

SPACE VALUE

Gemeente
Roosendaal

ONTWIKKELKADER GEERHOEKGEBIED

30 OKTOBER 2024

30 oktober 2024

Het ontwikkelkader Geerhoekgebied Wouw is opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl



In opdracht van:

Gemeente Roosendaal
Stadserf 1
4701 NK Roosendaal



INHOUD

1. INLEIDING	5
waarom een ontwikkelkader?	
wat is een ruimtelijk ontwikkelkader?	
ruimtelijk ontwikkelkader als basis voor ontwikkellocaties	
totstandkoming van het ontwikkelkader	
2. DE OPGAVE	10
toevoegen van betaalbaar en gevarieerd woningaanbod	
een levendig dorpshart	
inspelen op de ruimtelijke context	
intermezzo: het plangebied door de jaren heen	
3. VISIEKAART	17
totstandkoming totaalbeeld: proefverkaveling	
wat zijn de ruimtelijke kaders?	
wat zijn de structuurdragers?	
4. ONTWIKKELLOCATIES	28
hofwoningen	
nieuwe supermarktllocatie	
appartementen aan de Molensingel	
nieuwe voorkant aan de wijk omgeving sporthal	
5. BRONNEN REFERENTIEBEELDEN	56
6. BIJLAGEN	59



Plangebied: 1. hofwoningen 2. nieuwe supermarktllocatie 3. appartementen aan de Molensingel en 4. nieuwe voorkant aan de wijk | omgeving sporthal

1. INLEIDING

WAAROM EEN ONTWIKKELKADER?

In samenspraak is in 2021 een gebiedsvisie voor het Geerhoekgebied in Wouw opgesteld. Destijds werd de aanleiding gevormd door de vrijkomende ontwikkelruimte van de voormalige basisschool De Stappen en de verhuizing van het Buurtcentrum de Geerhoek naar het naastliggende Univé gebouw. Met deze vrijkomende ruimte kon worden ingespeeld op de wens van zowel de Dorpsraad als de gemeente Roosendaal om betaalbare woningen toe te voegen aan het dorpshart van Wouw.

In de tussentijd bood het oude schoolgebouw van De Stappen een uitkomst voor de tijdelijke huisvesting van basisschool De Baayaert. Uit een marktverkenning (2023) bleek dat de oorspronkelijke gebiedsvisie financieel niet haalbaar is. Dit heeft de gemeente Roosendaal ertoe gebracht op in samenspraak de oorspronkelijke visie te heroverwegen en nieuwe ruimtelijk ontwikkelkader vast te stellen.

Om vast te houden aan de wens om betaalbare woningbouw toe te voegen aan het dorpshart, wordt in dit ontwikkelkader het plangebied vergroot en de koppelkansen verkend.

PLANGEBIED

Het plangebied uit 2021 werd ingeklemd door de volgende straten: Molensingel, Kloosterstraat, Geerhoek en Strijp. In dit ontwikkelkader worden hier twee gebieden aan toegevoegd:

1. De supermarktllocatie: er is een wens tot vernieuwing van het gebouw en beperkte vergroting van het verkoopoppervlak en parkeren. Er is echter beperkte (ontwikkel-)ruimte op de huidige supermarktllocatie, waardoor gezocht wordt naar een alternatieve locatie. Met de mogelijke verplaatsing komt de nabijgelegen supermarktllocatie aan de Kloosterstraat vrij voor herontwikkeling.
2. De locatie van en rondom Sporthal de Omganck: de buitenruimte rondom de sporthallocatie beschikt over mogelijkheden voor optimalisatie gezien de beschikbare ruimte op de voormalige zwembadlocatie. Daarnaast is in dit proces onderzocht of herontwikkeling van dit gebied mogelijkheden biedt als toekomstige supermarktllocatie.



WAT IS EEN RUIMTELIJK ONTWIKKELKADER?

Het ontwikkelkader beschrijft wat de ambities zijn voor de fysieke leefomgeving zijn in het Geerhoekgebied e.o. en hoe de verschillende ontwikkellocaties met elkaar samenhangen bij de herontwikkeling van dit gebied. De Omgevingsvisie van Roosendaal (2022), de voorgaande gebiedsvisie Geerhoekgebied (2021) en de Wet Regie op Volksverhuizing vormen hiervoor de basis. Per ontwikkellocatie zijn de ambities vertaald in ruimtelijke maatregelen om kaders mee te geven aan de (her-) ontwikkeling.

OMGEVINGSVISIE ROOSENDAAAL

In de koers voor de dorpen staat de leefbaarheid en de vitaliteit centraal, door onder andere voorzieningen als een supermarkt in stand te houden en wordt het clusteren van winkelveorzieningen aangemoedigd. Leefbaarheid gaat ook over het mogelijk maken van woningbouw gericht op het behoud van de jongere generatie in een dorp als Wouw. Initiatieven voor betaalbare en duurzame woningbouw worden gestimuleerd.

GEBIEDSVISIE GEERHOEKGEBIED 2021

De eerder opgehaalde opbrengsten bij de totstandkoming van de gebiedsvisie Geerhoekgebied uit 2021 vormen een belangrijk aanknopingspunt. Ook deze visie is destijds middels participatie tot stand gekomen. Indien mogelijk worden deze uitgangspunten vertaald of geherinterpreteerd naar de nieuwe gebiedsvisie. De kanttekening die daarbij gemaakt moet worden, is dat de oorspronkelijke gebiedsvisie (met circa 40 woningen) om optimalisaties vraagt gezien de financiële haalbaarheid en daardoor niet alle eerdere uitgangspunten gehanteerd kunnen blijven.

WET REGIE VOLKSVERHUIZING

Het doel van de wet regie volkshuisvesting is om tot een evenwichtige verdeling te komen in de woningvoorraad, zodat woningen voor de juiste doelgroepen zijn en op de juiste manier gebruikt worden.



RUIMTELIJK ONTWIKKELKADER ALS BASIS VOOR ONTWIKKELLOCATIES

Het plangebied bestaat uit vier concrete ontwikkellocaties:

- De huidige supermarkthoek aan de Kloosterstraat;
- De tijdelijke schoollocatie van de basisschool De Baayaert (voormalige locatie van KPO De Stappen) grenzend aan de Kloosterstraat, Strijp en Geerhoek;
- De voormalige locatie van Multifunctioneel Centrum De Geerhoek en de openbare ruimte rondom Multifunctioneel Centrum de Geerhoek grenzend aan de Kloosterstraat, Molensingel en de Geerhoek;
- De openbare ruimte rondom de Sporthalloccatie grenzend aan de Molensingel en Kromveld.

Voor deze locaties zijn in het ontwikkelkader uitgangspunten opgesteld, waarin richting wordt gegeven aan het programma voor deze locaties, de stedenbouwkundige opzet en de gewenste beeldkwaliteit. Het ontwikkelkader Geerhoekgebied vormt na het vaststellen door de gemeenteraad een basis voor nieuwe omgevingsplannen of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) onder de omgevingswet.

TOTSTANDKOMING VAN HET ONTWIKKELKADER

Om de gebiedsvisie uit 2021 te kunnen herijken is in het najaar van 2023 en het voorjaar van 2024 een uitgebreid participatieproces doorlopen.

INTERVIEWS

Om grip te krijgen op de programmatische en ruimtelijke wensen van de diverse stakeholders in het plangebied hebben interviews plaatsgevonden met Multifunctioneel Centrum De Geerhoek, sporthal de Omganck, basisschool De Stappen, tandartspraktijk De Geer en

de supermarkthouder. Ter raadgeving is ook nog een plaatselijke woningcorporatie geïnterviewd, gezien de wens om betaalbare woningbouw aan het dorpshart toe te voegen.

WERKSESSIES

In twee werksessies (30 januari en 12 maart 2024) zijn gezamenlijk de uitgangspunten verkend en een eerste modellenstudie besproken ter voorbereiding op een brede inloopbijeenkomst. De bovengenoemde stakeholders uit het plangebied en een afvaardiging van inwoners hebben deelgenomen aan deze sessies, waarbij rondom een gebiedsmaquette de voor- en nadelen van de verschillende modellen zijn belicht. Aan de hand van de modellen zijn de uitgangspunten voor de proefverkaveling afgestemd.

INLOOPBIJEENKOMST PROEFVERKAVELING

Tijdens de inloopbijeenkomst (16 mei 2024) werd de proefverkaveling gepresenteerd met de daarbij behorende uitgangspunten. Aan de hand van de gebiedsmaquette werd de proefverkaveling toegelicht.

DORPSVISIE WOUW

Tijdens een avond over 'wonen in & om dorpen (16 september 2024) ging de gemeente in gesprek over de mogelijke woningbouwlocaties in Wouw. Op deze avond is ook het ontwikkelkader Geerhoekgebied gepresenteerd die aan het college en de gemeenteraad ter goedkeuring wordt aangeboden.

In de bijlage van dit Ontwikkelkader kunt u de het volledige participatieverslag van deze bijeenkomsten vinden.

2. DE OPGAVE

TOEVOEGEN VAN BETAALBAAR EN GEVARIEERD WONINGAANBOD

In de gemeente Roosendaal worden initiatieven voor duurzame en betaalbare woningbouw gestimuleerd. Het aantal alleenstaanden en ouderen groeit de komende jaren sterk. Verwacht wordt dat in 2050 van alle huishoudens 43% een eenpersoonshuishouden is in de provincie Noord-Brabant. In de gemeente Roosendaal wordt voornamelijk een tekort aan koopappartementen en huurappartementen in het goedkope en middeldure segment verwacht, zoals nu ook al het geval is (Woonagenda 2021-2025, gemeente Roosendaal). Zo kent ook Wouw voornamelijk koopwoningen (79%) en betreft de woningvoorraad overwegend grondgebonden woningen (14% is een appartement) (CBS, 2023 en 2024).

De behoefte voor het dorp Wouw is divers, maar zit vooral in de huur- en koopappartementen. Dit zou de doorstroming van de oudere bevolking kunnen bevorderen. Daarom biedt de focus binnen de ontwikkellocaties op middenhuurwoningen een kans om de leefbaarheid in het dorp te vergroten en in te spelen op een belangrijke woonwens van senioren: nabijheid van voorzieningen. Door tegelijk woningen voor starters in hetzelfde gebied aan te bieden wordt er een ruim aanbod voor jongeren gecreëerd. Op basis van de instructieregels binnen de Wet Regie op de Volkshuisvesting zet de gemeente in op een ruim betaalbaar segment binnen het plangebied. Dit resulteert in de volgende aantallen:

- 20 sociale huurwoningen (28,16%)
- Minimaal 29 woningen in het betaalbare segment (middenhuur of betaalbare koop) (minimaal 40%)
- Maximaal 22 woningen in het vrije sector segment

Met een percentage van 28,16% sociale huurwoningen in dit deelgebied wordt het aanbod sociale huurwoningen in Wouw flink verhoogd. Momenteel kent het dorp rond de 15% sociale huurwoningen. Door binnen het plangebied bijna 30% toe te voegen worden meer woningen bereikbaar voor de brede doelgroep binnen Wouw. Dit sluit aan bij de behoefte binnen het dorp zoals omschreven in het Woningmarktonderzoek 2019.

EEN LEVENDIG DORPSHART

De vitaliteit en de levendigheid van de dorpen vormt een centraal uitgangspunt in de Omgevingsvisie van de gemeente Roosendaal. Een supermarkt vormt een belangrijke voorziening in het kader van de vitaliteit en leefbaarheid van Wouw en zijn directe omgeving. Voor de nieuwe supermarktlocatie zijn de volgende opties onderzocht:

1. Binnen het plangebied van dit ontwikkelkader (voormalige locatie De Stappen of op de locatie van sporthal De Omganck)
2. Aan de rand van het dorp Wouw, nabij de uitvalswegen.

Indien hiervoor gekozen zou worden, zou de verplaatsing van de supermarkt buiten de scope van dit ontwikkelkader vallen en meegenomen worden in een ander proces.

In de eerste werksessie werd unaniem onderschreven dat de supermarkt zo dicht mogelijk bij de huidige winkelveorzieningen in de Kloosterstraat moet blijven om de levendigheid van het dorpshart te blijven stimuleren. Hiermee verviel de tweede optie en vormde de supermarkt een programmatisch onderdeel van dit ontwikkelkader. Voor de tweede werksessie zijn vervolgens twee ruimtelijke scenario's uitgewerkt met de supermarkt op de locatie van het voormalige schoolgebouw, dan wel op de locatie van de huidige sporthal. Deze ruimtelijke scenario's zijn getoetst op basis van ruimtelijk-, functionele- en financiële haalbaarheid. Omwille de beperkte meerwaarde van sloop/nieuwbouw (door goede bezettingsgraad, recente investeringen/verduurzaming van de Sporthal) en (mede daardoor) negatief saldo in de exploitatie, wordt sloop/nieuwbouw van de sporthallocatie niet als realistisch geacht. Hiermee vormt de locatie rondom het oude schoolgebouw de voorkeurslocatie, die verder is uitgewerkt in een proefverkaveling en is getoond tijdens de inloopbijeenkomst.



