersteund door een stevig ruimtelijk raamwerk met kwalitatieve natuur- en esthetische waarde, wat een robuuste basis biedt voor toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe wandel- en fietspaden door en direct langs het leisurepark Roosendaal zorgen voor een grotere beleving van het Roosendaals landschap, inclusief de beekzone. Daarnaast wordt ingezet op een betere verbinding met zowel de directe als de bredere omgeving, zodat het programma en de buitenruimte optimaal benut kunnen worden. Een duurzame mobiliteitshub kan hieraan bijdragen door het gebied nog beter toegankelijk te maken. Deze hub dient naast transferium ook als landmark en icoon voor het gebied.

Omgevingsvisie De verbonden stad (2022)

Roosendaal heeft de ambitie om zich voor de komende 10 tot 15 jaar verder te ontwikkelen als een ‘verbonden stad’. Hierin zijn stad en dorpen goed met elkaar verbonden. In de omgevingsvisie wordt een zoekgebied voor uitbreiding ten zuiden van het Leisurpark benoemd. De volgende doelstellingen staan centraal: een duidelijke en aantrekkelijke structuur met voldoende kritische massa, een eigen profileren en identiteit voor meer aantrekkingskracht en beleving, en een ruimtelijke invulling die aansluit op het functionele profiel. Daarnaast is een hogere verblijfskwaliteit belangrijk, met rustpunten en horeca. Ook wordt ingezet op goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid. Tot slot wordt Designer Outlet Roosendaal uitgebreid en zullen er nieuwe leisurefuncties toegevoegd worden aan het leisurepark.

RSD40 (2025)

De afgelopen jaren is er intensief gewerkt aan de toekomstvisie voor gemeente Roosendaal. Het resultaat hiervan is de visie RSD40 waarin we Roosendaal zien als een mozaïek, bestaande uit allemaal verschillende steentjes. Het leisurepark is hierbij uitgewerkt bij de gebiedspaspoorten. Daarbij bestaat de wens en noodzaak tot vergroening en een algehele verbetering van het verblijfsklimaat. Vergroening is gewenst met een uitbreiding van 650 hectare groene omgeving, zoals ook aangegeven in ‘Mooi Roosendaal’. leisurepark is met het openbaar vervoer slecht verbonden met de rest van de stad. We willen ruimte maken voor extra leisure-functies die gericht zijn op regionale meerwaarde. Vanuit de economische visie (2024) focussen we ons op recreatie, winkelen, vermaak en cultuur. Deze ambitie wordt gecombineerd met de realisatie van een nieuwe P+R voor de stad, inclusief een aantrekkelijke, frequente busverbinding vanuit en richting het centrum en de Spoorzone die aansluit op de nieuwe noordelijke ontsluiting van het NS-station. De rest van Roosendaal profiteert hierdoor meer van de dynamiek van het park. In de toekomst wordt er verdicht en gediversifieerd in het leisure aanbod. Ook worden de mogelijkheden voor recreatief gebruik van de omgeving versterkt door in te zetten op verbindingen en het verbeteren van de landschappelijke en groene kwaliteit in de omgeving.

De economische visie (2024)

Er is een aantal belangrijke ontwikkelingen voor Roosendaal in 2040 met een grote economische impact. Dit zijn onder andere de Spoorzone, Ontwikkelzone A58, de gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) en het leisurepark. Roosendaal moet integraal sturen op deze ontwikkelingen ten behoeve van brede welvaart met als thema's voor de uitvoeringsagenda: een sterke economische structuur met de basis op orde, een goede triple helix samenwerking, voldoende ruimte voor economie én een gezonde woon-, werk- en leefomgeving.

Een gevarieerd aanbod voor vrijetijdsbesteding maakt Roosendaal een aantrekkelijke plek om te wonen en te werken. Roosendaal heeft zich bovendien in regionaal verband al eerder samen met Bergen op Zoom uitgesproken voor een focus op vrijetijdseconomie. Het leisurepark richt zich op op recreatie, winkelen, vermaak, verblijven en cultuur.

Mobiliteitsvisie (2025)

In de mobiliteitsvisie staan 7 speerpunten benoemd als sterk sturend middel om in te zetten op het verbeteren van de leefbaarheid, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en aantrekkelijkheid van Roosendaal; (1) De voetganger centraal, (2) Roosendaal fietsstad, (3) Kwaliteitssprong OV, (4) Van rondjes door het centrum naar gericht bereiken van voorzieningen en gebieden, (5) Geclusterde parkeervoorzieningen aan de randen, (6) De Kwaliteitssprong benutten als kans en (7) Maatwerk bieden per gebied. In de visie wordt o.a. ingezet op een mobiliteitshub bij het leisurepark. Een mobiliteitshub waarbij veel autoverkeer uit de regio opgevangen kan worden en door middel van ander vervoer de directere omgeving van het leisurepark en binnenstad kan gaan verkennen. Er wordt een snelfietsroute naar Bergen op Zoom voorzien, de F58, die door het leisurepark loopt. In de visie wordt ingegaan op het tweezijdig toegankelijk maken van het treinstation, de haalbaarheid van een nieuw treinstation Roosendaal West (Bulkenaar) en de aanleg van een OV-verbinding naar het leisurepark. Een tweezijdig treinstation of ontwikkeling van een nieuw treinstation bij de Bulkenaar kan het interessant maken om een nieuwe verbinding te maken vanuit omgeving Westrand naar het leisurepark of vanuit het nieuwe treinstation naar de zuidzijde van het leisurepark. Dit zijn kansen die integraal bekeken en afgezet dienen te worden tegen de ontwikkelingen in het leisurepark.

Gebiedsvisie de Bulkenaar (2020)

De gemeente Roosendaal heeft een visie opgesteld voor het gebied de Bulkenaar in het zuidwesten van de stad Roosendaal. De aanleiding hiervoor is de wens van Bravis om één nieuwe locatie voor het ziekenhuis te bouwen waar alle specialistische en klinische zorg, die nu nog over twee locaties verdeeld is, in ondergebracht kan worden. In deze gebiedsvisie wordt het gebied rondom het nieuwe ziekenhuis aangegeven met ‘Zoekgebied HUB-voorziening/OV/Station’. Het is de ambitie om op termijn een HUB-voorziening te realiseren nabij het ziekenhuis (Visie Gedeelde Mobiliteit is Maatwerk, provincie Noord-Brabant, 2018). Parkeren bij het ziekenhuis kan mogelijk in de toekomst gecombineerd worden met een trein- en busstation, een snelfietsroute en fietsknooppunten. Dit heeft directe invloed op de ontwikkelmogelijkheden van het zuidelijk deel van het leisurepark.

Rondje Roosendaal (2022)

Het ontwikkelplan voor Rondje Roosendaal biedt houvast om toekomstige ontwikkelingen, herontwikkeling en nieuwbouw in samenhang te ontwikkelen met een toegevoegde waarde voor de stad. Het programma van de binnenstad vormt een aanvulling op het aanbod van het leisurepark. Beide werken samen en versterken elkaar. Door het centrum te profileren als een plek voor beleving, ontmoeting en vermaak wordt het aantrekkelijker voor bezoekers van leisureparkRoosendaal om hun bezoek te combineren met een uitstapje naar de binnenstad en vice versa. Daarnaast worden Stadsoevers, Spoor C en het Vlietpark beter verbonden met het buitengebied. Een directe langzaamverkeersroute, waar auto's te gast zijn, richting het leisurepark Roosendaal en het nieuwe recreatieve fietspad zorgen voor een vlotte en aangename verbinding.

Gebiedsvisie Westrand (2022)

Westrand ligt direct aan het huidige leisurepark. De gebiedsvisie doet uitspraken over een aantal nieuwe verbindingen met het leisurepark. Een nieuwe verbinding is een nieuwe fiets en wandelroute aan het einde van de Wouwseweg die het straks mogelijk maakt de snelweg te kruisen richting de Stok en recreatievoorzieningen. Aan de zuidkant loopt de snelfietsroute F58, die de verbinding legt met Bergen op Zoom. Daarnaast ligt er aan de westzijde van Westrand het ‘Westrandpark’. Deze zone is een groene verbinding tussen het leisurepark en Westrand.

Kaart met opgave op niveau van de grotere omgeving



Opgave op niveau van de grotere omgeving

Verschillende opgaven komen samen in het leisurepark, waaronder ecologie, natuur en cultuur, de stedelijke ontwikkeling van de stad, de ontwikkeling van duurzame mobiliteit en de toenemende vraag naar hoogwaardige leisureactiviteiten voor de regio en de inwoners van Roosendaal.

Ecologie en cultuurhistorische waarden

Het leisurepark grenst aan een gebied met een hoge ecologische waarde. Het ligt naast het Natuur Netwerk Brabant, dat natuurgebieden in Noord-Brabant met elkaar verbindt. Daarnaast speelt de Ecologische Verbindingszone, een oud beekdal aan de westrand van het gebied, een grote rol vanwege de hoge biodiversiteit. Deze zone fungeert als een corridor, waardoor planten- en diersoorten zich beter kunnen ontwikkelen, verplaatsen en verspreiden.

Inzet op duurzame mobiliteit

In de ontwikkelvisie wordt, aansluitend op de mobiliteitsvisie, ingezet op een mobiliteitshub bij de entree van het leisurepark. Deze mobiliteitshub heeft een gebiedsoverstijgende functie, waarbij veel autoverkeer uit de regio kan worden opgevangen en bezoekers met ander vervoer de directe omgeving van het leisurepark en de binnenstad kunnen verkennen.

In de visie wordt ingegaan op het tweezijdig toegankelijk maken van het treinstation, de haalbaarheid van een nieuw treinstation Roosendaal West (bij de Bulkenaar) en de aanleg van een OV-verbinding naar het leisurepark. Deze OV-verbinding, bijvoorbeeld in de vorm van een (shuttle) bus tussen het treinstation, de binnenstad en het gehele leisurepark, draagt bij aan een duurzaam alternatief voor de auto. In combinatie met de aanleg van de mobiliteitshub ontstaan er kansen om de openbare ruimte aantrekkelijk en veilig in te richten voor voetgangers en fietsers. Nieuwe wandel- en fietsverbindingen, bijvoorbeeld tussen Tolberg, Wouw en Weihoek, vergroten de verbondenheid tussen de stad, het leisurepark en het buitengebied.

De ontwikkeling van een nieuw treinstation bij de Bulkenaar kan het aantrekkelijk maken om een verbinding te realiseren van het nieuwe station naar de zuidzijde van het leisurepark. Ook de mogelijkheid om een nieuwe verbinding te creëren vanuit een tweezijdig georiënteerd centraal station, via Westrand naar het leisurepark, is interessant. Dit zijn kansen die integraal moeten worden bekeken en afgewogen tegen de ontwikkelingen binnen het leisurepark.

Inzetten op duurzame energie

Op dit moment wordt onderzocht of het mogelijk is restwarmte vanuit de industrie ten noorden van het leisurepark te benutten. Daarnaast wordt onderzocht of de ontwikkeling van een energiehub haalbaar is. Smart Energy Hubs maken optimaal gebruik van lokale duurzame energie en zorgen voor slimme regie over de opwekking, opslag en het verbruik. Een lokaal netwerk koppelt de opwekking direct aan het gebruik, waardoor het hoofdnet wordt ontzien. Deze lokale uitwisseling voorkomt overbelasting van het elektriciteitsnet. Daarnaast wordt op het bedrijventerrein ten westen van de Borchwerf een locatie gezocht voor een 150 kV-station (bron: RES West-Brabant).

2.2 Ruimtelijke analyse

Het leisurepark ligt ten westen van Roosendaal, is vanuit de regio goed bereikbaar en is strategisch gelegen aan de snelweg A17. Het gebied bevindt zich tussen de snelweg en het landelijke gebied en wordt aan de westkant begrensd door de buisleidingstraat. Het gebied is op te delen in een noordelijk en een zuidelijk deel.

Het noordelijk deel omvat het huidige leispark, dat druk wordt bezocht en waar een grote diversiteit aan recreatieve voorzieningen is. De zuidzijde ligt ten zuiden van de afrit van de A17 en is, zoals aangegeven in de Omgevingsvisie 2040, nog te ontwikkelen. Momenteel bevinden zich hier enkele niet-recreatieve functies en een volkstuinencomplex.

Huidige kwaliteiten

Regionale trekker

Een van de belangrijkste kwaliteiten is het unieke aanbod van recreatieve voorzieningen in het gebied. Hierdoor vervult het gebied een rol als regionale trekker, niet alleen dankzij het Designer Outlet Roosendaal (DOR), maar ook door het brede recreatieve aanbod, zoals het skydivecentrum, de golfbaan en het hotel in combinatie met wellness. Deze voorzieningen zijn goed bereikbaar met de auto vanaf de snelweg, en er zijn diverse parkeermogelijkheden in het gebied.

Nabijheid van de stad

Het gebied ligt op korte afstand van het leefgebied van vele inwoners uit Roosendaal. Het aanbod is complementair aan dat in het centrum, qua activiteiten, type winkelveorzieningen en culturele activiteiten. Het centrum richt zich op dagelijkse boodschappen en uitgaan in combinatie met een hapje eten, terwijl het leisurepark gericht is op recreatie en winkelen.

Groene uitstraling en de ecologische verbindingzone

Delen van het gebied zijn groen ingericht. De entreeweg, de Stok, heeft een groene uitstraling door de dubbele bomenrij aan weerszijden van de weg en aan de westelijke rand ligt een groenzone en visvijver.

De beekzone is een ecologische verbingszone (EVZ) en heeft een hoge ecologische waarde. Deze draagt samen met de visvijver bij aan het opwaarderen van de natuurwaarde in het gebied.

Toegankelijkheid en bereikbaarheid

Daarnaast zijn er diverse fietsroutes van en naar het leisurepark, waaronder een snelfietsroute naar Bergen op Zoom en een directe fietsverbinding naar het centraal station in Roosendaal.



Hudige wandelpad langs NNB en EVZ



DOR als regionale trekker



De visvijver



Vernieuwde pand Playdome



Huidige kwaliteiten

-  Goed verbonden met wandelgebied ecologische verbindingzone
-  Fietsroute naar Centraal Station
-  Snelfietsroute naar Bergen op Zoom
-  Golfbaan
-  Designer Outlet Roosendaal (DOR)
-  Visvijver met programma en groen karakter
-  Leisure functies
-  Hoogwaardig winkelgebied met aantrekkingskracht voor de grotere regio
-  Groene uitstraling
-  Centrale as met fraaie bomenrijen
-  Landschappelijke zone, met hoge(re) ecologische waarde
-  Gebied met mogelijke ecologische waarde

Aandachtspunten

Onaantrekkelijke entree en toegangswegen
Bij de entree van het leisurepark zijn een aantal opgaven goed zichtbaar; het gebied oogt niet als een geheel, maar gefragmenteerd met aan de ene zijde het DOR en aan de rechterkant losse gebouwen omgeven door parkeerplaatsen.

Bebouwing met dichte wanden
De gevels van de bebouwing langs de Stok en de randen van de DOR zijn gesloten, waardoor er geen interactie is tussen bezoekers in deze voorzieningen en de openbare ruimte. Hierdoor ontbreekt een levendig straatbeeld en is er een gebrek aan sociaal toezicht vanuit de gebouwen op het openbaar gebied.

Autoparkeren dominant in straatbeeld
Daarnaast domineren geparkeerde auto's het straatbeeld langs de Stok en bij de parkeervelden haaks op de Stok. De stenige openbare ruimtes doen afbreuk aan de aantrekkelijkheid van het gebied.

Afrit van A17 en afwikkeling verkeer in gebied
De auto bereikbaarheid van het gebied is goed, maar de verkeersafwikkeling in het gebied is nog niet optimaal. Doordat het gebied slechts via één afrit ontsloten is, leidt de drukte vaak tot opstoppen. Dit belemmert ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Daarnaast is er op het leisurepark sprake van 'zoekverkeer': automobilisten zoeken een beschikbare parkeerplaats en rijden rond in het gebied, wat ten koste gaat van zowel de veiligheid als de kwaliteit van de omgeving.

Verbindingen naar het landelijk gebied
De fiets- en wandelroutes naar het landelijke gebied zijn nu niet duidelijk vindbaar. Hierdoor zijn de routes niet uitnodigend voor bezoekers die de weg niet kennen.

Zichtbaarheid vanaf snelweg
Het leisurepark is niet goed zichtbaar vanaf de snelweg. De gebouwen zijn niet hoger dan 11 meter en bevinden zich achter een grote bomenrij.

Buisleidingen straat en technische beperkingen
Het leisurepark wordt aan de westzijde begrensd door de Buisleidingenstraat. Hier is het niet mogelijk om diepwortelende beplanting of permanente bebouwing te realiseren. Ook gelden hier veiligheidsmaatregelen ten aanzien van de gasleiding die er loopt.



