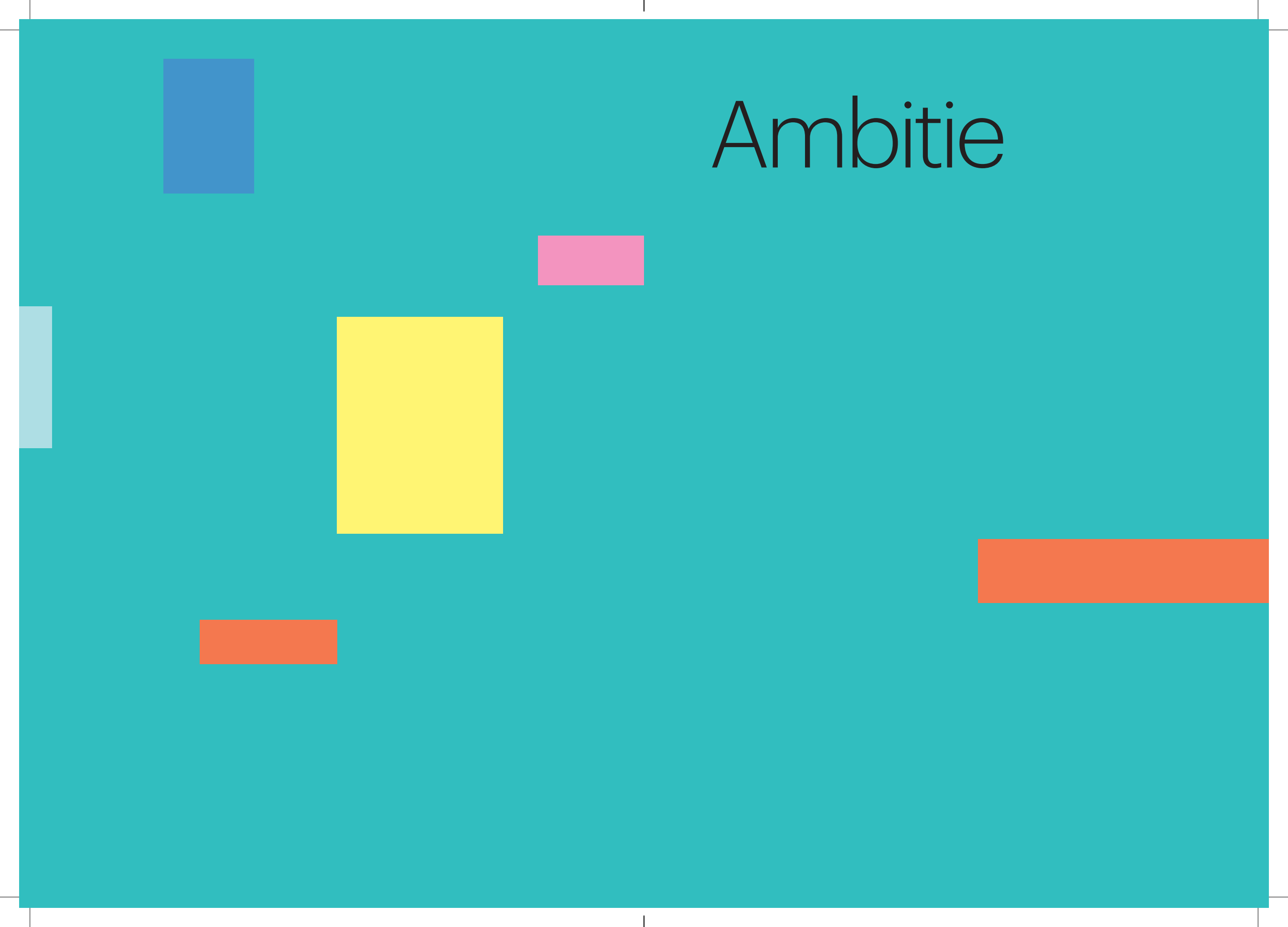


De Gebieds- paspoorten

6

The image features a solid teal background. Scattered across the left and center are several rectangles of different colors and sizes: a blue rectangle in the top left, a light blue rectangle on the far left edge, a yellow rectangle in the center, a pink rectangle above it, and two orange rectangles, one in the bottom left and one on the right side. The word 'Ambitie' is written in a dark grey, sans-serif font in the upper right area.

Ambitie

Inhoud

6.1 Introductie gebiedspaspoorten

6.2 Centrum & Oude stadswijken

Indeling gebiedspaspoorten

Centrum

Vernieuw(en)d stedelijk centrum met Roosendaals DNA
Strategie
Onderbouwing
Interventies
Paspoortkaart

Spoorzone

Het nieuwe visitekaartje van Roosendaal; een levendig stedelijk milieu waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen

Burgerhout

Hechte stadswijk met historisch karakter

6.3 Nieuwe stadswijken

Westrand

Vernieuwen de stadsbuurt, schakel tussen Centrum en Leisurepark

Tolberg

Rustig wonen met het buitengebied om de hoek

Groot Kroeven

Groen wonen aan de Watermolenbeek

Langdonk

Wonen in een landschapspark

Kortendijk

Rustig dorp in de stad met de natuur om de hoek

Kalsdonk

Rustige stadsbuurt dicht bij de dynamiek van het centrum

6.4 Dorpen buitengebied

Moerstraten

Hechte gemeenschap die op eigen kracht bloeit tussen Roosendaal en Bergen op Zoom

Heerle

Gastvrij dorp met een actief verenigingsleven aan de rand van de Brabantse Wal

Wouw

Karakteristiek Brabants dorp met een kloppend historisch hart

Wouwse Plantage

Klein dorp in een aantrekkelijke omgeving van bossen, beekdalen en landgoederen

Nispen

Vitale gemeenschap die op eigen kracht bloeit tussen Roosendaal en Essen

6.5 Bedrijventerreinen & Leisurepark

Borchwerf, Majoppeveld en Vijfhuizenberg

De nieuwe circulaire werkgebieden van de toekomst

De Wig (Noord)

Zoekgebied voor de economie van de toekomst

Leisurepark (West)

Winkelen en ontspannen voor de ruime regio

6.6 Monitoring interventies vanuit de gebiedspaspoorten

Bijlage

Totaaloverzicht indicatieve aantallen woningen en voorzieningen

Totaaloverzicht

Centrum

Spoorzone

Burgerhout

Westrand

Tolberg

Groot Kroeven

Langdonk

Kortendijk

Kalsdonk

Moerstraten

Heerle

Wouw

Wouwse Plantage

Nispen

Colofon

Leeswijzer

Nota bene: in dit boek zijn citaten opgenomen van de inwoners van Roosendaal, die we hebben opgehaald in 'Het Gesprek'. Deze zijn onverkort weergegeven en niet geredigeerd.

Voor u ligt boek 6 De Gebiedspaspoorten, onderdeel van het Ruimtelijk ontwikkelkader voor Roosendaal 2040 (RSD40). Het beschrijft de ambities voor de gemeente in haar verschillende verschijningsvormen: het stedelijk gebied, de dorpen, de buurtschappen en ons landschap, alle elementen die samenkomen in een bijzonder mozaïek. Naast deze overkoepelende visie worden in Roosendaal 2040 uitspraken gedaan voor de verschillende deelgebieden.

De strategische visie legt de basis voor de uitwerking in concrete plannen en ontwerpen, in de fasen van ontwikkeling en realisatie. Waar nodig vindt binnen de gebiedspaspoorten nog nader onderzoek plaats om tot verdere uitwerking te komen. En uiteraard denken bij die uitwerking tal van belanghebbende partijen mee: initiatiefnemers, omwonenden, ontwerpers, maatschappelijke organisaties en anderen.

Roosendaal 2040 benoemt de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Roosendaal in de komende jaren, met de bijpassende kwalitatieve streefwaarden. Met andere woorden: hoe hoog leggen we met elkaar de lat voor Roosendaal, om het mozaïek te versterken en uit te breiden? Er worden ook wel aantallen en hoeveelheden genoemd (bijvoorbeeld voor de woningbouw), maar die moeten als indicatie en richting worden opgevat – met de nodige marges naar boven of beneden. Zo laten we bewust ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Op dezelfde manier bieden de beelden en de kaarten in deze visie een indicatief en inspirerend beeld van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Roosendaal. Ze zijn bedoeld om grofmazig aan te geven wat de strategische visie is vanuit de gemeente, met

de uitnodiging aan andere partijen om hier verder over mee te denken en hier invulling aan te geven.

We hebben Roosendaal 2040 in verschillende 'boeken' opgebouwd, die onafhankelijk van elkaar te lezen zijn:

Boek 1 / Het Toekomstbeeld: de visie voor RSD40 één beeld samengebracht

Boek 2 / De Visie: samenvatting van alle onderdelen op een rij gezet

Boek 3 / De Opgave: aanleiding en analyse, de groei van Roosendaal, met een blik terug en vooruit

Boek 4 / Het Gesprek: samen Roosendaal maken, de inzichten die de Roosendalers hebben gedeeld

Boek 5 / De Strategie: hoe gaan we de groei van Roosendaal in goede banen leiden

Boek 6 / De Gebiedspaspoorten: de uitgangspunten voor de aanpak van de verschillende gebieden (bestaand en nieuw) en hun bijdrage aan het mozaïek

Boek 7 / Het Vervolg: financiering, organisatie en monitoring, over geld, mensen en het bijhouden van de effecten

In het vervolg van dit zesde boek De Gebiedspaspoorten, staan de strategische keuzes voor de wijken en dorpen. De paspoorten schrijven niet voor maar geven een eerste mogelijk beeld per gebied en geven een eerste richting aan hoe de betrokken partijen op voorstellen kunnen inspelen.

6.1 Introductie gebiedspaspoorten



In het voorafgaande Boek 5 zijn de projecten beschreven die de veelkleurige passtukjes vormen in het mozaïek van Roosendaal. Boek 6 haakt hierop aan met de 'gebiedspaspoorten'. Deze geven een eerste indicatie en richting van mogelijk strategische ingrepen per wijk, dorp of werkgebied. In feite vormen ze een uitsnede van de projectenkaart en geven op hoofdlijnen aan wat de kenmerken van de gebieden zijn en hoe de betrokken partijen daar met hun initiatieven op zouden kunnen inspelen. Gebiedspaspoorten schrijven niet in detail dwingend voor maar beschrijven de richting, benoemen aandachtspunten voor het programma en het mogelijk ontwerp. Dit met als doel de identiteit van de individuele gebieden te versterken binnen hun context. Het Roosendaalse mozaïek wint zo aan kracht en sprankeling.

De paspoorten zijn ingedeeld in vier gebieden: Centrum & Oude stadswijken, Nieuwe stadswijken, Dorpen buitengebied en Bedrijventerreinen & Leisurepark. De begrenzing is gebaseerd op de CBS Wijk- en Buurtkaart 2024 (i.v.m. ophalen benodigde data). Omdat de begrenzing niet altijd het stedelijk gebied volgt, beslaan sommige wijken ook een deel buitengebied.

Voor ieder paspoort wordt omschreven wat het betreffende gebied uniek maakt, wat de mogelijke oplossingsrichtingen zijn richting 2040 en wat de waarde van het gebied is binnen Roosendaal. Dit vullen we aan met belangrijke strategische keuzes, en een indicatie van het mogelijke programma ondelen en hieraan te koppelen functies. Dergelijke indicaties zijn mede gebaseerd op een vergelijking met referentiewijken elders in Nederland. Het beeld moet echt als indicatief worden beschouwd. Dit omdat er altijd een totaal afweging plaats moet vinden naar invulling/toedeling van programma's en functies gaande weg het ontwikkeltraject.

Bij de karakterisering van de wijken en dorpen en de focus van de interventies is enerzijds veel input gehaald uit de conclusies van de toekomstige opgaves, trends en ontwikkelingen (boek 3). Anderzijds uit boek 4, Het Gesprek. Onze bewoners, ondernemers en andere lokale partijen waarin waardevolle inzichten worden aangereikt. Vanuit de verschillende invalshoeken wordt er mede invulling geven aan de toekomstige opgaves. Beredenerend vanuit hoe Roosendaal er nu voor staat en hoe de ontwikkeling richting 2040 eruit kan zien.



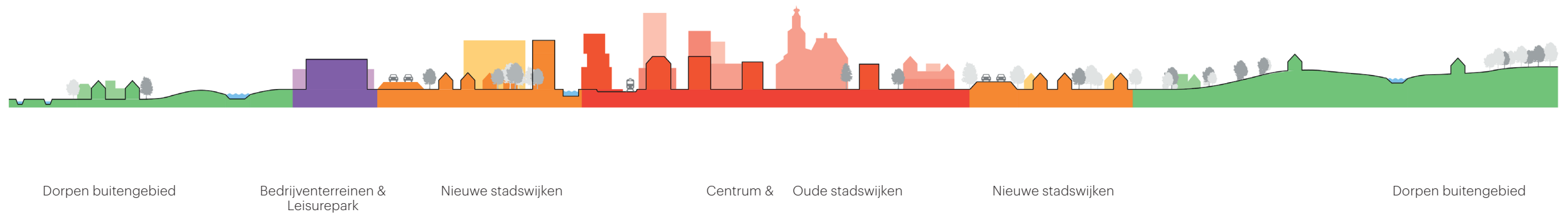
De strategische keuzes zijn gebaseerd op drie hoofdrichtingen: 'koesteren', 'inbreiden' en 'transformeren'. Ze variëren daarmee van kleinschalige pleksgewijze interventies (koesteren) via sterk verdichten en diversifiëren (inbreiden) tot een totale verandering van functie en herinrichting van het gebied (transformeren).

De gebiedspaspoorten vormen tevens een eerste aanzet voor het verder uitwerken van maatregelen in een gebiedsvisie (zoals voor het woongebied Westrand al is gedaan).

De potentie van de ingreep is gebaseerd op een combinatie van methodes:

- In beeld brengen van de huidige situatie gespiegeld aan trends, ontwikkelingen en onderzoeksresultaten.
- Het aantal gemeten vierkante meters van aanwezige functies, in GIS (op basis van de getekende paspoortkaart)
- Het aantal mogelijk/of noodzakelijke ingrepen om verbeteringen door te voeren.
- Eventueel nieuw toegevoegd programma (zoals ruimte voor wonen, onderwijs of werken) zal op basis van nader onderzoek moeten plaatsvinden. De geprognosticeerde hoeveelheden per functie zijn slecht indicatieve referentiewaarden.

Indeling gebiedspaspoorten



Landschappelijke opgave

Onder de pasporten vallen de volgende gebieden in Roosendaal.

Centrumwijken

- 1. Centrum**
Vernieuw(en)d stedelijk centrum met Roosendaals DNA
- 2. Spoorzone**
Het nieuwe visitekaartje van Roosendaal; een levendig stedelijk milieu waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen
- 3. Burgerhout (Oost)**
Hechte stadswijk met historisch karakter

Stadswijken

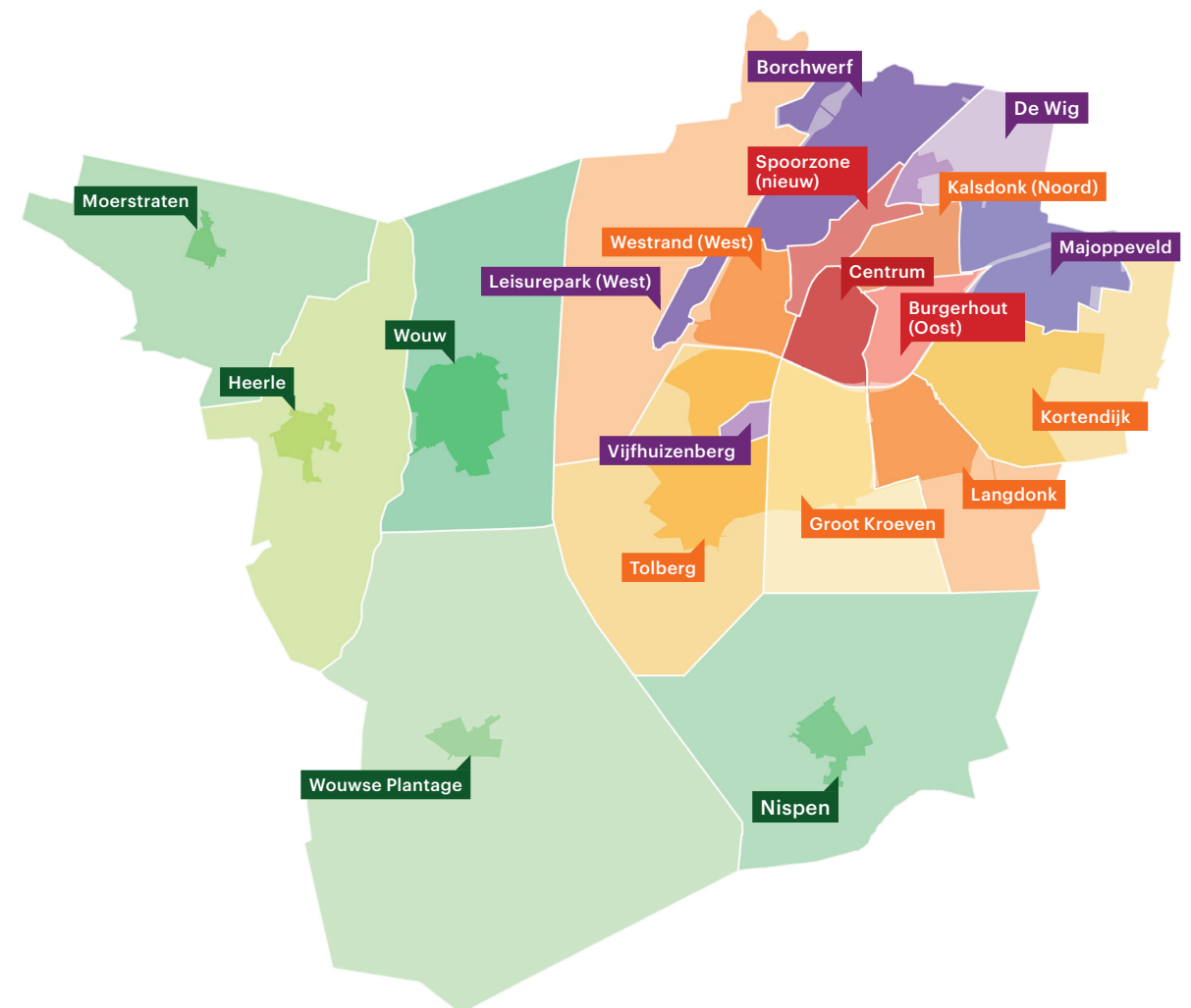
- 1. Westrand (West)**
Vernieuw(en)de stadsbuurt, schakel tussen centrum en Leisurepark
- 2. Tolberg**
Rustig wonen met het buitengebied om de hoek
- 3. Groot Kroeven**
Groen wonen aan de Watermolenbeek
- 4. Langdonk**
Wonen in een landschapspark
- 5. Kortendijk**
Rustig dorp in de stad met de natuur om de hoek
- 6. Kalsdonk (Noord)**
Rustige stadsbuurt dichtbij de dynamiek van het centrum

Dorpen buitengebied

- 1. Moerstraten**
Hechte gemeenschap die op eigen kracht bloeit tussen Roosendaal en Bergen op Zoom
- 2. Heerle**
Gastvrij dorp met een actief verenigingsleven aan de rand van de Brabantse Wal
- 3. Wouw**
Karakteristiek Brabants dorp met een kloppend historisch hart
- 4. Wouwse Plantage**
Klein dorp in een aantrekkelijke omgeving van bossen, beekdalen en landgoederen
- 5. Nispen**
Vitale gemeenschap die op eigen kracht bloeit

Bedrijventerreinen & Leisurepark

- 1. Borchwerf, Majoppeveld en Vijfhuizenberg**
De nieuwe circulaire werkgebieden van de toekomst
- 2. De Wig (Noord)**
Zoekgebied voor de economie van de toekomst
- 3. Leisurepark (West)**
Winkelen en ontspannen voor de ruime regio



6.2 Centrum & Oude stadswijken

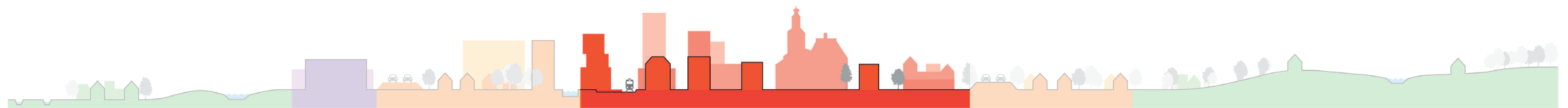
Indeling gebiedspaspoorten

Onder Centrum & Vooroorlogse wijken vallen drie deelgebieden: het centrum met de oude en nieuwe markt, de Spoorzone waarvan nu nog een groot deel in gebruik als emplacement en de stadswijk Burgerhout. De drie gebieden delen hun centrale ligging maar hebben een geheel eigen karakter. Van de binnenstad met het kleinschalige stedelijk weefsel, via het dynamische (maar ook scheidende) spoorgebied naar het wonen in Burgerhout met afwisselende bebouwing en karakteristieke pleintjes.

Naast deze verschillen zijn er ook de nodige overeenkomsten. De gebieden kenmerken zich door een hoge bebouwingsdichtheid (de Spoorzone buiten beschouwing gelaten),

veel verharding en een beperkte aanwezigheid van groen in straten en op pleinen. Weliswaar treffen we een concentratie van voorzieningen aan maar er is ook sprake van leegstand van winkels. Het samengaan van oude en nieuwe gebouwen geven qua maat en schaal een stadsgevoel.

We treffen hier een aantal bijzonder mooie historische gebouwen, parken en tuinen aan. Bijvoorbeeld het Oude Raadhuis, het station en het klooster Mariadal. Het zijn markante gebouwen en plekken met een eigen identiteit, die zorgen voor herkenbaarheid en veel zeggen over de historie van Roosendaal.



Centrum & Oude stadswijken

6.2.1 Centrum Vernieuw(en)d stedelijk centrum met Roosendaals DNA



“Het is prettig wonen in de binnenstad, winkels
en schouwburg in de buurt.”

Bron: Het Gesprek

Wat maakt de wijk uniek en wat kunnen we verbijzonderen

Het centrum bestaat uit een eclectische mix waar historie en nieuw(bouw) elkaar afwisselen, met een selectie van mooie, goed onderhouden parken en kloostertuinen.

De Markt, de Nieuwe Markt, de oude straten en de parken zijn kenmerkend voor de gebiedskwaliteit. Het centrum bestaat uit een aantal buurten met elk een eigen identiteit, die worden verbonden door historische linten. De bebouwing is heel veelzijdig maar dat leidt soms tot een gebrek aan samenhang. Klassieke huizen en nieuwbouw wisselen elkaar af. Het eigene van het centrum is dat alles op loopafstand te vinden is; een mooie basis voor de ‘15 minuten stad’ waarin alles nabij is. In Het Gesprek met de Roosendalers werd duidelijk dat ze trots zijn op de horeca, de bereikbaarheid, de historie (linten en markt) en het stadse. Inzake de toevoeging van woningbouw werd gewezen op de kansen van transformatie, gestapelde woonvormen en vormen van collectief wonen/opdrachtgeverschap.

Opgave tot 2040

In de versteende centrumstraten is nu sprake van te weinig verblijfskwaliteit, de auto's zijn dominant. We zien een krimpend kernwinkelgebied. Bezoekers van het centrum krijgen een minder goede eerste indruk door de matige verblijfskwaliteit in sommige binnenstadsdelen/-buurten.

De oogst uit Het Gesprek is dat er gewerkt moet worden aan een aanpak van de leegstand. Andere belangrijke wensen zijn een veilige leefomgeving en een goed onderhouden buitenruimte.

Waarde van de wijk voor Roosendaal in 2040

In 2040 vinden we hier het kloppend hart van de gemeente de regio met een afwisseling aan historie en nieuw(bouw).

Strategie

Strategie: Koesteren

We versterken de historische structuur van linten, markt en (klooster)tuinen. Vanuit het DNA van Roosendaal (de unieke kenmerken) ontwikkelen we logische netwerken met daarbinnen ruimte voor landschap, economie, ontspanning en wonen. We verdichten heel gericht door middel van maatwerk en gepaste architectuur. De grote verdichtingslocatie is in en rondom de Spoorzone; hier liggen kansen om een nieuw gezicht te geven aan de entree van de stad. We maken ruimte voor nieuwe opgaven, waaronder een hoog stedelijk karakter, klimaatadaptatie en de energietransitie.

Leefstijlen en functies

Delen van het centrum hebben de potentie om te transformeren naar levendiger stadsbuurten. Dit gebeurt door het toevoegen van meer woningen, sociale voorzieningen, groen en water. De aanbeveling is om bij nieuwbouwprojecten het programma te richten op de doelgroep van een- en twee-persoons huishoudens tussen 30 en 75 jaar met een hoog inkomen, zoals doorstarters, empty nesters en ouderen die kleiner en dichter bij voorzieningen willen gaan wonen. Nieuwbouw en openbare ruimte moeten aansluiten bij wensen en voorkeuren van mensen met een stedelijke leefstijl. Aansprekende architectuur, bijzondere woonvormen, vernieuwende concepten en hoogwaardige buitenruimte en openbare ruimte spreken deze groep aan.