Historische dorps hart, huidige supermarktlocatie



IN SPELEN OP DE RUIMTELIJKE CONTEXT

Als we het plangebied beschouwen op het schaalniveau van de kern Wouw, wordt het gebied door drie zaken gekarakteriseerd:

1. Het plangebied vormt samen met het Catharinapark een onderdeel van 'een groene ademruimte' in de kern.
2. Het plangebied ligt aan een van de primaire verkeersontsluitingswegen van Wouw, de Molensingel. Hiermee kent het plangebied een goede bereikbaarheid en ligt het plangebied op een zichtlocatie aan de primaire ontsluitingsstructuur.
3. Het historische dorps hart met de historische dorpslinten, die gekenmerkt worden door fijnmazige schaal en rijke detaillering, liggen nabij het plangebied.

BEHOUD VAN EEN UNIEKE GROENE ADEM RUIMTE IN HET DORPSHART

Kenmerkend aan het dorps hart in Wouw zijn 'de groene ademruimtes' midden in de kern, zoals bijvoorbeeld de Markt naast de Sint-Lambertuskerk. In de jaren '80 is hier een tweede groene ruimte aan toe gevoegd: Het Catharinapark. Het park houdt niet op bij de Kloosterstraat, maar staat in nauwe relatie tot het Geerhoekgebied. De maatschappelijke functies staan in een parkachtige setting op een groene onderlegger. Bij het toevoegen van programma in het Geerhoekgebied vormt de leesbaarheid van deze groene onderlegger een uitgangspunt. De nieuwe bebouwing vormt geen wand aan de Kloosterstraat, maar vormt onderdeel van een parkachtige setting.

EEN NIEUWE VOORKANT VAN DE WOONWIJK

Waar de Sporthal De Omganck zichzelf op een belangrijke kruising in het stedelijk weefsel van Wouw presenteert, keert de omliggende

bloemkoolwijk met achterkanten en schuttingen zich juist van de Molensingel af en domineert de parkeergelegenheid van de Sporthal het straatbeeld. Door de oriëntatie van de woningen te richten op de openbare ruimte ontstaat er een nieuw en aantrekkelijk bebouwingsbeeld.

IN PASSING IN EEN HISTORISCH WEEFSEL

In dit gedeelte van de Kloosterstraat is het historische karakter van het dorps hart voelbaar met zicht op de Sint Lambertuskerk en de tegenoverliggende Kapel aan de Kloosterstraat. De historische bebouwing van Bergsestraat en het begin van de Kloosterstraat wordt gekenmerkt door een fijnmazigheid, dat zich uit in een beperkte hoogte (één à twee lagen met een dak), rijke detaillering, afwisseling van langs- en kopgevels en leesbaarheid van de individuele panden. De opgave voor deze locatie ligt in het toevoegen van een volume dat recht doet aan de historische context waarin het zich begeeft.

INTERMEZZO: HET PLANGEBIED DOOR DE JAREN HEEN



Door terug te kijken, wordt de totstandkoming van de huidige situatie verhelderd. Kaartbeeld omstreeks 1900: De groene ademruimte en het ontmoetingshart in Wouw worden enkel gevormd door de Markt en de Sint-Lambertuskerk.



Kaartbeeld 1970: De Kloosterstraat vormt een ontsluitende route als zijstraat van de Bergsestraat en de Roosendaalsestraat, die als historische lint nog steeds de belangrijkste drager in de ontsluitingsstructuur vormen.



Kaartbeeld 1980: Het Catharinapark is aangelegd en vormt samen met de maatschappelijke functies, een tweede groene ademruimte en ontmoetingshart in de kern van Wouw. De groene ruimte loopt als het ware 'onder de maatschappelijke functies door' en wordt begrensd door planmatige woninguitbreidingen. Het belang van de Kloosterstraat neemt verkeerskundig af, doordat de Molensingel en de Omgang deze functie overnemen. Sporthal de Omganck is gerealiseerd op een strategische locatie op de kruising van de Kloosterstraat en de Molensingel. Goed bereikbaar vanwege de verkeersfunctie van de Molensingel en het gebouw markeert samen met de Sint-Lambertuskerk het begin en einde van de Kloosterstraat.



Kaartbeeld 1995: De sporthal is inmiddels omringd door planmatige uitbreidingen, die een rijke groene voetgangersroutes kennen die o.a. uitmonden in het plangebied.



Kaartbeeld 2020: De manier van weergeven in deze kaart doet suggereren dat de groene onderlegger onder de maatschappelijke functies inmiddels verdwenen is. Deze ambitie is echter niet verdwenen, ook in de vorige gebiedsvisie vormde de parkachtige setting een belangrijk uitgangspunt.

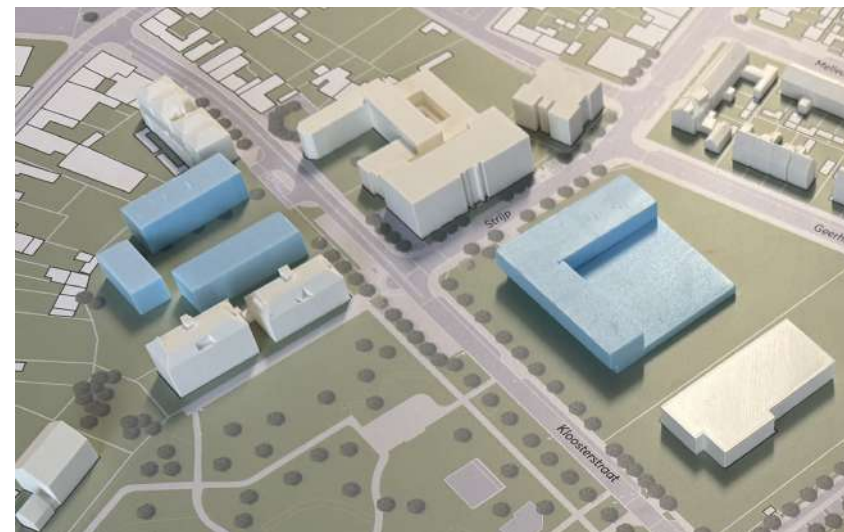


Proefverkaveling

3. VISIEKAART

TOTSTANDKOMING TOTAALBEELD: PROEFVERKAVELING

Bij de totstandkoming van deze visie, is telkens gewerkt met proefverkavelingen. Een proefverkaveling is een voorbeelduitwerking van het beoogde programma binnen de ruimtelijke kaders. Door te werken met een proefverkaveling werd niet alleen de gewenste ruimtelijke kwaliteit getoetst, maar ook de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling.





Visiekaart

WAT ZIJN DE RUIMTELIJKE KADERS?

De ruimtelijke kaders achter de proefverkaveling zijn verbeeld in de visiekaart. De uiteindelijke ontwikkeling kan afwijken van de proefverkaveling, maar dient zich te houden aan de uitgangspunten achter de voorbeelduitwerking.

Binnen de gebiedsvisie zijn (3+1) structuurdragers te herkennen:

1. De groene onderlegger
2. De Kloosterstraat als entree naar levendig dorps hart
3. De Molensingel als hoofdontsluiting van Wouw

Het laatste uitgangspunt (+1) wordt gevormd door het feit dat programma wordt toegevoegd aan een bestaande situatie waarin het aangenaam wonen, werken, leren en spelen moet blijven.

WAT ZIJN DE STRUCTUURDRAGERS ?

1. GROENE ONDERLEGGER

Om een parkachtige setting te behouden, worden de volgende ruimtelijke kaders meegegeven:

- Voldoende afstand tot de begrenzendende wegen. De bebouwing vormt geen straatwand, maar staat in een parkachtige setting. Zo staat ook huidige bebouwing van KPO De Stappen en buurtcentrum De Geerhoek op afstand van de Kloosterstraat.
- Behouden van afstand tussen de bebouwing in het Geerhoekgebied om parkachtige setting door te zetten.
- Aansluiting zoeken op het Catharinapark door voetpaden door te zetten en/of entrees van bebouwing op het eindpunt het voetpad te zetten en de inheemse boom- en beplantingsoorten uit het Catharinapark terug te laten keren.
- Behouden van bomenrij langs de Kloosterstraat en Strijp. Groen langs de Geerhoek en de Molensingel behouden en waar mogelijk versterken.
- Versterken van parkachtige setting tussen de Kloosterstraat en voorgevel Multifunctioneel Centrum De Geerhoek.



1. Groene onderlegger

2. ENTREE NAAR LEVENDIG DORPSHART

De volgende ruimtelijke kaders onderschrijven het belang van de Kloosterstraat als entree naar een levendig dorps hart:

- Bevordering van ontmoeting en levendigheid aan de Kloosterstraat, denk hierbij de supermarktllocatie met een levendige plint en entree aan de Kloosterstraat en ruimte voor buitenactiviteiten rondom de entree van de Geerhoek.
- De ontwikkelingen kennen een representatieve zijde aan de Kloosterstraat.
- Voor de kruising Strijp/Kloosterstraat is extra aandacht voor de vormgeving van het hoekaccent. Hier kent de begane grond geen teruglegging van de gevel.
- Het is aangenaam om van de (winkel-)voorzieningen in het dorps hart naar het Geerhoekgebied te lopen. De oversteekbaarheid van de Kloosterstraat draagt hieraan bij en de Kloosterstraat voorziet in een aangename fietsverbinding, die in verbinding staat met de Bulkstraat en Markt.

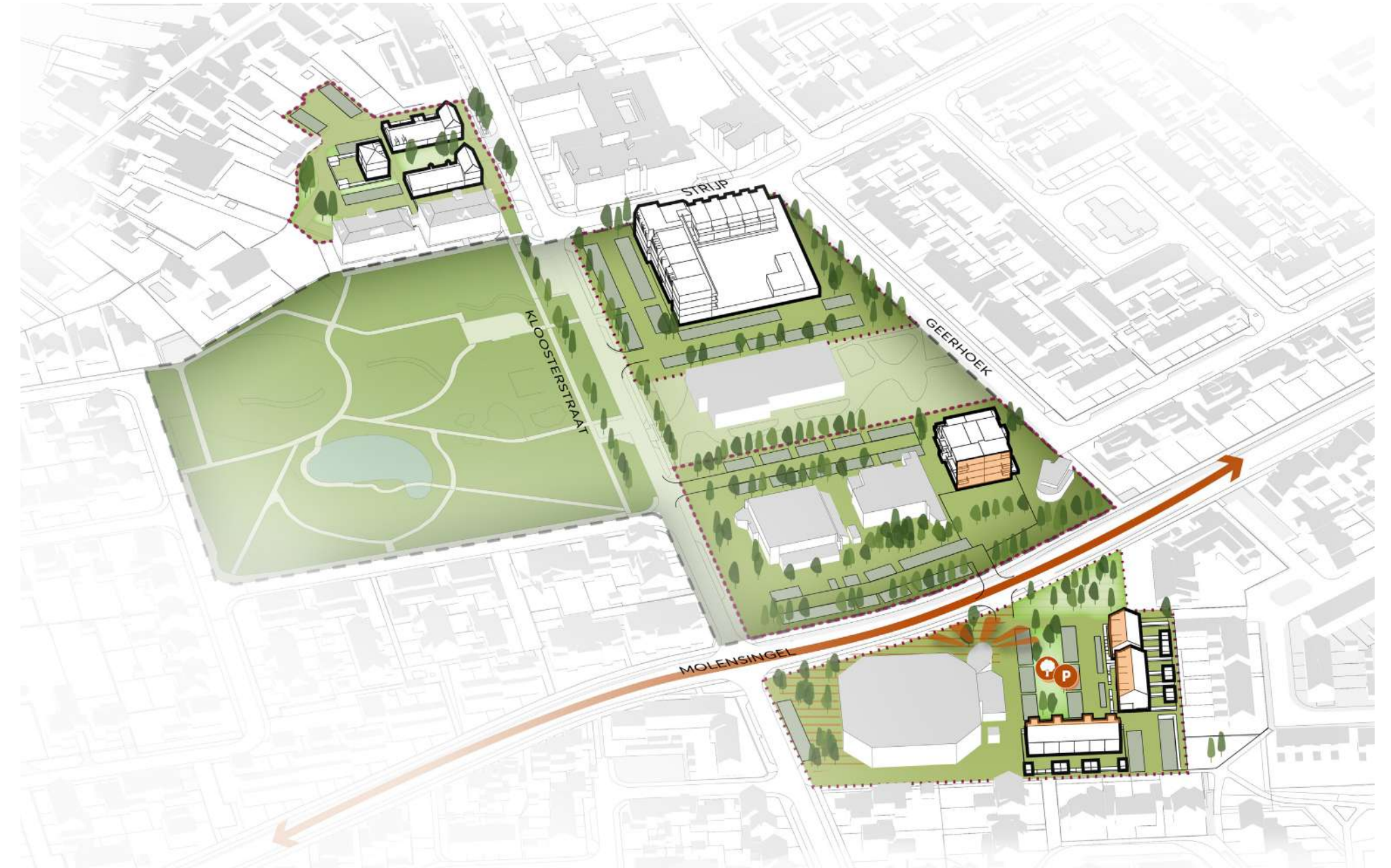


2. Entree naar levendig dorps hart

3. MOLENSINGEL ALS HOOFDROUTE

De Molensingel is een van de hoofdroutes van Wouw, waardoor de volgende ruimtelijke kaders gelden:

- De ontwikkelingen kennen een representatieve zijde naar de Molensingel.
- De ontwikkelingen kennen een entree gericht op de Molensingel.
- De groene 'omzooming' van de Sporthal wordt doorgezet.
- Het parkeren van de Sporthal krijgt een minder dominante rol door in te zetten op vermenging van groen en parkeren.