De aanblik van de Stok bestaat veelal uit de vele geparkeerde auto's langs deze weg



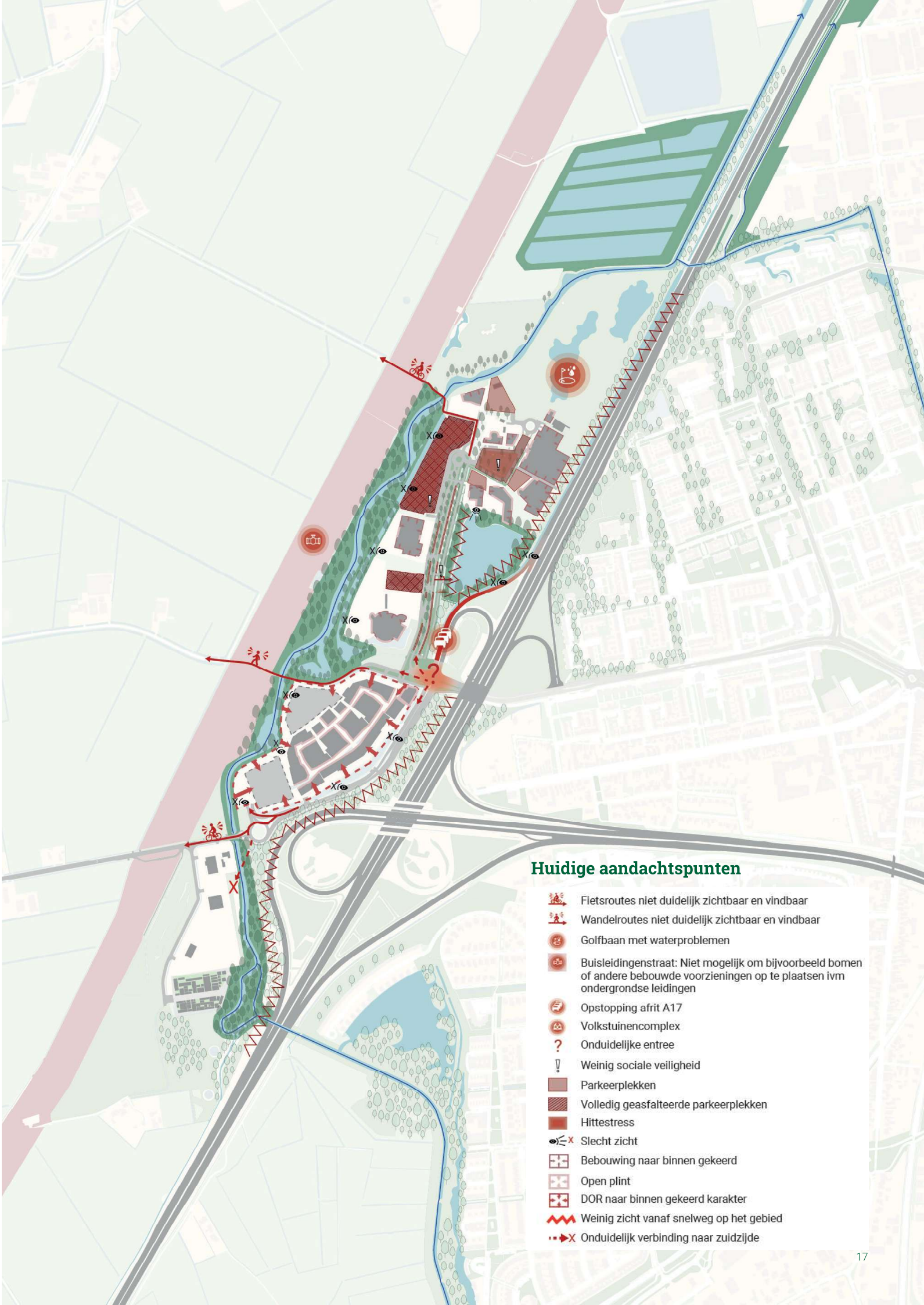
Geparkeerde auto's domineren het straatbeeld (plein tussen hotel Otium en Hooihuis)



Wandelroutes niet duidelijk zichtbaar en vindbaar (voorbeeld Visvijver)



Route naar landelijk gebied verstopt achter parkeerplaats Bromptje.



2.3 Uitgangspunten

De uitgangspunten die tijdens de overleggen met de ondernemers, de provincie Noord-Brabant en het waterschap zijn geformuleerd, hebben we verzameld in de onderstaande lijst. Deze uitgangspunten, samen met die van de gemeente Roosendaal en Urban Synergy, vormen de basis voor de ontwikkeling van de ontwikkelvisie van West-R.

Vanuit ondernemers

West-R heeft de potentie om uit te groeien tot een unieke en levendige bestemming waar ondernemerschap, recreatie en natuur elkaar versterken. In gesprekken met ondernemers zijn ruimtelijke en functionele ideeën gedeeld die bijdragen aan de ontwikkelvisie. Belangrijke punten die zijn meegegeven zijn onder andere het gebruik maken van een sterke basis in bereikbaarheid, aandacht voor meer sociale veiligheid, aandacht voor aantrekkelijkheid en de wens om tot een compleet aanbod voor diverse doelgroepen te komen.

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor de toekomst van West-R. Hoewel het gebied momenteel nog niet optimaal ontsloten is, wordt de wens uitgesproken voor verbeterde verbindingen met de auto, openbaar vervoer en via fiets- en wandelroutes. Sociale veiligheid speelt daarbij een grote rol: voldoende reuring op straat en een hoogwaardige verblijfskwaliteit dragen bij aan een prettige en veilige omgeving. De aantrekkelijkheid van West-R wordt versterkt door een sterke visuele en ervaringsgerichte identiteit. Gebouwen en openbare ruimte moeten een hoogwaardige uitstraling hebben, met aandacht voor beeldkwaliteit, materiaalgebruik, actieve plinten, verlichting en een divers aanbod van activiteiten gedurende de hele dag.

West-R moet een compleet aanbod bieden voor zowel lokale als regionale bezoekers. Voor bewoners betekent dit een groene omgeving voor wandelen, hardlopen en ontspannen, terwijl bezoekers uit de regio worden aangetrokken door winkelen, horeca, avontuur en wellness. De samenwerking tussen ondernemers is hierbij een sterke troef: een gezamenlijke aanpak zorgt voor een veiliger, aantrekkelijker en completer gebied. Deze 'ruwe diamant' vraagt om verdere ontwikkeling, waarbij ruimte voor initiatieven en een flexibel kader voor groei wenselijk is.

Op de lange termijn moet West-R uitgroeien tot een bestemming met een hoge attractiewaarde en een kenmerkend, onderscheidend karakter. Inspirerende voorbeelden zoals Central Park, Brainport Eindhoven, Strijp-S, de Efteling en Scheveningen Boulevard tonen hoe een sterk concept en gerichte marketing kunnen bijdragen aan succes. Momenteel wordt gewerkt aan het versterken van de identiteit van West-R, waarbij een imago-impuls en conceptontwikkeling al in gang zijn gezet. Daarnaast zijn

concrete verbeteringen zichtbaar, door de inzet van park-rangers op het gebied van veiligheid en een verbeterde zichtbaarheid van de vijver.

Ondernemers pleiten voor experimenteerruimte en flexibele bouwregels, zodat initiatieven makkelijker kunnen groeien en het gebied dynamisch kan blijven inspelen op nieuwe kansen. Met een gezamenlijke visie en gerichte investeringen kan West-R zich ontwikkelen tot een toekomstbestendig en aantrekkelijk gebied waar beleving, ondernemerschap en recreatie samenkomen.

Waterschap en provincie Noord-Brabant

De ecologische waarde is zeer hoog en uniek waardoor de adviezen van waterschap en provincie goede kaders bieden voor het in stand houden van deze waarde. Vanuit het waterschap Brabantse Delta en Provincie Noord-Brabant houden we ons aan het advies dat is meegegeven bij de gebiedsvisie 2022.

De uitgangspunten zijn:

1. Water en bodem sturend
2. Bufferzone Ecologische Verbindingszone (EVZ) is passend bij drukte van gebied (meer mensen, meer bufferzone)
- 3 Recreatie om en langs de EVZ, niet erin of er doorheen. Dit heeft negatieve invloed op de natuurwaarde.
4. Bescherming en behoud van huidige EVZ en Natuur Netwerk Brabant (NNB) zone.
5. Geen achteruitgang van de instandhoudingsdoelstellingen
6. Ontwikkeling heeft geen negatief effect op de EVZ en de Kaderrichtlijn Water (KRW) opgave
7. Waterberging voor nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied realiseren
8. Klimaatrobuuste inrichting van het gebied

Daarom passen we de volgende principes toe:

1. Geen wateraantakking tussen de EVZ en de nieuwe groene recreatiezone
2. Geen wateractiviteiten zoals suppen, varen en overige wateractiviteiten op de EVZ. Deze verstoren de flora en fauna in de EVZ.
3. Huidige (onderhouds) paden gebruiken, paden niet te verharderen. Een wandelstrook half verharderen met natuurlijke materialen is bespreekbaar in afstemming met het waterschap en de provincie.
4. Onderhoudsstrook (5 meter) en de riet- en biezenoever moet vrij van obstakels blijven
5. Bijenlandschap op buisleidingenstraat versterkt waarde EVZ
6. Groenverbinding met nieuwe Bravis ziekenhuis en landschapspark
7. Natuurvriendelijke oever met een talud 1:10 voor waterberging en ecologische meerwaarde

Nadere verwerking van de adviezen staan in hoofdstuk 3.1.

03 WEST-R

3 West-R: groen, avontuurlijk en levendig – dé plek voor ontspanning en recreatie!

West-R is een dynamisch leisuregebied waar groen, ondernemerschap en recreatie samenkomen. Een robuust landschappelijk raamwerk creëert een aantrekkelijk gebied voor bezoekers vanuit de regio en inwoners uit Roosendaal. Daarnaast zorgt een divers programma voor een grotere aantrekkingskracht op regionaal niveau. Het recreatief programma is complementair en is geclusterd georganiseerd waardoor er uitwisseling van bezoekers ontstaat. Wandelaars en fietsers uit Roosendaal en uit de regio kunnen hier genieten van een omgeving waarin natuur en recreatief programma samengaan. Door de combinatie van avontuur, ontspanning en een gevarieerd aanbod van recreatief programma ontstaat een bestemming die uitnodigt tot ontdekken en beleven.

3.1 Kernwaarden West-R

De vijf kernwaarden van West-R omvatten thematische uitgangspunten en principes die de basis vormen voor de ruimtelijke en programmatische ingrepen. Deze vijf kernwaarden zijn:

- **Opwaarderen ecologie en natuurwaarde**

Het ontwikkelen van een robuust landschappelijk raamwerk, dat inzet op versterking van de recreatieve beleving en gelijktijdig de bescherming en versterking van de ecologie in het gebied.

- **Inzetten op duurzame mobiliteit**

Een gebied dat goed toegankelijk is voor fietsers en voetgangers, met een aantrekkelijke omgeving, voldoende parkeer ruimte in bebouwde parkeervoorzieningen en een mobiliteitshub met overstapmogelijkheden op een (shuttle) bus.

- **Recreatief programma voor iedereen**

Een programma voor een brede diversiteit aan doelgroepen, met een gevarieerd en toegankelijk aanbod. Daarnaast een gebied waar men langer kan verblijven dankzij overnachtingsmogelijkheden bij het huidige hotel en het toekomstige huisjespark.

- **Aantrekkelijke bebouwing, levendige plinten**

Ruimte voor de toevoeging van gebouwen die passen in een robuust landschappelijk raamwerk aan de noordzijde en een groene, campusachtige omgeving aan de zuidzijde.

- **Aantrekkelijke openbare ruimte**

Uitnodigende, kleurrijke en speelse omgeving waar plezier, ontspanning en natuur samenkomen.





Opwaarderen ecologie en natuurwaarde

Het ontwikkelen van een robuust landschappelijk raamwerk, wat inzet op versterking van de recreatieve beleving en gelijktijdig de bescherming en versterking van de ecologie in het gebied.

De natuur staat in Nederland, en ook op deze locatie, onder druk. De biodiversiteit neemt af en door klimaatverandering is er een groeiende behoefte aan klimaatbestendige ingrepen. Tegelijkertijd heeft de gemeente Roosendaal de ambitie uitgesproken om te groeien tot ca. 100.000 inwoners (Kwaliteitssprong RSD40). Daarnaast is er, door trends en ontwikkelingen, een toenemende vraag naar recreatief programma.

In West-R vragen deze ontwikkelingen om een gebalanceerde visie waarin we de natuurwaarde opwaarderen en kwetsbare gebieden, zoals de Ecologische Verbindings Zone (EVZ) en Natuur Netwerk Brabant (NNB), beschermen. Tegelijkertijd wordt gezocht naar een transformatie van het gebied met meer ruimte voor passende recreatief programma, complementair aan het huidige aanbod. Dit gebeurt met een zorgvuldige landschappelijke inpassing, duurzame bereikbaarheid en natuurinclusieve bouw.



Huidige beekzone

Ook bij de transformatie van bestaande gebouwen wordt rekening gehouden met duurzaamheid. Door middel van duidelijke spelregels wordt ervoor gezorgd dat bebouwing minder naar binnen gericht is en dat de transformatie duurzaam wordt uitgevoerd. De bescherming en opwaardering van de natuurwaarde wordt gerealiseerd door een reeks gerichte maatregelen.

Slim ruimte vrijspelen voor meer groen in de openbare ruimte

Dat doen we enerzijds door een compacte parkeergarage voor te stellen op het huidige Bromptje en op de langere termijn een mobiliteitshub met P&R, aangevuld met deelvervoer en een overstapplaats naar het OV op de locatie van het huidige zwembad. Parkeerplaatsen langs de Stok, bij het Bromptje en de meeste parkeerplaatsen bij het plein tussen hotel Otium en Hooihuis worden verplaatst naar deze parkeervoorzieningen. Dit biedt de volgende kansen:

1. Een groene brede boulevard als entreeweg: Auto's rijden over de Stok op een brede groene boulevard naar de bebouwde parkeervoorziening, alle huidige langs-parkeerplaatsen langs deze entreeweg worden vervangen door groen en ruimte om te wandelen, fietsen en verblijven.

2. Groene vingers bij het Bromptje: Er zijn een aantal groene verbindingen gecreëerd vanuit de EVZ richting Boulevard De Stok en de visvijver, zoals genoemd in de gebiedsvisie 2022. Deze verbindingen dienen als buffer tussen de nieuwe, compacte parkeergarage en de aangrenzende ontwikkeling, maar ook tussen de Playdome en de parkeervoorziening. Daarnaast verbindt deze groene as het wandelpad langs de visvijver met de groene boulevard.

3. Transformatie parkeerterrein bij het hotel Otium en het Hooihuis: Een deel van het parkeerterrein tussen hotel Otium en het Hooihuis wordt omgevormd tot een groen park. Volledig verwijderen van parkeergelegenheid is een te grote ingreep, maar gedeeltelijke transformatie biedt ruimte voor een terras bij het restaurant, extra groen, bomen, biodiversiteit en een klimaatrobuuste inrichting.

4. Extra groen in het gebied: In de nieuwe entreeweg, groene vingers en getransformeerde parkeerterrein ontstaat ruimte voor extra groen, zoals bomen, kruidenrijk grasland of heesters. Dit sluit aan bij de huidige regionale afspraken waar wordt uitgegaan van het toevoegen van 650ha groene ruimte en nieuwe natuur, vastgelegd in het programma 'Mooi Roosendaal', en het draagt bij aan een aangename verblijfservaring, een aantrekkelijkere omgeving en meer wandelmogelijkheden aan de noordzijde van West-R. Ook bieden deze plekken ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen zoals wadi's, waterinfiltratiestroken en het toepassen van waterdoorlatende verharding. Dit betekent een aanzienlijke vergroting van het groenoppervlak, wat zowel de natuur als het gebied zelf ten goede komt.

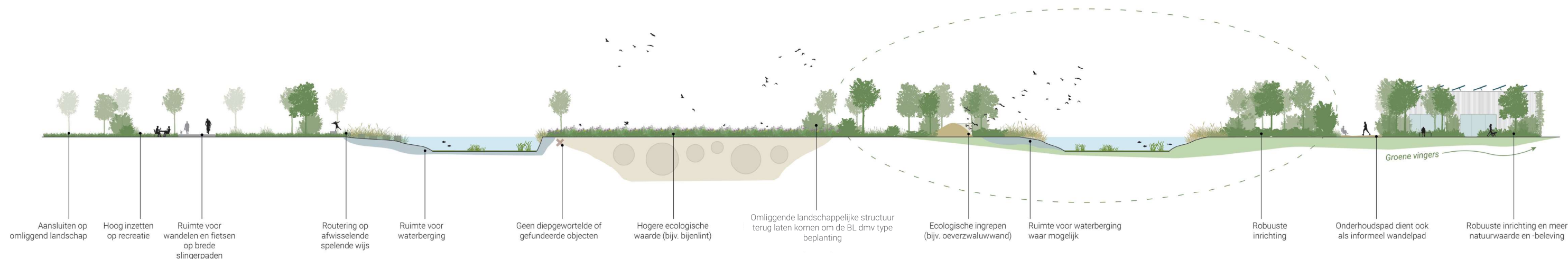
Beschermen EVZ en NNB

De EVZ en de NNB hebben een hoge natuurwaarde. Daar spelen we op in met een aantal gerichte maatregelen. We houden ons aan het advies dat is meegegeven bij de gebiedsvisie 2022.