Huidige Barcode



De barcode brengt schematisch in beeld welke functies nu een plek hebben in de wijk en hoe groot hun ruimtebeslag is. De ambitie van Roosendaal 2040 vraagt om extra ruimte. We realiseren nieuwe woningen binnen de bestaande stadsblokken door optoppingen, transformatie of sloop-nieuwbouw. We voorzien een toename in sociaal-culturele voorzieningen, met het versterken en uitbreiden van het culturele cluster. Verder is het centrum nu sterk verstedend en voegen we extra groen toe in de straten door deze te herprofilen. Verder geven we vorm aan de transitie van parkeren op maaiveld naar parkeren in mobiliteitshubs.

Onderbouwing

Alle getallen zijn indicatief en gebaseerd op een zekere schaalvergroting. Het geeft een mogelijk toekomstig beeld van groei per functie. Daarmee geeft dit richting aan de beoogde veranderingsopgave.

Toegevoegd programma* (m²)		Toelichting op woningmix
Bijeenkomst	33.000	
Cel	0	• Sterke toename middeldure en dure huurappartementen en koopappartementen
Gezondheidszorg	4.000	• Aantrekken jongere en oudere een- en tweepersoonshuishoudens met hogere koopkracht
Industrie	3.000	• Het aantal sociale huurwoningen neemt relatief af maar er kunnen wel specifieke woonvormen worden toegevoegd, met bijvoorbeeld een grotere nadruk op collectiviteit en het delen van voorzieningen en diensten
Kantoor	43.000	• Afname van het aandeel eengezinwoningen, dit past bij het vergroten van de dichtheid en het stedelijk karakter
Logies	10.000	• De nieuwe woningvoorraad past bij de overgang van gezinshuishoudens naar kleinere huishoudens met meer jongeren en senioren en een hogere koopkracht
Onderwijs	6.000	
Overig	14.000	
Sport	1.000	
Winkel	31.000	
Woonfunctie	194.000	
Totaal toe te voegen programma	339.000	
Toegevoegd groen (m²)**		
Houtwallen	0	
Buurttuinen	0	
Verbrede beekdalen	0	
Vergroende straten	4.000	
Straatbomen	16.000	
Groene daken toevoegen	60.000	
Totaal toe te voegen groen	80.000	
Toegevoegde woningen		
Aantal nieuw toegevoegde woningen***	2.000	
Aantal gesplitste woningen****	n.t.b.	

* Op basis van het gemiddelde BVO in de referentiewijken
** Op basis van gemeten vierkante meters in GIS
*** Indien er gesplitst wordt in de wijk: het aantal extra ontstane woningen door middel van splitsen zijn meegenomen in het getal 'Aantal nieuw toegevoegde woningen'. Wanneer een woning van 1 naar 2 eenheden/adressen gaat, valt er 1 onder 'Aantal nieuw toegevoegde woningen' en 1 onder 'Aantal gesplitste woningen'
**** Het aantal bestaande woningen dat gesplitst wordt

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. De Laan van Brabant

- Verplaatsing van de brandweerkazerne naar zuidzijde terrein
- Verdichting met hoogbouwaccenten langs de Laan van Brabant
- Verbeteren oversteekbaarheid en doorstroming van de Laan van Brabant
- Verbeteren toegang parkeergarage Roselaar, sanering tankstation en laden/lossen Roselaar
- Extra ruimtereservering voor een mobiliteitshub voor de ontwikkeling zelf, alsmede voor het autovrij maken van nabijgelegen centrumstraten
- Extra aansluiting op fietsverbinding aan de zuidzijde over het spoor naar Westrand

2. De Roosendaalse Spoorzone

- Versmallen van de spoorbundel
- Gefaseerd uitplaatsen van de emplacementfuncties

- Verbeteren verwevenheid met nieuwe verbindingen tussen de stadsdelen aan weerszijden van het station/spoorbundel
- Optimaliseren passerelle i.c.m. bereikbaarheid station, perrons, etc.
- 2-zijdige bereikbaarheid station optimaliseren
- Deels uitplaatsen/splitsen van de P+R capaciteit in stationskwartier en Spoor C nabij het station
- Verbeteren van de oversteekbaarheid door nieuwe over- en onderdoorgangen voor langzaam verkeer, OV en gemotoriseerd verkeer
- Nieuw stationsplein dat verwelkomt

3. Groot Mariadal

- Nieuwe functies en voorzieningen in klooster en extra woningen o.a. in de kloostertuin
- Kloostertuin opknappen en publiek maken
- Sociaal veilige looproute Station-Binnenstad

4. De Antwerpseweg – de Stadsentree

- Aantrekkelijke entree realiseren en mogelijk maken van meerdere verbindingen met de omliggende wijken
- Poort van de stad creëren met meer allure en hoogwaardige architectuur
- Toevoegen van nieuwe woningen
- Betere aansluiting van Burgerhout op het Vrouwenhofpark

5. Het Roosendaals Cultuurcluster

- Aantrekkelijke openbare ruimte met meer groen

Algemene interventies

De Mobiliteitshubs

- Bestaande parkeergarages transformeren tot mobiliteitshubs voor inwoners en bezoekers en deze in nieuwe ontwikkelingen toevoegen
- Geclusterd parkeren van auto's en tweewielers nabij verblijfs- en voetgangersgebieden. Een aanbod van

deelmobiliteit (deeltweewielers, deelauto's) én maatschappelijke/commerciële voorzieningen

- Door de mobiliteitshubs te combineren met voorzieningen (fietsenmaker, pakketmuur, wasserette) maken we het gebruik hiervan extra aantrekkelijk en worden ze een logisch onderdeel van het dagelijks leven van de Roosendalers

De Groene Schakels

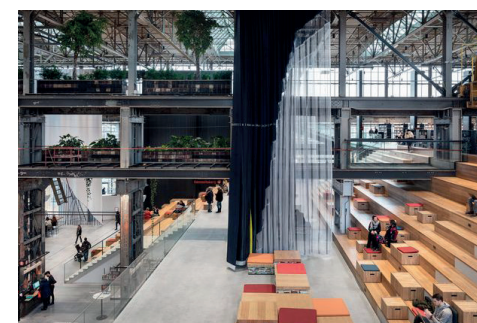
- Groene en aantrekkelijke wandelroutes maken tussen verschillende parken en kloostertuinen
- Openbare ruimte op routes tussen parken herinrichten met prioriteit voor voetgangers
- Barrières tussen parken opheffen, bijvoorbeeld door betere oversteekbaarheid grote wegen
- Verdere uitwerking in de Parkenvisie



Levendige, autoluwe, groene stadsstraten



Meer ruimte voor cultuur en horeca



Toevoegen cultuurplekken



Toegankelijk maken parken en kloostertuinen



Ruimtelijke interventies

7. De Fietslinten

- Het straatprofiel omvormen tot langzaamverkeerslinten waar de auto te gast is (fietsstraat) met een hoogkwalitatieve openbare ruimte
- Monumentale panden in ere herstellen door gemeente en huiseigenaren

De Groene Zonnedaken

- Doordat de wijk zo krap bemeten is, zoeken we ruimte op de (platte) daken en langs gevels voor verdere vergroening – dus op privaat terrein

Energietransitie en ondergrondse infrastructuur

- Onderzoek om warmtenet door te trekken vanuit naastgelegen Westrand naar buurten die zich daar ruimtelijk en (bouw)technisch toe lenen
- Niet alle woningen en monumenten zijn geschikt voor een warmtenet-aansluiting. Mogelijk faseren; eerst voorzien van hybride warmtepompen en in de toekomst van een warmtepomp
- Aanpassing van het huidige ondergrondse infrastructuurnetwerk om de groei van het aantal woningen te faciliteren
- Aanpassen van het elektriciteitsnet voor inbreiding van woningbouwlocaties en andere functies/voorzieningen

Paspoortkaart

- Landschap en openbare ruimte**
- Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurttuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
- Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
- Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer



0 400 m



6.2.2 Spoorzone

Het nieuwe
visitekaartje en
entree van
Roosendaal; een
levendig stedelijk
milieu waar wonen,
werken en
voorzieningen
samenkomen

“Toegangswegen ondertunnellen: de spoorweg
overgangen zijn drama!”

Bron: Het Gesprek

Wat maakt de wijk uniek en wat kunnen we verbijzonderen

De Spoorzone is op dit moment een wig die het oosten en westen van de stad in tweeën splitst. Dit gebied is de sleutel om beide stadsdelen op een aantrekkelijke manier te verbinden. Door de gefaseerde uitplaatsing van het emplacement ontstaat de mogelijkheid de spoorbundel te versmallen en nieuwe kruisende verbindingen te realiseren voor langzaam verkeer, OV en gemotoriseerd verkeer. Om een verblijfsgebied te creëren met wonen en een mix van functies. De auto bereikbaarheid in het gebied te beperken. Het station, de trein en een OV-Hub zijn hierbij de dragers van het gebied. Roosendaal heeft zo een goed verbonden intercitystation (nationaal en internationaal), gelegen in een hoog stedelijk en levendig gebied. En kan daarmee en nieuwe inwoners, reizigers en nieuwe vestigers aantrekken. Mede interessant voor huishoudens die binnen Roosendaal door willen verhuizen naar een stedelijker woonmilieu, dat ook lopend en fietsend goed te bereiken is.

Opgave tot 2040

In het kader van de verstedelijkingsstrategie speelt rondom het station een verdichtingsopgave (hoog stedelijk milieu) waarbij de toevoeging van woningen, werk-, onderwijslocaties en stedelijke voorzieningen een centrale rol speelt.

Ook de duurzame bereikbaarheid via het spoor en de nabijheid van functies is essentieel, in relatie tot de mobiliteitstransitie. Juist in de Spoorzone speelt m.n. trein, OV en deelvervoer een belangrijke rol, hetgeen tot uiting

komt in beperkte autobereikbaarheid met een hierop afgestemde parkeerso- nering. Op deze manier ontstaat een nieuwe entree van het centrum van de stad met een aantrekkelijke woon-, werk- en verblijfszone. Dit betekent wel dat we de woongebieden aan weerszij- den van het spoor optimaal met elkaar worden verweven en verbonden. Net- werken en het bestaand stedelijk weef- sel krijgen hiermee een impuls. Deze belangrijke spoorknoop verstevigt de agglomeratiekracht van Roosendaal als centrumgemeente en is essentieel voor de regio. We benutten de economische kansen rondom vrijetijdseconomie, kantoorfuncties, financieel en zakelijke dienstverlening en onderwijshuisves- ting. Ook voegen we substantieel meer groen en water toe, voor een klimaat- adaptief en natuurinclusief gebied. Ontmoeting en sociale inclusiviteit staan voorop.

Waarde van de wijk voor Roosendaal in 2040

De nieuwe entree van Roosendaal met uitgesproken architectuur en een hoog- waardige inrichting van de openbare ruimte zet onze gemeente met een nieuwe entree op de kaart.

De Spoorzone betekent een voor Roosendaal nieuw type woonmilieu dat nieuwe inwoners kan trekken en bestaande inwoners een doorstroom- mogelijkheid biedt.

Strategie

Strategie: Transformeren

We zetten in op uitplaatsing van het emplacement, spoorfuncties en spoor gelieerde bedrijvigheid. (onder meer de grondbank). Het gebied ondergaat een transformatie naar een hoogstedelijk knooppunt met een accent op wonen in het zuidelijk deel en werken/maken in het noordelijk deel.

Leefstijlen en functies

We denken aan young urban professionals, senioren, jonge Roosendaalse starters, studenten, Randstedelingen die op zoek zijn naar meer woning voor hun geld, – op een prettige reisafstand van hun werk. Door de toevoeging van nieuwe woningen, horeca, cultuur, werkruimte en onderwijs profiteert de hele stad, met de Spoorzone van Tilburg als lichtend voorbeeld. Extra groen en blauw maken het gebied toekomstbestendig.

Huidige Barcode



De barcode brengt schematisch in beeld welke functies nu een plek hebben in de wijk en hoe groot hun ruimtebeslag is. We hebben de ambitie om het emplacement en de spoorse bedrijvigheid uit te plaatsen en het gebied te transformeren naar hoogstedelijk gebied met een accent op wonen en voorzieningen in het zuidelijk deel en werken in het noordelijk deel. Per saldo neemt het aandeel werkterrein wel af, doordat de spoorse bedrijvigheid vervangen wordt door kleinschaligere bedrijfslocaties die minder ruimte vragen. Deze voegen zich echter beter in het bestaande stedelijk weefsel en de daar aanwezige netwerken.

Onderbouwing

Alle getallen zijn indicatief en gebaseerd op een zekere schaalvergroting. Het geeft een mogelijk toekomstig beeld van groei per functie. Daarmee geeft dit richting aan de beoogde veranderingsopgave.

Toegevoegd programma* (m²)	
Bijeenkomst	47.000
Cel	0
Gezondheidszorg	64.000
Industrie	15.000
Kantoor	102.000
Logies	7.000
Onderwijs	74.000
Overig	19.000
Sport	3.000
Winkel	99.000
Woonfunctie	452.000
Totaal toe te voegen programma	882.000

Toegevoegd groen (m²)**	
Nieuw toegevoegde groene straten	38.000
Nieuw stadspark Spoorzone	100.000
Totaal toe te voegen groen	138.000

Toegevoegde woningen	
Aantal nieuw toegevoegde woningen***	5.000
Aantal gesplitste woningen****	n.t.b.

- Toelichting op woningmix
- Met dit programma bouwen we echt een stuk stad. Het programma wijkt sterk af van de vraag naar woningen in de afgelopen tijd. Meer dan 75 procent van het woonprogramma wordt gerealiseerd als appartement en dit past bij de ontwikkeling naar kleinere huishoudens en een stad met een groter (cultureel) voorzieningenniveau. De hoge ambitie gaat gepaard met een hoger marktrisico. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met een ontwikkeling die langer duurt, een gebied dat langere tijd nog niet af is en een vertrouwen bij de consument dat onder druk kan komen te staan bij tegenvallende prestaties. Niettemin wijzen de ervaringen in andere spoorzones uit dat het wel degelijk is om woningzoekenden met een nieuw aanbod te verleiden.
 - Mogelijkheden om risico's te beperken zijn:
 - Fasering in tijd, maar wel zodanig dat ieder deelgebied steeds 'af' is en de resterende gebieden op een aantrekkelijke manier 'tijdelijk' kunnen worden benut
 - Flexibilisering in het programma. Bijvoorbeeld de mogelijkheid om appartementen om te zetten in grondgebonden (stads)woningen

* Op basis van het gemiddelde BVO in de referentiewijken
** Op basis van gemeten vierkante meters in GIS
*** Indien er gesplitst wordt in de wijk: het aantal extra ontstane woningen door middel van splitsen zijn meegenomen in het getal 'Aantal nieuw toegevoegde woningen'. Wanneer een woning van 1 naar 2 eenheden/adressen gaat, valt er 1 onder 'Aantal nieuw toegevoegde woningen' en 1 onder 'Aantal gesplitste woningen'
**** Het aantal bestaande woningen dat gesplitst wordt

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. Het Stationskwartier

- Een hoog stedelijk centrummilieu rond het station
- Iconische architectuur in hoge dichtheid/hoogbouw
- Een onderwijslocatie (ADA/Mbo) in samenwerking met het lokale bedrijfsleven
- Een hotspot voor passende horeca en cultuur als identiteitsdrager en aanjager van de nieuwe wijk
- Ruimte voor groene verbindingen en aandacht voor groene gevels en daken.

2. 't Zoet (Cloettaterrein)

- Focus op werken, mogelijkheden maakindustrie
- Ruimte voor verkoelend groen en waterbuffering
- Toevoegen van een mobiliteitshub (als onderdeel van de 'inprikkers' vanaf de stadsring) i.r.t. Spoorzone/Stationskwartier



Een aantrekkelijke entree voor de stad aan beide zijden van het spoor

3. Nieuw stationsplein en looproute tot aan de Oude Markt

- Nieuw verwelkomend stationsplein
- 'Golden Mile' tussen station en historisch centrum: een aantrekkelijke wandelroute

4. Het nieuwe, tweezijdige station

- Voetgangers- en fietstunnel verbindt beide zijden
- Toegang tot de perron/sporen vanaf beide zijden
- Stationsplein ontlasten door busstation te verplaatsen naar de westzijde
- Uitwerking/realisatie P+R /p-voorzieningen voor reizigers, bewoners en werkers. Aanpassingen p-zonering (qua p-normering, beprijzing en vergunningverlening)

5. Spoor C

- Eerste stap in het ontwikkelen van de Spoorzone en mogelijk maken van hoogwaardige interwijkverbinding en



Stedelijkheid met menselijke maat

een tweezijdig bereikbaarheid van het Stations gebied

- Een nieuw stadsdeel met woningen, ruimte voor sport en recreatie en veel groen
- Herbestemming EKP-gebouw, kansen voor bijvoorbeeld cultuur en evt. horeca

6. Het Makerskwartier

- We willen de regionale verduurzamings- technologie en -kennis inzetten als aanjager voor de transitie naar de nieuwe economie. Deze transitie vraagt om kennis en innovatie en samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven. Om deze samenwerking tot stand te brengen en/of nieuwe maakindustrie een plaats te geven, ontwikkelen we een nieuw Makerskwartier
- Belangrijk is dat er voldoende praktisch geschoolde arbeidskrachten zijn. Daarom voorzien we in onderwijs faciliteiten en stemmen we af tussen bedrijven en passend be-



Innovatieve bedrijven, techniek- onderwijs, testfaciliteiten en fieldlabs

roepsonderwijs. Met het Makerskwartier versterken we de profilering van Roosendaal als Maakstad als centrumgemeente in de regio

7. Het Roosendaals Techniek Museum

- Nieuwe culturele instelling als publiekstrekker om Roosendaal op de kaart te zetten
- Techniekmuseum, spoormuseum of bibliotheek
- Programmatisch en ruimtelijk versterken Stationskwartier/Spoorzone
- Architectuur van topkwaliteit: een nieuw Roosendaals icoon, dat als visitekaartje functioneert voor het gebied en Roosendaal als geheel



Spoors verleden benutten voor identiteit gebied



Algemene interventies

Stevige verdichting

- In hoge stedelijke dichtheid
- Een gemengde wijk met naast wonen een focus op horeca, cultuur, werkruimte en onderwijs, voor levendigheid en ontmoeting

De Fietslinten

- Toevoegen nieuwe oost-west verbindingen
- Verbeteren van de oversteekbaarheid door nieuwe over- en onderdoorgangen
- Kwaliteitsverbetering bestaande spoorkruisingen

Groene straten stadstuinen

- Klimaatrobuust groen

De Mobiliteitshubs

- Waar mogelijk bestaande parkeergarages en (P+R) voorzieningen transformeren tot mobiliteitshubs voor inwoners en bezoekers en deze een plek geven in nieuwe ontwikkelingen
- Geclusterd parkeren van auto's en tweewielers. Een aanbod van deelmobiliteit (deeltweewielers, deelauto's) én voorzieningen
- Door de mobiliteitshubs te combineren met voorzieningen (fietsenmaker, pakketmuur, wasserette) maken we het gebruik hiervan extra aantrekkelijk en worden ze een logisch onderdeel van het dagelijks leven van de

Roosendalers

Energietransitie

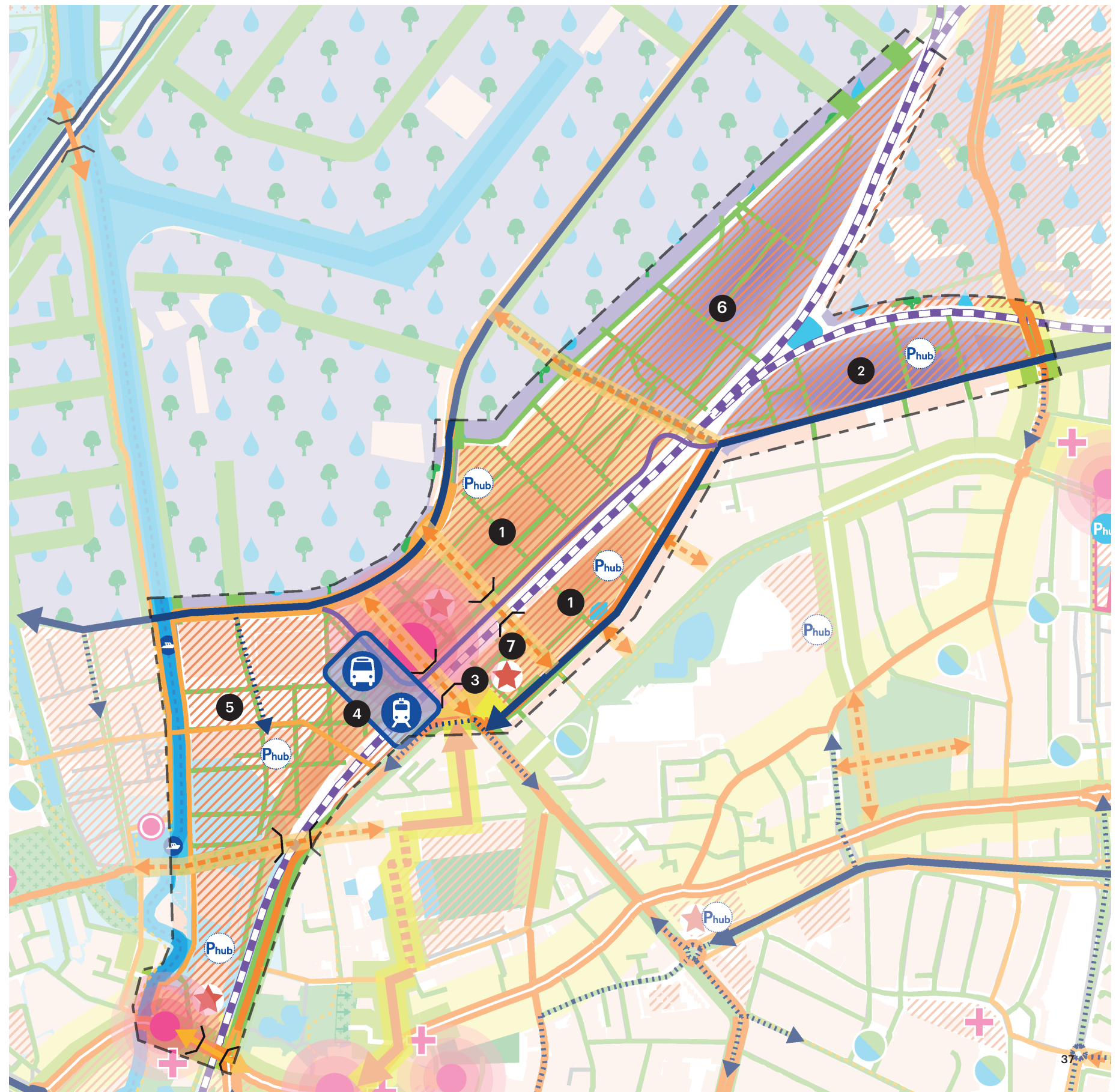
- De nieuwe gebouwen worden all-electric en gasloos opgeleverd

Paspoortkaart

- Landschap en openbare ruimte**
- Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurttuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
- Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
- Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitten, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer



0 400 m



6.2.3 Burgerhout

Hechte stadswijk met historisch karakter

“Geboren en getogen in de Josephwijk / Burgerhout. Prachtige mix van jong en oud, verschillende nationaliteiten en sociaaleconomische status. Een échte afspiegeling van onze maatschappij. Een wijk die warm aanvoelt.”

Bron: Het Gesprek

De wijk maakt onderdeel uit van het NPR-gebied en staat ernstig onder druk qua leefbaarheid, veiligheid en meerdere complexe sociaal maatschappelijke opgaves. Een integrale aanpak moet deze wijk weer toekomstproof maken. Burgerhout is een afwisselende wijk, die grotendeels bestaat uit compacte arbeidersbuurten. De diversiteit van bewoners is groot. Kenmerkend zijn de pleintjes en smalle straten. De binding van het gros van de bewoners met de eigen buurt is groot. Velen wonen er al lang. De waardering voor de buurt vertaalt zich voor een deel in participatie en betrokkenheid, maar niet alle groepen bewoners in Burgerhout zijn betrokken. Het Gesprek wees uit dat men trots is op het groene karakter (parkjes, pleinen), de rust, de bereikbaarheid en de mensen (verenigingen, sociale betrokkenheid, gastvrijheid). Wel is er sprake van een grote parkeerdruk in (te) smalle straten met weinig groen.

Het Gesprek wijst voor de woningbouw op de mogelijkheden van transformatieprojecten, rijwoningen met tuin en collectieve huizen en hofjes. Verder geven de Roosendalers aan dat ze graag meer jongere gezinnen naar de wijk zien komen en er voor starters gebouwd wordt.

Opgave tot 2040

In de krap bemeten openbare ruimte maken we ruimte voor groen en waterberging: waterdoorlatende parkeervakken, wadi's en waterpleinen. In Het Gesprek werd aandacht gevraagd voor een aanpak die leidt tot veilige leefomgeving, meer sociale cohesie ('we kennen elkaar niet meer') en een goed onderhouden buitenruimte.

Burgerhout is nu een van de meest ingeklemde wijken en heeft een slechte toegang tot groene uitloopgebieden. Er liggen kansen voor een betere verbinding met het Vrouwenhof door de aanpak van de Antwerpseweg, een mogelijke groene overkluizing van de A58 geeft de wijk een grotere groene buitenruimte.