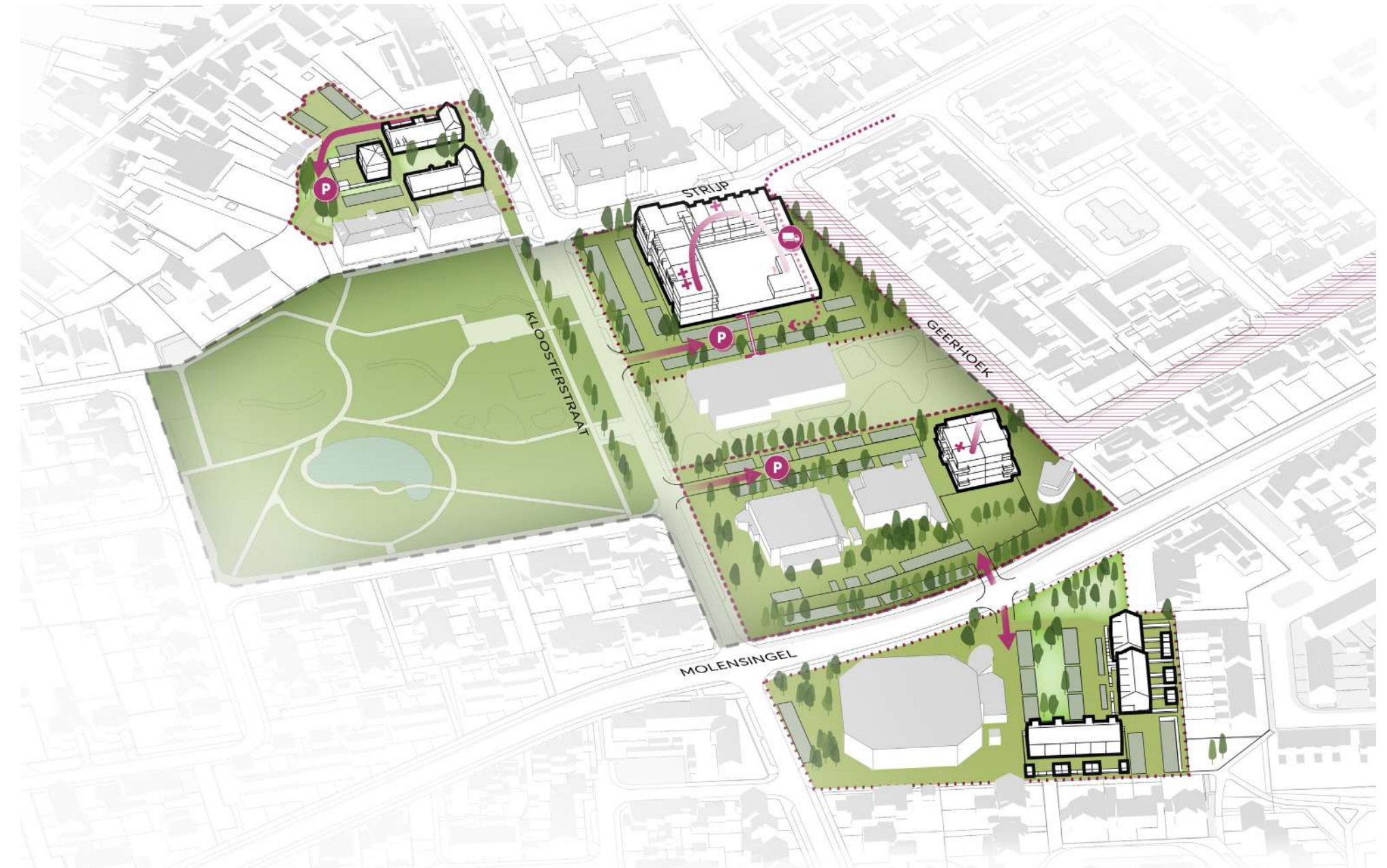
3. Molensingel als hoofdroute

+ 1 AANGENAAM WONEN, ONTMOETEN, LEREN EN SPELEN

De ontwikkelingen bevinden zich in het dorpshart van Wouw, een bestaande situatie. De volgende ruimtelijke kaders dragen bij aan de inpassing. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de ontwikkellocaties.

- De ontwikkellocaties worden ontsloten via de Molensingel of de Kloosterstraat om de bestaande wijken zoveel mogelijk te ontzien. Ook bevindt zich het fietsparkeren van de basisschool zich aan de Geerhoek.
- Het laden en lossen voor de supermarktlocatie vindt inpandig plaats om overlast zoveel mogelijk te beperken. De vrachtwagens komen vanuit de Strijp en vervolgen hun weg via de inpandige laad- en losruimte. Via het parkeerterrein voor de supermarkt bezoekers verlaat de vrachtwagen vervolgens het gebied door zijn weg op de Kloosterstraat te vervolgen. De bestuurderszijde is met deze beweging gericht op de schoollocatie. Het creëren van een verkeersveilige situatie vormt altijd een uitgangspunt, maar met name rondom een schoollocatie.
- Richting de Geerhoek en de Strijp neemt de bouwhoogte af om een overgang te vormen naar de bestaande woonwijk.
- De Strijp kent een levendige plint (onderste verdieping van een gebouw) door de entree naar de bovenliggende appartementen en de maisonnette woningen die tegen de supermarkt aan zijn gesitueerd. De onderste maisonnette woningen hebben een individuele entree aan de Strijp.

- Voor goede ruimtelijke ordening moet voldoende scheiding tussen functies worden aangebracht om onevenredige hinder te voorkomen. Voor afstand tussen scholen tot woningen is een veelgebruikte richtlijn de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Deze richtlijn van circa 30 meter is daarom ook overgenomen in de vorige gebiedsvisie voor het Geerhoekgebied. De 30 meter moet worden gezien als een richtafstand, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken en waarbij het geluid afkomstig van het schoolplein maatgevend is. Bij de kinderopvang van KPO De Stappen wordt gebruik gemaakt van buitenslaapplekken, waardoor aandacht wordt gevraagd voor het beperken van eventuele geluidshinder.



+1 aangenaam wonen, ontmoeten, leren en spelen

4. ONTWIKKELLOCATIES

HOFWONINGEN

PROGRAMMA

- Toevoeging van gedifferentieerd woonprogramma ten opzichte van huidige aanbod met aandacht voor starters en senioren
- Middenhuur of betaalbare koop
- Circa 10 woningen

In de proefverkaveling, een voorbeelduitwerking, is het onderstaande programma opgenomen:

- 6 levensloopbestendige patiowoningen met een beukmaat van 6,1 m (circa 85 m² GBO/NEN 2580)
- 2 hoekwoningen grenzend aan de Kloosterstraat van 6,1 m (circa 140 m² GBO/NEN 2580)
- 2 woningen (tweekapper) met een beukmaat van 5,1 m (circa 128 m² GBO/NEN 2580)

MASSAVOLUME EN ORIENTATIE

- Het hof sluit wat betreft kleinschaligheid aan op het historische karakter van het dorpscentrum en speelt in op het volume van tegenoverliggende Kapel.
- De bewoners wonen door de beperkte diepte, een Delftse stoep, van de voortuinen 'aan het hof'.
- De entrees van de woningen zijn gelegen aan het hof. De woningen grenzend aan de Kloosterstraat worden 'overhoeks' ontworpen. De hoekwoning heeft twee representatieve voorgevels.

- De hoekwoningen grenzend aan de Kloosterstraat worden vormgegeven als hoekaccent door middel van een afwijkende kapvorm, een tuitgevel, als markering van het belang van de Kloosterstraat. Deze hoekwoningen kennen een afwijkende hoogte, namelijk twee bouwlagen en een kap.
- De andere woningen van de 'vleugels van het hof' kennen een geringe hoogte (een laag met een kap). Hiermee wordt ingespeeld op het kleinschalige karakter van de woningbouw reeds aanwezig in het dorpshart en wordt rekening gehouden met de afstand tot de naburige bebouwing aan de Kloosterstraat.
- De achterzijde van het hof kent een (beperkt) hoogteverschil met de zuidelijke 'vleugel' van het hof om daarmee de positie ten opzichte van de 'vleugels' te benadrukken. Beperkt in de zin dat ook voor dit volume een bouwhoogte van twee bouwlagen en een kap wordt gehanteerd.
- De woningen aan de 'noordelijke vleugel van het hof' worden vormgegeven als patiowoningen, zodat zicht op de parkeerstraat is gewaarborgd. Dit bijvoorbeeld door het toepassen van Braziliaans metselwerk of raamopeningen.



beeldkwaliteit hofwoningen



BEELDKWALITEIT

- Voor de uitstraling van hof is eenheid in architectuur van belang. Dit wordt bereikt door alle woningen aan het hof uit te voeren met dezelfde gevelsteen en de woningen te verbinden met een gevelplint.
- In navolging van voorbeelden als de hofwoningen aan De Ster en de bebouwing aan de Markt in het dorpscentrum in Wouw kent de bebouwing een witte gevel. Wat betreft volume speelt het volume in op de tegenovergestelde Kapel, maar door een wit gekeimde gevel krijgt het hof een eigen identiteit. Door de hofwoningen wordt, net zoals op andere plekken in het dorpshart van Wouw, ook aan de Kloosterstraat een wit accent toegevoegd te midden bebouwing met een variatie aan gemêleerde gele gevelstenen.
- De architectuur van het hof speelt in op het historische karakter van het dorpshart. Dit wordt o.a. vormgegeven door het toepassen van elementen als tuitgevels en tweezijdige dakkapellen met een zadeldak, zoals ook is toegepast aan de hofwoningen in De Ster. Deze elementen zorgen voor geleiding in de gevel en benadrukken de fijnmazige schaal van de bebouwing in het dorpshart.
- De entrees van de woningen worden verbijzonderd door middel van architectuur om een rijke detaillering aan te brengen.
- De gevels die direct grenzen aan de Kloosterstraat kennen openingen en worden overhoeks ontworpen.
- De tuinafscheidingen grenzend aan de Kloosterstraat worden deels gemetseld uitgevoerd in dezelfde steen als de bebouwing en gecombineerd met groen.
- Het hof zelf kent een ingetogen en groen karakter door toepassing van inpassing van inheems groen.
- De parkeerkofters worden voorzien van hagen.

**In de proefverkaveling is globaal rekening gehouden met de kolommenstructuur van de onderliggende parkeergarage. Dit blijft bij verdere uitwerking een aandachtspunt. Doorrekening moet nog plaatsvinden en maatregelen zijn nodig bij een eventuele groene inpassing. Deze proefverkaveling moet enkel als indicatief worden beschouwd.*



doorsnede hofwoningen

ONTSLUITING EN PARKEREN

- Het parkeren wordt ontsloten middels één aansluiting op de Kloosterstraat en wordt vormgegeven middels parkeerkoffers. Waar mogelijk gematerialiseerd in grasbetontegels om hittestress tegen te gaan en bij te dragen aan infiltratie.
- Het hof is autovrij. De parkeervoorziening bevindt zich aan de achterzijde, uit het zicht van de openbare ruimte.
- Onder de huidige supermarktllocatie bevindt zich het parkeren van de appartementen aan het Catharinapark. Deze parkeerkelder is bereikbaar middels dezelfde ontsluiting als de parkeergelegenheid voor de hofwoningen.
- Op het maaiveld achter de huidige supermarktllocatie zijn in de huidige situatie 7 parkeerplaatsen bestemd voor de appartementen aan het Catharinapark. Hiermee moet in de parkeerbalans rekening gehouden worden. **
- Een aandachtspunt vormt het huidige gebruik van de parkeergelegenheid rondom de supermarktllocatie. In het dagelijks gebruik worden de parkeerplekken niet enkel gebruikt door de bezoekers van de supermarkt, maar ook door bezoekers waarvoor parkeergelegenheid elders is gereserveerd. Hierdoor gaat aandacht uit naar het stimuleren om gebruik te maken van desbetreffende parkeergelegenheden in plaats van rondom de huidige -straks mogelijk voormalige- supermarktllocatie.

- Voor de hofwoningen zijn de geldende parkeernormen van toepassing. In de proefverkaveling, een voorbeeld uitwerking, is uitgegaan van 32 parkeerplaatsen, waarvan 19 bestemd voor de te ontwikkelen woningen, 7 voor de bestaande appartementen en 4 parkeerplaatsen kunnen bijdragen aan de parkeeroverlast in dit gebied. De openbare parkeerplaatsen haaks op de Kloosterstraat zijn niet in aantal veranderd en niet opgenomen in de parkeerbalans voor deze ontwikkeling. De parkeerplaatsen zijn enkel van plaats veranderd om het hof en de Kloosterstraat in directe verbinding met elkaar te brengen.