1. De EVZ is op dit moment alleen toegankelijk via een schouw-/onderhoudspad langs het water. Er is slechts

een beperkt aantal mensen die over deze paden wandelen. Dit pad behouden we zoals het nu is.

- De hoofdorïëntatie van het nieuwe programma en de (her)ontwikkeling van het huidige programma moet gericht zijn op de entreeweg, boulevard de Stok. Dit betekent dat de hoofdentrees van de gebouwen zich aan de zijde van De Stok moeten bevinden. In de visie zetten we in op meer levendigheid aan de voorzijdes van zowel bestaande als nieuwe bebouwing. Hierdoor wordt de aanblik aantrekkelijker, ontstaat er meer interactie tussen binnen en buiten en wordt de sociale veiligheid gestimuleerd. De zijde van de bebouwing die grenst aan de EVZ en de NNB zal minimale directe interactie hebben. Er is een zone aangewezen met ecologische waarde waarin gerecreëerd kan worden, maar waar geen vaste of nieuwe bebouwing kan worden ontwikkeld.
- Er worden geen nieuwe watergangen aangesloten op de EVZ vanuit de behoefte aan recreatie, omdat dit de natuurwaarde kan verstoren.
- Er kunnen aanvullende maatregelen worden getroffen om de EVZ te versterken waar nodig, zoals de toevoeging van een oeverwaluwwand en extra natuurvriendelijke oevers (met een talud van 1:10) op plekken waar daar ruimte voor is. Op sommige locaties loopt de EVZ vrij dicht langs de buisleidingenstraat, terwijl er op andere plekken meer ruimte beschikbaar is.
- Een wens is dat West-R beter wordt verbonden met de stad Roosendaal, de nieuwe ontwikkelingen van Vlietpark, Spoor C en Stadsoevers, en dat er mogelijkheden komen voor wandelingen door het gebied zelf. Dit is bijvoorbeeld relevant voor mensen die overnachten in het hotel en de volgende dag naar een andere voorziening wandelen. Deze nieuwe wandelroutes liggen voldoende ver van de EVZ af: enerzijds langs de vergroende boulevard en anderzijds door extra wandel- en fietspaden aan te leggen aan de westzijde van de buisleidingenstraat. Deze zorgen ook voor een betere verbondenheid met het landelijke gebied en het dorp Wouw.



Nieuwe recreatieve waterzone (ten westen van de buisleidingenstraat)

In de toekomst zullen er meer bezoekers en bewoners naar het gebied komen. Daarom faciliteren we in het plangebied extra ommetjes en langeafstandsroutes voor wandelen en fietsen. Om te voorkomen dat de bestaande natuur wordt aangetast door de toename van bezoekers, stellen we voor om nieuwe wandel- en fietsmogelijkheden aan te bieden in een aantrekkelijke en groene omgeving. Dit kan langs de sloot die parallel loopt aan de westzijde van de buisleidingenstraat. Hierdoor voorzien we in de behoefte van recreanten en bewoners. Hierdoor voorzien we in de behoefte van recreanten en bewoners. Deze nieuwe recreatieve waterzone wordt aangegeven met het teken van de ‘Natuurpoort’ bij de start van de routes aan de noordzijde van West-R.

Daarnaast ligt hier een koppelkans om de natuurwaarde te versterken door de bestaande oever natuurvriendelijk te maken met een talud van 1:10. De huidige natuurwaarde van deze sloot is beperkt, evenals die van het aangrenzende agrarische perceel. Door de aanleg van een natuurvriendelijke oever ontstaat extra ruimte voor natuur. Daarnaast is het idee om aan weerszijden van de nieuwe wandel- en fietspaden extra groen toe te voegen. Dit betekent ook een transformatie van een strook agrarische grond naar een natuurlijker ingerichte zone.

De ecologische waarde van deze zone is lager dan die van de EVZ en de NNB, omdat dit gebied intensiever zal worden gebruikt. Toch vormt dit een aanzienlijke verbetering van de natuurwaarde ten opzichte van de huidige agrarische gronden en functioneel ingerichte sloot.

Dit is een ingreep op de lange termijn, omdat het betrekking heeft op agrarische gronden en aanvullende onderzoeken vereist, zoals breedtebepaling van de sloot, waterberekeningen en het ontwerp van deze recreatieve zone.

Opwaarderen buisleidingenstraat

Een deel van de bijen- en vlinderpopulatie staat in Nederland onder druk (bron: bijenstichting.nl). In de huidige situatie ligt de het gebied tegen de EVZ en NNB aan. De EVZ en NNB hebben een natuurlijke uitstraling en een hoge ecologische

waarde dankzij de diverse beplanting en het water. Er zijn verschillende diersoorten waargenomen zoals de haas, de rosse vleermuis en de ooievaar (bron: gemeente Roosendaal en waarneming.nl). Daarnaast is er op de huidige situatie, op enkele bomenrijen op de Stok en visvijver na, een versteende uitstraling. De huidige buisleidingenstraat is functioneel ingericht met gras en heeft een beperkte natuurwaarde. Er ligt een grote kans om dit om te vormen tot bloemrijk grasland. De techniek van de buisleidingenstraat blijft bereikbaar, maar over een grote lengte is er de mogelijkheid om de biodiversiteit een flinke boost te geven door middel van het zaaien van een kruidenrijk grasmengsel wat aantrekkelijk is voor bijen en vlinders.

Groene vingers

Om West-R een overkoepelend groene uitstraling te geven is het belangrijk dat West-R een natuurlijke inrichting krijgt. Dit houdt in dat er veel ruimte komt voor diverse en gelaagde beplanting zoals gras, bomen en gevelvegetatie. Het draagt bij aan een klimaatadaptieve inrichting waardoor het gebied beter bestand is voor hevige regenbuien, droogte en hitte-stress.

Op een aantal strategische plekken komt een extra robuuste groene inrichting. Deze plekken sluiten als ‘groene vingers’ aan op de EVZ en NNB en zorgen voor een hogere natuurwaarde en een hogere natuurbeleving. Eén van deze groene vingers kan worden gerealiseerd richting de visvijver. Bebouwing of andere ontwikkelingen in deze groene vingers krijgen een hoogwaardig groen karakter, zoals gevelgroen en een groen dak. In deze zones is veel ruimte voor de aanplant van heesters en bomen, wat aansluit bij de natuuropgave van de gemeente Roosendaal. Er loopt een onverhard pad, richting de Waterwandelroute, wat de gelegenheid geeft tot het maken van een ommetje.

Dankzij de groene inrichting worden verschillende wandel- en fietsroutes aangelegd zoals aangegeven op de kaart. Op boulevard de Stok en, aan de westzijde op de nieuwe recreatieve waterzone wordt het mogelijk te wandelen en te fietsen en over de buisleidingenstraat wordt gewandeld. Zo wordt het een goed doorwaardbaar gebied. Deze routes maken het gebied gebruiksvriendelijk voor bezoekers. Op een aantal plekken worden mooie zichtpunten zoals, de klimtoren of zitbankjes, gecreëerd met uitzicht over de visvijver en de EVZ.



1. Bijenlint in het landschap, als biodiversiteitsboost op de buisleidingen straat



2. Natuurpoort aangegeven aan het begin van de nieuwe recreatieve waterzone en lange afstand wandel en fietsroutes

Natuur en landschap op kaart





3. Gebruik groene daken bijvoorbeeld een sedumdak



4. Groene gevels parkeervoorzieningen



5. Natuurinclusieve maatregelen, zoals faunatoren



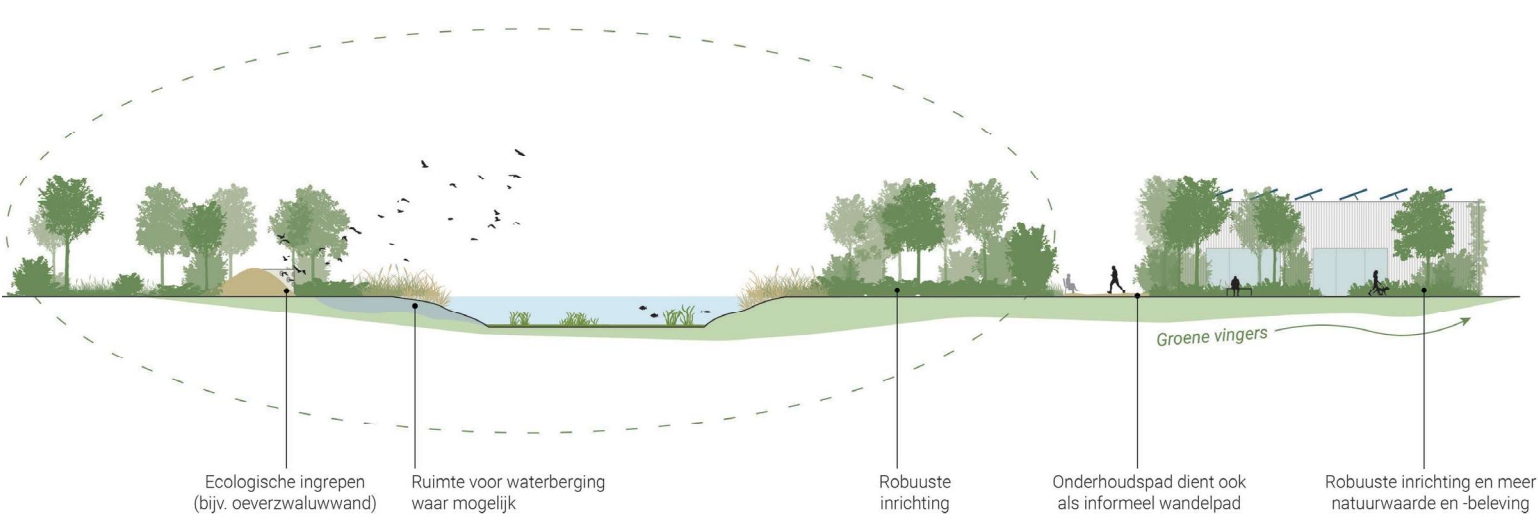
6. Groene boulevard met verkeersveilige ruimte voor wandelaars en fietsers



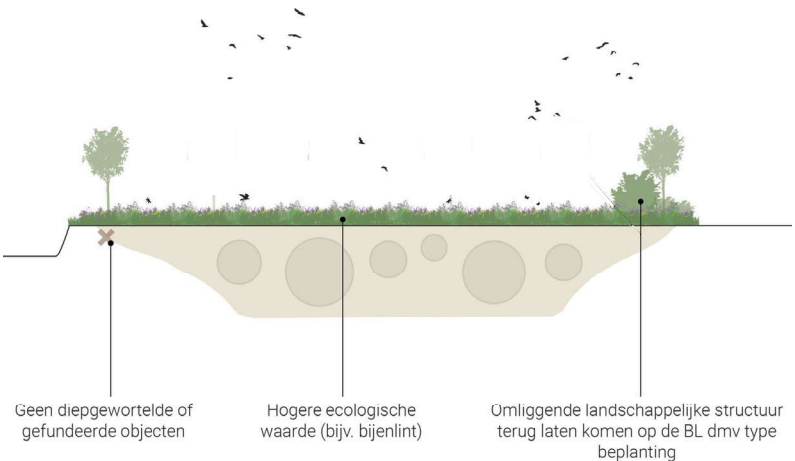
7. Klimaatadaptieve maatregelen, zoals een wadi



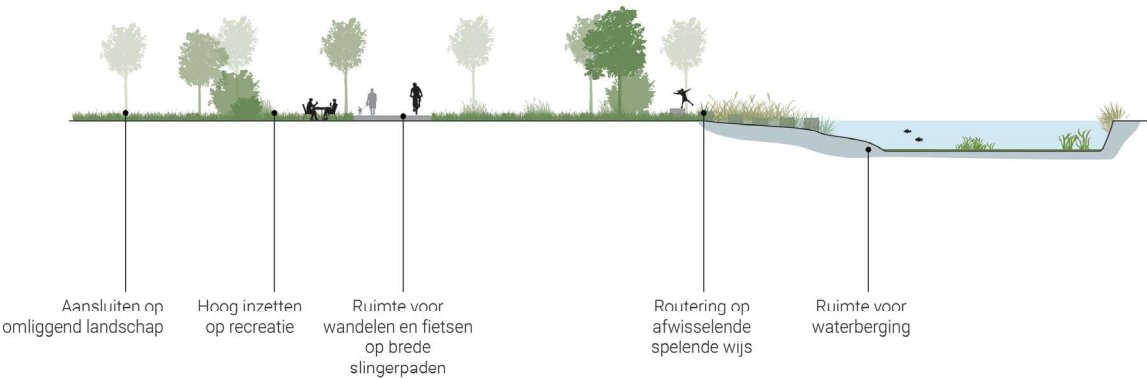
8. Parkeren in vergroende omgeving met onverharde oppervlaktes tegen hittestress en bomen voor schaduw



Principe doorsnede Ecologische verbingszone (EVZ) en Natuur Netwerk Brabant (NNB)



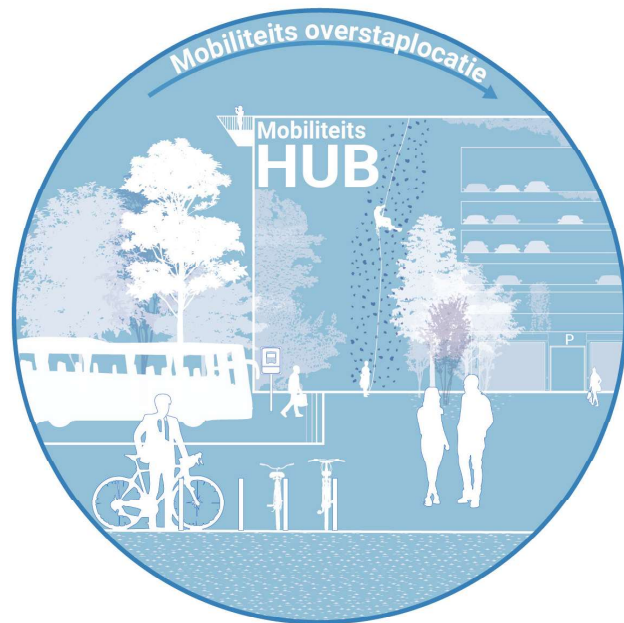
Principe doorsnede Buisleidingenstraat



Principe doorsnede Recreatieve waterzone



Impressie transformatie parkeerterrein bij het hotel Otium en het Hooihuis.



Inzetten op duurzame mobiliteit

Een gebied dat goed toegankelijk is voor fietsers en voetgangers, met een aantrekkelijke omgeving, voldoende parkeerruimte in bebouwde parkeervoorzieningen, en een mobiliteitshub met overstapmogelijkheden op een (shuttle)bus.

Momenteel vindt het parkeren grotendeels plaats op maaiveld. De aanblik van geparkeerde auto's domineert hierdoor het straatbeeld voor bezoekers. De grote parkeervelden langs de Stok zijn stenig ingericht, onaantrekkelijk en niet klimaatbestendig. Vanuit de aangrenzende bebouwing is er weinig tot geen zicht op deze parkeervelden, waardoor sociale controle ontbreekt. Het gebied is ingericht voor de automobilist. Goede alternatieven, zoals aantrekkelijke fietsverbindingen en een snelle (shuttle) busverbinding naar de binnenstad en het treinstation, ontbreken.

West-R zet in op een slimme en duurzame parkeeroplossing door middel van geclusterde en gebouwde parkeervoorzieningen en een HUB met een gebiedsoverstijgende functie. Door het verwijderen van parkeerplaatsen op maaiveld ontstaat er ruimte voor een aantrekkelijke openbare ruimte met groen, wandel- en fietspaden en een aangenamer verblijfsklimaat.

Mobiliteit als speerpunt

Mobiliteit is een belangrijk aandachtspunt in de ontwikkeling van West-R, met name het parkeren. Voor een goede parkeeroplossing is inzicht in de toekomstige parkeerbehoefte noodzakelijk. Hierbij spelen verschillende factoren een rol, zoals de groei van het recreatieve programma in West-R, de mogelijke uitbreiding van Roosendaal naar 100.000 inwoners (Kwaliteitssprong RSD40) en ontwikkelingen in mobiliteit vanuit de gemeentelijke Mobiliteitsvisie.

In deze mobiliteitsvisie is geclusterd parkeren aan de randen van de stad en wijken een belangrijk speerpunt. Onderdeel hiervan is de verkenning van een P+R-voorziening op West-R, gekoppeld aan een directe OV-verbinding richting de binnenstad en het NS-station. De meest geschikte locatie

hiervoor is de locatie bij het huidige zwembad. Deze ligt bij de entree van West-R, strategisch bij de afslag van de snelweg en de ontsluitingsweg richting het centrum van Roosendaal. Deze voorziening vangt een groot deel van het autoverkeer uit de regio op, waarbij bezoekers vanuit deze P+R kunnen kiezen voor een duurzamer alternatief om hun weg te vervolgen.

