

Aanleiding

Het Leisurpark West-R is een uniek gebied voor Roosendaal en heeft een grote aantrekkingskracht op de regio en daarbuiten. In 2022 heeft de gemeenteraad voor het leisurpark een gebiedsvisie vastgesteld. Sinds die tijd spelen er vanuit ondernemerskant vele initiatieven om in het gebied te investeren (onder andere de fase 3 ontwikkeling van het Designer Outlet Roosendaal) en constateren we dat het huidige omgevingsplan de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Daarnaast spelen ook belangrijke ontwikkelingen op gemeentelijk (beleidsmatig) niveau zoals o.a.: de Kwaliteitssprong, de Economische Agenda, de Mobiliteitsvisie en Mooi Roosendaal en wordt regionaal gewerkt aan een gezamenlijke aanpak van de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van West-Brabant – West.

Rekening houdende met al deze ontwikkelingen biedt de gebiedsvisie uit 2022 onvoldoende houvast om voor alle nieuwe initiatieven een integrale afweging te kunnen maken.

Om de dynamiek van het gebied beleidsmatig goed te kunnen blijven faciliteren en om op de juiste manier om te gaan met infrastructurele vraagstukken, bestaat behoefte aan een nieuwe bredere Ontwikkelvisievisie voor het leisurpark.

Belangrijk daarbij is dat niet alleen naar de mogelijkheden binnen het huidige gebied wordt gekeken, maar juist ook de mogelijkheden buiten de huidige gebiedsgrenzen worden meegenomen. Dit biedt kansen om initiatieven te bezien in relatie tot de visies en plannen vanuit de grotere context en hiermee meer synergie tussen de gebieden te creëren. Mede hierdoor wordt de stad voorbereid op de toekomst met een grotere toename in bewoners, hogere bezoekersaantallen en extremere weersomstandigheden.

Parallel aan bovenstaande is onderzoek gedaan naar een nieuw branding-concept voor het gebied. Dit vanwege het ontbreken van een professionele en gezamenlijke uitstraling. Dit onderzoek werd in het eerste kwartaal van 2025 afgerond. Het gebied wordt thans in de markt gezet onder de nieuwe naam: West-R.

Deze marketingstrategie is onderdeel van de huidige publiek-private samenwerking (parkmanagement) in het gebied, die in Q3 wordt geformaliseerd door de ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst en de invoering van een ondernemersfonds op basis van cofinanciering. In de samenwerkingsovereenkomst zal deze cofinanciering worden geregeld. Voor de ondernemersbijdrage zal dan reclamebelasting worden ingevoerd. Dit zal nog separaat ter goedkeuring aan de Raad worden voorgelegd. Het parkmanagement betreft een samenwerking op het gebied “schoon, heel en veilig”, duurzaamheid, aankleding, en marketing.

Daarnaast wordt een pilotproject uitgevoerd voor een shuttlebusverbinding tussen het centrum en West-R. Hiermee wordt gestart direct aansluitend aan de afronding van de wegwerkzaamheden aan de Burgemeester Freijterslaan en Wouwbaan.

Beoogd effect

De beoogde effecten kunnen als volgt worden samengevat:

1. Stimuleren van grotere bezoekersaantallen en verhoging van de bestedingen in het leisurepark.
2. Stimuleren van herhalingsbezoek en stimuleren van bezoek aan de binnenstad.
3. Oplossen van de huidige parkeerproblematiek binnen het gebied en opvangen van een toenemende parkeerdruk vanwege de te verwachten hogere bezoekersaantallen in de toekomst.
4. Verbeteren van de mobiliteit van en naar het leisurepark.
5. Creëren van extra ruimte voor het verbreden van het leisure-aanbod en van verblijfsrecreatieve voorzieningen.
6. Mogelijk intern verplaatsen van bedrijven/ bedrijfsonderdelen ter versterking van de leisure-functie.
7. Het leveren van een bijdrage aan de vergroeningsopgave, mede in relatie tot de wateropgaven en klimaatadaptie.
8. Toepassing van alternatieve energiebronnen en het realiseren van energiebesparing.
9. Uitbreiding van de werkgelegenheid en het creëren van nieuwe stageplaatsen.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezette economische beleid