***Voor de uitwerking van de hofwoningen is maatwerk nodig, gezien onderliggende parkeergarage van de appartementen grenzend aan het Catharinapark (Kloosterstraat 10-10g en 12-12g) en 7 parkeerplaatsen op maaiveld. Afstemming met de betreffende Vereniging van Eigenaren vormt bij de uitwerking hiervoor een uitgangspunt.*



referentiebeelden beeldkwaliteit hofwoningen

DUURZAAMHEID EN KLIMAAT

- De inrichtingskaders Roosendaal Natuurstad vormen een uitgangspunt bij de inrichting van het openbare gebied.
- Maatregelen ten aanzien van natuurinclusief bouwen vormen inspiratie en worden integraal onderdeel van de architectuur. Natuurinclusief bouwen is duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.
- Gezonde volwassen inheemse bomen in het plangebied worden in beginsel gehandhaafd. Ter hoogte van de bouwvlakken geldt dit niet.
- De initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheden om de afvoer van het regenwater van de nieuwe gebouwen niet aan te sluiten op het gemeentelijke riool. Buiten dat krijgt de initiatiefnemer de resultaatsverplichting dat er maatregelen worden genomen om wateroverlast op eigen terrein te voorkomen waarbij er niet wordt afgewenteld op de omgeving (Bodem en Water sturend) en dat er een bergingseis van 60 mm geldt.
 - Een eis van 60 mm betekent ten minste 60 liter berging per m² oppervlak;
 - De bergingsvoorziening dient binnen 24 uur weer leeg te zijn;
 - Het oppervlak waarover deze bergingseis berekend dient te worden, betreft “het volledige plot (alle tuinen, daken en (terrein) verhardingen) en openbare gebied” in de nieuwe situatie;
 - De bergingseisen zijn van toepassing op het werkgebied als geheel (particulier en openbaar terrein).
- Parkeren vindt plaats op waterpasserende bestrating.

- Inrichting van het openbaar gebied zo vormgeven dat een bui van 60 mm/uur zonder wateroverlast kan worden verwerkt. Dit dient te worden getoetst door middel van een stresstest. Wanneer uit deze stresstest blijkt dat de eis niet wordt gehaald dan neemt de initiatiefnemer aanvullende maatregelen.
- Minimaal 20% van het perceeloppervlak is groen door begroeiing van het dak, de gevel of begroeiing op maaiveld.
- De tuinen van grondgebonden woningen worden voorzien van groene erfscheidingen, dit kunnen bijvoorbeeld strak gesnoeide meidoorn-, beuken of ligusterhagen zijn maar ook met klimop, klimrozen of andere klimplanten.
- Aangevoerd moet worden dat de gebouwen zo duurzaam en circulair mogelijk geconstrueerd worden. Elk nieuw te bouwen gebouw is voorzien van een materialenpaspoort, waarin staat welke materialen bij de bouw gebruikt zijn. Hierbij worden de drie pijlers van 'Het Nieuwe Normaal' gehandhaafd:
 1. Materiaalgebonden CO₂ uitstoot (≤ 200 kg CO₂ – eq/m² BVO grondgebonden woningen en (≤ 240 kg CO₂ – eq/m² BVO woningbouw gestapeld).
 2. Materiaalgebonden CO₂ opslag
 3. Herkomst van materiaal ($\geq 25\%$ massa hernieuwbaar, hergebruikt, gerecycled woningbouw grondgebonden en $\geq 20\%$ massa hernieuwbaar, hergebruikt, gerecycled woningbouw gestapeld).

NIEUWE SUPERMARKTLOCATIE

PROGRAMMA

- Toevoeging van gedifferentieerd woonprogramma ten opzichte van huidige aanbod met aandacht voor starters en senioren
- Vrije sector segment (maximaal 22 woningen) en middenhuur of betaalbare koop (minimaal 6 woningen)
- Circa 28/32* woningen
- Supermarkt van circa 1800 m²
- Inpandige laad en losruimte voor bevoorrading supermarkt
- Inleverpunt afvalscheiding

In de proefverkaveling, een voorbeelduitwerking, is het onderstaande programma opgenomen:

- Supermarkt van circa 1800 m² (met voorkeursverhouding van 39/40 m x 45/46 m), waarvan circa 100 m² personeelsruimte op de verdieping)
- Inpandige laad- en losruimte (minimale afmeting voor deze zone 5 bij 30 meter)
- 18 appartementen parkzijde (circa 110 m² GBO/NEN 2580)
- 5 maisonnette woningen met ingang straatzijde Strijp (circa 75 m² GBO/NEN 2580)
- 5 maisonnette woningen met ingang dakterras Strijp (circa 90 m² GBO/NEN 2580)

** In de proefverkaveling zijn 4 appartementen aan de 'basisschool zijde' gestippeld weergegeven (circa 66 m² GBO/NEN 2580). Deze woningen verhogen, naast de reeds aanwezige hoekwoningen aan de Kloosterstraat en de personeelsruimte voor de supermarktlocatie, de zichtrelatie op de parkeergelegenheid. In samenwerking met betreffende ontwikkelaar en de architect worden de mogelijkheden onderzocht om deze woningen onderdeel te laten vormen van het plan.*

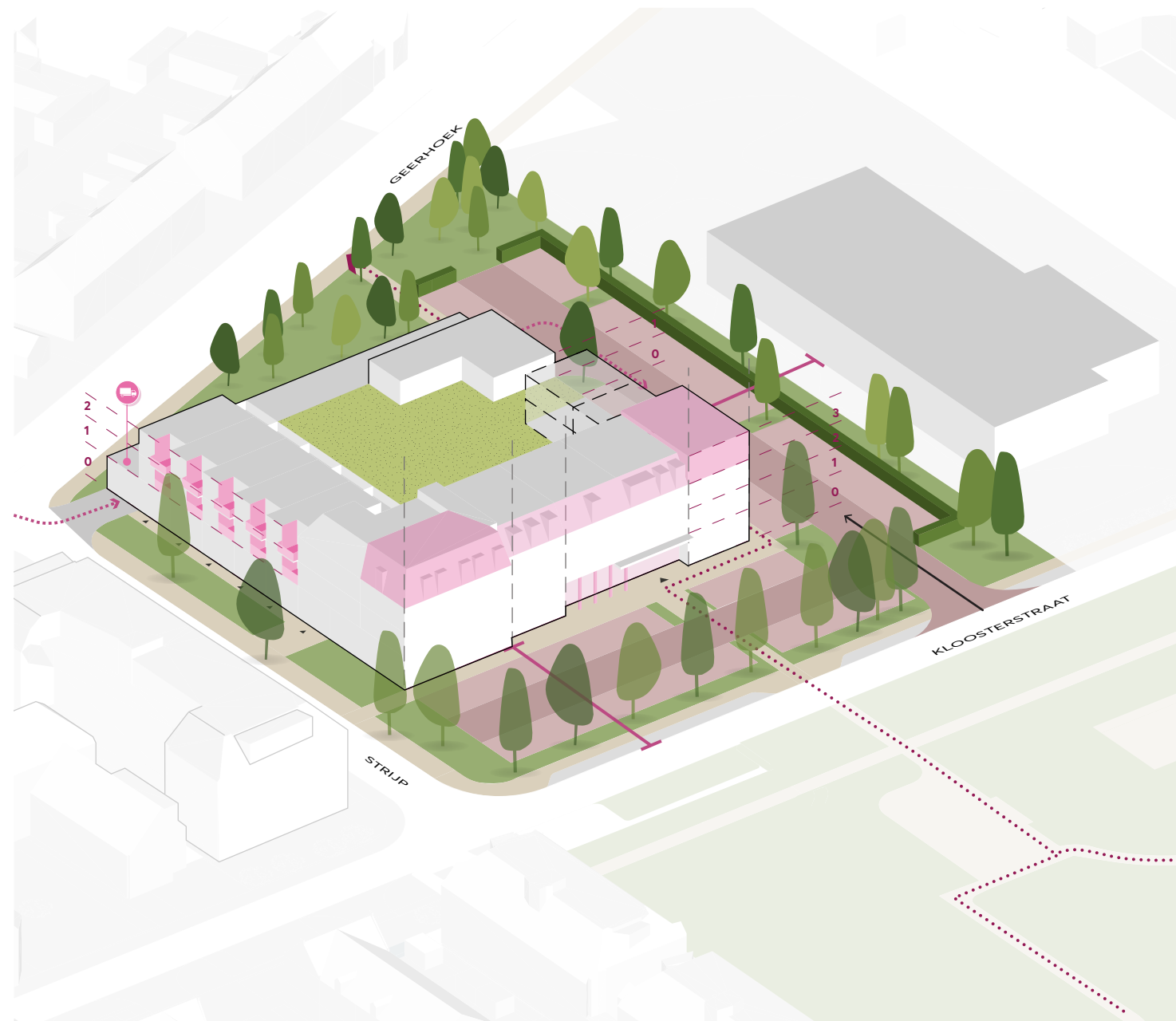
MASSAVOLUME EN ORIENTATIE

- De supermarkt vormt onderdeel van de groene parkachtige ruimte. Het volume ligt op afstand van de Kloosterstraat en het naburige schoolgebouw, zodat de parkachtige ruimte beleefbaar blijft. De voetpaden vanuit het Catharinapark worden doorgezet en staan in verbinding met de entree van de supermarkt en de straat de Geerhoek.
- De supermarktlocatie staat in nauwe verbinding met het dorpshart van Wouw. Door een terugliggende gevel bij de entree van de supermarkt, ontstaat een aangename en levendige voorruimte voor de supermarkt. Voor de kruising Strijp/Kloosterstraat is extra aandacht voor de vormgeving van het hoekaccent door o.a. een verspringing in de rooilijn.
- Ook de Strijp kent een levendige plint (onderste verdieping van een gebouw) door de entree naar de bovenliggende appartementen en de maisonnette woningen die tegen de supermarkt aan zijn gesitueerd. Een maisonnette woning is te omschrijven als een appartement dat meerdere verdiepingen kent. In dit geval ligt een verdieping ter hoogte van het maaiveld en de andere verdieping ligt boven de supermarkt.
- De bebouwingshoogte neemt trapsgewijs af richting de Geerhoek.
 - Aan de Kloosterstraat kent het volume een bouwhoogte van drie lagen met een bewoonbare kap, dat wil zeggen: de supermarkt op de begane grond en drie lagen van appartementen.
 - Aan de Strijp kent het volume een bouwhoogte van drie bouwlagen, dat wil zeggen de begane grond (een maisonnette woning tegen de supermarkt aan) en met daarboven twee bouwlagen.

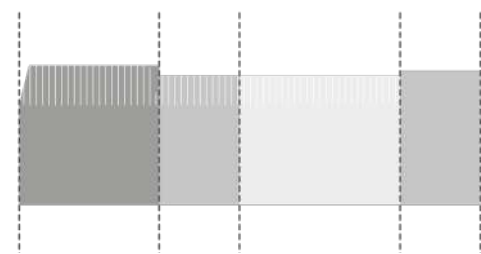
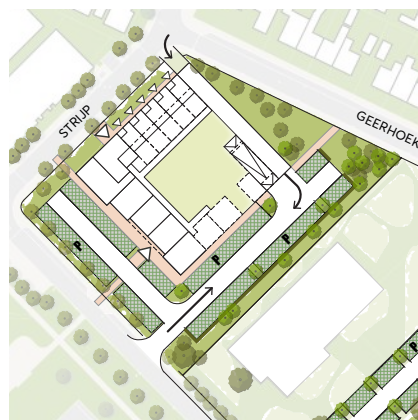
- Aan de Geerhoekzijde vormt de personeelsruimte van de supermarkt één bouwlaag boven de supermarkt.
- De eventuele woningen aan de 'basisschool zijde' kennen een bouwhoogte van drie bouwlagen, dat wil zeggen de supermarkt en daarboven twee bouwlagen van appartementen.
- De bewoonbare kap aan de Kloosterstraat kan zowel in een steile dakvorm als door middel van een setback worden vormgegeven.
- De individuele buitenruimte van de appartementen aan de Kloosterstraat en de Strijp worden vormgegeven door loggia's en/of het terugleggen van de gevel.
- Voor goede ruimtelijke ordening moet voldoende scheiding tussen functies worden aangebracht om onevenredige hinder te voorkomen. Voor afstand tussen scholen tot woningen is een veelgebruikte richtlijn de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Deze richtlijn van circa 30 meter is daarom ook overgenomen in de vorige gebiedsvisie voor het Geerhoekgebied. De 30 meter moet worden gezien als een richtafstand, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken en waarbij het geluid afkomstig van het schoolplein maatgevend is.
- Bij de kinderopvang van KPO De Stappen wordt gebruik gemaakt van buitenslaapplekken, waardoor aandacht wordt gevraagd voor het beperken van eventuele geluidshinder.