Waarde van de wijk voor Roosendaal in 2040

Net als vergelijkbare arbeiderswijken zoals Belcrum in Breda kan Burgerhout zich doorontwikkelen tot een meer stedelijke en zelfs hippe wijk. Een goed gelegen wijk op de overgang van centrum naar Spoorzone; aantrekkelijk voor jonge gezinnen, twee- en eenpersoonshuishoudens die in de rust maar toch dichtbij de voorzieningen van het centrum willen wonen.

Strategie

Strategie: Koesteren

We koesteren en versterken het bestaande ensemble: de historische lintstructuur, arbeiderswoningen en beeldbepalende kerken. Verdichting vindt plaats door maatwerk en toevoeging van gepaste architectuur. Een verdichtingslocatie met ruimte voor iconische gebouwen is gelegen aan de Antwerpseweg (opwaarderen van het binnenrijden in Roosendaal). Als geconcentreerde parkeeroplossingen ter plaatse mogelijk zijn wordt er ruimte gecreëerd voor minder blik in de straat. Er wordt ruimte voor nieuwe opgaven: klimaatadaptatie (groene geherprofileerde straten en waterpleinen) en de energietransitie (opwekking op de daken). We zoeken naar ruimte voor mobiliteitshubs in nieuwe ontwikkelingen.

Huidige Barcode



De barcode brengt schematisch in beeld welke functies nu een plek hebben in de wijk en hoe groot hun ruimtebeslag is. In Burgerhout koesteren en versterken we de bestaande opzet van de wijk. De grootste verschuiving in de barcode is het maken van ruimte voor klimaatadaptatie. We voegen extra groen toe in de straat door een herprofilering van de straten. Het parkeren op maaiveld wordt omgezet naar het parkeren in mobiliteitshubs, waardoor op straat ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld meer groen.

Leefstijlen en functies

Er wonen in Burgerhout momenteel veel oudere huishoudens (boven 75 jaar) en huishoudens tussen de 55 en 74 jaar in grondgebonden woningen. Zij zullen op korte termijn een vraag gaan uitoefenen naar levensloopbestendige appartementen. Onze inzet is gericht op de bouw van beter voor ouderen geschikte woningen en woonvormen, om zo de doorstroming te bevorderen. Zo ontstaat en passant meer ruimte voor jonge gezinnen en Randstedelingen die op zoek zijn naar een huis met tuin en graag dicht tegen het centrum en voorzieningen aan wonen.

Onderbouwing

Alle getallen zijn indicatief en gebaseerd op een zekere schaalvergroting. Het geeft een mogelijk toekomstig beeld van groei per functie. Daarmee geeft dit richting aan de beoogde veranderingsopgave.

Toegevoegd programma* (m²)		Toelichting op woningmix - Bouwen voor doorstroming door de toevoeging huur- en koopappartementen. Dit zullen vooral middeldure appartementen zijn, afgestemd op de koopkracht in de wijk - Dure huurappartementen zijn mogelijk op sterke locaties en voor stedelijk georiënteerde kleine huishoudens - In deze wijk zijn nieuwe stadswoningen interessant voor stedelijk georiënteerde gezinnen. De hiervoor geschikte locaties kunnen voor dat segment worden ingezet
Bijeenkomst	4.000	
Cel	0	
Gezondheidszorg	0	
Industrie	2.000	
Kantoor	5.000	
Logies	1.000	
Onderwijs	0	
Overig	3.000	
Sport	1.000	
Winkel	5.000	
Woonfunctie	81.000	
Totaal toe te voegen programma	102.000	
Toegevoegd groen (m²)**		
Buurttuinen	8.000	
Vergroende straten	4.000	
Straatbomen	17.000	
Groene daken toevoegen	26.000	
Nieuw stadspark A58	20.000	
Totaal toe te voegen groen	75.000	
Toegevoegde woningen		
Aantal nieuw toegevoegde woningen***	700	
Aantal gesplitste woningen****	n.t.b.	

* Op basis van het gemiddelde BVO in de referentiewijken
** Op basis van gemeten vierkante meters in GIS
*** Indien er gesplitst wordt in de wijk: het aantal extra ontstane woningen door middel van splitsen zijn meegenomen in het getal 'Aantal nieuw toegevoegde woningen'. Wanneer een woning van 1 naar 2 eenheden/adressen gaat, valt er 1 onder 'Aantal nieuw toegevoegde woningen' en 1 onder 'Aantal gesplitste woningen'
**** Het aantal bestaande woningen dat gesplitst wordt

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. De Beethovenlaan

- Entree van de stad, invalsweg vanaf de A58. We maken een aantrekkelijke entree en een poort van de stad met meer allure en hoogwaardige architectuur
- Een compactere parkeeroplossing speelt ruimte vrij voor verdichting
- Optoppen: Boven de supermarkt worden woningen gebouwd die uitermate geschikt zijn voor ouderen

2. Herontwikkeling Antwerpseweg

- Aantrekkelijke entree, poort van de stad maken met hoogwaardige architectuur
- Toevoegen van nieuwe woningen
- Betere aansluiting van Burgerhout op het Vrouwenhofpark

3. De Roosendaalse A58

- Gedeeltelijke overkluizing/verdieping van de A58 moet qua inpasbaarheid en kosten nader uitgewerkt worden

- Het dak op de A58 biedt mogelijk ruimte voor een nieuw stadspark met bijvoorbeeld sportfuncties
- Sport mogelijkheden integreren in openbare ruimtes omdat Burgerhout momenteel dergelijke voorzieningen niet kent
- Toevoegen nieuwe langzaamverkeersverbindingen tussen Burgerhout en Kortendijk (ter hoogte van Burgerhoutsestraat, Azaleastraat, Voorstraat en Burgemeester Schneiderlaan)

Algemene interventies

De Mobiliteitshubs

- In elke nieuwe ontwikkeling de mogelijkheden onderzoeken om een mobiliteitshub toe te voegen voor bezoekers en inwoners, als koppelkans
- Geclusterd parkeren van auto's en tweewielers. Een aanbod van deelmobiliteit (deeltweewielers, deelauto's) én voorzieningen
- Door de mobiliteitshubs te combi-

ren met voorzieningen (fietsenmaker, pakketmuur, wasserette) maken we het gebruik hiervan extra aantrekkelijk en worden ze een logisch onderdeel van het dagelijks leven van de Roosendalers

De Groene Schakels

- Groene en aantrekkelijke wandelroutes maken tussen verschillende aanwezige groenstructuren. Verdere uitwerking in de Parkenvisie
- Openbare ruimte van de routes tussen parken herinrichten met prioriteit voor voetgangers
- Barrières tussen parken opheffen, onder meer door betere oversteekbaarheid grote wegen

De Fietslinten

- Het straatprofiel omvormen tot langzaamverkeerslinten met een hoogwaardige openbare ruimte
- Monumentale panden in ere herstellen

De Groene Zonnedaken

- Doordat de wijk zo krap bemeten is, zoeken we ruimte op de platte daken en langs gevels voor verdere vergroening – dus op privé terrein

Energietransitie en ondergrondse infrastructuur

- Onderzoek om warmtenet door te trekken vanuit Westrand naar buurten die zich daar ruimtelijk en (bouw) technisch toe lenen
- Woningen/panden die niet geschikt zijn voor een warmtenetaansluiting eerst voorzien van hybride warmtepompen en in de toekomst van een warmtepomp
- Aanpassing van huidige rioolstelsel om de groei van het aantal woningen mogelijk te maken
- NPR maatregelen op zowel ruimtelijke economische als sociaal maatschappelijke opgaves



Autoluwe straten met meer ruimte voor voet en fiets



Toevoegen woningen voor ouderen, mede ook voor de doorstroming



Extra parkruimte bijvoorbeeld door deels overkluizen snelweg



Plaatselijk herontwikkelen met duurzame woningen en groene binnenplaatsen

Paspoortkaart

- Landschap en openbare ruimte**
 - Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurttuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
 - Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
 - Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitten, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer

“De ligging van de wijk: net buiten het centrum, maar alle voorzieningen op loopafstand (winkels, horeca, station) en met de auto zit je zo op de A58.”

Bron: Het Gesprek



6.3 Stadswijken

Indeling gebiedspaspoorten

Ze liggen als een krans rondom het centrum, de in de tweede helft van de vorige eeuw gebouwde stadswijken. Het gaat om zes verschillende wijken: Westrand, Tolberg, Groot Kroeven, Langdonk, Kortendijk en Kalsdonk. Deze wijken, behoudens Tolberg, maken onderdeel uit van het NPR-gebied. Wijken die ernstig onder druk staan qua leefbaarheid, veiligheid en meerdere complexe sociaal maatschappelijke opgaves.

Deze zijn gebouwd in verschillende tijdsperiodes vanaf de jaren 50 tot begin 2000 en weerspiegelen daarmee zowel veranderende inzichten op het gebied van stedenbouw en architectuur als de manier waarop onze samenleving zich heeft ontwikkeld. Iedere wijk heeft een eigen unieke ruimtelijke structuur en sociaal karakter. Van de eerste wijken van na de oorlog met onder meer portiekflats tot en met de meer recente woongebieden waarin de royale laagbouw met tuin domineert. Ook dit zijn stuk voor stuk bijzondere onderdelen van het Roosendaals mozaïek.

Wat overeenkomt in de verschillende gebieden is de nadruk op wonen, de lage bebouwingsdichtheid, het grote aandeel eengezinswoningen, de sterk op auto georiënteerde ontsluiting en het vele groen. Dat laatste heeft een lage gebruiks- en ecologische waarde maar biedt wel kansen voor versterking en het vergroten van de biodiversiteit. Ook zijn er grote blauwe structuren aanwezig, zoals de beken.

Iedere wijk heeft – vaak centraal gelegen – een eigen centrum met voorzieningen. Dit zijn kansrijke plekken voor verdichting, het diverser maken van het woningaanbod en het toevoegen van groen. Ook in de aanpak van de bestaande woningen is nog het nodige te doen, onder meer op duurzaamheidsgebied.



Nieuwe stadswijken

Nieuwe stadswijken

6.3.1 Westrand

Vernieuw(en)de stadsbuurt, schakel tussen centrum en Leisurepark

“Duurzame sociale huur appartementen voor IEDEREEN! Als niet starter/niet oudere heb je bijna alleen maar keus uit tochtige, bijna sloopklare woningen.”

Bron: Het Gesprek

De wijk maakt onderdeel uit van het NPR-gebied en staat ernstig onder druk qua leefbaarheid, veiligheid en meerdere complexe sociaal maatschappelijke opgaves.

Westrand is ruim van opzet met veel groen. Het is een echte wederopbouw-wijk waar we vooral rijwoningen en portiekflats aantreffen, de woningtypes die destijds veel werden gebouwd om in de grote vraag naar woonruimte te voorzien. Aan de zuidzijde bevindt zich een ander milieu langs een historisch lint met veel vrijstaande woningen. Het aantal ouderen in de wijk is groot, met veel eenpersoonshuishoudens en relatief weinig gezinnen. De wijkgedachte en het maatschappijbeeld waar de wijk ooit voor ontwikkeld is, sluit niet meer aan bij de huidige tijd. Dat betekent niet dat Westrand is afgeschreven, integendeel. De kunst is om, rekening houdend met de NPR-opgave en de wensen van de bewoners, de wijk toekomstproef te maken. Door daarbij ook voort te bouwen op de bestaande kwaliteiten, in sociaal en fysiek opzicht. Het Gesprek wees uit dat er trots bestaat op de rust en tegelijkertijd de nabijheid van het centrum, het dorpse, de mensen (verenigingen, het sociale, gastvrijheid), het historische zuidelijke deel en de multiculturele wijk.

Kijkend naar de woningbouwopgave wezen de deelnemers op transformatie- en herbestemmingsmogelijkheden (school, winkel, kerk, etc.), woongebouwen met appartementen, collectieve hofjes en rijwoningen met tuin.

Opgave tot 2040

Ook zijn er zaken die nu ontbreken en waar wel degelijk behoefte aan bestaat, volgens Het Gesprek: een veiliger leefomgeving, meer sociale cohesie (de mensen kennen elkaar niet meer), betere fiets- en voetpaden, een goed onderhouden buitenruimte, goed openbaar vervoer, aanpak dakloosheid en het tegengaan van verkamering en bijbehorende verpaupering. Met name werd gewezen op het verbeteren van de Jan Vermeerlaan.

Voor Westrand is inmiddels de gebiedsvisie Westrand vastgesteld, die als basis dient voor de revitalisering van de wijk.

Waarde van de wijk voor Roosendaal in 2040

Een groene buurt op steenworp afstand van de levendigheid van het centrum en de Spoorzone.

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. Entree van de stad (naar gebiedsvisie Westrand)

- Door middel van verdichting (optoppen, kopgebouwen, transformatie en nieuwbouw)
- Betere openbare ruimte

2. Ommetje Westrand (naar gebiedsvisie Westrand)

- Groene en aantrekkelijke wandelroutes maken die het buurtgroen en de parken voor ommetjes door de wijk
- Openbare ruimte op routes tussen parken herinrichten met prioriteit voor voetgangers
- Barrières tussen parken opheffen, onder meer door betere oversteekbaarheid grote wegen. Met name over de Burg. Freijterslaan

3. Het Wijkcentrum

- Sloop en herontwikkeling Rembrandtgalerij
- Structurele leegstand en verloederings op korte termijn aanpakken
- Centra met maatschappelijke en commerciële voorzieningen: functiemenging is de manier om de buurtcentra nieuw elan te geven
- Toevoegen van woningen op en rondom het wijkcentrum
- Veel ruimte voor wonen boven op het wijkcentrum voor ouderen
- Toevoegen mobiliteitshub
- Het wijkcentrum wordt een autoluwe zone

4. De Roosendaalse A58

- (onderzoek naar) (gedeeltelijke) Overkluizing/verdieping van de A58
- Het dak op de A58 biedt mogelijk ruimte voor een nieuw stadspark met bijvoorbeeld sportfuncties
- Toevoegen nieuwe langzaam verkeersverbindingen tussen Westrand en Hulsdonk (ter hoogte van Poolselaan, Mauvestraat, Engelselaan)

5. Het Paterskwartier

- Transformeren naar een toekomstbestendig gemixt gebied als onderdeel van het Roosendaalse centrum. Deze plek ontwikkelt zich van een onaantrekkelijke plek achter de Kade, tot een bijzonder, doorwaadbaar binnenstedelijk woonmilieu aan de Pastorietuin

6. Het Kerkenplan

- Transformatie Kruiskerk (zie gebiedsvisie Westrand)

Algemene interventies

Microverdichting

- Achterkanten worden voorkanten
- Stedenbouwkundige 'acupunctuur'; nieuwe (kop)blokken toevoegen bij 'achterkanten' en blinde gevels om de veiligheid en levendigheid van de wijk te vergroten

De Collectieve Buurttuinen

- Versteende hofjes omvormen tot collectieve buurttuinen en waterpleinen
- Parkeren uit de woonerven halen en buiten het hof oplossen

De Mobiliteitshubs

- In elke nieuwe ontwikkeling mobiliteitshubs toevoegen voor bezoekers en inwoners (koppelkansen)
- Geclusterd parkeren van auto's en tweewielers. Een aanbod van deelmobiliteit (deeltweewielers, deelauto's) én voorzieningen.
- Door de mobiliteitshubs te combineren met voorzieningen (fietsenmaker, pakketmuur, wasserette) maken we het gebruik hiervan extra aantrekkelijk en worden ze een logisch onderdeel van het dagelijks leven van de Rosendalers

De Groene Schakels

- Groene en aantrekkelijke wandelroutes realiseren tussen de verschillende parken en kloostertuinen
- Ecologische verbindingzone Watermolenbeek integreren in de groenen wandelstructuren.
- Openbare ruimte op de routes tussen de parken herinrichten met prioriteit voor voetgangers
- Barrières tussen parken opheffen, onder meer door een betere oversteekbaarheid van grote wegen
- Verdere uitwerking in de Parkenvisie



Herontwikkelen wijkcentrum en toevoegen mobiliteitshub



Verdichten met nieuwe woningen en groene binnentuinen



Ruimtelijke interventies

De Fietslinten

- Het straatprofiel omvormen tot langzaam verkeerslinten met een hoogwaardige en uitnodigende openbare ruimte
- Barrières overbruggen door toevoegen nieuwe verbindingen met omliggende wijken, over weg en spoor
- Monumentale panden in ere herstellen langs deze verbindingen

De Groene Zonnedaken

- We zoeken ruimte op de platte daken en langs gevels voor verdere vergroening

Energietransitie en ondergrondse infrastructuur

- Westrand heeft een bestaand warmtenet. We onderzoeken of we niet-aangesloten appartementen en woningen kunnen toevoegen aan het net
- De overige woningvoorraad wordt all-electric en krijgt warmtepompen
- We passen het huidige rioolstelsel aan om de toename van het aantal woningen te faciliteren

Landschap en openbare ruimte

- Ecologisch buurtgroen
- Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
- Ecologische akkerranden
- Parken
- Nieuw park
- Groene lanen en straten
- Sport
- Buurtuin/waterplein
- Opgewaardeerde openbare ruimte
- Historisch lint
- Water(gang)
- Vernat beekdal
- Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
- Kazernelandgoed
- Natura 2000 grens
- Natuurnetwerk Brabant
- Bos
- Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
- Om te vormen landbouw naar natuur
- Heide
- Moeras / broekbos

Mobiliteit

- Spoorlijn met station
- Busstation
- Stadsring auto
- Stadsontsluitingen auto
- Ontsluitende wegen
- Snelfietsroute
- Fietslint
- Basis fietsnetwerk
- Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
- Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
- Viaduct of brug voor langzaam verkeer
- Verbeterde langzaamverkeer verbinding
- Nieuwe langzaamverkeer verbinding
- Wandelroute
- Watersportroute met aanmeerplek
- P+R locatie (zoekgebied)
- Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
- Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)

Verdichting en programma

- Stads-/wijk-/dorpscentrum
- Kleinschalig voorzieningscluster
- Bestaand bebouwd gebied
(=zoekgebied voor maatwerk verichting)
- Locatie voor (her)ontwikkeling
(splitten, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
- Collectief erf
- Kerk / Iconisch gebouw
- Gemengd werkgebied
- Werkprogramma als geluidsbuffer

“De Westrand is echter een ander verhaal. Verbind de bewoners, dan volgen de initiatieven vanzelf! Ook de buitenruimte kan en mag netter, maar dat is niet alleen in de Westrand een issue.”

Bron: Het Gesprek

N

0

1 km

6.3.2 Tolberg

Rustig wonen met het buitengebied om de hoek

“De tolberg is ruim opgezet, met variatie aan woningen en groen. Dit zijn belangrijke kenmerken die deze wijk prettig maken. Dit karakter moet behouden blijven, dan wel uitgebreid worden!”

Bron: Het Gesprek

Wat maakt de wijk uniek en wat kunnen we verbijzonderen

Tolberg is de grootste wijk van Roosendaal. De wijk heeft restanten van oude linten en is voor het merendeel ruim opgezet met veel groen en water. Het is een echte gezinswijk waar veel huishoudens met hogere inkomens wonen en waar de mensen veelal op zichzelf zijn. De wijk beschikt met Tolbergcentrum over een goed winkelcentrum. Uit Het Gesprek bleek dat men trots is op de voorzieningen (wijkcentrum en sportpark), het groene, de rust, de nabijheid van het buitengebied, de landelijke ligging en het feit dat overal de fietspaden zijn gescheiden van het autoverkeer.

Voor aanvullende woningbouw zien de Roosendalers kansen voor collectieve hofjes, rijwoningen voor starters en gestapeld wonen met appartementen voor starters en ouderen.

Opgave tot 2040

Het Gesprek leverde ook een aantal wensen voor de toekomst op: meer sociale cohesie, een speeltuin, buurtcafé/een activiteitscentrum, meer verbindingen met het buitengebied en een treinstation.

Waarde van de wijk voor Roosendaal in 2040

De toekomst ligt in het rustig wonen met het buitengebied om de hoek.

Strategie

Strategie: Inbreiden

Incidentele nieuwbouw is mogelijk in de wijk maar dit vergt stedenbouwkundig maatwerk. We kunnen gebruik maken van de bestaande stad met alle daar aanwezige voorzieningen. De groei is deels ook op te vangen met bestaande voorzieningen. Het verschilt per locatie en per functie hoeveel toevoeging gewenst en mogelijk is, afhankelijk van de vraag en het aanbod (en de mogelijke overcapaciteit daarin).

Leefstijlen en functies

Nu is Tolberg nog een gezinswijk, in de toekomst worden dit kleine huishoudens die mogelijk op zoek gaan naar een appartement of een gelijkvloerse en daarmee levensloopbestendige woning. Meer aanbod voor deze woningvraag is wenselijk. Deze doelgroep beweegt zich graag zowel meer richting het centrum als juist meer in het groen. De woningen die zij bij het doorstromen achterlaten, zijn weer geschikt voor nieuwe gezinnen.

“De tolberg is ruim opgezet, met variatie aan woningen en groen. Dit zijn belangrijke kenmerken die deze wijk prettig maken. Dit karakter moet behouden blijven, dan wel uitgebreid worden!”

Bron: Het Gesprek

Huidige Barcode



De barcode brengt schematisch in beeld welke functies nu een plek hebben in de wijk en hoe groot hun ruimtebeslag is. De ambitie van Roosendaal 2040 vraagt om extra ruimte. Het aandeel woongerrein en verkeersterrein groeit in deze wijk door de realisatie van respectievelijk Hulsdonk Centrum en de verbindingsweg Tolberg. De toename van het aantal inwoners wordt gebruikt om de bestaande voorzieningen te versterken, een eventuele groei van voorzieningen vindt plaats in het bestaande wijkcentrum. De grootste verschuiving in de barcode vindt plaats in het buitengebied waar gewerkt wordt aan een groenblauwe dooradering tussen de percelen in. Verder realiseren we extra ruimte voor groen en klimaatadaptatie in de bestaande straten en bovenop de overkluisde A58.

Onderbouwing

Alle getallen zijn indicatief en gebaseerd op een zekere schaalvergroting. Het geeft een mogelijk toekomstig beeld van groei per functie. Daarmee geeft dit richting aan de beoogde veranderingsopgave.

Toegevoegd programma* (m²)		Toelichting op woningmix · Met dit programma stijgt het aandeel sociale huurwoningen in de wijk van 17 naar 19 procent. Ook stijgt het aandeel huurappartementen in de wijk. Beide ontwikkelingen passen bij een betere balans tussen wijken in de stad in termen van bereikbaarheid en inclusie. Daarnaast voorziet het in de mogelijkheden voor doorstroming · De grondgebonden woningen kunnen (deels) als hofjes/ hoven worden uitgevoerd, wellicht in de koop als een vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (met een grotere nadruk op het samen leven en wonen). Op dit moment is de woningvoorraad te eenzijdig om de veranderingen in de bevolkingsopbouw goed op te vangen
Bijeenkomst	0	
Cel	0	
Gezondheidszorg	0	
Industrie	1.000	
Kantoor	2.000	
Logies	0	
Onderwijs	2.000	
Overig	3.000	
Sport	1.000	
Winkel	1.000	
Woonfunctie	83.000	
Totaal toe te voegen programma	93.000	
Toegevoegd groen (m²)**		
Houtwallen	145.000	
Buurttuinen	3.000	
Verbrede beekdalen	400.000	
Vergroende straten	8.000	
Straatbomen	33.000	
Groene daken toevoegen	46.000	
Nieuw stadspark A58	12.000	
Nieuw landgoed	770.000	
Totaal toe te voegen groen	1.394.000	

Toegevoegde woningen	
Aantal nieuw toegevoegde woningen***	600
Aantal gesplitste woningen****	n.t.b.

* Op basis van het gemiddelde BVO in de referentiewijken
** Op basis van gemeten vierkante meters in GIS
*** Indien er gesplitst wordt in de wijk: het aantal extra ontstane woningen door middel van splitsen zijn meegenomen in het getal 'Aantal nieuw toegevoegde woningen'. Wanneer een woning van 1 naar 2 eenheden/ adressen gaat, valt er 1 onder 'Aantal nieuw toegevoegde woningen' en 1 onder 'Aantal gesplitste woningen'
**** Het aantal bestaande woningen dat gesplitst wordt

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. De Roosendaalse A58

Onderzoek naar de mogelijkheid van een nieuw stadspark op de overkruising en Nieuwe langzaamverkeersverbindingen die de A58 kruisen. Onderzoek naar ontwikkeling van de zone vanaf oude ziekenhuis tot Majoppeveld, waarbij op lange termijn wordt gekeken naar het mogelijk herplaatsen en/of herinrichten van sport- en werklocaties en verbeteren van de ontsluiting in combinatie met het toevoegen van meer wonen en groen aan het hele gebied.

2. Hulsdonk centrum of Bravis buurt

Woningbouw en voorzieningen in stedelijke dichtheid (maximaal gebruik maken van deze verdichtingslocatie zo dicht tegen het centrum aan) Bereikbaarheid en ontsluiting voormalig ziekenhuisterrein verbeteren en slechten van de spoorbarrière. Sterke langzaamverkeersverbindingen tussen de nieuwe wijk en het centrum en de Spoorzone via het historische lint in Westrand.

3. Zorglandschap de Bulkenaar

Economisch uitbreiden zorgfunctie binnen Roosendaal en de aansluiting tussen onderwijs en gezondheidszorg faciliteren (zorgcampus) op locatie en zorgopleidingen in Spoorzone Een nieuw landschapspark Optimale verbindingen voor voet-

gangers en fietsers Economisch uitbreiden zorgfunctie binnen Roosendaal en de aansluiting tussen onderwijs en gezondheidszorg mogelijk maken Mogelijk een nieuw treinstation (sprinter netwerk) in combinatie met andere vervoersmodaliteiten voor Bravis, Tolberg, Rosada/Leisurepark.