Ruimte voor fietsen en wandelen

In West-R staat fietsen en wandelen centraal, met goede wandelpaden, comfortabele fietspaden en bijbehorende voorzieningen. De gebouwen blijven bereikbaar per auto voor bestemmingsverkeer en laden en lossen, maar parkeren vindt plaats in een aantal parkeervoorzieningen. Door het parkeren te concentreren in bebouwde, meerlaagse parkeervoorzieningen ontstaat meer ruimte voor een aantrekkelijke openbare ruimte, waar voetgangers en fietsers de prioriteit krijgen. Het gebied bestaat uit drie clusters, met elk een eigen parkeervoorziening (noordelijk cluster, midden cluster en zuidelijk cluster).

Concreet betekent dit voor het noordelijke deel dat de huidige parkeerplaatsen op maaiveld worden verplaatst naar collectieve parkeervoorzieningen op de locatie van het huidige Bromptje en de HUB op de locatie van het huidige zwembad. Hierdoor kan onder andere het langsparkeren langs De Stok worden verwijderd, waardoor De Stok wordt getransformeerd tot een wandel- en fietsboulevard. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk entreegebied. Daarnaast wordt het plein tussen het Hooihuis en Hotel Otium gedeeltelijk autovrij gemaakt, zodat deze ruimte kan worden omgevormd tot een aangename plek met groen en wandelroutes. Om het Bromptje tot ontwikkeling te brengen is het van belang een alternatief te vinden voor de opslag van de salonwagens van de Roosendaalse kermis. Dit is nader te onderzoeken.

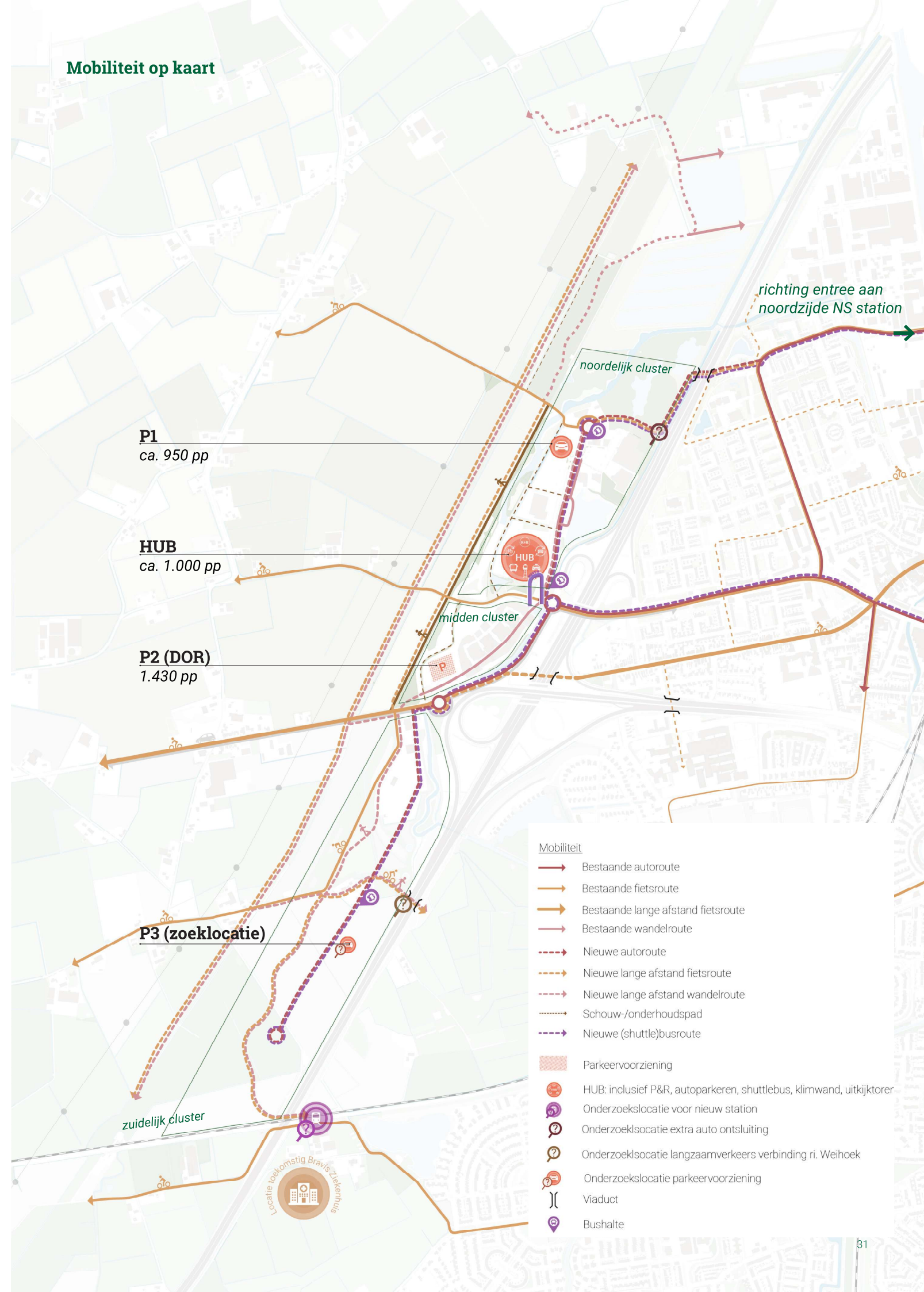
Toekomstige parkeervraag

Om een inschatting te maken van het aantal benodigde parkeerplaatsen in de toekomst, is een berekening uitgevoerd op basis van een aantal aannames. Dit zijn de groei van Roosendaal naar ca. 100.000 inwoners (Kwaliteitssprong RSD40), een meting van de huidige parkeerdruk, het toevoegen van een HUB met P+R functie en uitgaande van een uitbreiding van het recreatief programma in het gebied gebaseerd op onderzochte toekomstscenario's (bijlage 1). Dit wordt hieronder nader toegelicht bij punt 4.

De volgende principes zijn toegepast in de ontwikkelvisie:

1. Lange afstand fiets en wandelpaden

Om de toegankelijkheid en recreatieve waarde van het gebied te versterken, worden lange afstand wandel- en fietsroutes toegevoegd. Fietsers worden gestimuleerd om gebruik te maken van de snelfietsroute F58. Via het fietstunneltje onder de A17 en de fietsstraat op de Wouwbaan wordt er ruim baan gemaakt voor de fietser in de richting van Bergen op Zoom, aangevuld met een goede aansluiting op het gebied van West-R. Daarnaast



worden er aantrekkelijke wandelverbindingen aangelegd zodat het landelijk gebied ten westen van West-R goed toegankelijk is voor lange wandelroutes. Bestaande wandelroutes, zoals de Waterwandelroute, blijven behouden. Door deze verbindingen te verbeteren, wordt het gebied aantrekkelijker voor zowel bezoekers als lokale recreanten.

2. Boulevard de Stok

De Stok wordt getransformeerd naar een groene en veilige wandel- en fietsboulevard. Dit kan dankzij het verplaatsen van de parkeerplaatsen aan deze straat en aangrenzende parkeervelden naar de bebouwde parkeervoorziening. Deze groene en ruim opgezette boulevard verbindt de verschillende voorzieningen binnen het gebied, zodat bezoekers comfortabel en aangenaam te voet of per fiets van de ene bestemming naar de andere kunnen verplaatsen.

3. Verbeterde bereikbaarheid en toegankelijkheid van het OV

Een efficiënte en duurzame vervoersoplossing is belangrijk als aanvulling op de goede autobereikbaarheid van West-R. Daarom wordt er ingezet op een verbeterde OV-verbinding, waarbij een (shuttle)bus het NS-station ‘Roosendaal’ en het centrum van Roosendaal verbindt met de nieuwe HUB op West-R en verschillende stops door het gebied. Dit maakt het gebied beter toegankelijk voor bezoekers die met het openbaar vervoer reizen en zorgt voor een goed alternatief voor de auto. De (shuttle)bus sluit aan op de mobiliteitshub, waar overstapmogelijkheden beschikbaar zijn naar deelvervoer en andere vervoersvormen.

4. Drie bebouwde parkeervoorzieningen waarvan één HUB met programma en voorzieningen

Voor de parkeervoorzieningen en de HUB is er een schatting gemaakt van het aantal parkeerplaatsen die nodig gaan zijn in West-R. De geschatte capaciteit van de HUB en parkeervoorzieningen is gebaseerd op:

- De groei van Roosendaal naar ca. 100.000 inwoners (Kwaliteitssprong RSD40), een toename van ~30%. Aangezien het grootste deel van de bezoekers uit een straal van 50 km komt, wordt een groei van 15% in bezoekersaantallen verwacht.
- De huidige parkeerdruk per cluster op een gemiddelde weekenddag en de piekbehoefte op bijvoorbeeld Belgische feestdagen of Black Friday. In het noordelijke deel van West-R bedraagt de piekbehoefte ca. 800 parkeerplaatsen.
- Wat betreft de HUB met een P+R-functie bij de locatie van het huidige zwembad geldt: de omvang is afhankelijk van beleidskeuzes en mobiliteitsontwikkelingen. Op basis van vergelijkingen met andere P+R-voorzieningen in Noord-Brabant (o.a. 's-Hertogenbosch en Eindhoven) wordt uitgegaan van een P+R-capaciteit van ca. 500 – 800 parkeerplaatsen. Dan is er ook ruimte voor overloop tijdens de piekdagen van het DOR.
- De verwachte groei van West-R in verschillende toekomstscenario's, waarbij de procentuele groei is toegepast op de huidige parkeervraag. We houden rekening

met scenario 1 (zie bijlage 1). Aan de hand van deze aannames komen we uit op de volgende aantallen:

- **P1** noordelijk cluster: biedt ruimte voor 950 parkeerplaatsen. De ontwikkelzone bevindt zich op de huidige locatie van het Brompotje en is ongeveer 70 meter breed, 50 meter diep en 140 meter lang met 4 bouwlagen. Exacte maten nader te onderzoeken in relatie tot zone met natuurwaarde. Zie ‘Spelregels met betrekking tot natuurwaarde’. Naast de parkeervoorziening is er ruimte voor de ontwikkeling van een aanvullend leisureprogramma. Tussen de bebouwing en de openbare ruimte dient een strook van minimaal 10 meter vrij van bebouwing te blijven voor een goede landschappelijke inpassing.
- **HUB** noordelijk cluster: de HUB omvat 1.000 parkeerplaatsen en wordt ontwikkeld op de locatie bij het huidige zwembad, met een ontwikkelzone van circa 130 meter breed en 140 meter diep met 7 bouwlagen.
- **P2** midden cluster (DOR): biedt ruimte voor 1.430 parkeerplaatsen en is gebaseerd op de huidige parkeervoorziening van het DOR (uitgaande van de capaciteit na realisatie fase 3).
- **P3** zoeklocatie zuidelijk cluster: parkeervoorziening biedt ruimte voor parkeerplaatsen, waarbij de exacte locatie nog wordt bepaald. De benodigde parkeer capaciteit is sterk afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van het ontwikkelprogramma van het zuidelijk deel van West-R.

	Noordelijk cluster (P1 en HUB)	Midden cluster (P2 DOR)	Zuidelijk cluster P3)
Aantal parkeerplaatsen	ca. 1.950	1.430	pm

Tabel met aantal parkeerplaatsen per deelcluster in West-R

HUB in combinatie met programma en voorzieningen.

Een mobiliteitshub is een plek waar verschillende vervoersstromen samenkomen. Het concept omvat onder andere:

- de integratie van diverse vervoersvormen: openbaar vervoer, fiets, voetganger, auto en deelmobiliteit (bijvoorbeeld deelauto's;
- gemakkelijke overstapmogelijkheden tussen vervoersvormen;
- een uitnodigende, toegankelijke en prettige locatie;
- ruimte voor aanvullend (recreatief) programma, zoals een pakketpunt, klimwand en uitkijktoren.

De ontwikkeling van een HUB sluit aan op de gemeentelijke Mobiliteitsvisie, waarin een P+R-voorziening wordt geopperd. Een mobiliteitshub op het leisurepark kan een dubbele functie vervullen: enerzijds het afvangen van verkeer dat anders naar

het centrum van Roosendaal zou rijden en anderzijds het verbeteren van de multimodale bereikbaarheid van West-R. De locatie van de HUB is cruciaal voor het succes van dit concept. Een P+R is het meest aantrekkelijk als deze direct naast de aansluiting op de A17 ligt en goed verbonden is met het OV-netwerk. Daarom ligt het voor de hand om de HUB te realiseren bij de locatie van het huidige zwembad, direct ten noorden van het DOR. Dit biedt naast parkeerplaatsen voor bezoekers van het DOR (wat nu opgelost wordt op het Brompotje) ook een dubbele functie als P+R en overstappunt naar andere vervoersmiddelen, met ruimte voor deelauto's. Voor de opvang van het parkeren in het noordelijke (P1) en zuidelijke cluster (P2) volstaan reguliere parkeervoorzieningen zonder aanvullende functies.

5. Strategie aanbouw parkeervoorziening en tijdelijk parkeren in ‘parkeerveld zuid’

Op korte termijn is het meest wenselijk om een bebouwde parkeervoorziening te realiseren op het Brompotje. Het organiseren van het tijdelijk parkeren tijdens de bouw heeft de volgende volgorde: Eerst wordt het tijdelijke parkeren geregeld om de aanbouw van fase 3 van het DOR mogelijk te maken. Vervolgens wordt het parkeren van het Brompotje deels opgeheven, waarbij de tijdelijke parkeeroplossing wordt ingezet om de ontwikkeling van de locatie Brompotje mogelijk te maken. De auto's van het maaiveld langs de Stok, het plein tussen het Hooihuis en Hotel Otium, en deels van het Brompotje worden op het tijdelijk parkeerterrein worden opgevangen. Daarnaast zal er een tijdelijke opslag voor de salonwagens van de Roosendaalse kermis worden gezocht. Hierdoor wordt ruimte vrijgespeeld om het huidige parkeerterrein te ontwikkelen voor een nieuwe leisurevoorziening. Daarna wordt gewerkt aan een structurele parkeeroplossing.

Zodra de bebouwde parkeervoorziening gereed is, wordt deze parkeerplaats opgeheven.

- **Optie 1.** In het zuidelijke deel van het gebied is een locatie geschikt om tijdelijk parkeren op te vangen tijdens de bouw van de parkeervoorziening op het Brompotje. Dit gebied ligt in Natuur Netwerk Brabant (NNB), waardoor er naast het tijdelijke parkeren ook wordt ingezet op natuurontwikkeling. De investering in natuurontwikkeling zorgt ervoor dat dit een tijdelijke oplossing blijft, waarbij na opheffing het parkeerterrein volledig wordt omgevormd voor een groene en ecologische inrichting.
- **Optie 2.** Tussen het DOR (de Van Wouwbaan) en de A17 bevindt zich een locatie die in principe geschikt is voor tijdelijk parkeren, aangezien het terrein grotendeels gereed is voor een (tijdelijk) parkeerveld met mogelijkheid tot een structurele oplossing. Een belangrijk voordeel van deze locatie is de directe beschikbaarheid. Een nadeel is echter dat de ontsluiting vanaf de rotonde in het nieuwe entreegebied van West-R ligt. Dit entreegebied moet een representatieve en aantrekkelijke plek worden, in plaats van een gebied dat gedomineerd

wordt door parkeerplaatsen. Daarnaast wordt op termijn de HUB nabij deze locatie gerealiseerd, waardoor meerdere parkeervoorzieningen op zeer korte afstand van elkaar gesitueerd zijn.

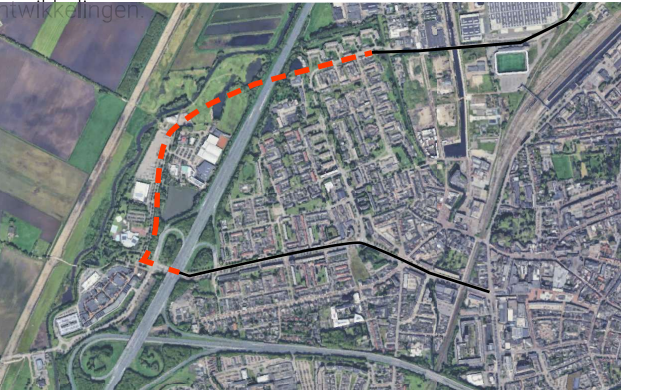
- **Optie 3.** De Buisleidingenstraat is genoemd als mogelijke locatie voor tijdelijk parkeren. Hoewel de ruimte hier beschikbaar lijkt, vormt de veiligheidsregelgeving met betrekking tot mogelijk onderhoud aan de buisleidingen een belangrijke belemmering. Dit maakt de locatie minder geschikt voor deze functie.

6. Nader te onderzoeken: extra auto ontsluiting

Een tweede auto-ontsluiting voor West-R is wenselijk voor de toekomst. Waar deze precies ontwikkeld kan worden, moet nader worden onderzocht.