BEELDKWALITEIT

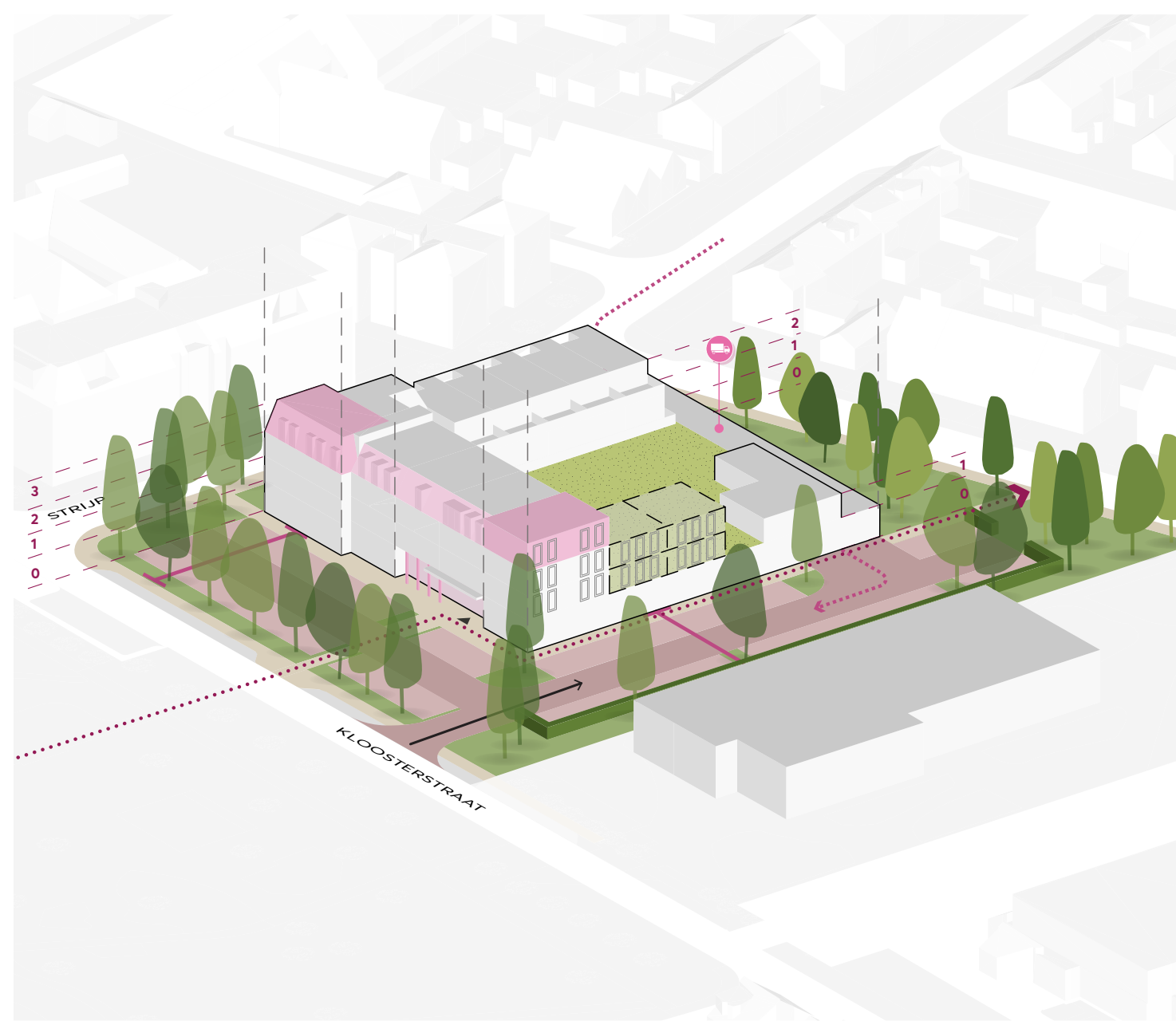
- De verticale geleiding in de vorm van penanten, die zowel het huidige Multifunctioneel Centrum De Geerhoek als de het schoolgebouw van KPO De Stappen typeren, wordt ook voor dit volume leidend. De bebouwing wordt gekenmerkt door de eigentijdse architectuur met een sterke verticale geleiding met een herkenbare entree van de



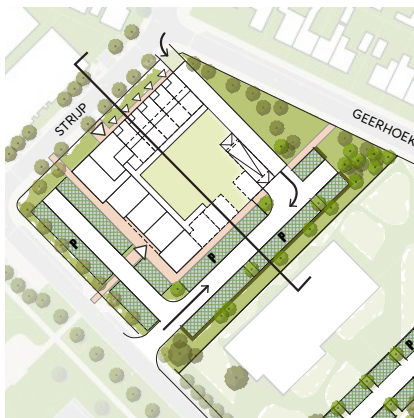
beeldkwaliteit nieuwe supermarktllocatie



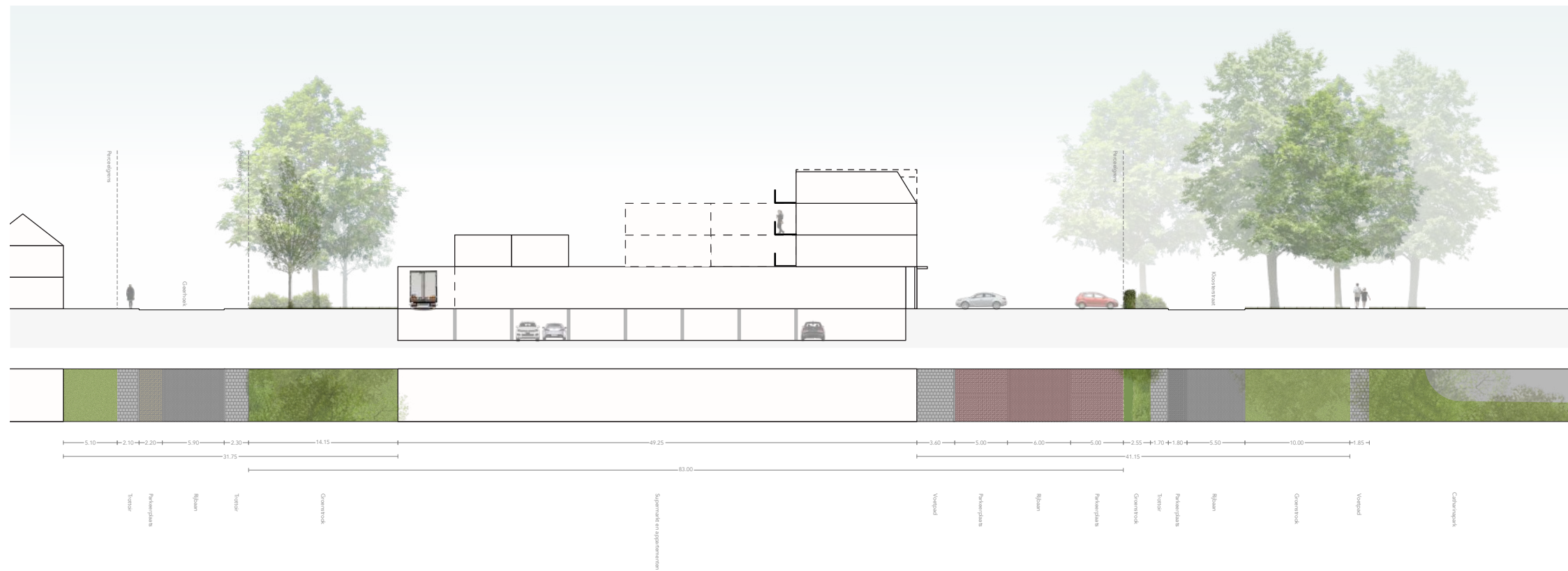
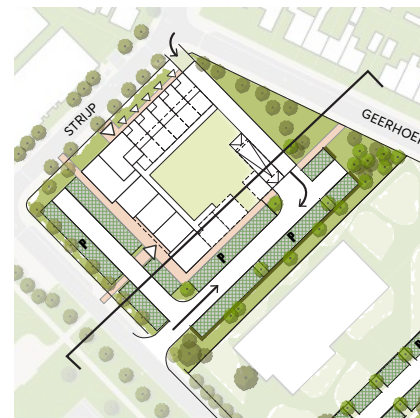
korrelgrootte gevel Kloosterstraat



beeldkwaliteit nieuwe supermarktllocatie



doorsnede supermarktllocatie

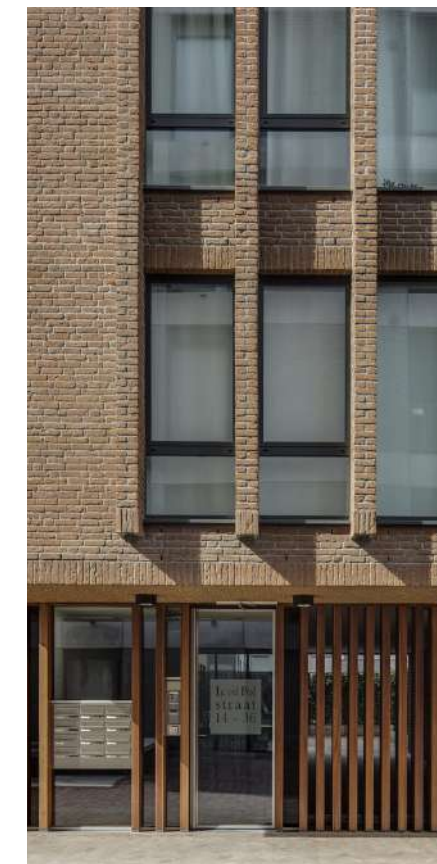


doorsnede BB' supermarktllocatie

supermarkt en voor de appartementen.

- Het volume vormt een intermediair tussen het historische dorpshart en het eigentijdse paviljoen in het groen van KPO De Stappen. De materialisatie van de gevel sluit richting de historische kern aan door gebakken materiaal met hout als accent toe te passen en richting de school overwegend hout met juist stenen accenten.
- Het volume kent een sterk verticale geleiding, waarbij de ritmiek in de gevel wordt gevormd door variatie in dakvormen, teruglegging van de gevel, verspringing van de rooilijn en variatie in de grootte van de raampartijen (zie ook de schematische weergave op pagina 37). De ritmiek markeert de hoekaccenten en de entrees van de supermarkt en de appartementen.
- De hoekwoning grenzend aan de Kloosterstraat en de 'basisschool zijde' wordt overhoeks ontworpen.
- De begane grond aan de Kloosterstraat, de hoek Kloosterstraat/Strijp en aan de basisschoolzijde kennen geen blinde gevels. Aan de basisschoolzijde worden er wel kansen gezien om een blinde gevel af te wisselen met een geveltuin. Ook wordt het toepassen van verticale gevellamellen, zoals bij de referentiebeelden, als een mogelijkheid gezien. De laad- en losruimte aan de zijde van de Geerhoek heeft een gevelbekleding van levend groen.
- Indien er wordt gekozen voor een steil dak aan de Kloosterstraat, wordt er aansluiting gezocht met de context door ook hier een grijze keramische dakpan toe te passen en de toepassing van tweezijdige dakkapellen met een zadeldak.

- De groene inbedding van de supermarkt is uiteraard van groot belang. Zo begint de parkeergelegenheid pas achter de bestaande bomenrij aan de Kloosterstraat, is het parkeren omzoomd met een groene haag is er ruimte tussen het parkeren en het perceel van de basisschool ruimte voor een groene invulling, zoals een bomenrij. Aan de Strijp en de Geerhoek wordt de bestaande groenstructuur behouden en waar mogelijk versterkt. In de toepassing van groen elementen wordt duidelijk een relatie gezocht met het Catharinapark door inheemse boomsoorten als beuk, eik, esdoorn en amberboom ook aan deze zijde van de Kloosterstraat terug te laten keren.
- De erfafscheiding tussen de supermarktlocatie en de basisschoollocatie wordt uitgevoerd in een groene haag gecombineerd met een akoestische voorziening.
- Om een groene inpassing te bewerkstelligen, houdt het groen niet op bij het maaiveld. De gevel en de het dakvlak worden benut door toepassing van bijvoorbeeld geveltuinen en een sedumdak.
- De elementen in de openbare ruimte zoals afvalscheiding, winkelwagenstallingen, fietsnietjes en zitmeubilair worden mee ontworpen en vinden aansluiting bij de gevelbekleding van het volume, bijvoorbeeld door de toepassing van hout.
- De toegang tot de ondergrondse parkeergarage en de laad- en losruimte wordt uitdrukkelijk mee ontworpen in het bouwvolume. Deze openingen staan niet om zichzelf, maar kennen verwijzingen naar andere onderdelen van het volume.
- De klinkerbestrating van de Kloosterstraat in keperverband wordt doorgezet voor de parkeergelegenheid van de supermarkt. De individuele parkeervakken kunnen afwijken door een ander legverband/andere kleur klinker. Het legverband wordt zo uitgevoerd dat regenwaterinfiltratie wordt gerealiseerd.



referentiebeelden beeldkwaliteit nieuwe supermarktlocatie

ONTSLUITING EN PARKEREN

- Het terrein van de supermarktllocatie voorziet in een voorziening voor zowel de wandelaar als de fietser om vanaf de Geerhoek in het Catharinapark/de Kloosterstraat te geraken.
- Het parkeren voor de bezoekers van de supermarkt is aan de zuid- en oostzijde van de supermarkt gelegen, nabij de entree aan de Kloosterstraat.
- Het laden en lossen voor de supermarktllocatie vindt inpandig plaats om overlast zoveel mogelijk te beperken. De vrachtwagens komen vanuit de Strijp, zoals nu ook het geval is, en vervolgen hun weg via de inpandige laad- en losruimte. Via het parkeerterrein voor de supermarkt bezoekers verlaat de vrachtwagen vervolgens het gebied door zijn weg op de Kloosterstraat te vervolgen. De bestuurderszijde is met deze beweging gericht op de schoollocatie.
- Het creëren van een verkeersveilige situatie vormt altijd een uitgangspunt, maar met name rondom de schoollocatie.
- De ondergrondse parkeergarage voor bewoners kent zijn ingang naast de laad- en losruimte aan het uiteinde van het parkeerterrein, waardoor op deze locatie slechts één inrikker op de Kloosterstraat benodigd is.
- Voor de woningen en de supermarktllocatie zijn de geldende parkeernormen van toepassing. In de proefverkaveling, een voorbeeld uitwerking, is uitgegaan van 81 parkeerplaatsen voor bezoekers van de supermarkt op maaiveld en 54 parkeerplaatsen voor bewoners in ondergrondse parkeergarage (exclusief parkeerplekken voor de optionele appartementen aan de bassisschool zijde).