4. Het Wijkcentrum

Een autovrije omgeving van het wijkcentrum met meer ruimte voor voetgangers en fietsers verdichten naast en boven op het wijkcentrum, met een woonprogramma voor ouderen.

5. De Robuuste Brede Beekdalen

Ruimte voor hermeandering, beekbegeleidende natuur en waterberging. Herstel van natuurlijke kwelstromen, daardoor meer natuurwaarde en een gebied dat weerbaarder wordt voor de gevolgen van klimaatverandering Toegankelijk en aantrekkelijk maken voor recreatie door toevoegen paden, bruggen, kanosteigers, et cetera Aanwijzen brede bufferzone rondom beken voor transformatie naar (agrarisch beheerde) natuur.

6. De Sportclusters

Sportparken met hun verenigingen hebben een brede maatschappelijke functie die bijdraagt aan gezondheid, ontmoeten en sociale cohesie in de wijk. We houden sportparken daarom

op de bestaande locaties, of bij herontwikkeling van de gehele A58-zone mogelijk op andere, centrale locaties binnen de stad en nabij de stadswijken. Het sportpark is nu wel erg gesloten voor de buitenwereld. Daarom willen we het park meer openbaar en uitnodigend maken. Bijvoorbeeld met doorgaande openbare routes, die eventueel op gezette tijden worden gesloten om de veiligheid te waarborgen. Ook willen we een efficiënter (dubbel-) gebruik van bestaande sportfaciliteiten stimuleren. Zo kunnen meer mensen gebruikmaken van dezelfde faciliteiten.

7. De Weihoek II

Er is tot 2040 vooralsnog genoeg ruimte elders voor het realiseren van nieuwe woningen. Als deze locatie wordt ontwikkeld kijken we naar combinatie-mogelijkheden voor waterberging en wonen.



Ruimtelijke interventies

Algemene interventies

De Collectieve Buurttuinen

Versteende hofjes omvormen tot collectieve buurttuinen en waterpleinen
Parkeren uit de woonerven halen en buiten het hof oplossen

De Mobiliteitshubs

In elke nieuwe ontwikkeling een mobiliteitshubs toevoegen voor bezoekers en inwoners (koppelkansen). Geclusterd parkeren van auto's en tweewielers. Een aanbod van deelmobiliteit (deeltweewielers, deelauto's) én voorzieningen
Door de mobiliteitshubs te combineren met voorzieningen (fietsenmaker, pakketmuur, wasserette) maken we het gebruik extra aantrekkelijk. Ze worden een logisch onderdeel van het dagelijks leven van de Roosendalers die hier in de directe woonomgeving terecht kunnen voor handige voorzieningen

De Groene Schakels

We zetten in op groene en aantrekkelijke wandelroutes tussen de verschillende parken en kloostertuinen
De openbare ruimte op de routes tussen parken richten we opnieuw in, met prioriteit voor voetgangers
Barrières tussen parken worden opgeheven, denk onder meer aan een betere oversteekbaarheid van de grote wegen verdere uitwerking in de Parkenvisie.

De Fietslinten

Het straatprofiel vormen we om tot langzaamverkeerslinten met een zorgvuldig ingerichte openbare ruimte
Barrières worden overbrugd door het toevoegen van nieuwe verbindingen met omliggende wijken (over weg en spoor).

De Stad-land verbindingen

Verbeterde 'doorwaadbaarheid' en daarmee toegankelijkheid van het buitengebied voor alle Roosendalers
Nieuwe routes die vanuit de wijk het landelijk gebied in prikken.

Energietransitie en ondergrondse infrastructuur

Alle woningen gaan over op all-electric/warmtepompen sanpassing van het rioolstelsel om de inbreiding met woningen te faciliteren.

Paspoortkaart

- Landschap en openbare ruimte**
 - Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurttuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
 - Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
 - Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer



6.3.3 Groot Kroeven

Groen wonen aan de Watermolenbeek

“De woningdichtheid in de Kroeven is al erg hoog. Hier passen geen nieuwe woningen meer.”

Bron: Het Gesprek

Wat maakt de wijk uniek en wat kunnen we verbijzonderen

De wijk ligt precies tussen het centrum en het buitengebied in. De bewoners en gebruikers van Groot Kroeven hebben gemakkelijk toegang tot diverse uitvalswegen. Er is een levendig winkelcentrum, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Door de wijk loopt de Watermolenbeek, een ecologische zone met ruimte voor recreatie. Voor liefhebbers van de natuur bevindt het buitengebied zich op slechts een korte afstand, wat leidt tot een groot aanbod aan wandel- en fietsroutes om van te genieten.

In Het Gesprek met de Roosendalers klonk trots op de bereikbaarheid, de nabijheid van België, de voorzieningen (wijkcentrum, scholen, sport, winkels) en het groen.

Voor de nieuwe woningen in de wijk wordt gedacht aan het transformeren van bestaande gebouwen (kerken, scholen). Ook collectieve hofjes voor ouderen en rijwoningen met een tuin zijn gevraagd.

Opgave tot 2040

De lage ligging in het beekdal noopt tot het klimaatrobuust maken van de wijk. Opgaven die zich aandienen vanuit Het Gesprek: een veilige leefomgeving, sociale cohesie en elkaar ontmoeten en versterken, een gezellig café, graag minder doorgaand en snel rijdend verkeer (onder andere op de President Kennedylaan).

Waarde van de wijk voor Roosendaal in 2040

Groot Kroeven leent zich ook in de toekomst voor rustig wonen, centraal gelegen tussen centrum en buitengebied.

Strategie

Strategie: Inbreiden

Nieuwbouw wordt op een beperkt aantal plekken toegevoegd met stedenbouwkundig maatwerk.

We voorzien een grote herontwikkeling rond de Televisietoren. De bestaande stad wordt gebruikt voor de voorzieningen en de groei van de bevolking wordt verder opgevangen met de bestaande voorzieningen.

Leefstijlen en functies

Gezinnen en kleine huishoudens boven 55 jaar zijn in deze wijk veel sterker vertegenwoordigd dan de jongere doel-

groepen. De dominante leefstijl is gericht op veel aandacht voor de gemeenschap.

Het percentage sociale huurwoningen is hoger dan gemiddeld in Roosendaal. Er zijn weinig koopappartementen. De demografische ontwikkeling (in combinatie met de vraag en het huidige aanbod) zorgt in de toekomst voor een tekort aan appartementen (gelijkvloerse woningen). De aanbeveling luidt om in de wijk kleinschalige projecten toe te voegen met koop- en bereikbare huurappartementen.

Huidige Barcode



Met de barcode brengen we in beeld welke functies nu een plek hebben in de wijk en hoe groot hun ruimtebeslag is. De kwaliteitssprong van Roosendaal vraagt om extra ruimte. De toename van het aantal inwoners wordt gebruikt om de bestaande voorzieningen te versterken. Een eventuele groei van voorzieningen vindt plaats in het bestaande wijkcentrum. We voegen extra groen toe in de woonstraten door ze te herprofilen. Het parkeren op maaiveld zetten we om in parkeren in mobiliteitshubs. De grootste verschuiving in de barcode vindt plaats in het buitengebied waar gewerkt wordt aan een groenblauwe dooradering tussen de percelen in; een impuls voor natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en de beleefbaarheid voor de Roosendalers.

Onderbouwing

Alle getallen zijn indicatief en gebaseerd op een zekere schaalvergroting. Het geeft een mogelijk toekomstig beeld van groei per functie. Daarmee geeft dit richting aan de beoogde veranderingsopgave.

Toegevoegd programma* (m²)		Toelichting op woningmix
Bijeenkomst	3.000	
Cel	0	· Toevoegen van seniorenwoningen brengt de doorstroming op gang. Deze kunnen in deze wijk het beste worden gerealiseerd in bereikbare huurappartementen en in collectieve hofjes. Het huidige programma sluit daar nog onvoldoende op aan (met te veel dure huur- en koopappartementen)
Gezondheidszorg	5.000	
Industrie	9.000	
Kantoor	0	
Logies	0	
Onderwijs	4.000	· De grondgebonden woningen moeten meer in de middeldure categorie worden aangeboden
Overig	7.000	
Sport	0	· Er moet meer aandacht worden geschonken aan de betaalbaarheid van de nieuwbouw
Winkel	3.000	
Woonfunctie	140.000	
Totaal toe te voegen programma	171.000	
Toegevoegd groen (m²)**		
Houtwallen	75.000	
Buurttuinen	6.000	
Verbrede beekdalen	240.000	
Vergroende straten	8.000	
Straatbomen	30.000	
Groene daken toevoegen	52.000	
Totaal toe te voegen groen	367.000	
Toegevoegde woningen		
Aantal nieuw toegevoegde woningen***	1.100	
Aantal gesplitste woningen****	n.t.b.	

* Op basis van het gemiddelde BVO in de referentiewijken
** Op basis van gemeten vierkante meters in GIS
*** Indien er gesplitst wordt in de wijk: het aantal extra ontstane woningen door middel van splitsen zijn meegenomen in het getal 'Aantal nieuw toegevoegde woningen'. Wanneer een woning van 1 naar 2 eenheden/adressen gaat, valt er 1 onder 'Aantal nieuw toegevoegde woningen' en 1 onder 'Aantal gesplitste woningen'
**** Het aantal bestaande woningen dat gesplitst wordt

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. Kroeven Noord

- Verdichten met woningen en voorzieningen
- Hoogwaardige architectuur langs de Antwerpseweg voor een betere eerste indruk bij het binnenrijden van Roosendaal
- Opwaardering van de groenstrook naar klimaatadaptief collectief groen
- Toevoegen mobiliteitshub
- Bedrijfsprogramma tussen de A58 en Landjuweel tegen geluidshinder

2. Het Wijkcentrum

- Centrum met maatschappelijke en commerciële voorzieningen: functiemenging is de manier om het buurtcentrum van nieuw elan te voorzien
- Toevoegen van woningen op en rondom het wijkcentrum; veel ruimte voor wonen boven op het wijkcentrum voor ouderen
- Transformatie Kruiskerk
- Toevoegen mobiliteitshub

- Het wijkcentrum wordt een autoluwe zone

3. De Robuuste Brede beekdalen

- Ruimte voor hermeandering, beek- begeleide natuur en waterberging. Tevens een herstel van de natuurlijke kwelstromen. Het gebied krijgt zo meer natuurwaarde en wordt weerbaarder voor gevolgen klimaatverandering
- Toegankelijk en aantrekkelijk maken voor recreatie door toevoegen paden, bruggen, kanosteigers, etc
- Aanwijzen brede bufferzone rondom beken voor transformatie naar (agrarisch beheerde) natuur

Algemene interventies

De Collectieve Buurttuinen

- Versteende hofjes omvormen tot collectieve buurttuinen en waterpleinen
- Parkeren uit de woonerven halen en buiten het hof oplossen

De Mobiliteitshubs

- In elke nieuwe ontwikkeling een mobiliteitshubs toevoegen voor bezoekers en inwoners (koppelkansen)
- Geclusterd parkeren van auto's en tweewielers. Een aanbod van deelmobiliteit (deeltweewielers, deelauto's) én voorzieningen.
- We combineren de mobiliteitshubs met voorzieningen (fietsenmaker, pakketmuur, wasserette). Zo maken we het gebruik extra aantrekkelijk en worden de hubs een logisch onderdeel van het dagelijks leven van de Roosendalers

De Groene Schakels

- Groene en aantrekkelijke wandelroutes maken tussen verschillende parken en kloostertuinen
- Openbare ruimte op routes tussen parken herinrichten met prioriteit voor voetgangers
- Barrières tussen parken opheffen, bijvoorbeeld door betere oversteekbaarheid grote wegen

- Verdere uitwerking in de Parkenvisie

De Fietslinten

- Monumentale panden in ere herstellen
- Het straatprofiel omvormen tot langzaamverkeerslinten met een hoogwaardige openbare ruimte
- Barrières overbruggen door het toevoegen van nieuwe verbindingen met omliggende wijken (over weg en spoor heen)

De Stad-land verbindingen

- Verbeterde 'doorwaadbaarheid' van het buitengebied
- Nieuwe routes vanuit de wijk het landelijk gebied in

De Collectieve erven

- Kleinschalige verdichting op en rond bestaande boerenerven
- Landschapsontwikkeling en aanleg nieuwe landschapselementen zijn onderdeel van elk project



Wijkgroen ecologisch inrichten en beheren



Buurttuinen voor het organiseren van wijk en buurt evenementen



Beekdalen verbreden met sport en recreatie



Centrale wijkvoorzieningen (leeszaal) waar oud en jong elkaar kunnen ontmoeten



Ruimtelijke interventies

Overbruggen barrières

- Ongelijkvloerse kruising realiseren van Willem Dreesweg en het spoor

Energietransitie en ondergrondse infrastructuur

- Onderzoek of de noordelijk gelegen grote appartementenblokken worden aangesloten op het warmtewet.
- Overig all-electric en warmtepompen
- Aanpassing van huidige ondergrondse infrastructuur om toename van woningen mogelijk te maken

Paspoortkaart

Landschap en openbare ruimte

- Ecologisch buurtgroen
- Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
- Ecologische akkerranden
- Parken
- Nieuw park
- Groene lanen en straten
- Sport
- Buurttuin/waterplein
- Opgewaardeerde openbare ruimte
- Historisch lint
- Water(gang)
- Vernat beekdal
- Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
- Kazernelandgoed
- Natura 2000 grens
- Natuurnetwerk Brabant
- Bos
- Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
- Om te vormen landbouw naar natuur
- Heide
- Moeras / broekbos

Mobiliteit

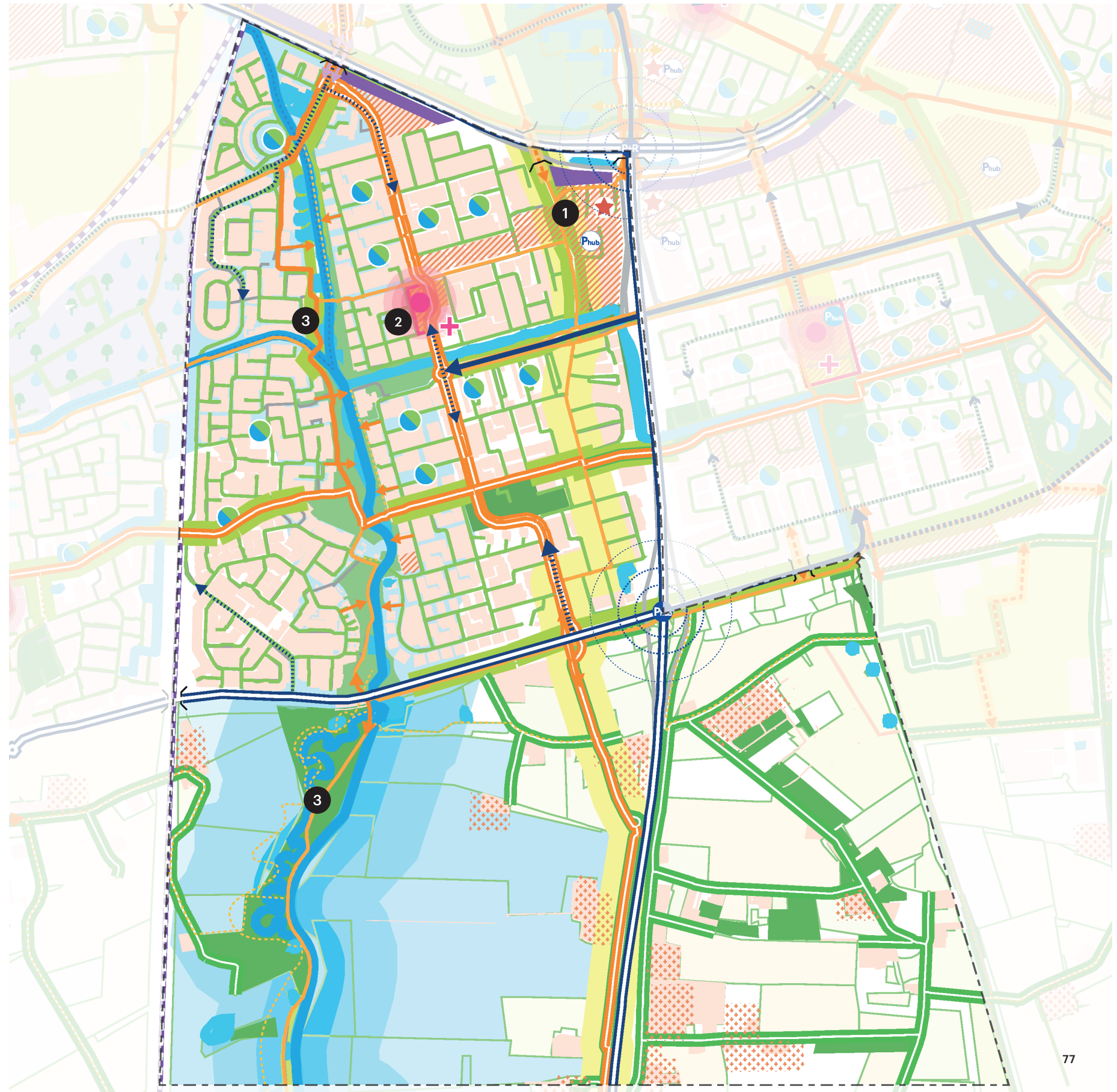
- Spoorlijn met station
- Busstation
- Stadsring auto
- Stadsontsluitingen auto
- Ontsluitende wegen
- Snelfietsroute
- Fietslint
- Basis fietsnetwerk
- Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
- Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
- Viaduct of brug voor langzaam verkeer
- Verbeterde langzaamverkeer verbinding
- Nieuwe langzaamverkeer verbinding
- Wandelroute
- Watersportroute met aanmeerplek
- P+R locatie (zoekgebied)
- Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
- Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)

Verdichting en programma

- Stads-/wijk-/dorpscentrum
- Kleinschalig voorzieningscluster
- Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
- Locatie voor (her)ontwikkeling (splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
- Collectief erf
- Kerk / Iconisch gebouw
- Gemengd werkgebied
- Werkprogramma als geluidsbuffer



0 400 m



6.3.4 Langdonk

Wonen in een landschapspark

“Het is mooi dat er een winkelcentrum is, maar het straalt geen gezelligheid uit.”

Bron: Het Gesprek

Wat maakt de wijk uniek en wat kunnen we verbijzonderen

Langdonk is ruim opgezet met veel groen. De Binnendonken bestaan voor het merendeel uit woonerven met rijtjeswoningen. De veelal vrijstaande koopwoningen liggen aan de buitendonken. In de wijk is de betrokkenheid van bewoners aan de lage kant. De mensen kennen elkaar niet en bemoeien zich ook niet met elkaar. De wijk beschikt over een goed winkelcentrum.

In Het Gesprek werd gewezen op de voorzieningen, het groene, de bereikbaarheid en de rust.

Opgave tot 2040

De opgave in deze wijk van Roosendaal is het bouwen voor ontmoeting en sociale interactie en het toevoegen van gezelligheid en levendigheid aan de wijk, bijvoorbeeld in een buurthuis of een gezellig café. Het hart van Langdonk is geschikt om te vergroenen en opnieuw in te richten tot een centrale ontmoetingsplek.

Deelnemers aan Het Gesprek gaven aan wat er mist: veilige leefomgeving, sociale cohesie, goed onderhoud van de openbare ruimte. Ook is er sprake van hangjongeren. Daarnaast vroegen bewoners om: collectieve ouderenhofjes, rijwoningen voor starters en gezinnen, transformatie van scholen en kantoorpanden, torens voor starters en ouderen, “meer koop, minder huur”

Waarde van de wijk voor Roosendaal in 2040

Een zeer groene wijk, grenzend aan het buitengebied. Wie van wonen in groen houdt, met een winkelcentrum in de buurt, zit hier goed.

Strategie

Strategie: Inbreiden

We mikken op incidentele nieuwbouw aan de hand van stedenbouwkundig maatwerk. De bestaande stad levert de voorzieningen en daarnaast vangen we de groei deels op met bestaande voorzieningen. Het verschilt per locatie en per functie hoeveel toevoeging gewenst en mogelijk is. Momenteel wonen er veel eenpersoonshuishoudens in gezinswoningen, dat biedt kansen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Denk aan inbreiden door middel van het splitsen van woningen.

Leefstijlen en functies

De wijk kenmerkt zich, met uitzondering van het zuidelijke deel, door een goedkope eenzijdige woningvoorraad van met name eengezinswoningen. De buurt Bovendonk heeft een lage belevingswaarde en een lage

toekomstwaarde, hier is aandacht voor nodig. Het toevoegen van middeldure huur of koopappartementen kan de belevingswaarde verhogen. Waar mogelijk bevelen we aan de eenzijdige uitstraling van de wijk te doorbreken. Doe dat niet door te slopen maar vooral door slim te verdichten en te differentiëren (aanbouwen op de koppen, optoppen, zelfbouw, collectief opdrachtgeverschap, projectmatige bouw, et cetera). We koppelen de transformatie koppelen aan de verduurzamings- en energieopgave. De verdichting vindt plaats op en rondom het bestaande wijkcentrum. Een aantal gebieden kent een lagere toekomstwaarde van de woningen laag en belevingswaarde. Deze gebieden vragen om aandacht in de openbare ruimte en/of transformatie van de woningen zelf.

Huidige Barcode



De barcode laat zien welke functies nu een plek hebben in Langdonk en hoeveel ruimte zij innemen. De ambitie van Roosendaal 2040 vraagt om extra ruimte. De toename van het aantal inwoners wordt gebruikt om de bestaande voorzieningen te versterken. De eventuele groei van voorzieningen vindt plaats in het bestaande wijkcentrum. We voegen extra groen toe in de straten van Langdonk ze opnieuw in te richten (bijvoorbeeld Burgemeester Schneiderlaan). Ook hier verschuift parkeren op maaiveld naar parkeren in mobiliteitshubs. De grootste verschuiving in de barcode vindt plaats in het buitengebied waar gewerkt wordt aan een groenblauwe dooradering tussen de percelen in en een nieuw landgoed rondom Visdonk.

Onderbouwing

Alle getallen zijn indicatief en gebaseerd op een zekere schaalvergroting. Het geeft een mogelijk toekomstig beeld van groei per functie. Daarmee geeft dit richting aan de beoogde veranderingsopgave.

Toegevoegd programma* (m²)		Toelichting op woningmix · Dit programma kenmerkt zich door een sterke verhoging van het aandeel sociale huurappartementen. Dat sluit aan bij de oudere woningzoekenden die nu in sociale grondgebonden woningen wonen. Realisatie van de woningen op of nabij voorzieningen sluit aan bij de wensen van deze groep · Grondgebonden sociale huurwoningen kunnen als seniorenwoningen worden uitgevoerd (denk aan een hof) · Het resulterende aandeel sociale woningen in de wijk is hoog. Een deel van de sociale woningen kan in een middelduur segment worden gerealiseerd
Bijeenkomst	3.000	
Cel	0	
Gezondheidszorg	0	
Industrie	0	
Kantoor	0	
Logies	0	
Onderwijs	0	
Overig	6.000	
Sport	0	
Winkel	5.000	
Woonfunctie	227.000	
Totaal toe te voegen programma	241.000	
Toegevoegd groen (m²)**		
Houtwallen	125.000	
Buurttuinen	7.000	
Vergroende straten	4.000	
Straatbomen	17.000	
Groene daken toevoegen	28.000	
Nieuw landgoed	440.000	
Totaal toe te voegen groen	610.000	
Toegevoegde woningen		
Aantal nieuw toegevoegde woningen***	2.100	
Aantal gesplitste woningen****	250	

* Op basis van het gemiddelde BVO in de referentiewijken
** Op basis van gemeten vierkante meters in GIS
*** Indien er gesplitst wordt in de wijk: het aantal extra ontstane woningen door middel van splitsen zijn meegenomen in het getal 'Aantal nieuw toegevoegde woningen'. Wanneer een woning van 1 naar 2 eenheden/adressen gaat, valt er 1 onder 'Aantal nieuw toegevoegde woningen' en 1 onder 'Aantal gesplitste woningen'
**** Het aantal bestaande woningen dat gesplitst wordt

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. Grote herontwikkeling Bovendonk – inclusief Gertrudis (Langdonk)

- Stedelijk leefmilieu dicht tegen het stadscentrum aan
- Een nieuwe fietsverbinding onder/ over de snelweg
- Toevoegen mobiliteitshub voor de wijk in de buurt van de Antwerpseweg
- Iconische architectuur om de uitstraling bij binnenkomst langs de Antwerpseweg te verbeteren.
- Werkprogramma langs de A58 als geluidswering ??
- Een nieuw hart van de wijk ??