De extra auto ontsluiting aan de noordzijde betreft de Stok, die mogelijk verbonden wordt met de Jan Vermeerlaan in Westrand. Dit zorgt voor een betere doorstroom door het gebied, een betere afwikkeling van het verkeer van de A17 en een betere bereikbaarheid vanaf de ontwikkelingen van Spoor C en de nieuwe noordelijke ontsluiting vanaf het station. De exacte route van deze tweede ontsluiting moet nader worden onderzocht. Daarbij moet rekening worden gehouden met de transformatie van de huidige golfbaan en de uitbreiding van het racketdome. Vanuit Westrand is deze ontsluiting aantrekkelijk. De nieuwe verbindingsweg biedt met name verlichting voor de Jan Vermeerlaan en de Burgemeester Freijterslaan, maar leidt ook tot afnames van verkeer op Borchwerf en in de binnenstad. Er kan meer ruimte worden gewonnen in de straatprofielen voor vergroening. Voor West-R betekent dit mogelijk autoverkeer op Boulevard De Stok.

Een mogelijke extra auto-ontsluiting aan de zuidzijde van West-R is sterk afhankelijk van de soort gebiedsontwikkeling die daar kan plaatsvinden. Aangezien deze ontwikkeling op haar beurt afhangt van de ontwikkelingen in de omgeving (zoals de mogelijke komst van een station bij de Bulkenaar), moet nader worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn. In het scenario waarin er daadwerkelijk een station wordt gerealiseerd, is het denkbaar om West-R via de zuidzijde per auto te ontsluiten. Een noordelijke of zuidelijke aansluiting dient tegenover elkaar te worden afgewogen en is afhankelijk van eerder genoemde



Rood gestippeld: te onderzoeken autoverbinding



Impressie voor lange termijn perspectief van de entree van West-R met de nieuwe mobiliteitshub, shuttlebus en nieuwe en herkenbare signatuur voor West-R



Recreatief programma voor iedereen

Een programma voor een brede diversiteit aan doelgroepen, met een gevarieerd en toegankelijk aanbod. Daarnaast een gebied waar men langer kan verblijven dankzij overnachtingsmogelijkheden bij het huidige hotel en het toekomstige huisjespark.

Het programma van West-R biedt voor alle doelgroepen een divers recreatief aanbod. De doelgroepen binnen het gebied kunnen worden beschreven aan de hand van de Leefstijlvinder. Ze zijn onder te verdelen in plezierzoekers, avontuurzoekers, inzichtzoekers, stijlzoekers, rustzoekers, harmoniezoekers en verbindingszoekers. De focus van West-R ligt op de huidige bezoekers: de plezierzoekers en de verbindingszoekers. Aanvullend wordt ingezet op de regionale harmoniezoekers en de lokale rustzoekers (bron: Perspectiefschets Urban Leisure ontwikkeling, gemeente Roosendaal, 2021).

Door het efficiënt oplossen van parkeren en de ontwikkeling van de zuidzijde ontstaat er ruimte voor een nieuw programma. Innovatieve initiatieven voor dagrecreatie met een regionale aantrekkingskracht passen goed in West-R. Aanvullend en versterkend hierop is het aanbod voor korte verblijfsduur, zoals overnachting in een huisjespark op de locatie van de huidige golfbaan of in het hotel. Een opwaardering van het huidige zwembad kan een bijdrage leveren aan het versterken van het gebied als regionale trekker en een langduriger en frequenter verblijf van bezoekers stimuleren.

In West-R is het bestaande en het nieuwe programma complementair. Het noordelijke programma is gericht op ontspanning voor de plezierzoekers en rustzoekers: het hotel, wellness, huisjespark en (eventueel) toekomstige recreatieve zwembad. Daarnaast bevindt zich rondom het DOR een cluster voor de harmoniezoekers en plezierzoekers, met winkels en bijpassende horecagelegenheden voor regionale en lokale bezoekers.

Plezierzoekers

Voor plezierzoekers zal met name het aanbod sport, avontuur en vermaak belangrijk zijn. Winkelen vinden zij leuk, maar de merken hoeven niet zo exclusief. Spontane, gezellige, impulsieve en eigenwijze wensen. Waarden die ze belangrijk vinden zijn uitdaging, uniek zijn en succes hebben in het leven. Ze hebben het liefst veel mensen om zich heen en trekken er dan ook graag op uit met familie, vrienden en kennissen. Plezier hebben in het leven staat op nummer één - een dag niet gelachen, is een dag niet geleefd!

Verbindingszoekers

Behulpzame, evenwichtige mensen die, bovenal, geïnteresseerd zijn in anderen. Gastvrijheid, sociale verbondenheid en 'doe maar gewoon' zijn belangrijke waarden. Ze vinden het dan ook belangrijk om een goede relatie te onderhouden met burens en familie, met harmonie en gezelligheid. Er voor elkaar zijn, dat is toch hartstikke normaal?

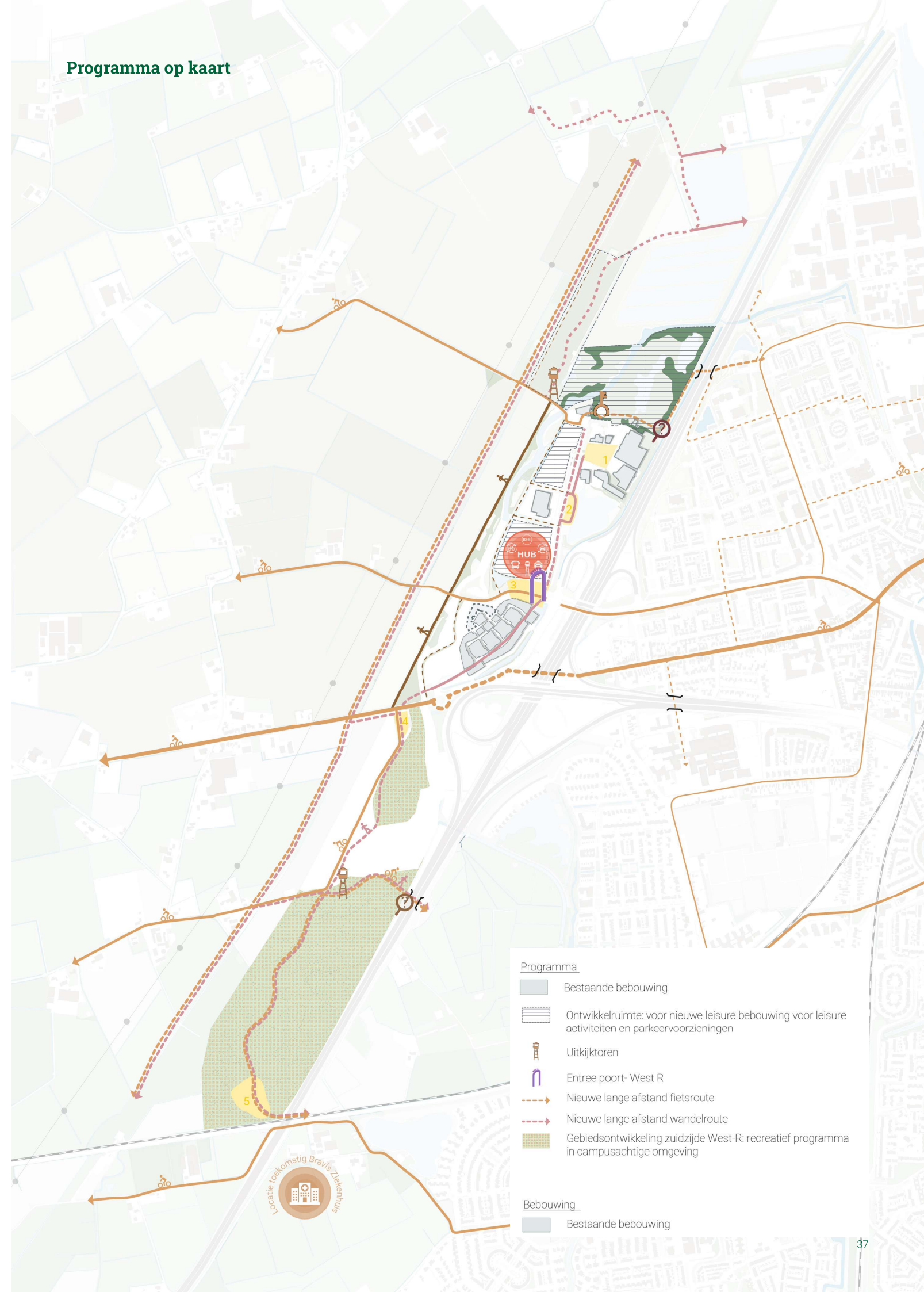
Harmoniezoekers

Hartelijke, gezellige mensen, met veel interesse in anderen. Harmoniezoekers zullen de veelzijdigheid van activiteiten in het gebied waarderen. Zelf houden ze heel erg van winkelen en vinden ze het super dat de exclusievere merken tegen gereduceerde prijzen worden aangeboden. Ook het vermaak aanbod past in hun straatje. Nog belangrijker vinden ze het echter dat de hele vriendengroep/familie een leuke dag heeft en dat er voor iedereen wat te doen is. In het leven hechten ze veel belang aan geborgenheid, gastvrijheid en vriendschap. Ze nemen de tijd voor het gezin, trekken er graag op uit met (of naar) familie, vrienden en kennissen. Het hoeft voor hen allemaal niet zo vreemd - doe maar normaal, dan doe je al gek genoeg.

Rustzoekers

Kalme, behulpzame, zachttaardige, gewone mensen. Deze doelgroep recreëert graag 'rondom het eigen huis'. In de eigen omgeving dus. Zij houden van activiteiten waarmee ze tot rust komen. Het liefst in de natuur: wandelen, fietsen, vissen, varen. Ze houden van rust en regelmaat en voelen zich het meest op hun gemak in hun eigen, vertrouwde omgeving. Ze vinden het fijn als ze lekker hun eigen gang kunnen gaan en vinden het dan ook niet erg om alleen te zijn. Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg.

Programma op kaart





Aantrekkelijke bebouwing, levendige plinten
Ruimte voor de toevoeging van gebouwen die passen in een robuust landschappelijk raamwerk aan de noordzijde en een groene, campusachtige omgeving aan de zuidzijde.

Vanuit de Kwaliteitssprong is er ruimte geboden aan West-R voor de ontwikkeling van meer recreatieve functies. Daarnaast loopt er in dit gebied een Ecologische Verbindings Zone (EVZ), waardoor de natuurwaarde hier relatief hoog is. Daarom zijn er spelregels voor herstructurering van bestaande bebouwing of nieuwe ontwikkelingen, waarbij deze ontwikkelingen eveneens een bijdrage leveren aan de opwaardering van de natuurwaarde in de directe omgeving.

Aan de noordzijde wordt ingezet op een robuust landschappelijk raamwerk, waarbij nieuwbouw zorgvuldig wordt ingepast met aandacht voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Daarnaast is er een aantal ontwikkellocaties aangewezen die op korte termijn gerealiseerd kunnen



9. Een actieve plint

worden, passend binnen de visie voor de toekomst van West-R. Dit zijn:

- De huidige parkeerplaats bij het Brompotje, die wordt voor een deel getransformeerd tot een meerlaagse parkeervoorziening. Daarnaast is er ruimte voor een gebouw met recreatief programma.
- De huidige golfbaan kan transformeren tot een recreatief huisjespark.
- De uitbreiding van het racketdome met een padelbaan.
- Op langere termijn: de mogelijke transformatie van het huidige zwembad naar een mobiliteitshub.

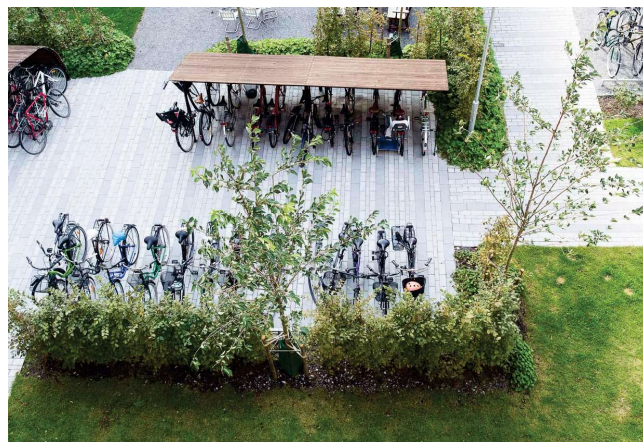
Aan de zuidzijde is er ruimte voor nieuwe bebouwing binnen een groene campusomgeving, waarbij de bouwblokken alzijdig georiënteerd zijn en de campus groen, ecologisch en recreatief wordt ingericht, waarbij er ook ruimte kan zijn voor het nieuwe recreatieve zwembad. De exacte locatie voor het toekomstige zwembad dient op de korte termijn verder verkend te worden, waarbij kosten en meekoppelkansen tegen elkaar afgewogen worden.

Aan de zuidzijde is er ruimte voor nieuwe bebouwing binnen een groene campusomgeving, waarbij de bouwblokken alzijdig georiënteerd zijn en de campus groen, ecologisch en recreatief wordt ingericht.

In de visie stellen we een aantal belangrijke bouwspelregels op, waarvan een deel ingaat op de natuurwaarde:

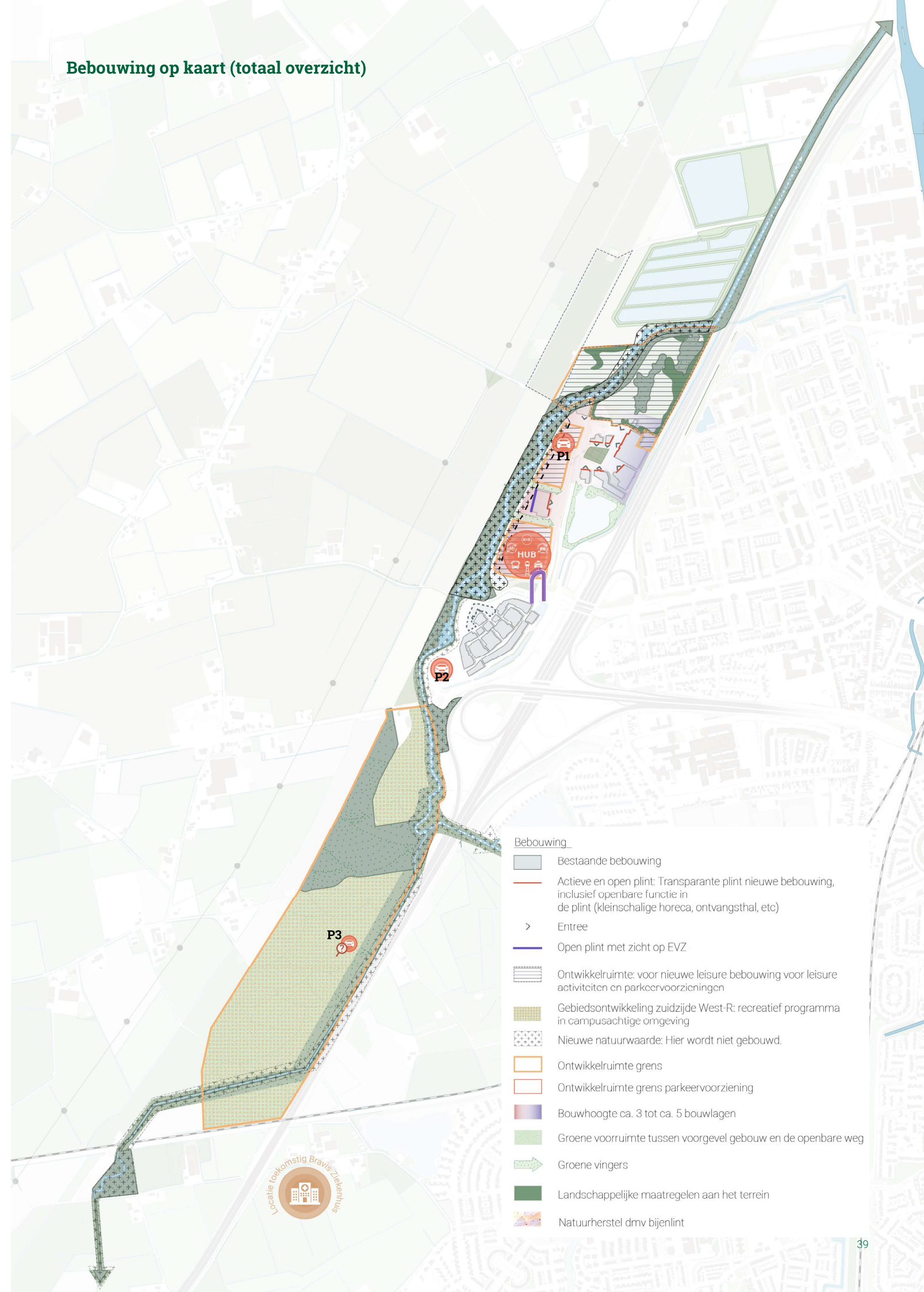
Spelregels voor uitbreidingen en aanpassingen van bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing:

Actieve plinten. Nieuwe ontwikkelingen hebben een actieve plint die minimaal 4 meter hoog is en voor minimaal 50% transparant. In de plint hoort een openbaar toegankelijke voorziening, gericht op de openbare ruimte. Dit geldt ook voor de transformatie van bestaande bedrijven. Hierdoor ontstaat interactie tussen de voorziening en de buitenruimte, is er extra zicht op de openbare ruimte en word de levendigheid en sociale veiligheid vergroot. De openbare



10. Fietsvoorzieningen in een groene zone bij de hoofdentree

Bebouwing op kaart (totaal overzicht)



voorziening kan bijvoorbeeld een entree, horecagelegenheid, wachtruimte of kaartverkoopbalie zijn. Bebouwing langs de Stok heeft altijd een entree die gericht is naar deze straat.