- De bergingen, alsmede het fietsparkeren, voor de appartementen worden opgelost in het bouwvolume. In de proefverkaveling is hiervoor ruimte gereserveerd in de parkeerkelder.
- Het fietsparkeren voor de supermarkt wordt vormgegeven aan de zijde van de Kloosterstraat en/of de 'bassisschool zijde'.

DUURZAAMHEID EN KLIMAAT

Op het gebied van duurzaamheid en klimaat gelden dezelfde punten als voor De Hofwoningen. Ter aanvulling worden voor de nieuwe supermarktllocatie de volgende kansen benoemd:

- Het dakvlak boven de supermarkt wordt uitgevoerd als een groen dak.
- Levend groen vormt op meerdere vlakken onderdeel van het gevelbeeld.



referentiebeelden beeldkwaliteit openbare ruimte nieuwe supermarktllocatie

APPARTEMENTEN AAN DE MOLENSINGEL

PROGRAMMA

- Toevoeging van gedifferentieerd woonprogramma ten opzichte van huidige aanbod met aandacht voor senioren, starters en alleenwonenden.
- Sociale huur (overeenkomstig met de voorgaande gebiedsvisie)
- Circa 20 woningen/26 woningen*

In de proefverkaveling, een voorbeelduitwerking, is het onderstaande programma opgenomen:

- 20 appartementen/26 appartementen* (GBO/NEN 2580 van circa 65 m²)

**Als onderdeel van dit ontwikkelkader zijn twee opties verkend voor de appartementen aan de Molensingel:*

- 1. Een integrale ontwikkeling waarin de tandartspraktijk (Geerhoek 29) inclusief eventuele uitbreiding van twee behandelkamers onderdeel vormt van een nieuw gebouw aan de Molensingel. In de proefverkaveling is rekening gehouden met circa 200m2 (huidige oppervlakte tandarts + twee behandelkamers conform afmetingen bestaande behandelkamers en interne ontsluiting) op de begane grond in combinatie met 26 appartementen (GBO/ NEN 2580 van circa 65 m2).*
- 2. Appartementencomplex met circa 20 woningen met behoud van het huidige gebouw voor de tandartspraktijk (Geerhoek 29).*

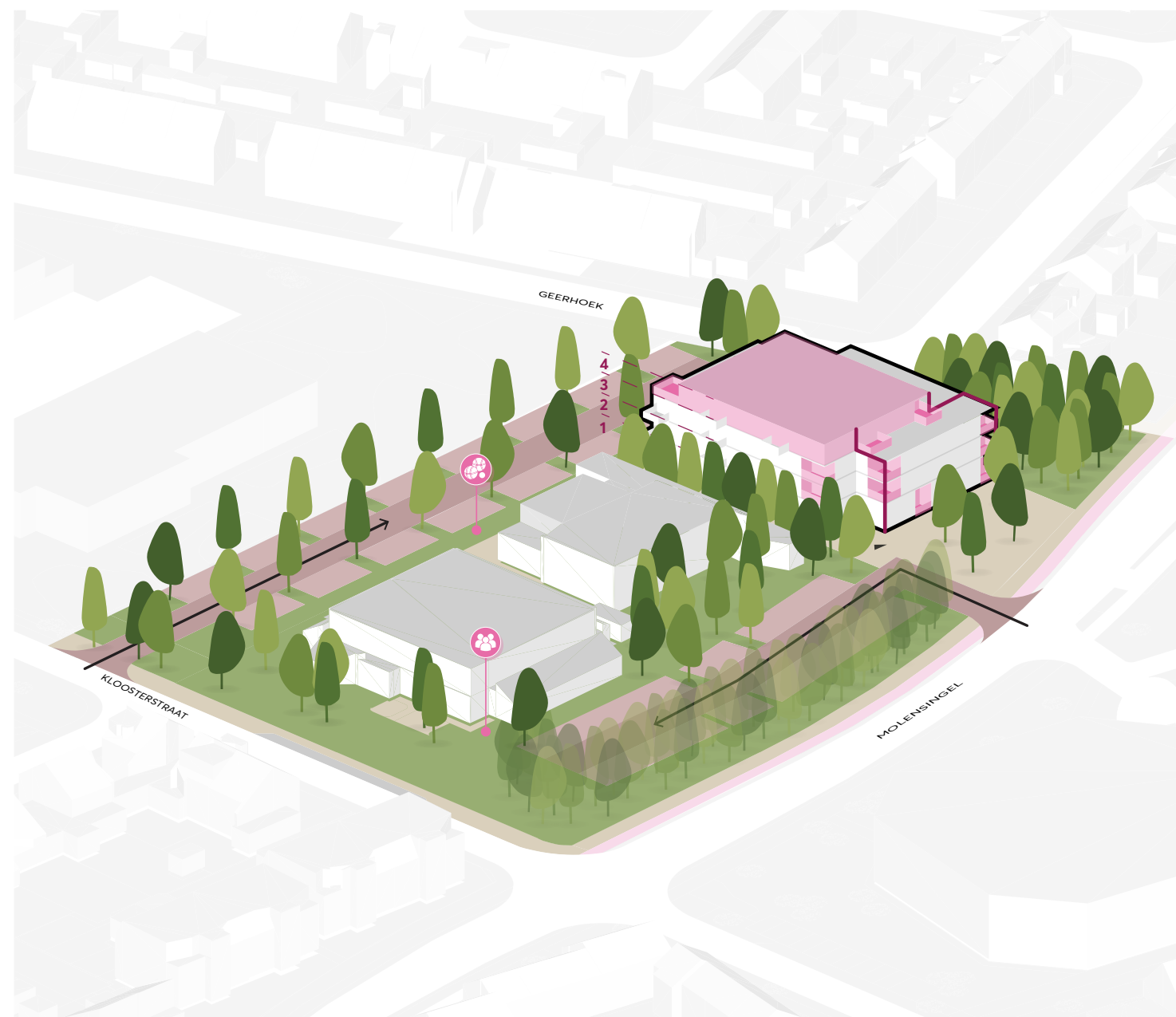
MASSAVOLUME EN ORIENTATIE

- Overeenkomstig met de voorgaande gebiedsvisie is een appartementencomplex in een parkachtige setting gesitueerd op de voormalige locatie van het buurtcentrum.
- Het volume presenteert zich aan de Molensingel, een van de primaire ontsluitingswegen van Wouw. De gezamenlijke entree van woningen is gesitueerd aan de zijde van de Molensingel.
- Het volume kent een hoekaccent aan de zijde van de Molensingel en neemt wat betreft hoogte af richting de Geerhoek door middel van setbacks. Het gebouw kent een totale bouwhoogte van maximaal vier bouwlagen.
- De buitenruimtes zijn wisselend en maken slim gebruik van de setbacks, deels toepassen van loggia balkons met afwisselend een uitkragend balkon. Het geheel geeft een spannend, afwisselend en gevarieerd bebouwingsbeeld.
- Rondom het buurtcentrum De Geerhoek is er de wens om ook buitenactiviteiten (zoals Jeu-des-Boules, tuin- en terrasruimte) te kunnen organiseren. De voorkeurlocatie voor de Jeu-des-Boules betreft de locatie tussen de parkeerkoffer en de westgevel van De Geerhoek. De voorkeurlocatie voor het terras bevindt zich binnen de gemetselde muren naast de voorgevel.

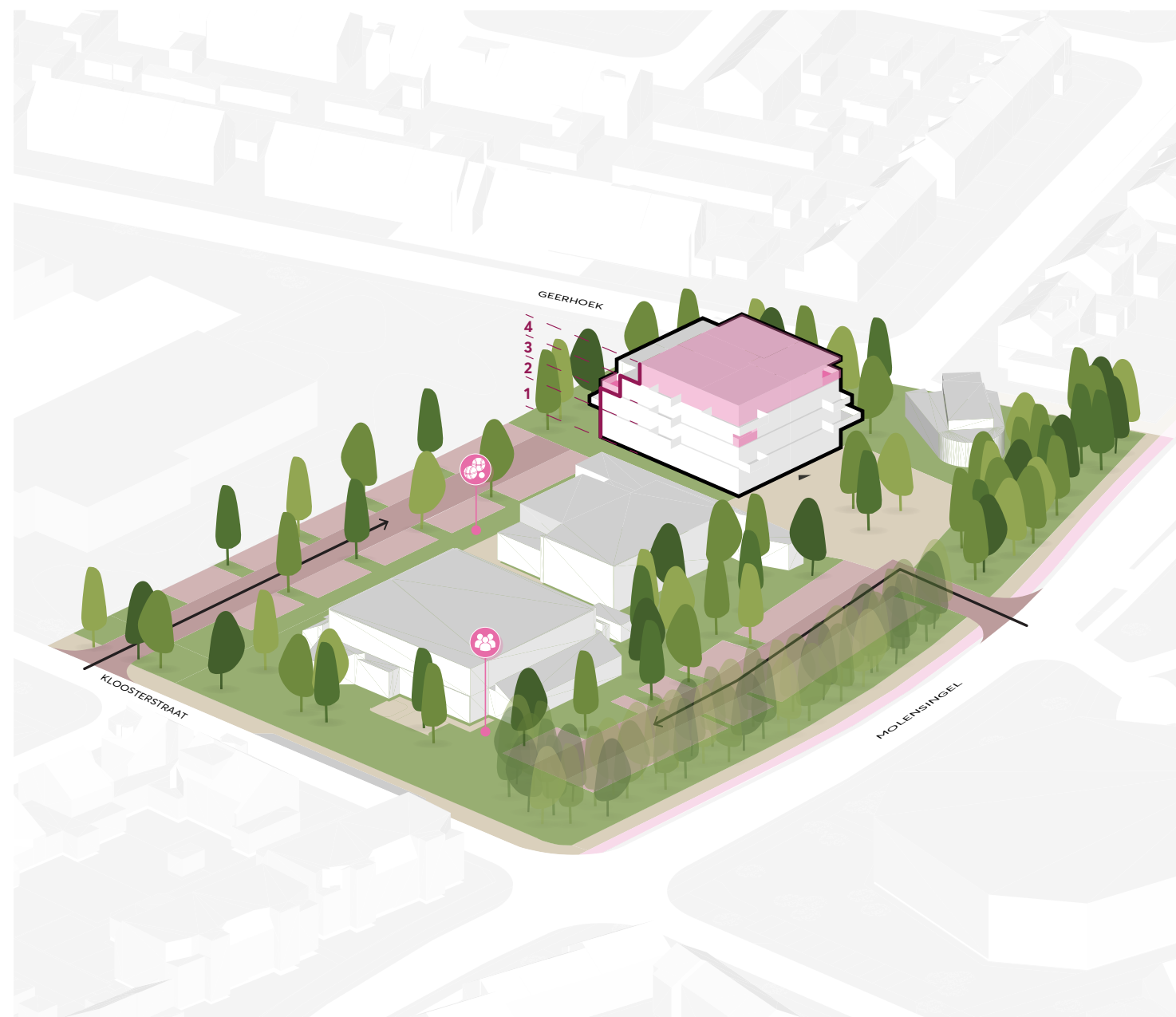
BEELDKWALITEIT

- Het volume zoekt wat betreft beeldkwaliteit aansluiting op het eigentijdse paviljoen in het groen van KPO De Stappen.
- De gevelbekleding wordt ofwel in vergrijsd hout uitgevoerd of in eigentijdse baksteenarchitectuur met een verticale geleding en accenten in hout. De baksteen is een lichte genuanceerde baksteen (geel- of bruinkleurig).
- Om aansluiting te zoeken op de verticale geleding van KPO De Stappen, wordt de gevel getypeerd door een afwisselend ritme aan verticale raamopeningen.
- Het gebouw heeft een asymmetrische opbouw met een alzijdige uitstraling.
- Het gebouw staat op de grond. Daarmee wordt bedoeld dat er geen plint op de begane grond wordt voorgesteld als aansluiting op het maaiveld.
- De blinde gevels op de begane grond ter hoogte van de bergingen wordt beperkt door het toepassen van geveltuinen en/of verticale gevellamellen (zie ook referentiebeelden). Gemeenschappelijke bergingen worden transparant uitgevoerd.
- Voor de bestrating van de parkeergelegenheid wordt aansluiting gezocht bij het huidige materiaalgebruik van de bestaande parkeerkooffers naast het Multifunctioneel Centrum Geerhoek, door gebakken straatstenen toe te passen.. Bij het legverband wordt rekening gehouden met waterinfiltratie.
- De ruimte voor het Buurtcentrum De Geerhoek krijgt een groene inbedding, waarbij er mogelijkheden zijn om bomenrij aan de Kloosterstraat door te zetten. Aan de zijde van de Geerhoek, de straat, wordt een parkachtige setting vormgegeven door solitairen af te wisselen met groepjes bomen afgewisseld met onderbeplanting.