De Ontwikkelvisie West-R Roosendaal is een belangrijke pijler voor de verdere uitwerking van het in de Economische Visie 2040 opgenomen speerpunt Vrijtijdseconomie. De visie speelt in op het realiseren van de randvoorwaarden voor het stimuleren van een gevarieerd aanbod voor vrijetijdsbesteding. Hierdoor wordt Roosendaal steeds aantrekkelijker om te wonen en te werken. Daarmee wordt een directe link gelegd met verbeterde brede welvaart en met de schaa sprong die Roosendaal wil maken.

1.2. Het voorstel geeft een belangrijke invulling aan het ingezet beleid voor de vrijetijdseconomie.

De visie vloeit rechtstreeks voort uit prioriteit 13 van het collegeprogramma “Ruimte voor Ontspanning en Vermaak”, waar ingezet wordt op het hebben van goede voorzieningen voor ontspanning en vrije tijd die de gemeente aantrekkelijk maken. “Daarmee trekken we meer mensen naar Roosendaal en kunnen we verder groeien tot een gemeente van meer dan 100.000 inwoners. Bovendien dragen veel van deze locaties bij aan een gezonde leefstijl.” Op termijn worden ruim 4 miljoen bezoekers verwacht, waarmee West-R de tweede attractie van Noord-Brabant wordt,

Het is ook een uitwerking van de toezegging die (in het kader van de fase 3-ontwikkeling van het Designer Outlet Roosendaal) aan de regio is gedaan om het gebied door te ontwikkelen naar een voor de regio belangrijke trekpleister. Deze positie heeft het gebied ook gekregen in een met de regio ontwikkelde rapportage “Toeristisch Recreatieve Ontwikkeling Stedelijke Regio West-Brabant”.

1.3 Het voorstel wordt breed gedragen door de betrokken ondernemers in het gebied

De Ontwikkelvisie West-R is tot stand gekomen in nauw overleg met de zittende ondernemers. Daardoor schept deze visie de randvoorwaarden voor kwaliteit verbeterende investeringen in het gebied, voor innovatieve ontwikkelingen en voor verdergaande

samenwerking tussen de ondernemers. Het laatste concept van de visie is met de betrokken ondernemers gedeeld.

1.4 De inhoud van de visie sluit aan op de uitgangspunten van 'Roosendaal Natuurstad'

Roosendaal moet groener, klimaatbestendiger, schoner en duurzamer worden. Daarvoor is het document 'Roosendaal Natuurstad' opgesteld. In de visie voor West-R wordt voorzien in een groenere omgeving met meer ruimte voor ontmoeten en bewegen. Hiermee wordt bijgedragen aan de gemeentelijke vergroeningsopgave.

1.5 De gebiedsvisie biedt een goede basis voor een doelgerichte en verantwoorde ontwikkeling van West-R.

De visie zet in op de ontwikkeling van nieuwe leisure-functies en optimalisatie van het huidige aanbod (ook in kwalitatieve zin). Het betreft niet alleen ruimte voor de korte termijn, maar ook een concrete ruimtelijke reservering voor leisure-ontwikkelingen op de langere termijn. Dit niet alleen voor bedrijven, maar ook voor recreatieve voorzieningen. In het verlengde van de marketingstrategie van West-R voorziet de visie in een goede basis voor een aantrekkelijke (en groene) inrichting en aankleding van het openbare gebied om de verblijfskwaliteit aanzienlijk te verbeteren.

Tegelijkertijd geeft de visie een concrete aanpak voor de zorg voor een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid. Daarbij is aansluiting gezocht bij de Mobiliteitsvisie en omliggende projectgebieden zoals de Westrand en Bravis.