Hoofdentrees. Nieuwe en bestaande ontwikkelingen dienen een duidelijke en aantrekkelijke entree te hebben. Deze is opvallend in de plint, duidelijk aangegeven door middel van een kleur of omlijsting en minimaal 2 meter breed. De ruimte tussen de openbare weg en de voorgevel dient representatief en groen ingericht te worden. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke entree ruimte die bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en bestendig is tegen extremere weersomstandigheden. Bij elke voorziening dienen fietsparkeerplaatsen landschappelijk ingepast te worden in deze entreezone.

Bouwhoogtes. De bouwhoogte is het hoogst nabij de snelweg en neemt af richting het landelijk gebied. Langs de snelweg kunnen de bouwhoogtes circa 5 bouwlagen bedragen (gebaseerd op de huidige hoogste bebouwing), aflopend naar circa 3 bouwlagen richting het landelijk gebied. De HUB vormt hierop een uitzondering en mag als iconische blikvanger tot 7 lagen hoog worden.

De bouwspelregels voor de parkeervoorzieningen en de HUB worden nader uitgewerkt in een kavelpaspoort. De parkeervoorziening bevat uitsluitend parkeerplaatsen, terwijl de HUB een multifunctioneel gebouw is dat naast parkeerplaatsen ook andere functies huisvest.

Ontwikkellocatie bebouwde parkeervoorziening: De parkeervoorziening heeft een ingetogen en natuurlijke uitstraling door het gebruik van natuurlijke materialen (hout, groengevels of baksteen).

- **P1** noordelijk cluster: biedt ruimte voor 950 parkeerplaatsen. De ontwikkelzone bevindt zich op de huidige locatie van het Bromptje en is ongeveer 70 meter breed, 50 meter diep en 140 meter lang met 4 bouwlagen. Exacte maten nader te onderzoeken in relatie tot zone met natuurwaarde. Zie 'Spelregels met betrekking tot

natuurwaarde'. Naast de parkeervoorziening is er ruimte voor de ontwikkeling van een aanvullend leisureprogramma. Tussen de bebouwing en de openbare ruimte dient een strook van minimaal 10 meter vrij van bebouwing te blijven voor een goede landschappelijke inpassing.

- **P2** midden cluster (DOR): biedt ruimte voor 1.430 parkeerplaatsen en is gebaseerd op de huidige parkeervoorziening van het DOR (uitgaande van de capaciteit na realisatie fase 3).
- **P3** zoeklocatie zuidelijk cluster: parkeervoorziening biedt ruimte voor parkeerplaatsen, waarbij de exacte locatie nog wordt bepaald. De benodigde parkeercapaciteit is sterk afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van het ontwikkelprogramma van het zuidelijk deel van West-R.

Ontwikkellocatie de HUB in combinatie met P&R en overstapmogelijkheden naar OV

De HUB omvat 1.000 parkeerplaatsen en wordt ontwikkeld op de locatie van het huidige zwembad, met een ontwikkelzone van circa 130 meter breed en 140 meter diep met 7 bouwlagen als uitzondering op de andere bouwhoogtes. Qua beeldkwaliteit onderscheidt de HUB zich van de rest van de bebouwing in West-R. Het materiaalgebruik heeft een natuurlijke basis, zoals hout in combinatie met klimbeplanting. Tussen de bebouwing en de openbare ruimte dient een strook van minimaal 10 meter vrij van bebouwing te blijven voor een goede landschappelijke inpassing.

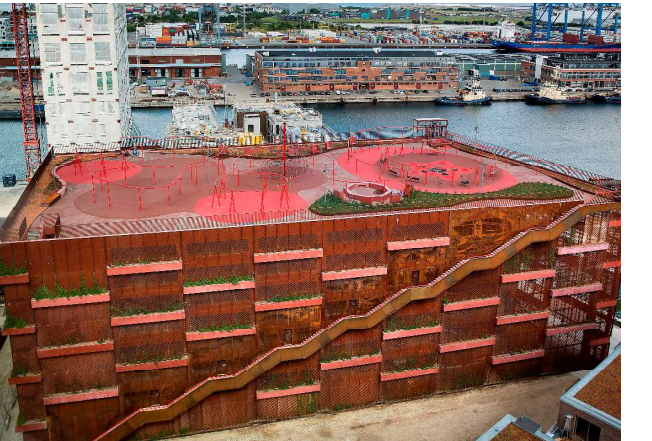
In de plint van de HUB is er ruimte voor voorzieningen zoals een pakketafhaalpunt, een deelfietsverhuur of een recreatieve functie, zoals een entree naar een uitkijkpunt of een klimwand.

Ontwikkellocatie van de huidige golfbaan en ontwikkelen van een padelbaan. De huidige golfbaan kan transformeren naar een recreatief huisjespark in het hogere segment. Dit programma sluit aan bij de toekomstvisie voor West-R. Er zijn enkele randvoorwaarden waaraan het huisjespark moet voldoen.

- Er mogen niet meer dan ongeveer 150 vakantiewoningen worden gerealiseerd.
- De totale ontwikkelruimte bedraagt 5,5 hectare, dit is exclusief



11. Landschappelijk ingepaste parkeervoorziening met groene uitstraling



12. HUB als iconisch gebouw met meerde voorzieningen



- de randen die gereserveerd zijn voor landschappelijke inpassing. Deze randen zijn met name aan de noord-, oost- en zuidzijde van het terrein gesitueerd.
- Noordzijde: De randbeplanting wordt versterkt om een stevige landschappelijke inpassing te realiseren. Dit helpt om het zicht op het afvalverwerkingsbedrijf te beperken. De exacte aanpak hangt af van de eventuele betrokkenheid van de vloeivelden bij de ontwikkeling.
 - Oostzijde: De bestaande houtsingel langs de snelweg wordt versterkt, eventueel in combinatie met geluidsmaatregelen om verkeerslawaaï van de snelweg te verminderen.
 - Zuidzijde: De overgang naar de rest van West-R wordt zorgvuldig vormgegeven. Het doel is om het huisjespark goed in de omgeving te laten passen, zonder het volledig aan het zicht te onttrekken. Daarnaast is het belangrijk om een aantrekkelijke entree aan deze zijde te realiseren.
 - Er worden geen vakantiewoningen ontwikkeld op de buisleidingenstraat. Dit gebied wordt ingezet voor natuurherstel en biodiversiteit, onder andere door de aanleg van een bijenlint.

Deze ontwikkeling draagt bij aan de recreatieve functies binnen West-R, terwijl tegelijkertijd de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het gebied wordt gewaarborgd.

Achter de evenementenhal is er ruimte voor de ontwikkeling van een gebouw met het programma padel. De maximale hoogte hierbij is 5 bouwlagen, met een representatieve zijde aan de kant van de snelweg.

Nutsvoorzieningen. Bebouwing die dient als nutsvoorziening (zoals een antennemast of trafohuisje) moet met aandacht en zorg worden ingepast, waarbij landschappelijke en groene elementen als inrichtingselementen kunnen dienen. Trafohuisjes mogen niet in het zicht worden geplaatst, maar moeten op plekken komen waar ze ondergeschikt zijn aan de openbare ruimte.

Energietransitie. Voor bewustwording van de warmtetransitie kan het nuttig zijn om bovengrondse informatie over het warmtenet zichtbaar te maken, bijvoorbeeld door middel van een informatiebord met een klein deel van de warmteleiding die boven de grond loopt. Er is ruimte voor onderlinge samenwerking tussen bedrijven, zoals het delen van energie bij overcapaciteit.

Zuidzijde. Aan de zuidzijde wordt extra ruimte gecreëerd voor nieuwe ontwikkelingen in een campusachtige omgeving. Naast de bovenstaande bouwspelregels dient er nader onderzoek te worden gedaan in een stedenbouwkundige verkenning (zie ook hoofdstuk 4: Uitvoeringsagenda). De ontwikkeling wordt ingepast in een groene campusachtige omgeving. De openbare ruimte is groen en ecologisch ingericht, met voldoende wandel- en fietsmogelijkheden. De zuidzijde van West-R

krijgt een parkeervoorziening voor collectief parkeren. De recreatieve functies zijn bereikbaar met een pendelbus en bestemmingsverkeer voor het afzetten van personen of goederen.

Het type programma is recreatief en versterkt de regionale aantrekkingskracht van het gebied. De exacte invulling hiervan wordt nader bepaald.

Spelregels met betrekking tot natuurwaarde

Ecologische verbindingszone, Natuurnetwerk Brabant en bebouwing: De ecologische verbindingszone (EVZ) en het Natuurnetwerk Brabant (NNB) blijven onaangetast door bebouwing en recreatie. Naast de EVZ en NNB is een zone met natuurwaarde. Dit betreft een strook van circa 15 meter afstand tot de EVZ en NNB. Binnen deze zone kan ontwikkeling plaatsvinden, mits er een natuurimpuls wordt gegeven. Denk aan een groene gevel, nestelkasten, insectenhôtels of biodiverse beplanting. Ook functies die gebruikmaken van buitenrecreatie, zoals een speeltuin of terras, zijn mogelijk. De plinten aan de zijde van de EVZ en NNB dienen transparant te zijn (minimaal 50%) om de natuurbeleving ook binnen door te laten werken.

Natuurinclusief ontwikkelen: Nieuwe ontwikkelingen worden natuurinclusief en duurzaam vormgegeven. Dit omvat maatregelen zoals de toevoeging van groene, bruine of blauwe (ecologische) daken, het plaatsen van nestelvoorzieningen en het gebruik van duurzame en circulaire materialen. De specifieke invulling hiervan wordt nader bepaald in een beeldkwaliteitsplan en een kavelpaspoort. Hierin worden de natuurwaarde en de te behalen duurzaamheidsscore verder uitgewerkt.

Voor verschillende onderdelen dient later een uitwerking plaats te vinden. Zie ook de hoofdstuk 4.



13. Natuurinclusief bouwen, gevel met groen en hout



14. Recreatief huisjespark



15. Gebouwde parkeervoorziening met groene gevels



16. Ingetogen parkeervoorziening met hout en groene gevels



17. Ontwikkeling aan de zuidzijde in campus achtige, groene omgeving



18. Informatiebord over biodiversiteit of energietransitie



Aantrekkelijke openbare ruimte

De openbare ruimte van West-R is een uitnodigende, kleurrijke en speelse omgeving waar plezier, ontspanning en natuur samenkomen.

De openbare ruimte van West-R is ontworpen als een uitnodigende omgeving waarin plezier, ontspanning en natuur samenkomen. Het is een kleurrijke, speelse en energieke ruimte waar beweging en creativiteit worden aangemoedigd. Of je nu actief wilt ontspannen of juist de rust opzoekt, West-R biedt een omgeving waar iedereen zich welkom voelt.

Het robuuste, landschappelijke raamwerk is gericht op het vergroten van de aantrekkelijkheid van het gebied. Door het gebruik van parkeervoorzieningen en de HUB is het mogelijk om ruimte in de openbare ruimte te transformeren van parkeerplaatsen naar plekken met meer natuurwaarde. Tegelijk wordt het zo voor bezoekers mogelijk om fijn te wandelen van de ene naar de andere activiteit, en om voldoende verblijfsplekken te creëren om even te zitten en te genieten van de omgeving.



19. Kleurrijke (zit)elementen in de openbare ruimte

Het gebied is opgebouwd uit verschillende routes en verblijfsplekken die mensen en ervaringen samenbrengen. De huisstijl van de openbare ruimte is overal in het gebied zichtbaar en herkenbaar. Opvallende, vrolijke kleuren en bijzondere vormen en elementen in de openbare ruimte nodigen uit om te verkennen en te ontdekken. Dit komt tot uiting in meubels zoals bankjes, maar ook in borden die de weg aanduiden.

Het entreeplein is de plek waar men het gebied binnenkomt. Dit wordt aangegeven met een poort of een herkenbaar element. Op deze plek is de bewegwijzering voor voetgangers, fietsers en auto's duidelijk aangegeven. Een digitaal parkeerbord geeft aan waar en hoeveel parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de parkeervoorzieningen en de HUB. Zo wordt onnodig zoekverkeer voorkomen. De HUB is een opvallend icoon en biedt ruimte om elkaar te ontmoeten in de openbare ruimte.

Boulevard 'De Stok' ondergaat een transformatie naar de nieuwe entree van West-R. Doordat het langsparkeren wordt verplaatst naar de parkeervoorziening op het huidige Bromptje, komt er ruimte vrij om een groene boulevard te maken. Deze boulevard heeft een fijne, brede wandelroute die het huidige en nieuwe programma verbindt. De boulevard biedt ruimte voor wandelaars en fietsers en heeft een groen karakter. Langs de boulevard bevinden zich enkele interessante verblijfsplekken die zorgen voor de herkenbaarheid van het gebied. Langs de boulevard is een verblijfsplek naast de visvijver, waar men kan genieten van het uitzicht over het water.

Het plein tussen hotel Otium en het Hooihuis heeft minder parkeerplaatsen op maaiveld, maar biedt nu een kwalitatief hoogwaardige verblijfs- en ontmoetingsplek met ruimte voor groen en zitplekken. Dit is mogelijk door de aanleg van de meerlaagse parkeervoorziening op het Bromptje. De entrees van de gebouwen die grenzen aan deze openbare ruimte zijn niet meer achter parkeerplaatsen verstopt, maar zijn duidelijk zichtbaar vanaf het plein, wat zorgt voor sociale veiligheid. Het plein is groen en klimaatadaptief ingericht.

Lange wandelroutes, die vanaf West-R het landelijke buitengebied in lopen, beginnen bij een natuurpoort naast het huidige Skydive-centrum. Brabantse Natuurpoorten zijn het herkenbare startpunt voor een bezoek aan Brabantse natuurgebieden. Ze zijn te herkennen aan de vier meter hoge sleutel. Een mogelijke koppeling aan het van Gogh park is nader te onderzoeken.



20. Plein decoratie met speelse en kleurrijke ingrepen

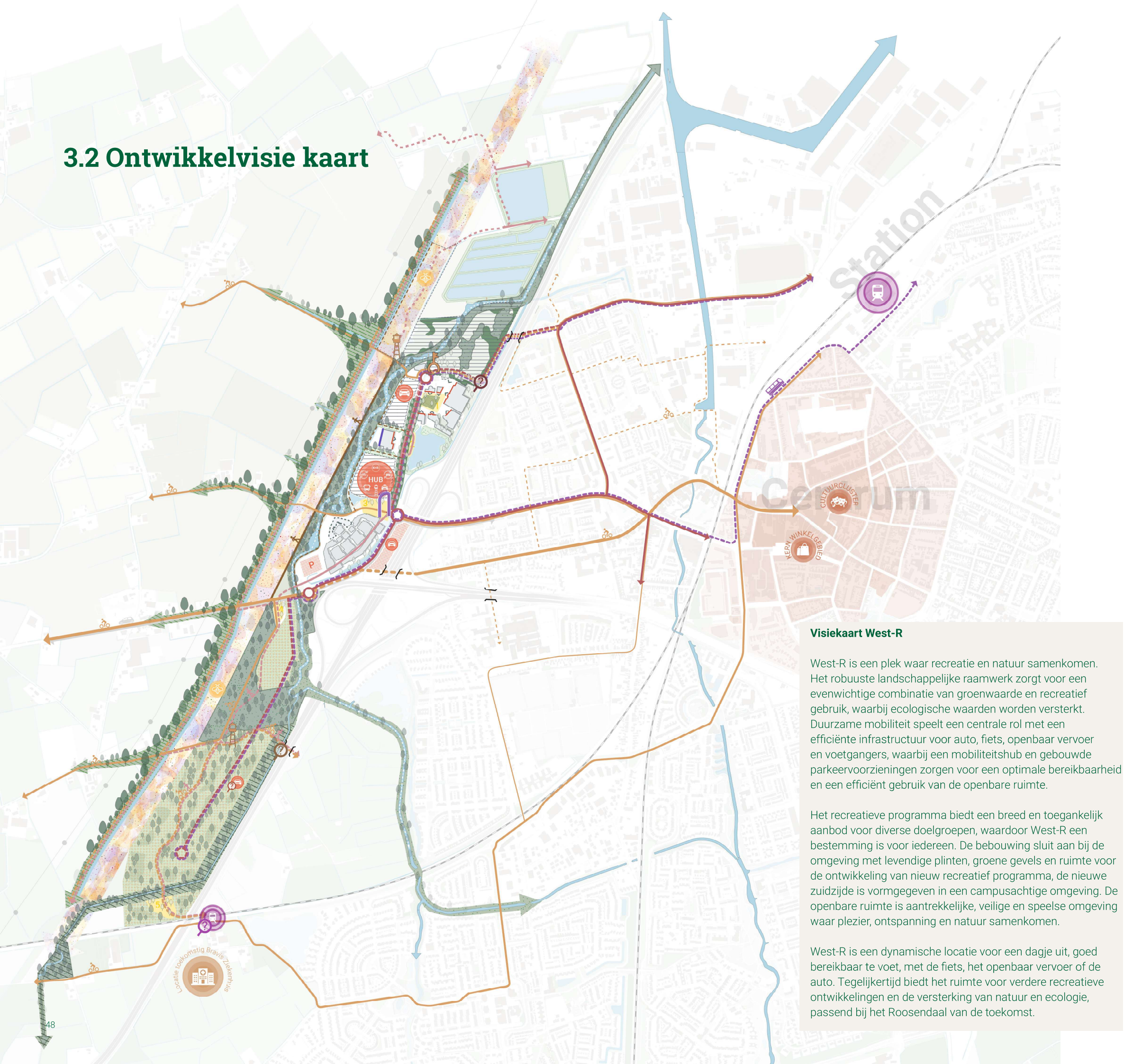
Openbare ruimte op kaart





Impressie boulevard de Stok waar langsparkeren plaats heeft gemaakt voor groen en een aangenaam verblijfsklimaat om doorheen te fietsen en wandelen.