- De parkeerkooffers worden voorzien van hagen en inheemse boomsoorten.



beeldkwaliteit optie 1: 26 appartementen aan de Molensingel



beeldkwaliteit optie 2: 20 appartementen aan de Molensingel



ONTSLUITING EN PARKEREN

- Het parkeren is georganiseerd middels twee inprikkers, die ontsloten worden via de Kloosterstraat en de Molensingel. Middels de inprikkers kan zowel door de gebruikers van het buurtcentrum en de basisschool worden geparkeerd als door de bewoners.
- De uitrit aan de Molensingel ligt recht tegenover de uitrit van de ontwikkellocatie 'Nieuwe voorkant van de wijk | Omgeving Sporthal'. Bij voorkeur buigen de fietspaden iets uit, zodat de oversteek in twee keer te maken is en het zicht op de fietsers beter is.
- Binnen deze ontwikkellocatie moet worden voorzien in de parkeerbehoefte voor de basisschool en het buurtcentrum. In de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 8 mei 2020, paragraaf 4.1.3. behorende bij de omgevingsvergunning gekoppeld aan de vergunning voor de realisatie van KPO Kindcentrum De Stappen) is geconcludeerd dat de totale parkeerbehoefte van de school en het buurtcentrum neer komt op 60 parkeerplekken (rekening houdende met de aanwezigheidspercentages).
- De bergingen, alsmede het fietsparkeren, voor de appartementen worden opgelost in het bouwvolume.
- Het voorkeurlocatie voor het fietsparkeren van het Multifunctioneel Centrum De Geerhoek is gelegen in het groene voorgebied aan de Kloosterstraatzijde.
- Behoud van invalideparkeerplaatsen rondom Multifunctioneel Centrum De Geerhoek.
- Het laden en lossen bij Multifunctioneel Centrum De Geerhoek moet mogelijk blijven.
- De drie parkeerplaatsen nabij de tandartslocatie vormen integraal onderdeel van de twee inprikkers.

- Voor de appartementen zijn de geldende parkeernormen van toepassing. In de proefverkaveling, een voorbeeld uitwerking, is uitgegaan van:
 - 30 parkeerplaatsen voor de bewoners van het appartementencomplex
 - 60 parkeerplaatsen voor het buurtcentrum en de basisschool
 - 3 parkeerplaatsen voor de tandartspraktijk (zie ook bestaande situatie)

DUURZAAMHEID EN KLIMAAT

Op het gebied van duurzaamheid en klimaat gelden dezelfde punten als voor De Hofwoningen.



referentiebeelden beeldkwaliteit appartementen aan de Molensingel

NIEUWE VOORKANT VAN DE WIJK | OMGEVING SPORTHAL

PROGRAMMA

- Toevoeging van gedifferentieerd woonprogramma met aandacht voor starters (grondgebonden woonaanbod)
- Middenhuur of betaalbare koop
- Circa 13 woningen

In de proefverkaveling, een voorbeelduitwerking, is het onderstaande programma opgenomen:

- 13 grondgebonden woningen (beukmaat 5,1 m; GBO/NEN 2580 van circa 125 m²)

MASSAVOLUME EN ORIENTATIE

- De bestaande woonwijk krijgt een nieuw gezicht door van de bestaande achterkanten, nieuwe voorkanten te maken.
- De bestaande groenstructuur grenzend aan de achterkanten van de woningen aan de Stelberg en de Gierelaar wordt verlegd naar de voorkant van de nieuw te bouwen woningen. Hierdoor ontstaat er een groen middengebied tussen Sporthal de Omganck en de woningen, waarin parkeren ingepast wordt en een minder dominante speelt in het straatbeeld.
- De entrees van de woningen zijn gelegen aan het groene middengebied.
- De rijwoningen grenzend aan de achterkanten van de Stelberg vallen uiteen in twee korte rijen, waarbij er mogelijkheden zijn om te variëren met de rooilijn.
- De woningen hebben overeenkomstig met de bebouwing van de een achterliggende woonwijk een bouwhoogte van twee lagen en een kap.

BEELDKWALITEIT

- Voor de uitstraling van de rijwoningen wordt aansluiting gezocht met de achterliggende woonwijk en de Sporthal, maar wordt ook uitdrukkelijk om een eigentijdse invulling gevraagd.
- De rijwoningen kennen een gele genuanceerde baksteen als gevelbekleding.
- Voor de dakbedekking wordt gebruik gemaakt van een grijskleurige keramische dakpan.
- Middels architectuur wordt de telbaarheid van de individuele rijwoningen geborgd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigentijdse vormen van geveldakkapellen.
- De gevel kent een verbijzondering door vergroening van de gevel middels een pergolaconstructie.
- De eindgevel grenzend aan de openbare ruimte, wordt overhoeks ontworpen (zie afbeelding voor schematische weergave). De erfafscheidingen worden hier uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de gevel in combinatie met groen.
- De woningen staan in nauwe verbondenheid met het groene middengebied door het toepassen van groene voortuinen en het toepassen van een begroeide pergola aan de voorkant van de woning. De woningen kennen een groene erfafscheiding door middel van hagen.
- In het groene middengebied tussen de woningen en de Sporthal heeft het parkeren een minder dominante rol in het straatbeeld vanaf de Molensingel door groen en parkeren te combineren in plaats van te scheiden. Voor het groen wordt een variatie aan bloemrijke onderbeplanting gecombineerd solitaire en groepjes bomen en eventueel een wadi (zie ook het onderdeel duurzaamheid en klimaat).



beeldkwaliteit nieuwe voorkant van de wijk | omgeving sporthal

- De groene omzoming van de Sporthal wordt doorgetrokken langs de Molensingel door de rij met (rode) beuk, (rode) esdoorn en esbomen door te zetten en aan te vullen met andere inheemse boomsoorten.
- De parkeercoffer wordt voorzien van hagen.

ONTSLUITING EN PARKEREN

- Het parkeren wordt ontsloten middels één aansluiting op Molensingel, waarmee zowel de woningen als Sporthal de Omganck te bereiken zijn.
- De reeds 45 aanwezige parkeerplaatsen voor de Sporthal vormen onderdeel van de parkeerbalans.
- Voor de rijwoningen zijn de geldende parkeernormen van toepassing. In de proefverkaveling, een voorbeeld uitwerking, is uitgegaan van 20 parkeerplaatsen voor de grondgebonden woningen.

DUURZAAMHEID EN KLIMAAT

Op het gebied van duurzaamheid en klimaat gelden dezelfde punten als voor De Hofwoningen. Ter aanvulling worden er voor de Omgeving Sporthal de volgende kansen benoemd

- Het groene middengebied biedt de ruimte voor de toepassing van natuurlijke oplossingen voor waterberging, zoals een wadi.
- Voorkomen van hittestress bij de nieuwbouw. Het is wenselijk de gebouwen en binnenruimtes tegen directe zoninval te beschermen bijvoorbeeld door het toepassen van overstekken, pergola's, zonwering of het op de juiste manier plaatsen van groen rondom de gebouwen zodat de bladeren in de zomer voor een natuurlijke filter voor zonlicht vormen. Het is van groot belang dat deze integraal onderdeel zijn van de gevel.
- Zonnepanelen worden in de architectuur geïntegreerd.



referentiebeelden beeldkwaliteit nieuwe voorkant van de wijk | omgeving sporthal

5. BRONNEN REFERENTIEBEELDEN

HOFWONINGEN

Mulleners + Mulleners | Architectuur, stedenbouw, landschap. (z.d.). <https://www.mulleners.nl/project/22/agnietenstraat/>

Driving home in De Bolst. (2020, 1 december). Janssen de Jong Projectontwikkeling. <https://www.jjpo.nl/nieuws/driving-home-in-de-bolst/>

Hofwoning - tussenwoning. (z.d.). <https://www.nieuwbouw-vijverparwoningen?AltTemplate=HestiaHouseDetailPage&property=a077R00001QK0R9QAL&cn=025>

Tuin-haag.nl. (2024, 20 september). Hedera hibernica (Groene klimop) - Tuin-haag.nl. <https://www.tuin-haag.nl/product/groene-klimop/>

Hoekwoning levensloop. (z.d.). <https://www.hoefenhaag.nl/de-ervenwoningen?AltTemplate=HestiaHouseDetailPage&property=a072X00001HD0ZHQA1>

SUPERMARKT

BEBOUWING

Eiland 4 Bunschoten in volle gang. (2023, 18 juli). <https://www.wonenbijgeno.nl/actueel/nieuwsoverzicht/eiland-4-bunschoten>

Ensemble Zuid - Podium Etten-Leur. (2023, 2 maart). Podium Etten-Leur. <https://podium-etten-leur.nl/objects/ensemble-zuid/>

Van Beek, J. (2024, 5 april). Tweede supermarkt met 40 appartementen in Soesterberg. Nieuws Uit de Regio Soest. <https://www.soestercourant.nl/lokaal/nieuwbouw/1020771/tweede-supermarkt-met-40-appartementen-in-soesterberg#closemodal>

KC De stappen | RoosRos. (z.d.). RoosRos. <https://www.roosros.nl/project/kc-de-stappen/>

Herenhuizen en appartementen, Lindenkruis Maastricht - iNeX Architecten. (2021, 25 mei). iNeX Architecten. <https://www.inexarchitecten.nl/projecten/lindenkruis-maastricht-herenhuizen-en-appartementen/>

Bouwblok E, Strijp S. (z.d.). Grosfeld Bekkers van Der Velde Architecten. <https://grosfeldebekkersvandervelde.nl/portfolio/bouwblok-e-strijp-s/>

SUPERMARKT

OPENBARE RUIMTE

Appeltern, B. (2019, 30 april). Erfafscheiding tegen geluidsoverlast. Bloemenpark Appeltern. https://appeltern.nl/nl/tuinadvies/tuinieren/erfafscheiding_tegen_geluidsoverlast/

Legverbanden voor de tuinbestrating. (z.d.). Vandersanden. <https://www.vandersanden.com/nl-nl/legverbanden-voor-de-tuinbestrating>

Grijzen. (z.d.). <https://www.grijzen.nl/projecten/doctor-kreijenstraat/>

Beeldkwaliteitsgroep 1a, Beeldkwaliteitsgroep 1b, Beeldkwaliteitsgroep 2, Beeldkwaliteitsgroep 3, & Beeldkwaliteitsgroep 4. (2023). Beeldkwaliteitsplan Binnenveld 1. In Beeldkwaliteitsplan (pp. 4–24). https://cuatro.sim-cdn.nl/zwartewaterland/uploads/beeldkwaliteitsplan_binnenveld.pdf

Sluijsmans, N. (z.d.). Groene gevels, supermarkt in Woudenberg. Flickr. <https://www.flickr.com/photos/nandasluijsmans/45713926341>

APPARTEMENTEN AAN DE MOLENSINGEL

Middelkoop, D. (2021, 12 mei). Nieuwbouwproject M'DAM – Monnickendam. Faay Wanden en Plafonds. <https://www.faay.nl/nieuwbouwproject-mdam-monnickendam/>

Appartementen Juvenaatalaan Etten-Leur | Steenhandel Gelsing. (z.d.). <https://gelsing-steenhandel.nl/projecten/baksteen-architectuur-nieuwbouw/appartementen-juvenaatalaan-etten-leur-levs-architecten>

Appartement verkocht: Vlielandstraat 1-B1 4817 AB Breda [funda]. (z.d.). <https://www.funda.nl/detail/koop/verkocht/breda/appartement-vlielandstraat-1-b1/43540287/>

Bekink, G. (2021, 25 oktober). Natuurlijk leven in Langenhorst op Landgoed in den Houte - KOW. KOW. <https://kow.nl/appartementen-langehorst-op-landgoed-in-den-houte-in-verkoop/>

Bas Muskens, musstudio.nl. (z.d.). Project, CPO Randenbroek, Amersfoort. Hoencamp Engineering. <https://www.hoencamp-engineering.com/projecten/cpo-randenbroek>

NIEUWE VOORKANT VAN DE WIJK | OMGEVING SPORTHAL
Robijnlaan | Fase 1 - Makelaardij Twan Poels. (2024, 3 oktober).
Makelaardij Twan Poels. <https://www.twanpoels.nl/nieuwbouw/project/robijnlaan-fase-1/>

Rainproof, A. (z.d.). Wadi's | Amersfoort Rainproof. Amersfoort
Rainproof. <https://amersfoortrainproof.nl/aan-de-slag-in-je-buurt/maatregelen-buurt/wadis>

Mudde, C. (2022, 6 september). Zaterdag 17 september inloopochtend
Het Carre. Westergouwe. <https://westergouwe.nl/zaterdag-17-september-inloopochtend-het-carre/>

Olsthoorn. (z.d.). Olsthoorn. <https://www.olsthoornmakelaars.nl/nieuwbouw/project/aan-de-singel-fase-1/rijwoning-570m-breed-wilgenhart/>

6. BIJLAGEN



Participatiebijeenkomst Geerhoekgebied.

16 mei 2024

‘Café zalen Donkenhof’ te Wouw

Inloopbijeenkomst 15:00 – 19:00 uur



Inhoud

Aanleiding.....	3
Aandachtspunt	4
Participatieniveau en rollen.....	5
Wie zijn er uitgenodigd om te participeren en waarom?	5
Participatievorm(en)	5
Participatie.....	6
Waarover gaat de participatie?	6
Wie heeft geparticipeerd?	6
Motivering gemeente op de participatiereacties	6
Wat is het vervolg na de participatie?	6
BIJLAGE 1: Uitnodiging Werksessies	7
BIJLAGE 2: Uitnodiging naar bewoners	8
BIJLAGE 3: Poster	10

Aanleiding

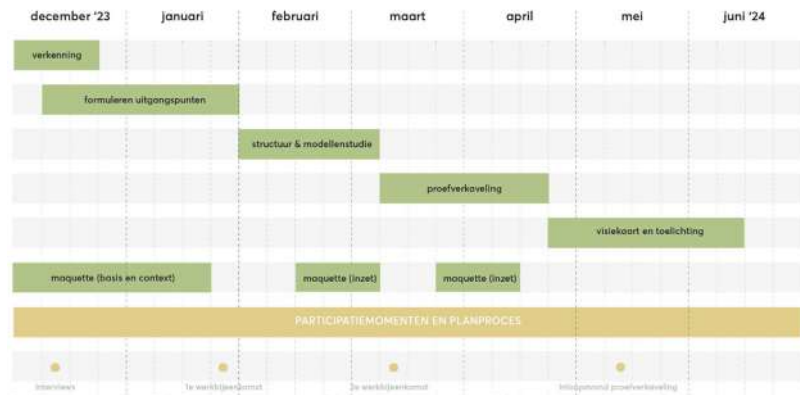
Eind 2021 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie voor het Geerhoekgebied vastgesteld. Dit heeft duidelijke kaders opgeleverd ten aanzien van het programma, bouwhoogtes, rooilijnen en inhoudelijke denkrichtingen wat betreft groen, doelgroepen van wonen en verkeersveiligheid.