2. Het Wijkcentrum

- Centrum met maatschappelijke en commerciële voorzieningen: functiemenging is de manier om het buurtcentrum nieuw elan te geven
- Toevoegen van woningen op en rondom het wijkcentrum; veel ruimte

- voor wonen boven op het wijkcentrum voor ouderen
- Toevoegen mobiliteitshub
- Het wijkcentrum wordt een autoluwe zone

3. De Nieuwe Landgoederen

- Nieuw bosareaal
- Nieuwe recreatiefaciliteiten (horeca, wandelpaden, overstappunt)

4. De Natuurpoort Visdonk

- Startpunten voor fiets-, wandel-, ruiters-, men-, gravel- en MTB-tochten door de Brabantse natuur
- Recreatief landmark, zoals een uitkijktoren
- Een extra horecapunt en/of rustpunt

Algemene interventies

De Microverdichting

- Achterkanten worden voorkanten
- Stedenbouwkundige acupuncture; nieuwe (kop)blokken toevoegen bij

‘achterkanten’ en blinde gevels om de veiligheid en levendigheid van de wijk te vergroten

De Collectieve Buurttuinen

- Versteende hofjes omvormen tot collectieve buurttuinen en waterpleinen
- Parkeren uit de woonerven halen en buiten het hof oplossen

De Mobiliteitshubs

- In elke nieuwe ontwikkeling een mobiliteitshubs toevoegen voor bezoekers en inwoners (koppelkansen)
- Geclusterd parkeren van auto's en tweewielers. Een aanbod van deelmobiliteit (deeltweewielers, deelauto's) én voorzieningen
- Door de mobiliteitshubs te combineren met voorzieningen (fietsenmaker, pakketmuur, wasserette) maken we het gebruik hiervan extra aantrekkelijk en worden ze een logisch onderdeel van het dagelijks leven van de Roosendalers.

De Groene Schakels

- Groene en aantrekkelijke wandelroutes aanleggen tussen verschillende parken en kloostertuinen

- Openbare ruimte op routes tussen parken herinrichten met prioriteit voor voetgangers
- Barrières tussen parken opheffen, bijvoorbeeld door betere oversteekbaarheid grote wegen
- Verdere uitwerking in de Parkenvisie

De Fietslinten

- Het straatprofiel omvormen tot langzaamverkeerslinten met een hoogwaardige en aantrekkelijke openbare ruimte
- Barrières overbruggen door toevoegen nieuwe verbindingen met omliggende wijken (over weg en spoor)
- Monumentale panden in ere herstellen

Energietransitie en ondergrondse infrastructuur

- All-electric/warmtepompen
- Aanpassing van huidig rioolstelsel om toename van het aantal woningen te faciliteren.



Meer ruimte voor bos en natte natuur (vennen) in het buitengebied



Toevoegen (tijdelijke) speelkunst in de openbare ruimte



Verdichten en diversifiëren woningen rondom wijkcentra



Toevoegen langzaamverkeer verbindingen tussen wijken en buurten

Paspoortkaart

- Landschap en openbare ruimte**
 - Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurtuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
 - Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
 - Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitten, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer



0 400 m



6.3.5 Kortendijk

Rustig dorp in de stad met de natuur om de hoek

“Als je als oudere kleiner wilt gaan wonen en in onze wijk wilt blijven, dan is er alleen de Bloemschevaert en verder niks.”

Bron: Het Gesprek

Wat maakt de wijk uniek en wat kunnen we verbijzonderen

Kortendijk is een groene wijk, speelt van opzet. Er is een verscheidenheid aan huur- en koopwoningen en er is geen hoogbouw. Het hart van de wijk, het Dijkcentrum, heeft goede voorzieningen. De bevolking van de wijk heeft gemiddeld een bovenmodaal inkomen. Op buurtniveau bestaat een sterke sociale samenhang.

Het Gesprek liet zien dat de mensen trots zijn op de voorzieningen, de rust, het groen en de nabijheid van natuur (Visdonk en Rucphen).

Bij nieuwe woningen in de wijk denken ze vooral aan collectieve huizen of hofjes voor ouderen en woningen in een oude kerk, school, winkel of fabriekspand. Bestaande grote woningen kunnen worden opgesplitst in kleinere en betaalbare eenheden. Graag geen hoogbouw in deze wijk.

Opgave tot 2040

Deelnemers aan Het Gesprek pleiten voor een veiliger leefomgeving, meer sociale cohesie, een beter onderhouden buitenruimte, meer speelmogelijkheden en activiteiten in het Godwalt-park.

Waarde van de wijk voor Roosendaal in 2040

Kortendijk is een wijk die een voorbeeld kan zijn voor de ambities van Roosendaal 2040.

Strategie

Strategie: Inbreiden

Bewoners in de wijk maken gebruik van de bestaande stad met voorzieningen. Bestaande voorzieningen kunnen eveneens een deel van de bevolkingsgroei opvangen. Nieuwbouw wordt incidenteel en zorgvuldig toe- en ingepast. Daarnaast is het vrijkomende commandotroepenterrein kansrijk voor herontwikkeling tot nieuwe gemengde wijk – in samenhang met de mogelijkheden tot de eventuele overkluizingsplannen van de A58.

Leefstijlen en functies

De wijk kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel gezinnen en ‘empty nesters’ (een- en twee persoons huishoudens tussen 55 en 75 jaar). Vergrijzing speelt hier een belangrijke rol.

Huidige Barcode



De barcode toont de huidige functies nu in de wijk en hun ruimtebeslag. De groei van Roosendaal vraagt om extra ruimte. Het aandeel wonen in Kortendijk neemt licht toe door het transformeren van het commandotroepenterrein tot een gemengde woonwijk. De toename van het aantal inwoners wordt gebruikt voor meer draagvlak voor de bestaande voorzieningen. De eventuele groei van voorzieningen vindt plaats in het bestaande wijkcentrum. We voegen extra groen toe in de straten en richten deze opnieuw in. Het parkeren gaat van het maaiveld naar de mobiliteitshubs. De grootste verschuiving in het ruimtegebruik vindt plaats in het buitengebied door de groenblauwe dooradering (tussen de percelen).

Onderbouwing

Alle getallen zijn indicatief en gebaseerd op een zekere schaalvergroting. Het geeft een mogelijk toekomstig beeld van groei per functie. Daarmee geeft dit richting aan de beoogde veranderingsopgave.

Toegevoegd programma* (m²)		Toelichting op woningmix
Bijeenkomst	2.000	
Cel	0	· De toevoeging van middeldure grondgebonden woningen past bij het karakter van de wijk. Omdat deze woningen al ruim aanwezig zijn, kan worden overwogen hier juist ook hogere segmenten te bedienen (zowel gestapeld als laagbouw)
Gezondheidszorg	3.000	
Industrie	0	· In het programma worden veel sociale huurappartementen toegevoegd. Voor doorstroming uit de koopvoorraad voldoet dit naar verwachting niet. De realisatie van middeldure huurappartementen sluit dan beter aan
Kantoor	0	
Logies	0	· De bouw van goedkope eengezinswoningen is in de huidige markt nauwelijks mogelijk. Ook voor dit segment kan realisatie in het middeldure segment plaatsvinden
Onderwijs	7.000	
Overig	0	· Een deel van de grondgebonden woningen kan als hofje worden uitgevoerd. Daarnaast kan gedacht worden aan bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen voor jongere koopstarters
Sport	0	
Winkel	7.000	
Woonfunctie	180.000	
Totaal toe te voegen programma	199.000	
Toegevoegd groen (m²)**		
Houtwallen	56.000	
Buurttuinen	20.000	
Vergroende straten	9.000	
Straatbomen	35.000	
Groene daken toevoegen	46.000	
Nieuw stadspark A58	20.000	
Totaal toe te voegen groen	157.000	
Toegevoegde woningen		
Aantal nieuw toegevoegde woningen***	1.600	
Aantal gesplitste woningen****	n.t.b.	

* Op basis van het gemiddelde BVO in de referentiewijken
** Op basis van gemeten vierkante meters in GIS
*** Indien er gesplitst wordt in de wijk: het aantal extra ontstane woningen door middel van splitsen zijn meegenomen in het getal 'Aantal nieuw toegevoegde woningen'. Wanneer een woning van 1 naar 2 eenheden/ adressen gaat, valt er 1 onder 'Aantal nieuw toegevoegde woningen' en 1 onder 'Aantal gesplitste woningen'
**** Het aantal bestaande woningen dat gesplitst wordt

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. Het Commandokwartier en de A58-zone

- Groen karakter
- Mobiliteitshubs voor inwoners
- Park and ride bij de mobiliteitshub richting het centrum
- Een nieuw stadspark op de overkluizing
- Sportvelden integreren op de overkluizing (eventueel herontwikkeling Sportpark Kortendijk)
- Nieuwe langzaamverkeers-verbindingen over tussen Burgerhout en Kortendijk

2. Het Wijkcentrum

- Ontstenen en meer groen
- Veel ruimte voor wonen bovenop het wijkcentrum voor ouderen
- Transformatie Kruiskerk
- Toevoegen mobiliteitshub
- Autoluwe zone

3. Dijkwetering

- Omvormen tot klimaatadaptieve waterberging
- Begrazing met schapen

Algemene interventies

De Collectieve Buurttuinen

- Versteende hofjes omvormen tot collectieve buurttuinen en waterpleinen
- Parkeren uit de woonerven halen en buiten het hof oplossen

De Mobiliteitshubs

- In elke nieuwe ontwikkeling een mobiliteitshubs toevoegen voor bezoekers en inwoners (koppelkansen)
- Geclusterd parkeren van auto's en tweewielers. Een aanbod van deelmobiliteit (deeltweewielers, deelauto's) én voorzieningen.
- Het combineren met voorzieningen (fietsenmaker, pakketmuur, wasserette) maakt het gebruik extra

aantrekkelijk. Zo worden de hubs een logisch onderdeel van het dagelijks leven van alle Roosendalers

De Groene Schakels

- Groene en aantrekkelijke wandelroutes maken tussen verschillende parken en kloostertuinen
- Openbare ruimte op routes tussen parken herinrichten met prioriteit voor voetgangers
- Barrières tussen parken opheffen, onder meer door betere oversteekbaarheid grote wegen
- Verdere uitwerking in de Parkenvisie

De Fietslinten

- Het straatprofiel omvormen tot langzaamverkeerslinten. De openbare ruimte wordt opnieuw en hoogwaardig ingericht
- Barrières overbruggen door toevoegen nieuwe verbindingen met omliggende wijken over weg en spoor

- Monumentale panden in ere herstellen

De Stad-land verbindingen

- Verbeterde 'doorwaadbaarheid' van het buitengebied
- Nieuwe routes die vanuit de wijk het landelijk gebied in gaan en dit beter beleefbaar maken

De Collectieve erven

- Kleinschalige verdichting op en rond bestaande boerenerven
- Landschapsontwikkeling en aanleg nieuwe landschapselementen maken onderdeel uit van elk project

Energietransitie en ondergrondse infrastructuur

- All-electric/warmtepompen
- Aanpassing van het huidige rioolstelsel in relatie tot de toename van het aantal woningen



Autovrije straten met minder stenen en meer groen.



Verdichten (Commandokwartier) met nieuwe woningen tussen collectieve buurttuinen



Verdichten en diversifiëren woningen rondom groenstructuren en Beekdalen



Toevoegen speelstraten nabij scholen en buurtcentra

Paspoortkaart

Landschap en openbare ruimte

- Ecologisch buurtgroen
- Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
- Ecologische akkerranden
- Parken
- Nieuw park
- Groene lanen en straten
- Sport
- Buurttuin/waterplein
- Opgewaardeerde openbare ruimte
- Historisch lint
- Water(gang)
- Vernat beekdal
- Klimaatrobust ingericht bedrijventerrein
- Kazernelandgoed
- Natura 2000 grens
- Natuurnetwerk Brabant
- Bos
- Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
- Om te vormen landbouw naar natuur
- Heide
- Moeras / broekbos

Mobiliteit

- Spoorlijn met station
- Busstation
- Stadsring auto
- Stadsontsluitingen auto
- Ontsluitende wegen
- Snelfietsroute
- Fietslint
- Basis fietsnetwerk
- Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
- Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
- Viaduct of brug voor langzaam verkeer
- Verbeterde langzaamverkeer verbinding
- Nieuwe langzaamverkeer verbinding
- Wandelroute
- Watersportroute met aanmeerplek
- P+R locatie (zoekgebied)
- Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
- Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)

Verdichting en programma

- Stads-/wijk-/dorpscentrum
- Kleinschalig voorzieningscluster
- Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
- Locatie voor (her)ontwikkeling (splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
- Collectief erf
- Kerk / Iconisch gebouw
- Gemengd werkgebied
- Werkprogramma als geluidsbuffer



0 400 m



6.3.6 Kalsdonk

Rustige stadsbuurt dicht bij de dynamiek van het centrum

“Oude gebouwen slopen die niet of nauwelijks worden gebruikt en daar nieuwbouwwoningen neerzetten.”

Bron: Het Gesprek

Wat maakt de wijk uniek en wat kunnen we verbijzonderen

Kalsdonk is behoorlijk divers. In de ene buurt vinden we karakteristieke woonhuizen en brede, groene straten, terwijl de andere buurt compacter van opzet is. Tijdens de wijkvernieuwing van begin deze eeuw is in een duurder segment woningen gebouwd. Van de daarmee beoogde integratie van ‘oudwoners’ en nieuwkomers is nauwelijks sprake.

In Het Gesprek werd gewezen op de mensen in de wijk: de verenigingen, het sociale, de gastvrijheid. Daarnaast werden de voorzieningen geprezen, evenals de bereikbaarheid en de ligging dicht bij het centrum.

Uit Het Gesprek kwamen ook de wensen voor woningbouw terug: collectieve huizen of hofjes voor ouderen, transformatie van oude panden en rijwoningen met tuin.

Opgave tot 2040

Het Gesprek leverde op dat men een gebiedsaanpak mist, een plan voor nieuwe seniorenwoningen en een mooi wijk/winkelcentrum.

Waarde van de wijk voor Roosendaal in 2040

Een dynamische stadwijk voor mensen die dichtbij het centrum willen wonen.

Strategie

Strategie: Koesteren

Binnen de bestaande structuur is incidenteel plek voor nieuwbouw; dit is stedenbouwkundig maatwerk. Bewoners maken gebruik van de voorzieningen in de bestaande stad. Bevolkingsgroei wordt hier opgevangen met bestaande voorzieningen (indien er overcapaciteit/ momenteel te weinig massa is). Het verschilt per locatie en per functie hoeveel toevoeging gewenst en mogelijk is.

Leefstijlen en functies

Het aantal gezinnen in deze wijk is relatief hoog met een redelijk gelijke verdeling over inkomensklassen.

Daarnaast is de doelgroep van een- en tweepersoonshuishoudens tussen 30 en 55 jaar sterk vertegenwoordigd. Dit is een van de wijken in Roosendaal met veel jonge huishoudens. Er staan meer goedkope woningen dan gemiddeld in Roosendaal, met name in het sociale segment. We voegen koopappartementen en duurdere huurappartementen toe. Doorstroming zorgt ervoor dat de wijk ook in de toekomst interessant blijft voor jonge huishoudens.

Huidige Barcode



De barcode laat zien welke functies nu een plek hebben in de wijk en hoe groot hun ruimtebeslag is. In Kalsdonk koesteren en versterken we de bestaande opzet van de wijk. De toename van het aantal inwoners wordt gebruikt om de bestaande voorzieningen te versterken. De eventuele groei van voorzieningen vindt plaats in het bestaande wijkcentrum. Verder maken we ruimte voor klimaatadaptatie. We voegen extra groen toe in de straten door herprofilering en een transitie van parkeren op maaiveld naar parkeren in mobiliteitshubs. De grootste verschuiving in de barcode vindt plaats in het buitengebied waar gewerkt wordt aan een groenblauwe dooradering tussen de percelen in.

Onderbouwing

Alle getallen zijn indicatief en gebaseerd op een zekere schaalvergroting. Het geeft een mogelijk toekomstig beeld van groei per functie. Daarmee geeft dit richting aan de beoogde veranderingsopgave.

Toegevoegd programma* (m²)		Toelichting op woningmix
Bijeenkomst	1.000	· Bouwen van duurdere koop- en huurappartementen zorgt voor meer doorstroming en het vrijkomen van woningen voor jonge huishoudens
Cel	0	
Gezondheidszorg	0	· De beperkte toevoeging van grondgebonden stadswoningen (op de locaties die daarvoor geschikt zijn) past bij het karakter van de wijk
Industrie	0	
Kantoor	2.000	
Logies	0	
Onderwijs	0	
Overig	1.000	
Sport	0	
Winkel	2.000	
Woonfunctie	23.000	
Totaal toe te voegen programma	29.000	
Toegevoegd groen (m²)**		
Houtwallen	46.000	
Buurttuinen	9.000	
Vergroende straten	20.000	
Straatbomen	20.000	
Groene daken toevoegen	35.000	
Totaal toe te voegen groen	101.000	
Toegevoegde woningen		
Aantal nieuw toegevoegde woningen***	200	
Aantal gesplitste woningen****	n.t.b.	

* Op basis van het gemiddelde BVO in de referentiewijken
** Op basis van gemeten vierkante meters in GIS
*** Indien er gesplitst wordt in de wijk: het aantal extra ontstane woningen door middel van splitsen zijn meegenomen in het getal 'Aantal nieuw toegevoegde woningen'. Wanneer een woning van 1 naar 2 eenheden/ adressen gaat, valt er 1 onder 'Aantal nieuw toegevoegde woningen' en 1 onder 'Aantal gesplitste woningen'
**** Het aantal bestaande woningen dat gesplitst wordt

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. Het Wijkcentrum

- Centrum met maatschappelijke en commerciële voorzieningen: functiemenging is de manier om het buurtcentrum van nieuw elan te voorzien
- Toevoegen van woningen op en rondom het wijkcentrum; veel ruimte voor wonen boven op het wijkcentrum voor ouderen
- Toevoegen mobiliteitshub
- Het wijkcentrum wordt een autoluwe zone

Algemene interventies

Groene straten, lanen en waterpleinen

- Op maaiveld is weinig ruimte in de wijk, daarom zetten we in op geherprofileerde straten en waterpleinen

De Collectieve Buurttuinen

- Versteende hofjes omvormen tot collectieve buurttuinen en waterpleinen
- Parkeren uit de woonerven halen en buiten het hof oplossen

De Mobiliteitshubs

- In elke nieuwe ontwikkeling een mobiliteitshubs toevoegen voor bezoekers en inwoners (koppelkansen)
- Geclusterd parkeren van auto's en tweewielers. Een aanbod van deelmobiliteit (deeltweewielers, deelauto's) én voorzieningen
- Door de mobiliteitshubs te combineren met voorzieningen (fietsenmaker, pakketmuur, wasserette) maken we het gebruik hiervan extra aantrekkelijk en worden ze een logisch onderdeel van het dagelijks leven van de Roosendalers

De Groene Schakels

- Groene en aantrekkelijke wandelroutes maken tussen verschillende parken en kloostertuinen
- Openbare ruimte op routes tussen parken herinrichten met prioriteit voor voetgangers
- Barrières tussen parken opheffen, bijvoorbeeld door een betere oversteekbaarheid van de grote wegen
- Verdere uitwerking in de Parkenvisie

De Fietslinten

- Monumentale panden in ere herstellen, verloedering aan de Hoogstraat tegengaan
- Het straatprofiel omvormen tot langzaamverkeerslinten met een hoogwaardige openbare ruimte
- Barrières overbruggen door toevoegen nieuwe verbindingen met omliggende wijken (over weg en spoor)

De Groene Zonnedaken

- Doordat de wijk zo krap bemeten is in sommige buurten, zoeken we ruimte op de platte daken en langs gevels voor verdere vergroening

Energietransitie en ondergrondse infrastructuur

- We onderzoeken of het warmtenet vanuit Westrand via het centrum kan worden doorgetrokken
- Waar een warmtenet niet mogelijk is worden panden all-electric en voorzien van warmtepompen
- Aanpassing van het ondergrondse infrastructuur netwerk om de toename van het aantal woningen te faciliteren



Microverdichting en optoppen van woningen voor het diversifiëren van de woningmix



Plaatselijk herontwikkelen met duurzame woningen en collectieve tuinen



Opwaarderen publieke ruimte en plekken maken voor sociale interactie



Autoluwe straten met meer ruimte voor fiets en voetganger

	Ecologisch buurtgroen
	Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
	Ecologische akkerranden
	Parken
	Nieuw park
	Groene lanen en straten
	Sport
	Buurttuin/waterplein
	Opgewaardeerde openbare ruimte
	Historisch lint
	Water(gang)
	Vernat beekdal
	Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
	Kazernelandgoed
	Natura 2000 grens
	<i>Natuurnetwerk Brabant</i>
	Bos
	Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
	Om te vormen landbouw naar natuur
	Heide
	Moeras / broekbos

- Spoorlijn met station
- Busstation
- Stadsring auto
- Stadsontsluitingen auto
- Ontsluitende wegen
- Snelfietsroute
- Fietslint
- Basis fietsnetwerk
- Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
- Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
- Viaduct of brug voor langzaam verkeer
- Verbeterde langzaamverkeer verbinding
- Nieuwe langzaamverkeer verbinding
- Wandelroute
- Watersportroute met aanmeerplek
- P+R locatie (zoekgebied)
- Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
- Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)

- Stads-/wijk-/dorpscentrum
- Kleinschalig voorzieningscluster
- Bestaand bebouwd gebied
(=zoekgebied voor maatwerk verichting)
- Locatie voor (her)ontwikkeling
(splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
- Collectief erf
- Kerk / Iconisch gebouw
- Gemengd werkgebied
- Werkprogramma als geluidsbuffer



0 400 m



6.4 Dorpen buitengebied

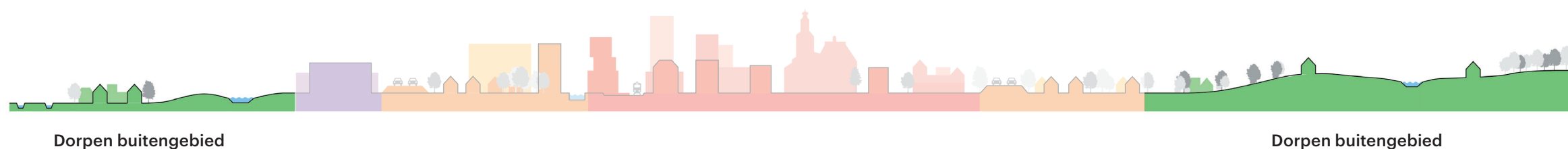
Indeling gebiedspaspoorten

De dorpen in het buitengebied maken een belangrijk onderdeel uit van het Roosendaalse mozaïek. Ze liggen ten westen en zuiden van de stad, in het grensgebied tussen Bergen op Zoom, Roosendaal en België. Het gaat om vijf verschillende dorpen: Moerstraten, Heerle, Wouw, Wouwse Plantage en Nispen.

Wat overeenkomt in de verschillende dorpen is de gemeenschapszin en de zorg voor elkaar, het kleinschalige karakter en de relatie met het buitengebied. Wouw is het grootste dorp en heeft een levendig centrum. In de andere dorpen is het voorzieningsniveau laag. De opgave is om in elk geval de basisvoorzieningen op orde te hebben.. Naast het behoud van voorzieningen is er behoefte aan woningen voor ouderen en jongeren

zodat zoveel mogelijk mensen in het dorp kunnen blijven wonen, ook wanneer hun woonwensen veranderen . Verder ligt er een grote opgave in de transformatie van het agrarisch buitengebied. Hier komen allerlei ontwikkelingen bij elkaar rondom bijvoorbeeld waterberging, transitie van de landbouw en het toevoegen van recreatiemogelijkheden en kleinschalige woonvormen.

Vooral het sociale karakter en het verenigingsleven maken ieder dorp uniek. De vijf Roosendaalse dorpen hebben een klassieke opbouw met een kleine kern, een kerk en een aantal voorzieningen. We zoeken actief naar kansrijke plekken voor het toevoegen van woningen (dorpse verdichting) om het beperkt aantal voorzieningen op peil te houden.



6.4.1 Moerstraten

Hechte gemeenschap die op eigen kracht bloeit tussen Roosendaal en Bergen op Zoom

Wat maakt het dorp uniek en wat kunnen we verbijzonderen

Moerstraten is een klein dorp met een hechte gemeenschap. De sociale samenhang is groot, mensen kijken naar elkaar om. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven. Meedoen is de norm. Er is veel eigen initiatief, met het zelfgebouwde dorpshuis als inspirerend voorbeeld. Het jaarlijkse dorpsfeest is belangrijk en trekt veel oud-inwoners. Het dorp kunnen we verbijzonderen door het sterker te verankeren in de landschappelijke context van dekzand, zeekleigebied en beekdalen. Dorpelingen gaven in Het Gesprek aan trots te zijn op de rust, het verenigingsleven en het dorpse karakter. Over de toevoeging van nieuwe woningen zeiden zij dat er kansen liggen de herbestemming van een oude kerk, school, winkel of fabriekspand. Verder wordt gedacht aan collectieve woonvormen en hofjes voor ouderen, rijwoningen voor starters en gezinnen met een tuin alsmede tijdelijke en/ flexibele woningen op leegstaande plekken.

Opgave tot 2040

Het Gesprek wees uit dat er behoefte bestaat aan een goed onderhouden buitenruimte, activiteiten en goede fiets- en voetpaden. Ook een toegankelijker en beter 'doorwaadbaar' buitengebied wordt gewaardeerd.

Hartenkreet uit Moerstraten is dat er vaart moet worden gemaakt met nieuwbouw, deze blijft achter.

Waarde van de wijk voor Roosendaal in 2040

Een vitale en hechte gemeenschap die bloeit tussen Roosendaal en Bergen op Zoom in.

Strategie

Strategie: Koesteren

We koesteren en versterken het historische lint, door middel van een heringerichte weg en laanstructuur. Verdichten vindt plaats door middel van maatwerk; dorps verdichten en collectieve erven in het buitengebied. Er is ruimte voor nieuwe groen-blauwe structuren in het buitengebied die natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie bevorderen. Daarnaast moeten we ruimte zoeken voor de energietransitie, zowel in de dorpen als in het buitengebied.