Kanttekeningen

1.1 De financiële haalbaarheid is nog niet gegarandeerd.

De Ontwikkelvisie West-R Roosendaal vormt een helder kader voor verdere investeringsbeslissingen van zowel ondernemerszijde als van gemeentewege. Voor beide kanten geldt echter dat alle toekomstige investeringen op hun eigen merites moeten worden beoordeeld en dat voor elke investering nog financiering en dekking zal moeten worden gevonden.

1.2. Vergunningverlening is nog niet gegarandeerd.

De Ontwikkelvisie West-R Roosendaal is zo goed mogelijk afgestemd met de visie op andere beleidsterreinen. Echter, voor een groot aantal toekomstige investeringen zullen nog de benodigde vergunningen moeten verleend. Daarbij behoren de gebruikelijke bezwaar- en beroepsprocedures. De uitkomsten daarvan kunnen de uitvoering van onderdelen van de visie verhinderen. Voor de grotere ontwikkeling zal het planologische kader (omgevingsplan) aangepast moeten worden.

Financiën

De Ontwikkelvisie West-R behelst een duidelijke visie voor de verdere ontwikkeling van het gebied en is daarmee het toetsingskader voor de toekomstige uitvoering van de visie op onderdelen. De vaststelling van de visie leidt op zich niet tot financiële verplichtingen. In de tweede helft van 2025 wordt een meerjarig uitvoeringsplan opgesteld met de daarbij behorende financiële consequenties. Deze worden aan uw raad voorgelegd.

Met dit uitvoeringsplan wordt dan ook voldaan aan de uitvoering van de hierop betrekking hebbende raadsnotie (zaaknummer 958291 2024-M23 Uitvoeringsprogramma Leisurpark Roosendaal).

Communicatie

De Ontwikkelvisie West-R Roosendaal is tot stand gekomen in nauw overleg met de ondernemers in het gebied. Ook zijn de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap de Brabantse Delta betrokken geweest. Na vaststelling van de visie door de gemeenteraad worden deze partijen opnieuw betrokken bij het opstellen van een meerjarig uitvoeringsplan. Gezamenlijk met de ondernemers wordt een persmoment georganiseerd, Tijdens dit persmoment zal de visie inhoudelijk worden toegelicht.

Participatie

Voor de ondernemers in het gebied is een brainstormsessie georganiseerd. Daarin werd gekeken naar de toekomst (2040). Ook werden ideeën voor de korte en middellange termijn opgehaald. Vervolgens is de conceptvisie op verschillende momenten met de ondernemers besproken. Op basis van de aldus verkregen reacties is het concept telkens bijgesteld. Ook de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap de Brabantse Delta zijn nauw bij het totstandkomingsproces betrokken geweest. Van de zijde van de provincie is benadrukt dat men “zeer content is met de natuur-inclusieve insteek van het plan”.

Vervolg

Na vaststelling van de Ontwikkelvisie West-R Roosendaal kan tot uitvoering op onderdelen worden overgegaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het uitvoeringsproces op de korte, middellange en lange termijn. Hiervoor wordt een meerjaren-uitvoeringsplan opgesteld. Het uitvoeringsplan wordt in december 2025 ter vaststelling aan het college aangeboden. Eventuele financiële consequenties worden in Q1-2026b aan uw raad ter goedkeuring voorgelegd.

Op korte termijn betreft het verbeteringen in de openbare ruimte zoals de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen, het opheffen van het langsparkeren aan de boulevard en het upgraden van de visvijver. Dit alles op basis van een in 2025 op te stellen Inrichtings- en Beeldkwaliteitplan. Daarnaast zal ook het planologische traject tot aanpassing van het omgevingsplan worden opgestart.

Met de shuttleverbinding tussen het centrum en West-R wordt in 2025 gestart. Voor de korte termijn heeft ook het oplossen van de parkeerproblemen absolute prioriteit. Op korte termijn wordt ook gestart met de uitbreiding van het Outletcenter DOR fase 3.

De visie treedt in plaats van de visie uit 2022, die echter wel bruikbaar blijft ter toelichting van de voorgeschiedenis en in de nieuwe visie overgenomen inrichtingsonderdelen.

Bijlagen

1. Ontwikkelvisie West-R Roosendaal.