Aan de gebiedsvisie was begin 2023 nog geen vervolg gegeven omdat De Baayaert zich tijdelijk heeft gehuisvest in het oude schoolgebouw van De Stappen. In de eerste maanden van 2023 heeft de gemeente Roosendaal op de achtergrond verkend hoe de gebiedsvisie vertaald kan worden naar een Omgevingsplan, zodat het gebied – wanneer De Baayaert het gebied verlaat – opnieuw kan worden ingericht.

Uit deze verkenning bleek dat de markt de gebiedsvisie niet kan realiseren. Oorzaak hiervan zijn ontwikkelingen in de markt ten opzichte van 2021. Denk daarbij bijvoorbeeld aan prijsstijgingen van materialen, grondstoffen en personeelskosten. Omdat realisatie van betaalbare woningen een nadrukkelijke wens is van zowel de gemeente als de Dorpsraad, voelde de ambtelijke organisatie zich genoodzaakt een nieuwe gebiedsvisie op te stellen.

Om de ontwikkelkansen te vergroten, zijn de contouren van het gebied breder getrokken; de supermarktllocatie aan de Kloosterstraat en sporthal De Omganck maken nu ook deel uit van de nieuwe gebiedsvisie.

Planning



Aandachtspunt

Er is één primair aandachtspunt dat gedurende het participatieproces herhaaldelijk naar voren kwam: het verplaatsen en vergroten van de supermarkt. Tijdens de eerste werksessie werd aangegeven dat de supermarkt een nieuwe locatie nodig heeft, aangezien uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk is. Voor dit project waren er twee opties:

1. Binnen het Geerhoekgebied (locatie oude gebouw De Stappen of locatie sporthal De Omganck).
2. Aan de rand van het dorp. Indien hiervoor gekozen zou worden, zou de verplaatsing van de supermarkt buiten de scope van de gebiedsvisie vallen en meegenomen worden in een ander proces.

In de eerste werksessie werd unaniem besloten dat de supermarkt zo dicht mogelijk bij de huidige winkelvoorzieningen in de Kloosterstraat moet blijven, en dus in het Geerhoekgebied. Aangezien het slopen van de sporthal om financiële redenen niet interessant bleek én goed gebruikt wordt, bleef de locatie van het oude gebouw De Stappen over als ontwikkellocatie. Dit is de voorkeurslocatie, aangezien deze het dichtst bij de huidige supermarkt ligt.

Op deze locatie is verder onderzoek gedaan. Niet alle participanten waren later in het proces tevreden met deze locatiekeuze. Zowel KPO als VVE De Lindenkroon (appartementencomplex Strijp) gaven aan dat de supermarkt te dicht bij hun gebouw zou komen. Om een toekomstbestendige supermarkt te ontwikkelen, moet de supermarkt voldoen aan standaard bouwverhoudingen, waardoor de beschikbare ruimte beperkt is.

Eén van de argumenten van VVE De Lindenkroon betreft het vrije uitzicht op het Catharinapark. Gedurende het proces is de uitzichthoek geoptimaliseerd door het bouwblok van de supermarkt richting de Geerhoek te verplaatsen. Daarnaast maakt VVE De Lindenkroon bezwaar tegen de bouwhoogte. Boven de supermarkt komen appartementen, wat zowel bijdraagt aan de financiële haalbaarheid van de gebiedsvisie als aan de aanpak van de woningnood. De nieuwe bouwmassa zal echter niet hoger zijn dan het gebouw van VVE De Lindenkroon.

KPO uitte zorgen over het geluid van winkelwagens, wat hinderlijk zou zijn voor het kindcentrum. In reactie hierop heeft Jumbo aangegeven gebruik te zullen maken van plastic winkelwagens, die minder geluid maken. Bovendien is er een geluidwerende afscheiding voorzien tussen het parkeerterrein en de kavel van KPO. Ondanks deze aanpassingen blijkt het onmogelijk om volledig aan de wensen van beide "buren" te voldoen. Wel is getracht om beide partijen zo veel als mogelijk tegemoet te komen.

Participatieniveau en rollen

Voor de opzet van de gebiedsvisie Geerhoekgebied is er voor een mix van verschillende participatieniveaus gekozen. Naast een presentatie vanuit gemeente Roosendaal en Spacevalue worden de gebiedsdeskundigen in de vorm van bewoners en ondernemers gevraagd hun mening geven en mee te denken over de toekomst van het geerhoekgebied.

De rollen tijdens de inloophijeenkomst:

- **De organisator:** Gemeente Roosendaal, afdeling RO-projecten Wessel de Beer (Projectmanager) en Ingrid der Vries (Projectassistente).
- **Participanten:** bewoners, organisaties en ondernemers in het Geerhoekgebied.
- **Gemeente:** Dennis den Tenter (Stedenbouwkundige), Jimmy Akkermans (Financiën), Louis Plevier (Verkeer), Carlo Hoetelmans (projectmanager Economie)
- **Andere partijen:** Spacevalue: Marty van de Klundert, Eva Hexspoor en Parisa Ghanbarifard.

Wie zijn er uitgenodigd om te participeren en waarom?

In eerdere werksessies zijn bewoners uitgenodigd om deel te nemen. Hiervoor moest men zich aanmelden.

Voor de inloophijeenkomst in mei '24 zijn alle adressen in het geerhoekgebied aangeschreven aangezien de gebiedsvisie over hun woonomgeving gaat. We horen graag meningen vanuit de wijk en zoeken advies van de gebiedsdeskundigen in de vorm van bewoners en ondernemers uit de wijk zodat we dit mee kunnen nemen in de opzet van de visie voor de wijk.

Alle bewoners en ondernemers hebben een brief ontvangen. Deze brieven staan in bijlage 1 en 2. In totaal zijn er 121 bewoners uitgenodigd voor de inloophijeenkomst.

Participatievorm(en)

De participatievormen waar gebruik van is gemaakt zijn; een brief, werksessies, een informatieavond, een-op-een gesprekken met ondernemers/partners.

Participatie

Waarover gaat de participatie?

De participatie gaat over de gebiedsvisie Geerhoekgebied Wouw

Wie heeft geparticipeerd?

De bewoners en de ondernemers en onderwijsinstellingen, ook genoemd als gebiedsdeskundigen, van het Geerhoekgebied hebben mee geparticipeerd.

Motivering gemeente op de participatiereacties

De opgehaalde feedback is bedoeld om mee te nemen in de opzet van de gebiedsvisie voor de Geerhoekgebied. Enkele reacties zijn tegenstrijdig, niet nieuw of juist onbekend bij de gemeente.

Alle input wordt serieus bekeken en naar mogelijkheid onderzocht en indien realistisch en toepasbaar meegenomen bij de opzet van de concept gebiedsvisie.

Wat is het vervolg na de participatie?

Alle bewoners ontvangen uiteindelijk de definitieve gebiedsvisie Geerhoek en krijgen nog de gelegenheid tot het stellen van vragen. Daarna wordt de visie voorgelegd aan het college en de gemeenteraad.

BIJLAGE 1: Uitnodiging Werksessies

Aan de bewoner(s)/gebruiker(s) van dit adres

contactpersoon : W. de Beer
telefoonnummer : 14 0165
onderwerp : Procesvoorstel gebiedsvisie Geerhoekgebied

Roosendaal : 30-11-2023
ons zaaknummer : 782070

Beste bewoner(s)/gebruiker(s),

Eind september hebben wij u geïnformeerd over het vervolg op gebiedsvisie Geerhoekgebied. In dat schrijven hebben we aangegeven in november 2023 met een procesvoorstel te komen. Met een kleine vertraging delen we het voorstel met u in deze brief.

De gemeente Roosendaal heeft Spacevalue gevraagd te ondersteunen bij het maken van de gebiedsvisie. Spacevalue is een advies- en ontwerpbureau voor ruimtelijke ontwikkelingen. Spacevalue heeft een participatievisie welke goed aansluit op dit proces, waarin we – nogmaals – een beroep doen op uw gebiedskennis om een visie op te stellen die haalbaar is én dichtbij het origineel blijft. In het proces zijn 2 werkgroepoverleggen en een bredere informatiebijeenkomst voorzien.

Graag betrekken we 2 omwonenden in de werkgroep

Conform het bijgevoegde procesvoorstel (zie bijlage 1) gaan we werken met een werkgroep. Deze werkgroep bestaat uit gebiedspartners (zoals Jumbo), de Dorpsraad en een afvaardiging van de omwonenden. Graag betrekken wij 2 omwonenden in de werkgroep. Als u hier interesse in heeft, stuur dan voor 19 december 2023 een e-mail naar jder.vries@roosendaal.nl. Bij meer dan 2 aanmeldingen kiezen wij wie we voor de werkgroep uitnodigen. Overige omwonenden en belangstellenden krijgen de gelegenheid om hun inbreng te geven tijdens een brede inloopavond.

Heeft u (tussentijds) nog vragen?

Stuur dan een e-mail naar jder.vries@roosendaal.nl.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Wessel de Beer,
Projectmanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage: 1 – Procesvoorstel

Gemeente Roosendaal

BIJLAGE 2: Uitnodiging naar bewoners

Aan de bewoner(s)/gebruiker(s) van dit adres

contactpersoon : W. de Beer
telefoonnummer : 14 0165
onderwerp : Uitnodiging inloopbijeenkomst gebiedsvisie Geerhoekgebied

Roosendaal : 08-04-2024
ons zaaknummer : 782070

Beste bewoner(s)/gebruiker(s),

Eind 2023 hebben wij u geïnformeerd over het vervolg op de gebiedsvisie betreffende het Geerhoekgebied. In dat schrijven hebben we aangegeven in het tweede kwartaal van 2024 een inloopbijeenkomst te organiseren. Via deze brief nodigen we u graag uit voor deze bijeenkomst.

Stand van zaken

De gemeente Roosendaal heeft Spacevalue gevraagd te ondersteunen bij het maken van de gebiedsvisie. Spacevalue is een advies- en ontwerpbureau voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De voorbije 4 maanden zijn de volgende stappen doorlopen:

- Gesprekken met gebiedspartners (Jumbo, De Omganck, Alwet, De Geerhoek, Praktijk De Geer en KPO De Stappen) en de ambtelijke organisatie hebben input gegeven voor het basisprogramma.
- In een werkgroep, bestaande uit de genoemde gebiedspartners, Dorpsraad en een afvaardiging van de omgeving, is het programma aangescherpt tijdens twee werksessies.
- Met de opgehaalde informatie zijn een aantal 'praatmodellen' ontwikkeld. Deze modellen zijn verwerkt in een maquette.
- In de werkgroep zijn aan de hand van de maquette de voor- en nadelen van de ideeën besproken.
- Op basis van de gevoerde gesprekken is een proefverkaveling opgesteld.
- De resultaten presenteren we tijdens de inloopbijeenkomst aan directe om- en aanwonenden en aangrenzende organisaties.

Graag nodigen we u uit voor de inloopbijeenkomst

Op donderdag **16 mei** organiseren we de inloopbijeenkomst. Dit doen we in Café-Zalen Donkenhof (Roosendaalsestraat 81, 4724 AB Wouw). Het is een inloopbijeenkomst, er is geen gezamenlijke opening en sluiting. U kunt dus vrij inlopen. U bent welkom tussen 15:00 en 18:00 uur. De deur sluit om 18:30 uur. Aanmelden kan tot uiterlijk donderdag 2 mei 2024 via het e-mailadres jder.vries@roosendaal.nl.

Gemeente Roosendaal
Stadsierf 1
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon 14 0165
Telefax (0165) 67 93 38
E-mail info@roosendaal.nl
Website www.roosendaal.nl

Pagina 2 van 2

Zaaknummer: 782070

Vervolg

Op basis van de reacties vanuit de inloopavond gaan we aan de slag met het aanscherpen van de visiekaart en het opstellen van een rapportage met een tekstuele beschrijving van inhoud en proces. Het streven is om deze stukken vervolgens voor het zomerreces ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

Heeft u (tussentijds) nog vragen?

Stuur dan een e-mail naar jder.vries@roosendaal.nl.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Wessel de Beer,
Projectmanager Ruimtelijke Ontwikkeling

BIJLAGE 3: Poster mei '24

GBIEDSVISIE GEERHOEKGBIED PROEFVERKAVELING



1 HOFWONINGEN REFERENTIES



2 SUPERMARKT + APPARTEMENTEN REFERENTIES



3 APPARTEMENTENCOMPLEX IN HET GROEN REFERENTIES



4 VOORKANT VOOR DE WIJK REFERENTIES



SPACE
VALUE

GEBIEDSVISIE GEERHOEKGEBIED ONTWERPPRINCIPES