Leefstijlen en functies

Moerstraten heeft in vergelijking met de andere dorpen veel gezinnen en jongeren. De sociale samenhang is hoog. De belevingswaarde in Moerstraten is hoog en de toekomstwaarde (vraag naar deze woningen in relatie tot het aanbod) is ook voldoende. Moerstraten heeft meer dan de andere kernen in Roosendaal de typische kenmerken van een dorp (gemengde gemeenschap, meerdere leefstijlen).

Huidige Barcode



De Roosendaalse barcode brengt in beeld welke functies nu een plek hebben in onze dorpen en hoe groot hun ruimtebeslag is. In Moerstraten koesteren en versterken we de bestaande opzet van het dorp en het buitengebied. Verdichten gebeurt door maatwerk in de bestaande bebouwde kom en een 'rood-voor-rood'-regeling in het buitengebied (bestaande bebouwing vervangen door nieuwe). De grootste verschuiving in de barcode vindt plaats in het buitengebied waar gewerkt wordt aan groen-blauwe structuren. Deze versterken natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Onderbouwing

Alle getallen zijn indicatief en gebaseerd op een zekere schaalvergroting. Het geeft een mogelijk toekomstig beeld van groei per functie. Daarmee geeft dit richting aan de beoogde veranderingsopgave.

Toegevoegd programma* (m²)		Toelichting op woningmix · In Moerstraten zijn meer gezinnen en jongeren aanwezig. In plaats van de doorstroming van ouderen die elders in Roosendaal van belang is, gaat het hier om het kunnen doorverhuizen van gezinnen van een goedkopere gezinswoning naar een duurdere. Dit woonprogramma ondersteunt deze ontwikkeling
Bijeenkomst	0	
Cel	0	
Gezondheidszorg	0	
Industrie	0	
Kantoor	0	
Logies	0	
Onderwijs	0	
Overig	0	
Sport	0	
Winkel	0	
Woonfunctie	1.000	
Totaal toe te voegen programma	1.000	
Toegevoegd groen (m²)**		
Houtwallen	149.000	
Verbrede beekdalen	160.000	
Straatbomen	1.000	
Groene daken toevoegen	3.000	
Groene dorpsbuffer	122.000	
Totaal toe te voegen groen	434.000	
Toegevoegde woningen		
Aantal nieuw toegevoegde woningen***	8	
Aantal gesplitste woningen****	n.t.b.	

* Op basis van het gemiddelde BVO in de referentiewijken
** Op basis van gemeten vierkante meters in GIS
*** Indien er gesplitst wordt in de wijk: het aantal extra ontstane woningen door middel van splitsen zijn meegenomen in het getal 'Aantal nieuw toegevoegde woningen'. Wanneer een woning van 1 naar 2 eenheden/adressen gaat, valt er 1 onder 'Aantal nieuw toegevoegde woningen' en 1 onder 'Aantal gesplitste woningen'
**** Het aantal bestaande woningen dat gesplitst wordt

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. Het Pleinenplan

- Een vernieuwde openbare ruimte die weer sjeu geeft aan het dorpshart

2. De stad-landverbindingen

- Rondje Dassenplas
- Een ommetje tussen Moerstraten en De Dassenplas
- Vrijliggend voetpad tussen de dorpskern en De Dassenplas
- Kansen voor recreatie

3. De Robuuste Brede Beekdalen

- Ruim baan voor het water en het groen: hermeandering, beekbegeleidende natuur, waterberging en herstel van natuurlijke kwelstromen. Daardoor krijgt het gebied meer natuur- en belevingswaarde en is het weerbaarder voor de gevolgen van klimaatverandering
- Toegankelijk en aantrekkelijk maken voor recreatie door het toevoegen

van paden, bruggen, kanosteigers, et cetera

- Aanwijzen brede bufferzone rondom de beken voor de transformatie naar (agrarisch beheerde) natuur

Algemene interventies

De Collectieve erven

- Kleinschalige verdichting rond bestaande boerenerven en buurtschappen
- Landschapsontwikkeling en aanleg nieuwe landschapselementen maken onderdeel uit van elk project

Het Coulissenlandschap

- We leggen heggen, hagen en houtwallen langs de wegen die in beheer zijn van de gemeente, als startpunt voor versterking van het karakteristieke landschap
- Waar mogelijk vormen we verharde wegen om tot onverharde

De Fietslinten

- We willen doorgaand (vracht) verkeer door de dorpskern vermijden
- Het straatprofiel vormen we om tot langzaamverkeerslinten met een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte
- We benutten kansen voor vrijetijdseconomie door in te zetten op recreatie

Energietransitie

- Woningen voorzien van all-electric en warmtepompen



Toevoegen nieuwe (tijdelijke / flexibele) woningen op braakliggende plekken



Opwaarderen openbare ruimte in het dorpshart voor sociale ontmoeting



Kleinschalige verdichting met woningen op bestaande boerenerven



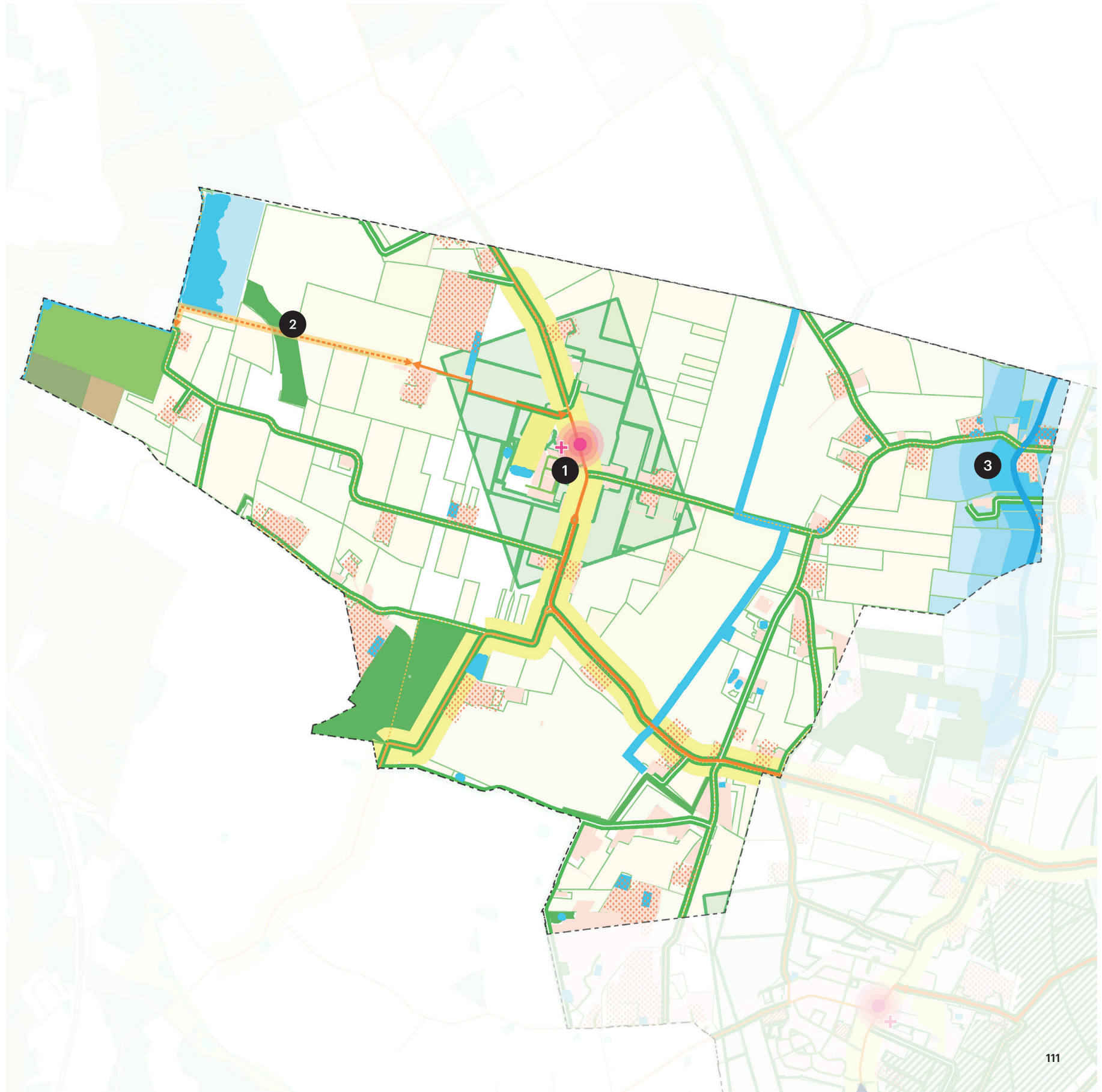
Aanleggen wandelroute rondom De Dassenplas (rondje Dassenplas)

Paspoortkaart

- Landschap en openbare ruimte**
- Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurttuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
- Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
- Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer



0 1 km



7.4.2 Heerle

Gastvrij dorp met een actief verenigingsleven aan de rand van de Brabantse Wal

“We missen een uitbreidingsplan, laagbouw in Heerle. Vooral voor ouderen, levensloopbestendige woningen.”

Bron: Het Gesprek

Wat maakt het dorp uniek en wat kunnen we verbijzonderen

Heerle is een karakteristiek dorp. In de rijksmonumentale kerk zijn nieuwe functies ondergebracht. Het verenigingsleven is goed op niveau. Dankzij een actieve groep inwoners is er een kleinschalige buurtsuper gekomen die grotendeels draait op vrijwilligers. Bij de sportvelden is een nieuwe sporthal gerealiseerd. De bevolking wordt echter ouder en dit heeft gevolgen voor verenigingen en de basisschool. De nieuwbouw van woningen blijft ook in dit dorp achter. Men is in Heerle, zo bleek tijdens Het Gesprek over de toekomst van Roosendaal, trots op de verenigingen, het sociale, de gastvrijheid, de rust en het dorpse.

Voor de invulling van het wonen leverde Het Gesprek deze bouwstenen op: collectieve huizen of hofjes voor ouderen en een woongemeenschap op het erf van een (voormalige) boerderij. Wanneer het huidige speelveld ingenomen wordt door woningbouw, moet dit elders in het dorp worden gecompenseerd. Belangrijke in het woningbouwprogramma is sociale woningbouw voor ouderen en de jeugd, evenals betaalbare koopwoningen voor jeugd en ouderen.

Opgave tot 2040

Behoud van de bestaande voorzieningen staat hoog op de toekomstagenda voor dit dorp. Daarnaast het toevoegen van passende woningen voor ouderen (tevens goed voor de doorstroming). De deelnemers aan Het Gesprek gaven aan diverse zaken te missen: voorzieningen (o.a. bakker/slager/cafetaria/café/drogist), bereikbaarheid gezondheidszorg voor ouderen en een geldautomaat. Daarnaast is er behoefte aan een dorpsommetje, een café, een winkel voor de eerste levensbehoeften en een goed buurthuis. Ook willen de mensen meer groen in het dorp.

Waarde van het dorp voor Roosendaal in 2040

Een vitale en hechte gemeenschap die op eigen kracht bloeit.

Strategie

Strategie: Koesteren

We koesteren en versterken het historische lint, met een heringerichte weg en laanstructuur. Het verdichten vindt plaats door middel van maatwerk; dorps verdichten binnen de bestaande structuur en de ontwikkeling van collectieve erven in het buitengebied. Ook hier moet de energietransitie zorgvuldig worden ingepast. In het buitengebied vinden we ruimte voor nieuwe groen-blauwe structuren die goed zijn voor natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Leefstijlen en functies

Net als Nispen en Wouw kent Heerle een redelijk evenwichtige huishoudensverdeling met gemiddeld iets meer gezinnen en kleine huishoudens tussen 55 en 74 jaar. Het vergroten van het aanbod aan huur-en koopappartementen en grondgebonden geclusterde woonvormen in kleinschalige complexen zorgt voor doorstroming. De ouder wordende bevolking kan de (te) grote eengezinswoning met tuin inruilen voor een gelijkvloerse levensloopbestendige woning. Daarmee bevorderen we het vrijkomen van voldoende woningen voor jongere huishoudens die graag in het dorp willen blijven wonen.

Huidige Barcode



De barcode brengt de functies in het dorp in beeld, met hun ruimtebeslag. In Heerle koesteren en versterken we de bestaande opzet van het dorp en het buitengebied. Verdichten gebeurt door maatwerk in de bestaande bebouwde kom en een 'rood-voor-rood'-regeling in het buitengebied (alleen nieuwbouw als er ook bestaande bebouwing wordt afgebroken). De grootste verschuiving in de barcode vindt plaats in het buitengebied waar gewerkt wordt aan groen-blauwe structuren die de versterking van natuur en biodiversiteit en de klimaatadaptatie faciliteren.

Onderbouwing

Alle getallen zijn indicatief en gebaseerd op een zekere schaalvergroting. Het geeft een mogelijk toekomstig beeld van groei per functie. Daarmee geeft dit richting aan de beoogde veranderingsopgave.

Toegevoegd programma* (m²)		Toelichting op woningmix
Bijeenkomst	0	
Cel	0	· Net als in Nispen worden in Heerle weinig woningen aan de voorraad toegevoegd. Voor ieder project geldt dat vooral senioren moeten worden bediend. Denk daarbij zowel aan grondgebonden woningen (hof, geclusterd, collectieve woonvormen en -opdrachtgeverschap) als aan appartementen (geclusterd, kleinschalig, levensloopbestendig)
Gezondheidszorg	0	
Industrie	0	
Kantoor	0	
Logies	0	
Onderwijs	0	
Overig	0	
Sport	0	
Winkel	0	
Woonfunctie	7.000	
Totaal toe te voegen programma	7.000	
Toegevoegd groen (m²)**		
Houtwallen	188.000	
Verbrede beekdalen	740.000	
Vergroende straten	1.000	
Straatbomen	4.000	
Groene daken toevoegen	31.000	
Groene dorpsbuffer	191.000	
Totaal toe te voegen groen	1.150.000	
Toegevoegde woningen		
Aantal nieuw toegevoegde woningen***	42	
Aantal gesplitste woningen****	n.t.b.	

* Op basis van het gemiddelde BVO in de referentiewijken
** Op basis van gemeten vierkante meters in GIS
*** Indien er gesplitst wordt in de wijk: het aantal extra ontstane woningen door middel van splitsen zijn meegenomen in het getal 'Aantal nieuw toegevoegde woningen'. Wanneer een woning van 1 naar 2 eenheden/adressen gaat, valt er 1 onder 'Aantal nieuw toegevoegde woningen' en 1 onder 'Aantal gesplitste woningen'
**** Het aantal bestaande woningen dat gesplitst wordt

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. Het Pleinenplan

- Een vernieuwde openbare ruimte die het dorpshuis, de kerk en winkels aan elkaar weeft en weer leven geeft aan het dorpshart
- Buurtvoorzieningen (her-)introduceren

2. De Robuuste Brede Beekdalen

- Ruimte voor volop groen en blauw met hermeandering, beekbegeleidende natuur, waterberging en het herstel van natuurlijke kwelstromen. Goed voor de natuurwaarde en het gebied wordt zo weerbaarder voor de gevolgen van klimaatverandering
- Toegankelijk en aantrekkelijk maken voor recreatie door toevoegen paden, bruggen, kanosteigers, et cetera.

- Aanwijzen brede bufferzone rondom beken voor transformatie naar (agrarisch beheerde) natuur
- Een ommetje tussen Heerle en Wouw
- Aanleg van nieuwe landschapselementen en natte graslanden
- Situering van vrijliggende voetpaden

Algemene interventies

De Collectieve erven

- Kleinschalige verdichting rond bestaande boerenerven en buurtschappen
- Landschapsontwikkeling en aanleg nieuwe landschapselementen zijn onderdeel van elk project

Het coulissenlandschap

- Heggen, hagen en houtwallen langs wegen, als startpunt langs wegen in beheer van de gemeente

- Waar mogelijk het omvormen van de weg tot een onverharde weg

De Fietslinten

- Het straatprofiel omvormen tot langzaamverkeerslinten met een aantrekkelijke openbare ruimte
- Verdere maatregelen om doorgaand (vracht)verkeer door de kern te mijden

Energietransitie

- Energievoorziening met all-electric woningen en warmtepompen

“Er is veel weg de laatste tijd. Geen café, geen huisartsenpost, geen prikdienst, geen geldautomaat Ouderen moeten een taxi nemen om naar de huisarts te gaan in plaats van andersom. Er is 1 winkel die draaiende gehouden wordt met vrijwilligers.”

Bron: Het Gesprek



Transformeren boerderij tot café, lokale winkel en/of woningen voor ouderen



Opwaarderen openbare ruimte in het dorpshart voor sociale ontmoeting



Aantrekkelijk maken buitengebied met dorpssommetjes, fietspaden en kanoroutes



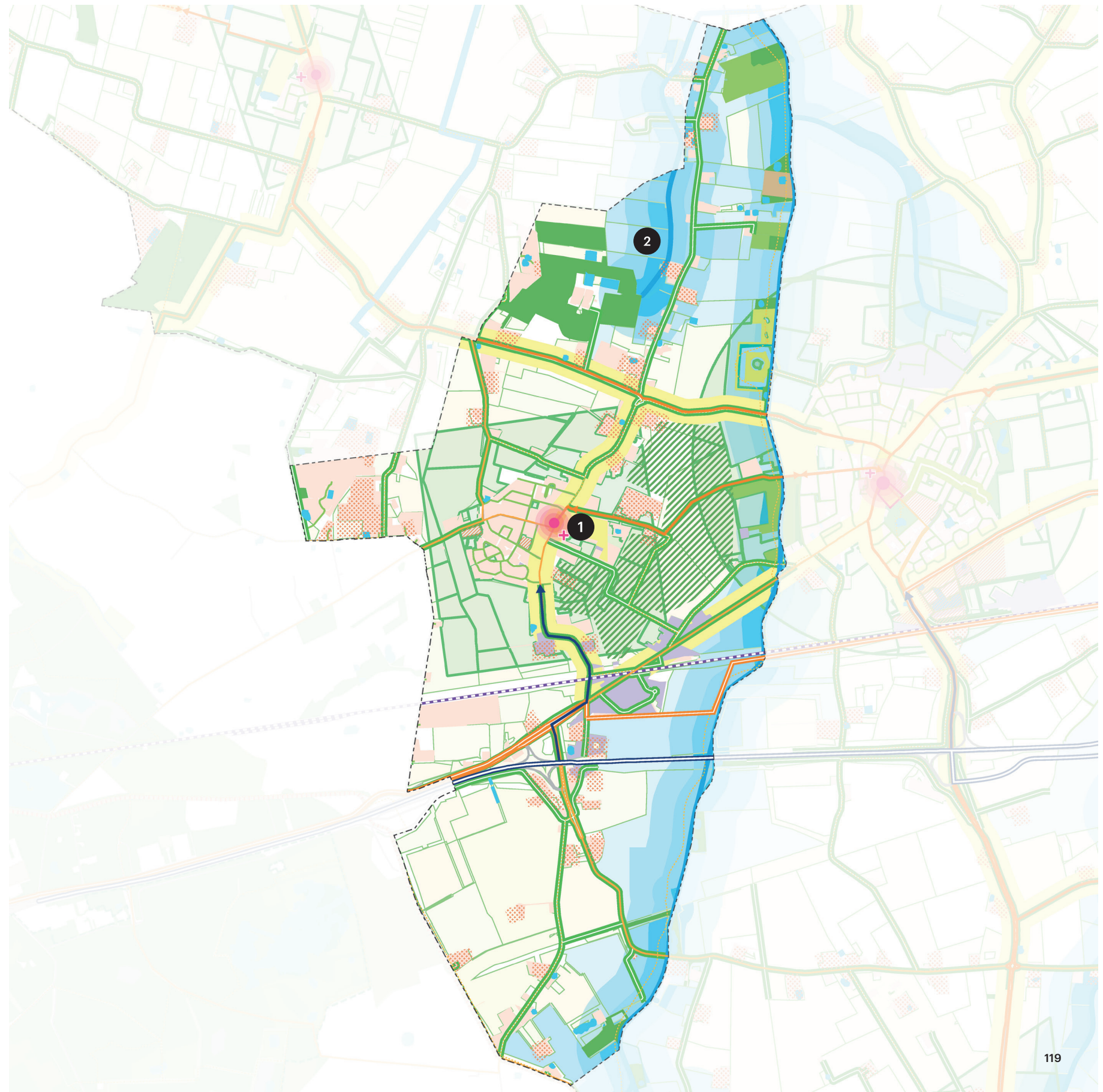
Toevoegen natuur in het buitengebied door aanplant heggen, hagen en houtwallen

Paspoortkaart

- Landschap en openbare ruimte**
 - Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurttuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
 - Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
 - Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer



0 1 km



6.4.3 Wouw

Karakteristiek Brabants dorp met een kloppend historisch hart

“Er zijn nu nog voorzieningen genoeg.
Maar in de toekomst maak ik me wel zorgen. Er gaat
steeds meer aan voorzieningen dicht.”

Bron: Het Gesprek

Wat maakt het dorp uniek en wat kunnen we verbijzonderen

Wouw heeft een historisch hart en kent goede voorzieningen. Kenmerkend voor het dorp zijn de Markt, de Lambertuskerk en de molen. Een groot aantal inwoners is actief, er zijn grote verenigingen voor diverse doelgroepen. Het dorp ligt dichtbij de snelweg, wat een aantrekkingskracht heeft op huishoudens die gemakkelijk naar hun werk of naar de voorzieningen in de omgeving willen reizen.

Er is waardering voor het dorpse, de rust, het verenigingsleven en de voorzieningen en de historie.

Bij de bouw van nieuwe huizen in Wouw denkt men aan ouderenwoningen, onder meer in de vorm van aanleunwoningen. Ouderen wonen nu in huizen die te groot zijn voor hen. Deze komen dan vrij voor anderen (jongeren gezinnen). Aanleunwoningen. Ook is er behoefte in het dorp aan betaalbare (huur) woningen voor starters.

Opgave tot 2040

We zetten in op het behoud en versterken van het – nu nog goede – voorzieningenniveau. Verder is het substantieel toevoegen van woningen voor ouderen en jongeren van belang. Wouw biedt ruimte voor experimenteel

wonen, bijvoorbeeld een woongemeenschap en het bouwen op boerenerven met collectief particulier opdrachtgeverschap. Een andere wens is de toevoeging van goede fiets- en voetpaden. Zorgen zijn er ook, de deelnemers aan Het Gesprek missen de genoemde woongemeenschap op het erf van een (voormalige) boerderij en tiny woningen voor starters.

Waarde van de wijk voor Roosendaal in 2040

Een dorp met een sterke voorzieningestructuur (basisonderwijs, sport en winkels), voor de eigen bewoners én voor de omliggende kernen.

Strategie

Strategie: Koesteren

Met een heringerichte weg en laan-structuur koesteren en versterken we ook hier het historische lint. Dorps en secuur verdichten gaat samen met de realisatie van collectieve erven en bijzondere kleinschalige woonvormen in het buitengebied. In het buitengebied voegen we nieuwe groen-blauwe structuren toe die natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie faciliteren. We zoeken naar ruimte voor de energietransitie.

Leefstijlen en functies

Ook Wouw kent een redelijk evenwichtige huishoudensverdeling met gemiddeld iets meer gezinnen en kleine huishoudens tussen 55 en 74 jaar dan de overige doelgroepen op de woningmarkt. Het aanbod van huur-en koop-appartementen en grondgebonden geclusterde woonvormen in kleinschalige complexen mag groter worden. Deze zorgen voor doorstroming van de verouderende bevolking en daarmee voor het vrijkomen van voldoende woningen voor jongere huishoudens die graag in het dorp willen blijven of komen wonen.

Huidige Barcode



Welke functies hebben nu een plek hebben in het dorp en hoe groot is hun ruimtebeslag? In Wouw koesteren en versterken we de bestaande opzet van het dorp en het buitengebied. Verdichten vindt plaats door maatwerk in de bestaande bebouwde kom en een 'rood-voor-rood'-regeling in het buitengebied. De grootste verschuiving in de barcode vindt plaats in het buitengebied waar gewerkt wordt aan groen-blauwe structuren die natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie faciliteren.

Onderbouwing

Alle getallen zijn indicatief en gebaseerd op een zekere schaalvergroting. Het geeft een mogelijk toekomstig beeld van groei per functie. Daarmee geeft dit richting aan de beoogde veranderingsopgave.

Toegevoegd programma* (m²)		Toelichting op woningmix
Bijeenkomst	1.000	
Cel	0	· Net als in Nispen worden in Wouw weinig woningen aan de voorraad toegevoegd. Voor ieder project geldt dat vooral senioren in beeld zijn als doelgroep. Er is behoefte aan grondgebonden woningen (hof, geclusterd, nieuwe woonvormen) en appartementen (geclusterd, levensloopbestendig)
Gezondheidszorg	0	
Industrie	3.000	
Kantoor	0	
Logies	0	
Onderwijs	0	
Overig	0	
Sport	0	
Winkel	0	
Woonfunctie	23.000	
Totaal toe te voegen programma	27.000	
Toegevoegd groen (m²)**		
Houtwallen	131.000	
Verbrede beekdalen	960.000	
Vergroende straten	4.000	
Straatbomen	18.000	
Groene daken toevoegen	23.000	
Groene dorpsbuffer	443.000	
Totaal toe te voegen groen	1.557.000	
Toegevoegde woningen		
Aantal nieuw toegevoegde woningen***	131	
Aantal gesplitste woningen****	n.t.b.	