3.2 Ontwikkelvisie kaart



Visiekaart West-R

West-R is een plek waar recreatie en natuur samenkomen. Het robuuste landschappelijke raamwerk zorgt voor een evenwichtige combinatie van groenwaarde en recreatief gebruik, waarbij ecologische waarden worden versterkt. Duurzame mobiliteit speelt een centrale rol met een efficiënte infrastructuur voor auto, fiets, openbaar vervoer en voetgangers, waarbij een mobiliteitshub en gebouwde parkeervoorzieningen zorgen voor een optimale bereikbaarheid en een efficiënt gebruik van de openbare ruimte.

Het recreatieve programma biedt een breed en toegankelijk aanbod voor diverse doelgroepen, waardoor West-R een bestemming is voor iedereen. De bebouwing sluit aan bij de omgeving met levendige plinten, groene gevels en ruimte voor de ontwikkeling van nieuw recreatief programma, de nieuwe zuidzijde is vormgegeven in een campusachtige omgeving. De openbare ruimte is aantrekkelijke, veilige en speelse omgeving waar plezier, ontspanning en natuur samenkomen.

West-R is een dynamische locatie voor een dagje uit, goed bereikbaar te voet, met de fiets, het openbaar vervoer of de auto. Tegelijkertijd biedt het ruimte voor verdere recreatieve ontwikkelingen en de versterking van natuur en ecologie, passend bij het Roosendaal van de toekomst.

Legenda

Bestaand

Natuur en Landschap

Natuur Netwerk Brabant

Bloemrijk grasland vormt bijenlint op buiskledingstraat

Gebied met mogelijk ecologische waarde

Visvijver

Groen

Water

EVZ

Mobiliteit

Bestaande autoroute

Bestaande fietsroute

Bestaande lange afstand fietsroute

Bestaande wandelroute

bestaande Waterwandelroute

Bestaande busroute

Programma

Bestaande bebouwing

Bebouwing

Entree

Bestaande natuurwaarde: Hier wordt niet gebouwd

Openbare ruimte

Natuur Netwerk Brabant

Groen

Visvijver

EVZ

Bestaande fietsroute

bestaande lange afstand fietsroute

Bestaande wandelroute

bestaande Waterwandelroute

Toekomst

Natuur en Landschap

Bijenlint

Recreatieve water zone

Groene vingers

Boulevard 'De stok'

Recreatieve water zone

EVZ nog in te richten

Ontwikkeling natuurhuisjes park

Gebiedsontwikkeling zuidzijde West-R: recreatief programma in campusachtige omgeving

Uitkijktoren

Natuurpoort

Mobiliteit

Nieuwe autoroute

Nieuwe lange afstand fietsroute

Nieuwe lange afstand wandelroute

Schouw-/onderhoudspad

Nieuwe (shuttle)busroute

Parkeervoorziening

Alternatieve oplossing parkeerhub

HUB: inclusief P&R, autoparkeren, shuttlebus, klimwand, uitkijktoren

Onderzoeksoortie voor nieuw station

Onderzoeksoortie extra auto ontsluiting

Onderzoeksoortie langzaamverkeers verbinding r.l. Welhoek

Onderzoeksoortie parkeervoorziening

Viaduct

Bushalte

Programma

Uitkijktoren

Entree poort- West R

Nieuwe lange afstand fietsroute

Nieuwe lange afstand wandelroute

Gebiedsontwikkeling zuidzijde West-R: recreatief programma in campusachtige omgeving

Bebouwing

Bestaande bebouwing

Ontwikkeldruimte

Actieve en open plint: Transparante plint nieuwe bebouwing, inclusief openbare functie in de plint (kleinschalige herenca, ontvangthal, etc)

Entree

Open plint met zicht op EVZ (geen directe interactie)

Ontwikkeldruimte: voor nieuwe leisure bebouwing voor leisure activiteiten en parkeervoorzieningen

Gebiedsontwikkeling zuidzijde West R: recreatief programma in campusachtige omgeving

Nieuwe natuurwaarde: Hier wordt niet gebouwd

Ontwikkeldruimte grens

Ontwikkeldruimte grens parkeervoorziening

Bouwhoogte ca. 3 tot ca. 5 bouwlagen

Groene voorruimte: tussen voorged. gebouw en de openbare weg

Groene vingers

Landschappelijke maatregelen aan het terrein

Natuurherstel dmv bijenlint

Maximale afmeting van het gebouw

Entree poort- West R

Openbare ruimte

Groene vingers

Boulevard 'De stok'

Nieuwe lange afstand fietsroute

Nieuwe lange afstand wandelroute

Schouw-/onderhoudspad

Boulevard 'De Stok'

Verblijfsplek - visvijver

Verblijfsplek - entreesplein

Verblijfsplek - plein tussen Hooihuis en Otium Hotel

Verblijfsplek - entree zuidzijde

Ontwikkeldruimte grens

Entree poort West R

Uitkijktoren

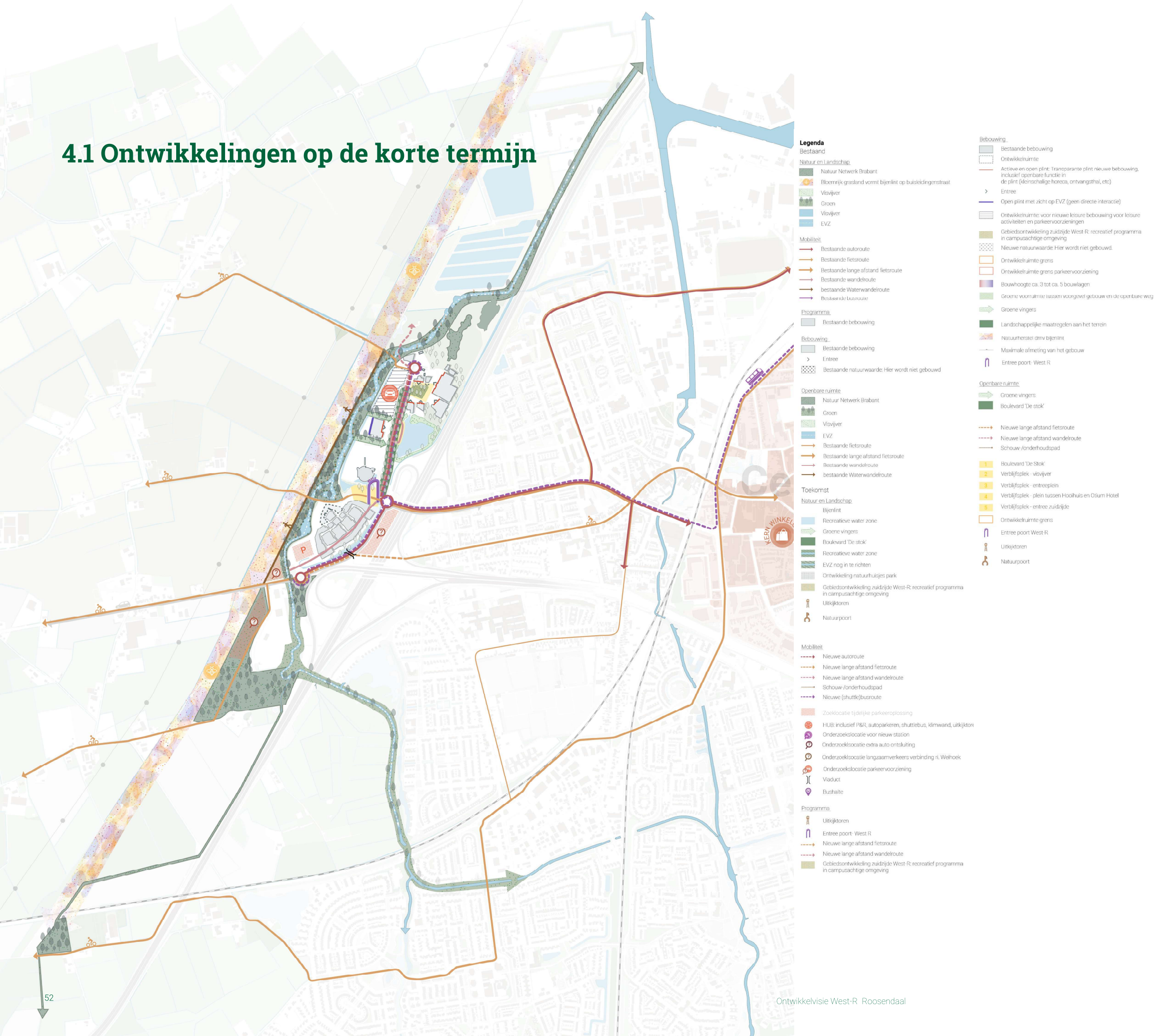
Natuurpoort

49



04 VERVOLG

4.1 Ontwikkelingen op de korte termijn



Op de korte termijn wordt ingezet op laaghangend fruit wat geplukt kan worden. Er zijn al lopende initiatieven ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid van het gebied.

Binnen het thema natuur en klimaat ligt de focus voor de korte termijn op de aanplant van bomen en gelaagd groen voor de groen ontwikkeling (vanuit de opgave voor 650 ha groenontwikkeling uit RSD40 en Mooi Roosendaal) en een kwaliteitsimpuls voor de karpervijver door het goed bereikbaar te maken van boulevard de Stok. Deze maatregelen dragen bij aan een groenere en duurzamere leefomgeving.

Om op korte termijn de bereikbaarheid te verbeteren, wordt ingezet op de uitbreiding van de bus-OV-lijn en de aanleg van lange fietsverbindingen met bijbehorende fietsvoorzieningen. Dit stimuleert duurzame mobiliteit en vergroot de toegankelijkheid van het gebied.

Op korte termijn is het wenselijk om een bebouwde parkeervoorziening op het Bromptje te realiseren. Eerst wordt een tijdelijke parkeervoorziening geregeld om de bouw van fase 3 van het DOR mogelijk te maken. Daarna wordt het parkeren op het Bromptje deels opgeheven samen met auto's van de Stok en het plein bij het Hooihuis en Hotel Otium en opgevangen op de tijdelijke parkeervoorziening. Zo komt ruimte vrij voor een nieuwe leisurevoorziening op het Bromptje, waarna een structurele parkeeroplossing wordt uitgewerkt. De exacte locatie is nader te bepalen zoals aangegeven in 'hoofdstuk 4 Uitvoeringsagenda'.

Door de nieuwe parkeervoorziening in gebruik te nemen kan de hoofdas 'de Stok', het plein tussen het Hooihuis en hotel Otium en het resterende parkeerveld van 'het Bromptje' vrij van parkeren worden gemaakt. Het langsparkeren langs De Stok wordt verwijderd. De Stok wordt ontwikkeld tot brede aantrekkelijke, groene, boulevard met ruimte voor fietsers en wandelaars. Het plein wordt opnieuw ingericht met een focus op verblijfskwaliteit en groen. De overgebleven ontwikkelruimte op het Bromptje biedt op de korte termijn plek voor tijdelijke functies tijdens de verkenning van een vast en haalbaar programma.

Om de identiteit en branding van 'West-R' te versterken, wordt de uitvoering van het imago toegepast. Dit gebeurt door de plaatsing van een welkomstpoort, herkenbare gekleurde strepen in de openbare ruimte en herkenbare bewegwijzering.

4.2

Uitvoeringsparagraaf

Deze uitvoeringsparagraaf beschrijft hoe de ontwikkelvisie concreet wordt uitgevoerd, zodat de gestelde visie tot realisatie kan worden gebracht. Hierin worden de verantwoordelijkheden, benodigde middelen en de te nemen stappen uiteengezet. Dit biedt een kader voor alle betrokken partijen en waarborgt een haalbare uitvoering.

Op korte termijn richten we ons op de eerste stappen die de vervolgstappen zijn voor het uitwerken van deelgebieden en kavels. Dit zijn:

- **Tijdelijke parkeervoorziening.** Er wordt een studie uitgevoerd naar een locatie voor parkeer piekbelasting (800 pp). De eerste stap is het vrijmaken van ruimte bij het Brompotje, zodat dit verder ontwikkeld kan worden. Er zijn verschillende opties onderzocht, waarbij vanuit deze visie de voorkeur uitgaat naar de locatie Parkeerbos. Deze locatie wordt verder inhoudelijk verkend en besproken met de gemeente en het DOR. Belangrijke thema's in de afweging zijn landschappelijke inpassing, kosten, bereikbaarheid en toegankelijkheid, meekoppelkansen en aandachtspunten bij de doorontwikkeling naar permanent gebruik.
- **Ontwikkeling van het Brompotje.** Voor het Brompotje moet een kavelpaspoort en een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld ter voorbereiding op de verkoop van de grond en de ontwikkeling ervan tot een leisurefunctie in combinatie met parkeervoorzieningen. Daarnaast moet worden verkend welke partijen interesse hebben in vestiging op de locatie van het Brompotje en een alternatief worden gevonden voor de opslag van de salonwagens van de Roosendaalse kermis.
- **Parkeervoorzieningen en HUB.** De parkeervoorziening en de mobiliteitshub zullen verder moeten worden onderzocht, waarbij de benodigde capaciteit en kosten moeten worden geconcretiseerd. Dit omvat het opstellen van uitgangspunten, de afweging maken tussen massa-volume en parkeercapaciteit, en het opstellen van een kavelpaspoort, inclusief een beeldkwaliteits plan. Daarnaast moet er een financiële verkenning plaatsvinden, onder andere door gesprekken met de Provincie en het Rijk, vanwege de gebiedsoverstijgende functie van de HUB.

- **Toekomstperspectief zwembad.** Er zal een ruimtelijke, programmatische en economische verkenning worden uitgevoerd in de vorm van een scenariostudie om te onderzoeken of het zwembad wel of niet verplaatst moet worden. Hierbij worden verschillende scenario's beoordeeld op aspecten zoals inpassing in de omgeving, bereikbaarheid, haalbaarheid, tijdsplanning en planologische mogelijkheden.
- **Ontwikkeling zuidzijde.** Aan de zuidzijde is een masterplan en stedenbouwkundige verkenning nodig, waarbij aspecten zoals massa-volume, typologie, parkeren, ontsluiting en planologische vraagstukken worden meegenomen. Daarnaast is het van belang dat er gesprekken gevoerd worden met de grondeigenaar of eigenaren om de mogelijkheden en randvoorwaarden te verkennen. Verder wordt onderzocht hoe concreet er kan worden omgegaan met de NNB/EVZ in de directe omgeving. Ook moet er worden verkend welke partijen interesse hebben in vestiging aan de zuidzijde van West-R.
- **Milieu.** Er zal een milieustudie moeten worden uitgevoerd voor het gehele gebied. Daarnaast zal in de studie ook rekening moeten worden gehouden met de geplande ontwikkelingen aan de zuidzijde.
- **Beeldkwaliteit.** Er zal een beeldkwaliteitsplan moeten worden opgesteld voor het gehele gebied, zowel voor bebouwing als voor de openbare ruimte. Dit plan zal bestaande bedrijven die willen uitbreiden of transformeren meer handvatten bieden en tevens richtlijnen bieden voor nieuwbouwontwikkelingen, zoals op het Brompotje en de zuidzijde.
- **Openbare ruimte noordzijde.** Voor het noordelijke deel is een ontwerp voor de openbare ruimte nodig. Dit omvat onder andere de inrichting van het plein en de aanleg van een groene boulevard en de visvijver. Daarnaast wordt een kostenraming opgesteld voor de uitvoering van deze plannen.
- **Ontwikkeling recreatief huisjespark.** Er wordt onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van een recreatief huisjespark op de huidige golfbaan, met aandacht voor verschillende aspecten. Dit omvat de vakantiewoningen (type, doelgroep en afmetingen), parkeervoorzieningen en ontsluiting van het park. Ook wordt gekeken naar de bescherming van natuurwaarden in de NNB, de milieucontouren van de vloeivelden en afvalverwerker, geluidsoverlast van de snelweg, de mogelijke verplaatsing van hoogspanningslijnen en de mogelijkheden rondom de buisleidingstraat.