* Op basis van het gemiddelde BVO in de referentiewijken
** Op basis van gemeten vierkante meters in GIS
*** Indien er gesplitst wordt in de wijk: het aantal extra ontstane woningen door middel van splitsen zijn meegenomen in het getal 'Aantal nieuw toegevoegde woningen'. Wanneer een woning van 1 naar 2 eenheden/adressen gaat, valt er 1 onder 'Aantal nieuw toegevoegde woningen' en 1 onder 'Aantal gesplitste woningen'
**** Het aantal bestaande woningen dat gesplitst wordt

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. Het Pleinenplan

- Een nieuw groot kunstwerk op de Wouwse Markt

2. De Robuuste Brede Beekdalen

- In de beekdalen maken we ruimte voor hermeandering, beekbegeleidende natuur, waterberging en het herstel van natuurlijke kwelstromen. Daarmee worden de beekdalen weerbaarder voor gevolgen klimaatverandering en stijgt de natuur- en belevingswaarde
- Recreatiemogelijkheden nemen toe door het toevoegen van paden, bruggen, kanosteigers, et cetera
- Aanwijzen brede bufferzones rondom beken voor transformatie naar (agrarisch beheerde) natuur
- Een ommetje tussen Heerle en Wouw

- Aanleg van nieuwe landschapselementen en natte graslanden
- Creëren van vrijliggende voetpaden

Algemene interventies

De Collectieve erven

- Kleinschalige verdichting rond bestaande boerenerven en buurtschappen
- In ieder project streven we naar landschapsontwikkeling en de aanleg van nieuwe landschapselementen

Het Coulisselandschap

- Aanleg van heggen, hagen en houtwallen langs gemeentelijke wegen, als startpunt voor versterking van dit typisch Roosendaalse landschap
- Waar mogelijk het omvormen van verharde weg tot onverharde exemplaren

De Fietslinten

- Het straatprofiel omvormen tot langzaamverkeerslinten met een hoogwaardige openbare ruimte

Energietransitie en ondergrondse infrastructuur

- Woningen die voorzien van all-electric en warmtepompen
- Aanpassing van het rioolstelsel om in te spelen op woningbouw

“Ik mis woningen voor starters in meerdere vormen en/of mogelijkheden en ruimte voor ouderen, zodat er meer doorstroom komt vanuit bestaande sociale woningbouw en eigendom.”

Bron: Het Gesprek



Een nieuw groot (tijdelijk) kunstwerk op de Wouwse Markt



Toevoegen woningen voor ouderen en jongeren in het dorpshart



Verbreden boerenerven met woningen en recreatieve voorzieningen



Groene bufferzones rondom dorpskern met fiets- en wandelpaden

Paspoortkaart

- Landschap en openbare ruimte**
- Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurttuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
- Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
- Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitten, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer



0 1 km



6.4.4 Wouwse Plantage

Klein dorp in een aantrekkelijke omgeving van bossen, beekdalen en landgoederen

“Ik mis een winkel, een geldautomaat, meer mogelijkheden om er te kunnen wonen. M.n. jongeren willen er graag blijven wonen, trekken nu weg.”

Bron: Het Gesprek

Wat maakt het dorp uniek en wat kunnen we verbijzonderen

Wouwse Plantage is een klein dorp en ligt in een omgeving die aantrekkelijk is voor recreanten. Veel dagjesmensen doen de omgeving en het dorp aan. Het dorpshuis ‘De Spil’ is letterlijk een spil in de samenleving van het dorp, het is de ontmoetingsplaats voor bewoners. Hier speelt zich ook een groot deel van het verenigingsleven af.

Opgave tot 2040

Behoud van de bestaande voorzieningen is van groot belang voor de leefbaarheid. Het toevoegen woningen voor ouderen geeft deze groep een comfortabele en levensloopbestendige toekomst en zorgt tegelijkertijd voor de broodnodige doorstroming. In het buitengebied vindt de overgang plaats naar circulaire landbouw, met meer natuur en water – goed voor mens, flora en fauna.

Waarde van het dorp voor Roosendaal in 2040

Een zelfvoorzienend dorp met een hechte gemeenschap. Er is een groot aanbod aan recreatieve voorzieningen, met onder meer de natuurpoort naar de Wouwse Plantage en Brabantse Wal.

Strategie

Strategie: Koesteren

We koesteren en versterken het historische lint. De weg en de laanstructuur richten we opnieuw in. De toevoeging van woningen vindt plaats met maatwerk, op de schaal van het dorp en met respect voor de identiteit. Naast dit dorps verdichten zetten we in op de ontwikkeling van collectieve erven in het buitengebied, die onder meer voor bijzondere woonvormen interessant zijn. In het buitengebied wordt ruimte gezocht voor nieuwe groen-blauwe structuren, die natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie faciliteren. Ook het vormgeven aan de energietransitie moet zorgvuldig gebeuren, in het dorp en in het landschap.

Leefstijlen en functies

Wouwse Plantage kent een overver- tegenwoordiging van empty nesters, ouderen van wie de kinderen het huis uit zijn gegaan. Er zijn weinig jongeren. Het woonmilieu is dorps/landelijk, er staan vooral eengezinswoningen in de koopsector. We zien een diversiteit aan leefstijlen. Wouwse Plantage kent een hoge belevings-en toekomstwaarde, maar de sociale samenhang lijkt lager dan in de andere dorpen. We willen vooral woonvormen voor senioren realiseren. Dit leidt tot het vrijkomen van grondgebonden koop- woningen, die door (startende) gezinnen kunnen worden betrokken.

Huidige Barcode



De barcode geeft aan hoe de ruimte in Wouwse Plantage is verdeeld. We koesteren en versterken de bestaande opzet van het dorp en het buitengebied. Verdichten gebeurt door maatwerk in de bestaande bebouwde kom. Ook werken we met 'rood-voor-rood'-regeling in het buitengebied: eerst oude bebouwing afbreken, dan pas nieuwe toevoegen. De grootste verschuiving in de barcode vindt plaats in het buitengebied waar door de toevoeging van genoemde groen-blauwe structuren.

Onderbouwing

Alle getallen zijn indicatief en gebaseerd op een zekere schaalvergroting. Het geeft een mogelijk toekomstig beeld van groei per functie. Daarmee geeft dit richting aan de beoogde veranderingsopgave.

Toegevoegd programma* (m²)		Toelichting op woningmix
Bijeenkomst	0	
Cel	0	· In Wouwse Plantage liggen er goede kansen om grondgebonden woningen te realiseren in een hoger marktsegment. Hierin kunnen ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Denk aan een geclusterde woonvorm waarbij mensen naar elkaar omkijken en bepaalde diensten delen, eventueel in collectief particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld
Gezondheidszorg	0	
Industrie	0	
Kantoor	0	
Logies	0	
Onderwijs	0	
Overig	0	
Sport	0	
Winkel	0	
Woonfunctie	5.000	
Totaal toe te voegen programma	5.000	
Toegevoegd groen (m²)**		
Houtwallen	500.000	
Verbrede beekdalen	1.800.000	
Vergroende straten	1.000	
Straatbomen	3.000	
Groene daken toevoegen	20.000	
Groene dorpsbuffer	299.000	
Nieuw landgoed	820.000	
Totaal toe te voegen groen	3.539.000	
Toegevoegde woningen		
Aantal nieuw toegevoegde woningen***	28	
Aantal gesplitste woningen****	n.t.b.	

* Op basis van het gemiddelde BVO in de referentiewijken
** Op basis van gemeten vierkante meters in GIS
*** Indien er gesplitst wordt in de wijk: het aantal extra ontstane woningen door middel van splitsen zijn meegenomen in het getal 'Aantal nieuw toegevoegde woningen'. Wanneer een woning van 1 naar 2 eenheden/ adressen gaat, valt er 1 onder 'Aantal nieuw toegevoegde woningen' en 1 onder 'Aantal gesplitste woningen'
**** Het aantal bestaande woningen dat gesplitst wordt

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. De geëxtensiveerde en circulaire landbouw

- Invullen landbouwsnipperen binnen huidige plantage
- Verwerven en herbebossen naast-gelegen percelen met bijvoorbeeld (loofhout) productiebossen of voedselbossen

2. De Robuuste brede beekdalen

- De beekdalen worden versterkt met ruimte voor hermeandering, ruimte beekbegeleidende natuur, waterberging en het herstel van natuurlijke kwelstromen. Goed voor de natuurwaarde en het weerbaarder maken van het landschap in relatie tot de klimaatverandering
- We maken het bijzondere Roosendaalse landschap toegankelijk en aantrekkelijk voor recreatie door onder meer paden, bruggen en kanosteigers toe te voegen

- We wijzen brede bufferzones aan rondom de beken voor een transformatie naar (agrarisch beheerde) natuur

3. De Natuurpoort Wouwse Plantage

- Startpunten voor fiets-, wandel-, ruiters-, men-, gravel- en MTB-tochten door de Brabantse natuur
- Recreatief landmark, zoals een uitkijktoren
- Een extra horecapunt en/of rustpunt

Algemene interventies

De Collectieve erven

- Kleinschalige verdichting rond bestaande boerenerven en buurtschappen
- Landschapsontwikkeling en aanleg nieuwe landschapselementen maken onderdeel uit van elk project

Het Coulisselandschap

- Langs de gemeentelijke wegen gaan we van start met de aanleg van heggen, hagen en houtwallen
- We maken van verharde wegen onverharde, waar mogelijk

De Fietslinten

- Het straatprofiel zetten we om in langzaamverkeerslinten, voorzien van een aantrekkelijke openbare ruimte

Energietransitie

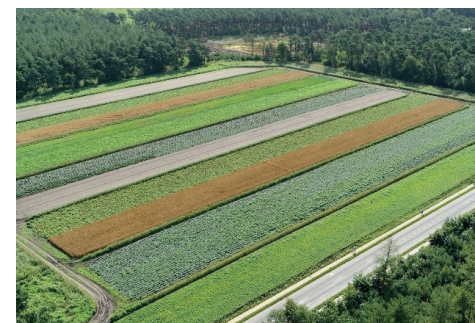
- Energievoorziening van de woningen met all-electric en warmtepompen



Uitbreiden dorpshuis, met woningen voor ouderen en lokale voorzieningen



Uitbreiden coulisselandschap door verwerven gronden en herinrichten landbouwgebied



Introduceren circulaire landbouw in combinatie met natuurontwikkeling



Nieuwe woonvormen in combinatie met natuurontwikkeling

Paspoortkaart

- Landschap en openbare ruimte**
 - Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurttuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
 - Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
 - Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer



0 1 km



6.4.4 Nispen

Vitale gemeenschap die op eigen kracht bloeit tussen Roosendaal en Essen

“Zet in op kangoeroewoningen: het toestaan van het plaatsen van mantelzorgwoningen op het eigen terrein. Goed voor de sociale samenhang.”

Bron: Het Gesprek

Wat maakt het dorp uniek en wat kunnen we verbijzonderen

Nispen is een karakteristiek lintdorp, met daaraan de kerk en de molen. Het dorp ligt landschappelijk fraai, tussen de beekdalen in. Het buitengebied biedt veel werkgelegenheid. Voorzieningen zijn geconcentreerd in de kern. De saamhorigheid in het dorp is groot. Er is een sterk verenigingsleven met veel inzet van de Nispenaren. Het buurthuis wordt druk bezocht. In Het Gesprek noteerden we een trots op de mensen in Nispen: de verenigingen, het sociale, de gastvrijheid. En daarnaast het dorpse, de historie, de rust.

Opgave tot 2040

Ook in Nispen is het behoud van de - weinige - bestaande voorzieningen een kernvraagstuk.

De komst van een nieuwe Defensiekazerne in het buitengebied nabij Nispen biedt hiervoor een nieuwe impuls.

Het toevoegen woningen wordt met name gericht op de ouderen, om zo tevens de doorstroming te stimuleren.

De transformatie buitengebied betekent een verdere verduurzaming van de landbouw en een overgang naar regeneratieve landbouw, meer natuur en wateren een betere toegankelijkheid en beleefbaarheid.

De dorpelingen missen goede fiets- en voetpaden, een aanpak voor een veilige leefomgeving en voorzieningen (buitenschoolse opvang en supermarkt. De opgetekende wensen in Het Gesprek over nieuwe woningen: woongemeenschap op het erf van een (voormalige) boerderij, collectieve projecten of hofjes voor ouderen en rijwoningen voor starters en gezinnen.

Waarde van het dorp voor Roosendaal in 2040

Een vitale en hechte gemeenschap die op eigen kracht bloeit tussen Roosendaal en Essen in.

Strategie

Strategie: Koesteren en koppelen
Het historische lint wordt versterkt, met een heringerichte weg en laan-structuur. Verdichten doen we door middel van maatwerk; dorps verdichten en de aanleg van collectieve erven in het buitengebied. In het buitengebied voegen we groen en blauw toe, voor meer natuur en biodiversiteit en het bevorderen van de klimaatadaptatie. Daarnaast zoeken we naar passende oplossingen voor het ruimtelijk goed inpassen van de energietransitie. De vestiging van een nieuwe kazerne brengt grote investeringen met zich mee. We zoeken actief naar “koppel-kansen” op het gebied van energie, infrastructuur, voorzieningen, natuur en landschap en woninbouwprogrammering.

Leefstijlen en functies
Nispen kent een redelijk evenwichtige huishoudensverdeling (vergelijkbaar met de verdeling in heel Roosendaal) met gemiddeld iets meer gezinnen en kleine huishoudens tussen 55 en 74 jaar, terwijl de woningvoorraad vooral uit eengezinswoningen bestaat. In een dorp als Nispen wonen mensen vooral in een eengezinswoning, ook als ze ouder worden. Een groter aanbod van huur- en koopappartementen en grondgebonden geclusterde woonvormen in kleinschalige complexen kan echter wel zorgen voor de gewenste doorstroming. De vrijkomende woningen kunnen dan ten goede komen aan jongere huishoudens die graag in het dorp willen blijven wonen.

Huidige Barcode



De barcode brengt schematisch in beeld welke functies nu een plek hebben in het dorp en hoe groot hun ruimtebeslag is. In Nispen koesteren en versterken we de bestaande opzet van het dorp en het buitengebied. Verdichten gebeurt door maatwerk in de bestaande bebouwde kom en een ‘rood-voor-rood’-regeling in het buitengebied, waarbij nieuwbouw wordt toegestaan mits er een vergelijkbare hoeveelheid bestaande bouw wordt afgebroken. De grootste verschuiving in de barcode vindt plaats in het buitengebied waar gewerkt wordt aan groen-blauwe structuren die natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie faciliteren. Tot slot neemt het aandeel openbare voorzieningen (dat nu nog niet zichtbaar is in de barcode) toe. Oorzaak is het situeren van de nieuwe commandokazerne in het buitengebied.

Onderbouwing

Alle getallen zijn indicatief en gebaseerd op een zekere schaalvergroting. Het geeft een mogelijk toekomstig beeld van groei per functie. Daarmee geeft dit richting aan de beoogde veranderingsopgave.

Toegevoegd programma* (m²)		Toelichting op woningmix
Bijeenkomst	0	
Cel	0	· In Nispen worden weinig woningen aan de voorraad toegevoegd. Daarom is het extra belangrijk dat iedere extra woning een toegevoegde waarde heeft voor het dorp. Doorstroming is dan belangrijk om zowel senioren beter te bedienen als jongere gezinnen aan een gezinswoning te helpen. Voor ieder nieuw project geldt dus dit vooral senioren moet bedienen (met zowel grondgebonden woningen als appartementen)
Gezondheidszorg	0	
Industrie	1.000	
Kantoor	0	
Logies	0	
Onderwijs	0	
Overig	0	
Sport	0	
Winkel	0	
Woonfunctie	4.000	
Totaal toe te voegen programma	5.000	
Toegevoegd groen (m²)**		
Houtwallen	315.000	
Verbrede beekdalen	800.000	
Vergroende straten	1.000	
Straatbomen	5.000	
Groene daken toevoegen	16.000	
Groene dorpsbuffer	248.000	
Nieuw landgoed	400.000	
Totaal toe te voegen groen	1.779.000	
Toegevoegde woningen		
Aantal nieuw toegevoegde woningen***	26	
Aantal gesplitste woningen****	n.t.b.	

* Op basis van het gemiddelde BVO in de referentiewijken
** Op basis van gemeten vierkante meters in GIS
*** Indien er gesplitst wordt in de wijk: het aantal extra ontstane woningen door middel van splitsen zijn meegenomen in het getal ‘Aantal nieuw toegevoegde woningen’. Wanneer een woning van 1 naar 2 eenheden/adressen gaat, valt er 1 onder ‘Aantal nieuw toegevoegde woningen’ en 1 onder ‘Aantal gesplitste woningen’
**** Het aantal bestaande woningen dat gesplitst wordt

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. Kerken

- Dorpshuis Nispia verhuist naar de kerk

2. De geëxtensiveerde en circulaire landbouw

- Invullen landbouwsnippers binnen huidige plantage
- Verwerven en herbebossen naast-gelegen percelen met bijvoorbeeld (loofhout) productiebossen of voedselbossen

3. De Robuuste brede beekdalen

- We zetten in op hermeandering, beekbegeleidende natuur, waterberging en het herstel van natuurlijke kwelstromen. Dat is goed voor water en bodem en de natuurwaarde. Het Roosendaals landschap wordt bovendien weerbaarder voor de gevolgen van klimaatverandering

- Het toevoegen van paden, bruggen en bijvoorbeeld kanosteigers maakt dit deel van het mozaïek aantrekkelijker en beter toegankelijk
- Aanwijzen van brede bufferzones rondom de beken voor de transformatie naar (agrarisch beheerde) natuur

4. Het Commandolandgoed

- Nieuwe kazerne en ruimte voor natuur en klimaatadaptatie

Algemene interventies

De Collectieve erven

- Kleinschalige verdichting rond bestaande boerenerven en buurtschappen
- Landschapsontwikkeling en de aanleg van nieuwe landschapselementen zijn onderdeel van elk project

Het Coulisselandschap

- Langs haar eigen wegen zet de gemeente in op meer heggen, hagen en houtwallen. Dit vormt het startpunt voor het behoud en de versterking van dit landschap
- Waar mogelijk vormen we verharde wegen om tot onverharde wegen

De fietslinten

- Het straatprofiel krijgt de vorm van een langzaamverkeerslint, met een hoogwaardige openbare ruimte

Energietransitie

- Woningen worden voorzien van all-electric toepassingen en warmtepompen
- Kazerne wordt zoveel mogelijk energie-neutraal. Investerings t.b.v. netcapaciteit, opslag en opwek worden waar mogelijk verbonden met energie-initiatieven in Nispen.

“Het dorpse karakter blijven bewaken en ervoor zorgen dat ook de jonge Nispenaren woonruimte hebben.”

Bron: Het Gesprek



Transformeren kerk tot dorpshuis, met woningen voor ouderen en buurtvoorzieningen



Organiseren van een dorpsfestival voor lokale bewoners en bezoekers van buiten



Ruimte voor nieuwe landgoederen in combinatie met natuurontwikkeling



Hermeandering beekdalen voor waterberging en robuuste ecologische verbindingen

Paspoortkaart

- Landschap en openbare ruimte**
 - Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurttuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
 - Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
 - Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer



0 1 km



6.5 Bedrijventerreinen & Leisurepark

Indeling gebiedspaspoorten

De bedrijventerreinen en het Leisurepark zijn belangrijke pijlers van de Roosendaalse economie, met een aanzienlijke werkgelegenheid in de detail- en groothandel, industrie, logistiek en vrijetijdseconomie. Het beeld op de bedrijventerreinen is diffuus; er zijn overvolle bedrijventerreinen waar de vraag naar nieuwe bedrijfslocaties toeneemt, terwijl op sommige plekken juist leegstand en verloedering op de loer liggen. Ook geven ondernemers aan dat de inrichting van de openbare ruimte te wensen overlaat en niet als aantrekkelijk of uitnodigend wordt ervaren.

Dit vraagt om een kwaliteitsimpuls voor de bedrijventerreinen en het Leisurepark. De focus ligt hierbij op vergroening, verduurzaming (energietransitie en circulaire economie) en intensivering (efficiënt en meervoudig

ruimtegebruik). We willen een overgang realiseren naar een circulaire en regeneratieve economie. Daarnaast streeft Roosendaal naar een verhoging van het aantal arbeidsplaatsen per hectare door verdichting en intensivering van de ruim opgezette bedrijventerreinen. Er is nog maar beperkt ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen. Daar bieden we geen ruimte voor nieuwe, grootschalige, ruimte-intensieve bedrijven.

Het Leisurepark heeft (inter)nationale aantrekkingskracht, maar de rest van de gemeente profiteert hier momenteel niet genoeg van. De kans voor Roosendaal als geheel ligt in het verlengen van het verblijf van bezoekers en het stimuleren van bezoek aan andere delen van de gemeente. De inspanningen zijn gericht op het verbeteren van de verbinding tussen het Leisurepark en het Roosendaalse stadscentrum.



Bedrijventerreinen & Leisurepark

6.5.1 Borchwerf, Majoppeveld en Vijfhuizenberg

De nieuwe circulaire werkgebieden van de toekomst

“Ik mis goede veiligheid op Vijfhuizenberg. Er rijden vaak auto's die geen bestemmingsverkeer zijn, ook geen veilige voet- en fietspaden. Tegenwoordig ligt er overal veel zwerfafval in de bermen, wellicht een oproep waar prikstokken te halen en waar afvalzak weggooien.”

Bron: Het Gesprek

Wat maakt de bedrijventerreinen uniek en wat kunnen we verbijzonderen

Het gaat hier om grote banenmotoren: 42 procent van de werkgelegenheid is gevestigd op bedrijventerreinen. De technische sector en de maakindustrie zijn al sterk aanwezig in Roosendaal.

Opgave tot 2040

We zetten in op de transitie van een lineaire naar een circulaire en regeneratieve economie, bijvoorbeeld in de maakindustrie, in de landbouw en in de energietransitie. Slim, meer-voudig ruimtegebruik vormt de sleutel: passende ruimte creëren voor economische functies in een gemeente waar de ruimte een steeds schaarser goed wordt (als gevolg van groei en verschillende functie-invullingen). Voor nieuwe, grootschalige, ruimte-extensieve bedrijven is geen plaats. Belangrijk is verder de ontwikkeling naar 'een leven lang leren'. Denk daarbij aan een goede verbinding tussen arbeidsmarkt en onderwijs. Dit zorgt

ervoor dat er voldoende aantrekkelijke banen zijn, de arbeidsparticipatie in Roosendaal toeneemt en de krapte op de arbeidsmarkt afneemt. Het zwaartepunt ligt daarbij op het beroepsonderwijs.

Waarde van het bedrijventerrein voor Roosendaal in 2040

Deze gebieden fungeren nog steeds een banenmotor maar zijn daarnaast aanjager en centrale plek/hub in de regionale circulaire economie geworden.

Strategie

Strategie: inbreiden en transformeren

Op dit moment is sprake van een extensief gebruik van de ruimte, functiestapeling komt (te) weinig voor. Tegelijkertijd is dat een kans voor de toekomst: bedrijventerreinen hebben veel potentie om te verdichten. Ook kunnen ze ruimte toevoegen voor de klimaatadaptatie (op maaiveld) en de energietransitie (op daken). Dit betekent een toename van de hoeveelheid groen en water in de barcode. Inbreiden en transformatie moet uiteindelijk leiden tot een hoger aantal arbeidsplaatsen per hectare.

We willen grip op de arbeidsmarkt: blijvende schaarste aan arbeidskrach-

ten maakt dat we AI, mechanisering en robotisering stimuleren, zodat schaarse arbeidskrachten beschikbaar blijven en komen voor beroepen en taken waar menselijk contact voor noodzakelijk is, zoals zorg, onderwijs, politie en defensie.

Daarom willen we ruimte bieden aan hoog-technologische, duurzame bedrijven.

Voor grootschalige ruimte-extensieve bedrijven met inzet van veel laagge-kwalificeerd personeel zijn geen nieuwe kavels of bedrijventerreinen meer beschikbaar.

Huidige Barcode



De barcode brengt schematisch in beeld welke functies nu een plek hebben in het dorp en hoe groot hun ruimtebeslag is. In Nispen koesteren en versterken we de bestaande opzet van het dorp en het buitengebied. Verdichten gebeurt door maatwerk in de bestaande bebouwde kom en een 'rood-voor-rood'-regeling in het buitengebied, waarbij nieuwbouw wordt toegestaan mits er een vergelijkbare hoeveelheid bestaande bouw wordt afgebroken. De grootste verschuiving in de barcode vindt plaats in het buitengebied waar gewerkt wordt aan groen-blauwe structuren die natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie faciliteren. Tot slot neemt het aandeel openbare voorzieningen (dat nu nog niet zichtbaar is in de barcode) toe. Oorzaak is het situeren van de nieuwe commandokazerne in het buitengebied.