- **(Shuttle)bus en deelmobiliteit.** Er moet worden geconcretiseerd hoe de (shuttle)bus tussen het station en het leisurepark gerealiseerd kan worden, evenals het verkennen van andere vormen van deelmobiliteit die hierbij mogelijk ingezet kunnen worden.

De langetermijnstrategie zich richt op grootschalige ingrepen en voorstellen die een grote afhankelijkheid hebben van nabijgelegen gebiedsontwikkelingen.

- **Buisleidingenstraat.** Er moet een uitwerking plaatsvinden voor het verbreden van de waterverbinding langs de Buisleidingenstraat, waarbij technische, hydrologische en financiële aspecten in detail worden uitgewerkt. Hierbij worden ook mogelijke subsidies onderzocht die voor dit project beschikbaar zijn. Daarnaast moet een globale kostenraming worden opgesteld voor het verbreden van de waterverbinding en de uitvoering van de padenstructuur, die ruimte biedt voor langeafstandsfietsen, wandelen en varen.
- **Mogelijkheden nieuwe ontsluiting.** Er moet een verkenning worden uitgevoerd naar de mogelijkheid om West-R te verbinden met de grotere omgeving, met oog op de verwachte toename van het aantal reizigers uit zowel de grotere regio als de directe omgeving van Roosendaal. De verkenning richt zich op twee mogelijke verbindingen: 1. Via de noordzijde naar Westrand, Spoor C, de Spoorzone en een nieuwe uitgang van het station/busstation, en 2. Via de zuidzijde naar het Bravis ziekenhuis en mogelijk een treinstation. Hierbij zullen ruimtelijke, verkeerskundige en financiële aspecten verder worden onderzocht.

BIJLAGE

- I Scenarios voor de toekomst van West-R
- Scenario 1 - Plezier in het groen
 - Scenario 2 - 'Rooslandia'
 - Scenario 3 - 'Dorps recreëren'
- Beoordeling scenario's

Gebruik scenario's om tot de ontwikkeling West-R te komen

Door drie uiteenlopende scenario's op te stellen, die naar aanleiding van de startgesprekken vorm hebben gekregen, testen we de ruimtelijke impact van de verschillende aspecten. Zo gaan we op zoek naar ruimtelijke kwaliteit en maken we de wensen van de stakeholders concreet. De scenarios hebben we vervolgens met de stakeholders beoordeeld.

Scenario 1 - Plezier in het groen



Scenario 2 - Rooslandia



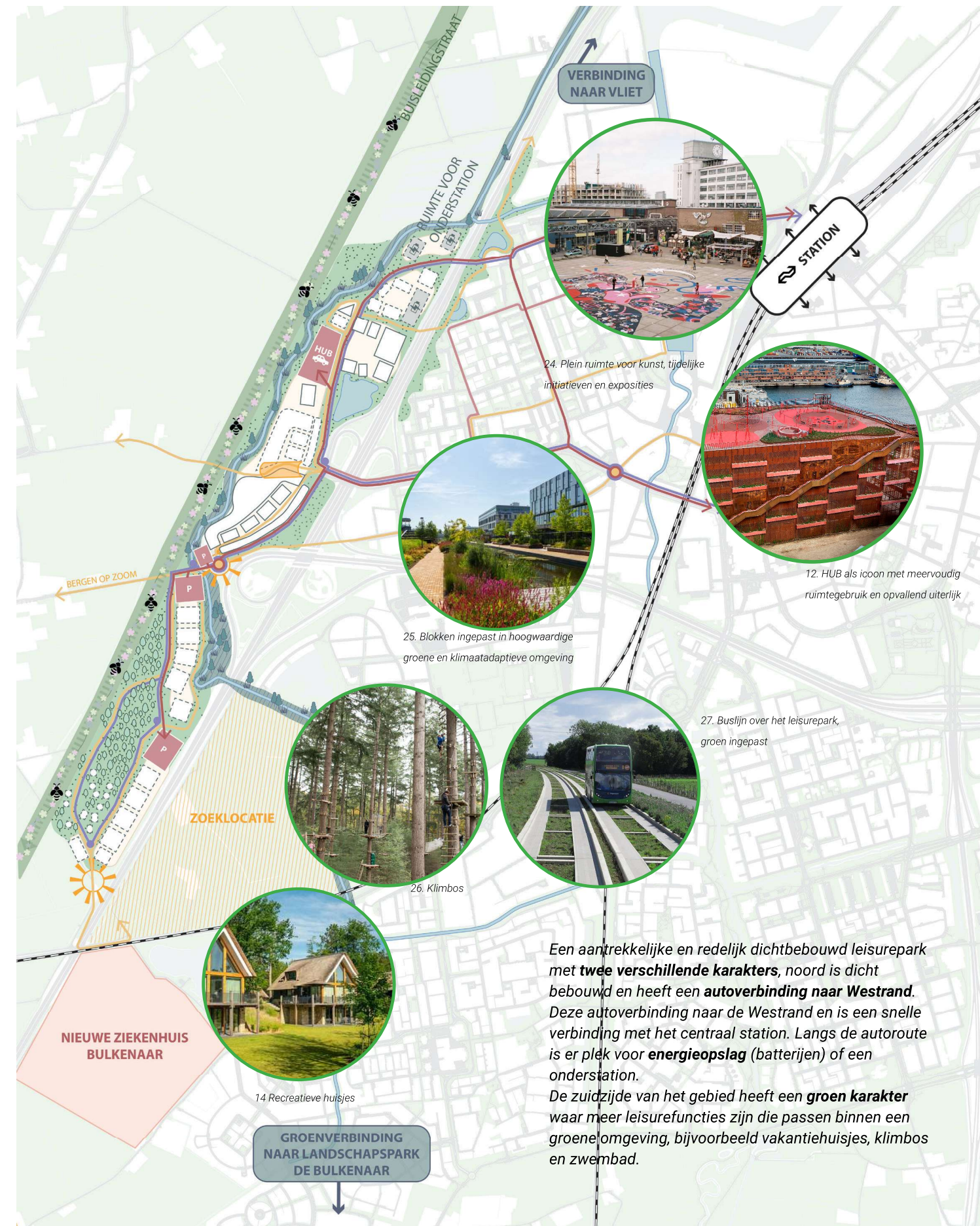
Scenario 3 - Dorps recreëren



I Scenario 1 - Plezier in het groen



I Scenario 2 - Rooslandia



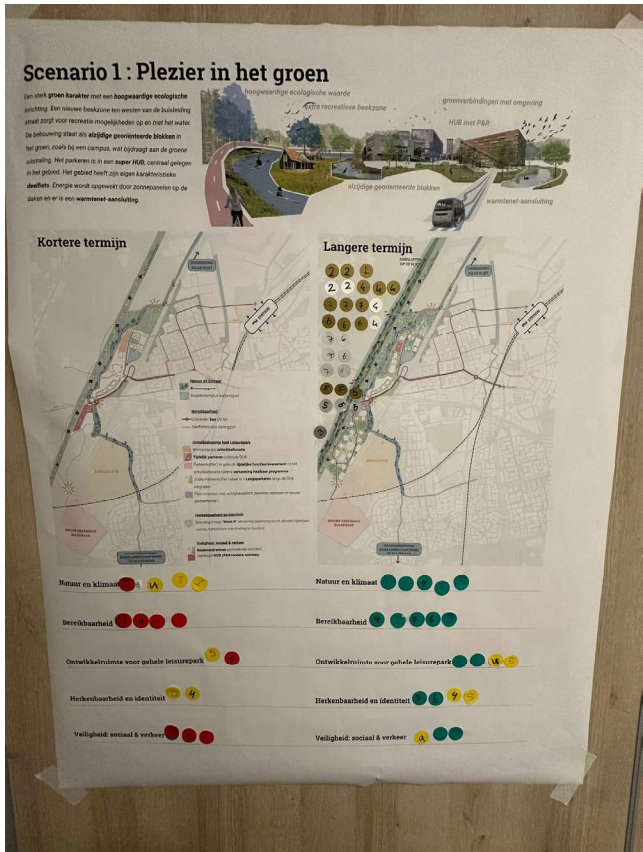
I Scenario 3 - Dorps recreëren



Het gebied is dichtbebouwd met **knusse straatjes en pleinen**. Het karakter van het DOR is doorgezet over het gebied. Er is veel ontwikkelruimte voor ondernemers. Het groen heeft een **dorps karakter** en draagt bij aan de **klimaatadaptieve inrichting**. Met een **iconische super HUB** met gemengde voorzieningen en een overstap naar deelmobiliteit aan de noordzijde wordt het parkeerprobleem opgevangen. Door een **nieuw station te realiseren bij de Bulkenaar** wordt het een gebied met veel ontwikkelruimte, mogelijk ook voor bedrijvigheid. Energie wordt groots opgewekt door een **windmolen en zonnepanelen**.

I Beoordeling scenario's

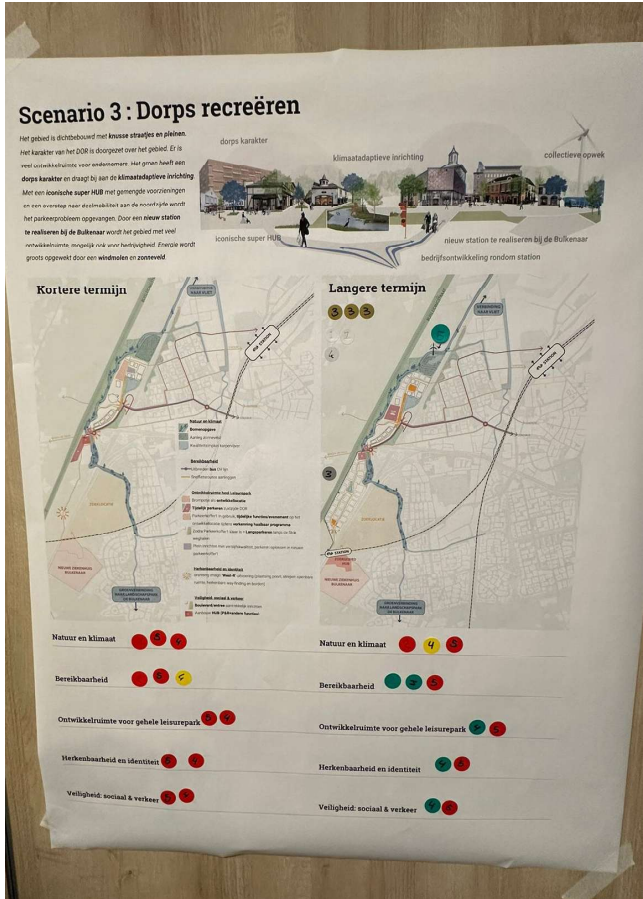
Scenario 1 - Plezier in het groen



Scenario 2 - Rooslandia



Scenario 3 - Dorps recreëren



Tijdens de tweede interactieve werksessie met de ondernemers zijn er een drietal scenario's voorgelegd. Tijdens de werksessie zijn de scenario's beoordeeld met stickers, die elk een andere kleur en betekenis hadden. Rood stond voor negatief, groen voor positief en geel voor neutraal. Op deze manier hebben de deelnemers aangegeven welke scenario's wel of geen voorkeur hadden. Tijdens de tweede ronde is aangegeven welke thema's naar persoonlijke voorkeur goed of minder goed zijn uitgewerkt. Hierdoor was het mogelijk om voor de ontwikkeling de juiste ruimtelijke ingrediënten te verwerken.

Bronnenlijst

1. Cono kaasmakers. Opgehaald van <https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2020/03/03/cono-gebruikt-stroom-van-eigen-boeren>

2. Natuurpoort TerSpegelt. Opgehaald van: <https://www.tersepegelt.nl/omgeving/natuurpoort-tersepegelt>

3. Sedumdak (groen dak). Opgehaald van: <https://greenroofshop.nl/blog/is-mijn-dak-geschild/>

4. Groen gevel. Opgehaald van <https://www.civilengineeringweb.com/2023/10/diy-vertical-gardening-ideas.html>

5. Ecovery Faunatoren Kwintus. Opgehaald van: <https://ecovery.be/product/faunatoren-kwintus/>

6. Bron: Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand van Gemeente Midden-Groningen. (2022) <https://www.midden-groningen.nl/sites/default/files/2022-11/Omgevingsvisie%20Entreegebied%20Hoogezand.pdf>

7. Wadi's. Groenblauwe Netwerken. Opgehaald van: <https://groenblauwenetwerken.nl/measures/wadis/>

8. Bron: Qualité et sûreté des espaces urbains van PUCA (2011) https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/Qe_SEU_Angers.pdf

9. Actieve plint Campus 013. Opgehaald van: <https://www.humblebuildings.com/projecten/ondersteuning-afdeling-vastgoed-onderwijsgroep-tilburg/>

10. Fietsparkeren. Kv Garphyttan, Norra Djurgårdsstaden, Stockholm - AJ Landskap. Opgehaald van <https://www.aj-landskap.se/projekt/kv-garphyttan-norra-djurgardsstaden-stockholm/>

11. Bron: Jonkers Hoveniers. Opgehaald van: <https://www.jonkersgroen.nl/groenste-parkeergarage-van-nederland/>

12. Konditaget Lüders door JAJA Architects. Opgehaald van: <https://www.landskabsarkitekter.dk/Aktuelt/ugens-sponsortip-fra-uno-koncept/>

13. New West Urban Block door Paul de Ruiter Architects. Opgehaald van: <https://paulderuiter.nl/projects/new-west-urban-block>

14. Recreatief huisjespark, Landal PUUR Exloo. Opgehaald van: https://www.holidayparkspecials.co.uk/cottages/landal_puur_exloo.html

15. Parkeergarage TONIPar in Augsburg,Duitsland. Opgehaald van <https://sempergreenwall.com/nl/projecten/parkeergarage-tonipark/>

16. Mobiliteitshub Elements Haarlem door Continental Car Parks. Opgehaald van: <https://www.carparks.nl/projecten/mobiliteitshub-elements-haarlem>

17. Roche Campus Kaiseraugst in Zwitserland door Bryum. Foto via Buster Bouwcontrol, opgehaald van: <https://landezine-award.com/roche-campus-kaiseraugst/>

18. Informatiebord bij POST Houston door SEGDesigners of Experiences. Opgehaald van <https://segd.org/projects/post-houston/>

19. Qinhuangdao Red Ribbon Park. Opgehaald van <https://www.cala.pku.edu.cn/info/1003/1550.htm>

20. Centre Aquatique Pointe Claire door Roadsworth. Opgehaald van <https://www.roadsworth.com/ground#/new-gallery-56/>

21. Foto opgehaald van <https://www.weerribbensup.nl/suppen/>

22. Fietsen in het Nationale Park De Hoge Veluwe . Opgehaald van: <https://www.fietsen123.nl/fietsnieuws/fietsen-in-het-nationale-park-de-hoge-veluwe>

23. Connexxion Shuttlebus. Opgehaald van: <https://www.mobiliteit.nl/ov/bus/2018/03/07/concessie-parkshuttle-onderhands-gegund-aan-connexxion/?gdpr=deny>

24. Schildering op Strijp-S. Opgehaald van: <https://indebuurt.nl/eindhoven/doen/uittip-dit-festival-rondom-animatie-film-en-games-komt-eraan-in-eindhoven~270392/>

25. Park 20 | 20 door Copijn. Opgehaald van <https://www.copijn.nl/projecten/park-2020-cradle-to-cradle/>

26. Klimbos. Opgehaald van: <https://klimbos.nl/verhalen/zo-bezoek-je-veilig-het-klimbos-tijdens-de-coronamaatregelen/>

27. The Cambridge Guided Busway. Opgehaald van: <https://www.flickr.com/photos/9003948@N05/6159657027>

28. Batterij voor energieopslag. Opgehaald van: <https://www.elix.nl/batterij-voor-energieopslag-welke-moet-ik-kiezen/>

29. Energie opwek. Foto opgehaald van <https://www.berenschot.nl/nieuws/berenschot-begeleidt-pilot-integraal-programmeren>

30. Vijfhoek, Haarlem. Foto door Charles Duijff, opgehaald van <https://haarlem.nieuws.nl/algemeen/vijfhoek-haarlem-wil-een-nog-auto-luwere-binnenstad>

31. Batavia stad. Foto opgehaald van: <https://www.getyourguide.com/batavia-stad-fashion-outlet-l111617/batavia-stad-fashion-outlet-vip-day-pass-and-coffee-treat-t393643/>

32. Maasmechelen Village. Foto opgehaald van <https://www.feeling.be/uncategorized/scoor-alle-zomertrends-aan-een-betalbare-prijs-nu-bij-maasmechelen-village/>

33. Brusselplein Leidsche Rijn Centrum. Foto door DOK architecten, opgehaald via <https://www.duic.nl/cultuur/op-pad-met-oud-utrecht-leidsche-rijn-centrum/>

62

Ontwikkelvisie West-R Roosendaal

Ontwikkelvisie West-R Roosendaal

63