Ruimtelijke interventies

Algemene interventies

De Vergroening, verduurzaming en intensivering van bedrijventerreinen

- Inzet op verduurzamingstechnologie. Robotisering en digitalisering zijn een gegeven en een zegen om de krappe arbeidsmarkt het hoofd te bieden en de arbeidsproductiviteit en concurrentiekracht te vergroten
- Ruimte creëren voor circulariteit
- Verdichten van het bedrijventerrein door het toevoegen van nieuw werkprogramma in de lege tussenruimten
- Prioriteer de vestiging van nieuwe bedrijven met een hogere 'baandichtheid' en toegevoegde waarde aan de lokale economie. Houd de deur dicht voor footloose (ongebonden) en geautomatiseerde bedrijvigheid met weinig economisch toegevoegde waarde
- Het maaiveld ontstenen en water-doordringbaar maken

- Lege tussenruimten gebruiken voor klimaatrobuuste openbare ruimte. Meer plek voor infiltratie en een groter bladerdak, maar ook voor hoogspanningsnet/-leidingen
- De plantsoenen en grasvelden omvormen tot de natuurbiotop die past bij de lokale ondergrond (bijvoorbeeld broekbos, eiken-beukenbos, heide)

De Groene Zonnedaken en - wanden

- Zonnepanelen realiseren op de daken en aan de gevels van de grote logistieke hallen met de hulp van een 'ontzorgteam' dat de ondernemers bijstaat. Zo ontstaat een elektriciteits-hub voor bedrijven en wellicht nog woongebieden in het kader van de energietransitie.

Dubbel Ruimtegebruik

- "Restruimtes" waar geen bebouwing mogelijk is zoveel mogelijk dubbel benutten, bijvoorbeeld als vrachtwagenparkeerruimte.

De Fietslinten

- Ruime en verkeersveilige fietspaden als betere verbinding met de rest van de stad (dit geldt specifiek voor Borchwerf)



Daken benutten voor zonne-energie



Verdichten en vergroenen bedrijfsgebouwen/ logistieke hallen



Lege groene tussenruimten transformeren naar klimaatrobuuste openbare ruimte



Gebruik restruimtes: vrachtwagenparkeren onder hoogspanningskabel.

Paspoortkaart - Borchwerf

Landschap en openbare ruimte

- Ecologisch buurtgroen
- Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
- Ecologische akkerranden
- Parken
- Nieuw park
- Groene lanen en straten
- Sport
- Buurttuin/waterplein
- Opgewaardeerde openbare ruimte
- Historisch lint
- Water(gang)
- Vernat beekdal
- Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
- Kazernelandgoed
- Natura 2000 grens
- Natuurnetwerk Brabant
- Bos
- Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
- Om te vormen landbouw naar natuur
- Heide
- Moeras / broekbos

Mobiliteit

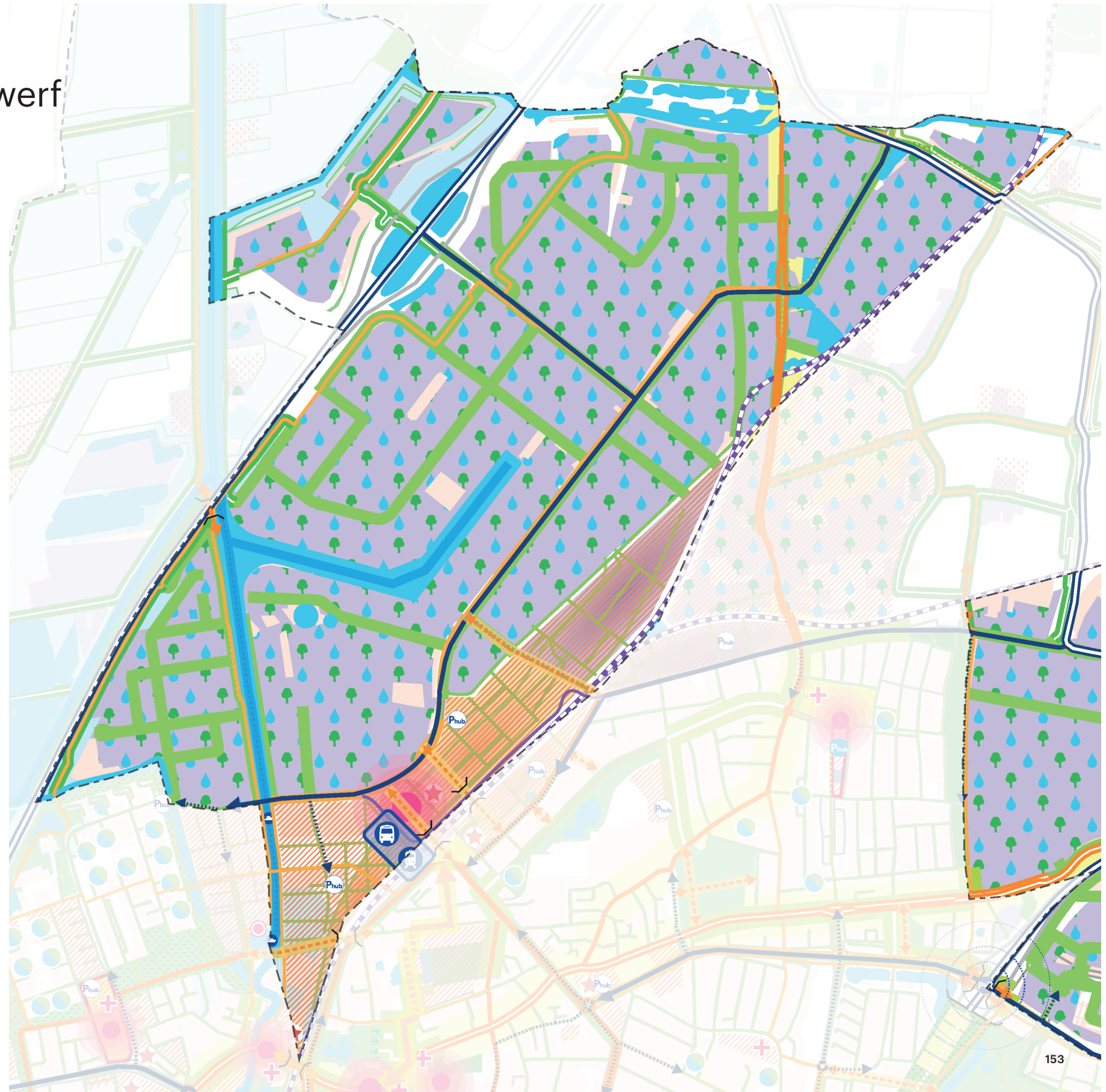
- Spoorlijn met station
- Busstation
- Stadsring auto
- Stadsontsluitingen auto
- Ontsluitende wegen
- Snelfietsroute
- Fietslint
- Basis fietsnetwerk
- Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
- Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
- Viaduct of brug voor langzaam verkeer
- Verbeterde langzaamverkeer verbinding
- Nieuwe langzaamverkeer verbinding
- Wandelroute
- Watersportroute met aanmeerplek
- P+R locatie (zoekgebied)
- Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
- Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)

Verdichting en programma

- Stads-/wijk-/dorpscentrum
- Kleinschalig voorzieningscluster
- Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verdichting)
- Locatie voor (her)ontwikkeling (splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
- Collectief erf
- + / ★ Kerk / Iconisch gebouw
- Gemengd werkgebied
- Werkprogramma als geluidsbuffer



0 400 m



Paspoortkaart - Majoppeveld

- Landschap en openbare ruimte**
- Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurttuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
- Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
- Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer



0 400 m

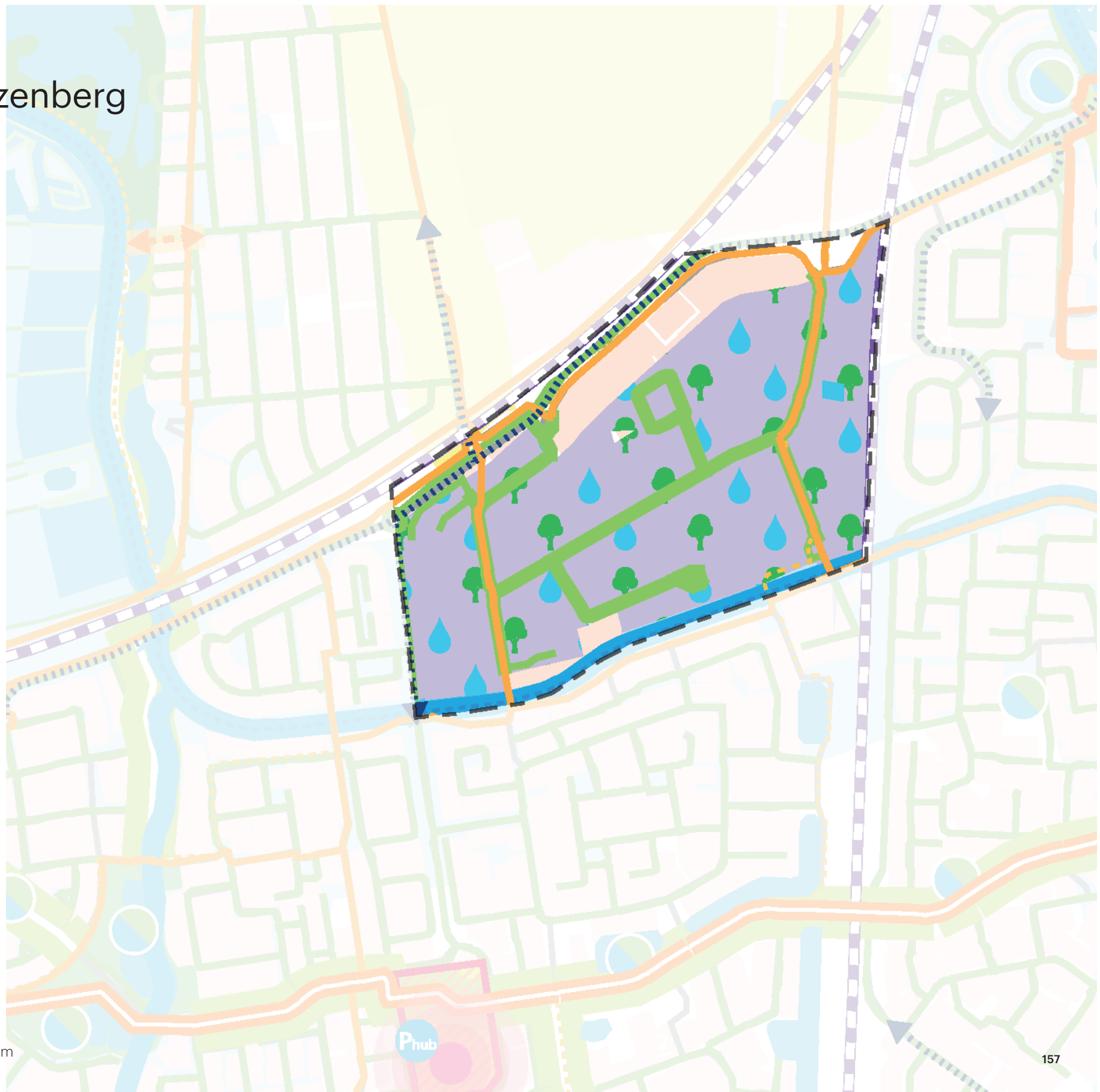


Paspoortkaart - Vijfhuizenberg

- Landschap en openbare ruimte**
 - Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurttuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
 - Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
 - Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer



0 400 m



6.5.2 De Wig (Noord)

Zoekgebied voor de economie van de toekomst

Wat maakt het gebied uniek en wat kunnen we verbijzonderen

De Wig (beter: de ontwikkelrichting in NO-richting van de stad Roosendaal) ligt ingeklemd tussen Kalsdonk, Majoppeveld en Borchwerf. Dit gebied aan de rand van de stad kenmerkt zich als rafelgebied met verschillende functies. Waaronder oude lintenwegen met kleinschalige bedrijvigheid en woningbouw, sportvoorzieningen (pump-track) en landbouw.

Opgave en waarde van het gebied voor Roosendaal 2040

De Wig is een zoekgebied bestemd voor kleinschalige, hoogwaardige bedrijvigheid, voor aanlanding tweede aansluiting Roosendaal op hoofdnet elektriciteit (plus bijbehorende ruimteclaim), emplacementfuncties als er elders in de regio geen passende locaties gevonden worden en voor vernatting en waterberging in het midden van het gebied (en daarmee water en bodem sturend, plus voldoen aan klimaatopgave, plus aansluitend op visie waterschap voor dat gebied).

Waarde van het gebied voor Roosendaal in 2040

De Wig heeft veel potentie op het gebied van circulaire economie, energietransitie, mobiliteit en klimaat-neutraliteit. Door het gebied actief te gebruiken om bedrijven te huisvesten die elders niet meer goed passen kan de Wig ook ingezet worden om op andere plaatsen ruimte in de stad vrij te spelen.

Strategie

Strategie: inbreiden en transformeren

Op dit moment is sprake van een extensief gebruik van de ruimte, functiestapeling komt (te) weinig voor. Tegelijkertijd is dat een kans voor de toekomst: bedrijventerreinen hebben veel potentie om te verdichten. Ook kunnen ze ruimte toevoegen voor de klimaatadaptatie (op maaiveld) en de energietransitie (op daken). Dit betekent een toename van de hoeveelheid groen en water in de barcode. Inbreiden en transformatie moet uiteindelijk leiden tot een hoger aantal arbeidsplaatsen per hectare.

We willen grip op de arbeidsmarkt: blijvende schaarste aan arbeidskrach-

ten maakt dat we AI, mechanisering en robotisering stimuleren, zodat schaarse arbeidskrachten beschikbaar blijven en komen voor beroepen en taken waar menselijk contact voor noodzakelijk is, zoals zorg, onderwijs, politie en defensie.

Daarom willen we ruimte bieden aan hoog-technologische, duurzame bedrijven.

Voor grootschalige ruimte-extensieve bedrijven met inzet van veel laagge-kwalificeerd personeel zijn geen nieuwe kavels of bedrijventerreinen meer beschikbaar.

Huidige Barcode



De barcode brengt schematisch in beeld welke functies nu een plek hebben in het dorp en hoe groot hun ruimtebeslag is. In Nispen koesteren en versterken we de bestaande opzet van het dorp en het buitengebied. Verdichten gebeurt door maatwerk in de bestaande bebouwde kom en een 'rood-voor-rood'-regeling in het buitengebied, waarbij nieuwbouw wordt toegestaan mits er een vergelijkbare hoeveelheid bestaande bouw wordt afgebroken. De grootste verschuiving in de barcode vindt plaats in het buitengebied waar gewerkt wordt aan groen-blauwe structuren die natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie faciliteren. Tot slot neemt het aandeel openbare voorzieningen (dat nu nog niet zichtbaar is in de barcode) toe. Oorzaak is het situeren van de nieuwe commandokazerne in het buitengebied.

Ruimtelijke interventies

Locatiespecifieke projecten

1. Inzet op verduurzamingstechnologie en circulaire economie

- Verdichten van het bedrijventerrein door het toevoegen van nieuw werkprogramma gefocust op circulaire economie in de lege tussenruimten
- De Wig wordt hierdoor de plek waar de circulaire economie van Roosendaal vorm krijgt
- Aanlanding tweede aansluiting Roosendaal op hoofdnet elektriciteit

2. Vergroening van De Wig

- Dubbel ruimtegebruik, gericht ontwikkelen bedrijfskavels
- In het coulisselandschap vindt de aanleg plaats van nieuwe landschapselementen en voor vernatting en waterberging

- Lege tussenruimten gebruiken voor klimaatrobuuste openbare ruimte. Meer plek voor infiltratie en een groter bladerdak, maar ook voor hoogspanningsnet/-leidingen
- Oog voor het behoud van de positieve kwaliteiten van deze 'rafelrand', zoals de pumptrack-baan



Plek maken voor de circulaire economie, bijvoorbeeld met een bouwmaterialendepot



Oog voor het behoud van de kwaliteiten van deze 'rafelrand', zoals de pump track-baan



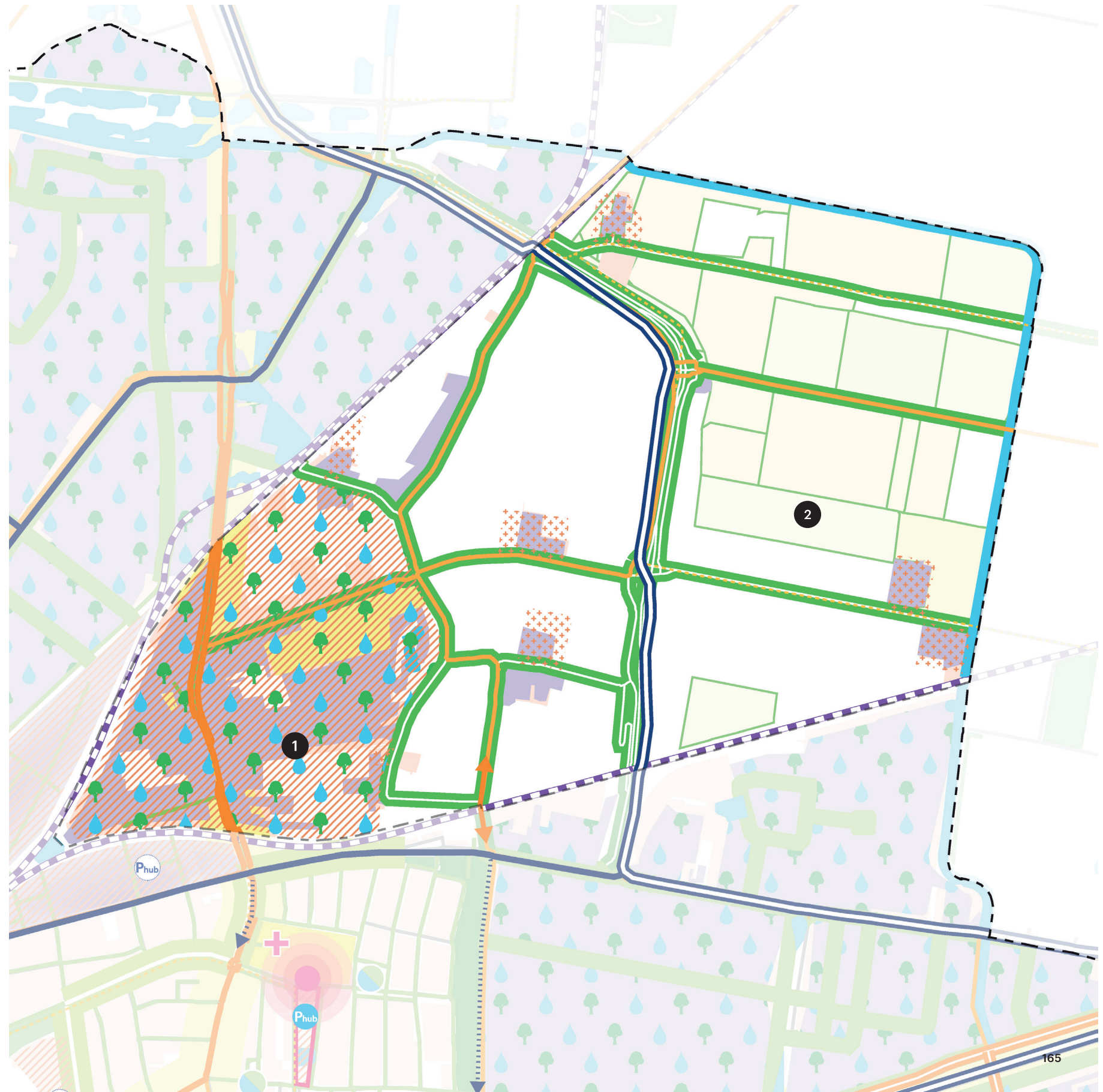
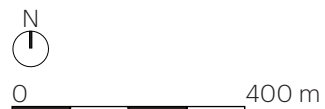
Nieuwe landschapselementen voor vernatting en waterberging



Aanlanding 2e aansluiting Roosendaal op hoofdnet elektriciteit

Paspoortkaart

- Landschap en openbare ruimte**
 - Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurttuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
 - Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
 - Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer



6.5.3 Leisurepark (West)

Winkelen en ontspannen voor de ruime regio

Wat maakt het Leisurepark uniek en wat kunnen we verbijzonderen

Het Leisurepark ligt sterk in de markt en heeft een (inter)nationale aantrekkingskracht. Het biedt op dit moment geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en of uitbreiding.

Daarbij bestaat de wens/noodzaak tot vergroening en een algehele verbetering van het verblijfsklimaat. Het gebied is met het openbaar vervoer slecht verbonden met de rest van de stad.

Opgave en waarde van het Leisurepark voor Roosendaal 2040

In termen van toerisme en bezoekersaantallen trekt het Leisurepark nu volop bezoekers van buiten de regio, waaronder inwoners uit België en toeristen uit Duitsland. De opgave is deze bezoekers langer vast te houden in onze gemeente. Het doel is niet alleen geld uitgeven in het Leisurepark zelf, maar ook in lokale horeca, hotels en andere winkels in Roosendaal. Dat draagt bij aan de bredere economie en leefbaarheid van de stad. Qua werkgelegenheid

biedt het Leisurepark direct werk aan honderden mensen, zowel in de winkels als in ondersteunende diensten zoals beveiliging, schoonmaak en horeca. Dit zorgt voor een aanzienlijke bijdrage aan de werkgelegenheid in Roosendaal en de omliggende regio.

Waarde van het Leisurepark voor Roosendaal in 2040

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 combineren met de realisatie van een nieuwe P+R voor de stad, inclusief een aantrekkelijke, frequente busverbinding vanuit en richting het centrum en de Spoorzone. Hiermee profiteert de rest van Roosendaal meer van de dynamiek van het park.

Strategie

Strategie: Inbreiden, Transformeren en verbinden

We willen meer functies laten landen in het bestaande Leisurepark. In de toekomst wordt het mogelijk hier een nachtje te blijven slapen. De inzet is gericht op verdere verdichting en diversificatie van het leisure-aanbod op het park en op het vergroten van de mogelijkheden voor recreatief gebruik van de omgeving. Daartoe worden de verbindingen met het buitengebied versterkt en willen we de landschappelijke kwaliteit en hoeveelheid groen in de omgeving verbeteren.

Huidige Barcode



De barcode brengt schematisch in beeld welke functies nu een plek hebben in het dorp en hoe groot hun ruimtebeslag is. In Nispen koesteren en versterken we de bestaande opzet van het dorp en het buitengebied. Verdichten gebeurt door maatwerk in de bestaande bebouwde kom en een 'rood-voor-rood'-regeling in het buitengebied, waarbij nieuwbouw wordt toegestaan mits er een vergelijkbare hoeveelheid bestaande bouw wordt afgebroken. De grootste verschuiving in de barcode vindt plaats in het buitengebied waar gewerkt wordt aan groen-blauwe structuren die natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie faciliteren. Tot slot neemt het aandeel openbare voorzieningen (dat nu nog niet zichtbaar is in de barcode) toe. Oorzaak is het situeren van de nieuwe commandokazerne in het buitengebied.

Ruimtelijke interventies

Locatie specifieke interventies

1. Het verbonden Leisurepark

- Extra parkeerfaciliteiten combineren met een nieuwe P+R voor de stad, inclusief een aantrekkelijke, frequente busverbinding vanuit en richting het Centrum en de Spoorzone

2. De Mobiliteitshubs

- De huidige parkeercapaciteit gebruiken we op rustige momenten mede als P&R faciliteit
- Een aantrekkelijke, frequente busverbinding vanuit en richting het Centrum en de Spoorzone. Tevens houden we bezoekers van het Leisurepark langer vast in de stad door een goede verbinding met het stadscentrum. Het wordt aantrekkelijker om park en binnenstad te combineren
- Een mooie bushalte op korte loopafstand, met aandacht voor het comfort en de veiligheid in de avonduren

3. De Natuurpoorten

- Startpunten voor fiets-, wandel-, ruiters-, men-, gravel- en MTB-tochten door de Brabantse natuur
- Informatiepunt over het landschap en de routes
- Recreatief landmark, zoals een uitkijktoren
- Een nieuw horecapunt en/of rustpunt
- Aanlegsteiger voor een bootverbinding van en naar de nieuwe jachthaven in de Zwaaikom
- Een betere verbinding (recreatief) met het naastliggende landelijk gebied

4. De Fietslinten

- Een ongelijkvloerse kruising voor fietsers onder of over de A17 vervolmaakt de fietssnelweg tussen Roosendaal en Wouw
- Een nieuwe noordelijke ongelijkvloerse kruising van de A17 voor fietsers en voetgangers tussen Leisurepark en Westrand

Algemene interventies

Een voetgangersvriendelijk Leisurepark

- De door auto's gedomineerde openbare ruimte omvormen tot een prettig voetgangersgebied en dito verblijfsplek

Een programmatisch verbreed Leisurepark

- Ruimte maken voor een breder, diverser leisure programma met nieuwe functies, waaronder een hotel

De Robuuste Brede Beekdalen

- Ruimte voor hermeandering, beekbegeleidende natuur, waterberging en het herstel van natuurlijke kwelstromen. Dit versterkt de natuurwaarde en maakt de dalen weerbaarder voor de gevolgen van klimaatverandering

- Toegankelijk en aantrekkelijk maken voor recreatie door toevoegen paden, bruggen, kanosteigers, et cetera
- Aanwijzen van brede bufferzones rondom de beken voor de transformatie naar (agrarisch beheerde) natuur. Aantrekkelijk voor dier en mens



Het Leisurepark als startpunt (natuurpoort) voor recreatie in het buitengebied



Diverser leisure-programma met nieuwe functies, waaronder een hotel



Uitbreiden leisure-aanbod met nieuwe sport en recreatie activiteiten



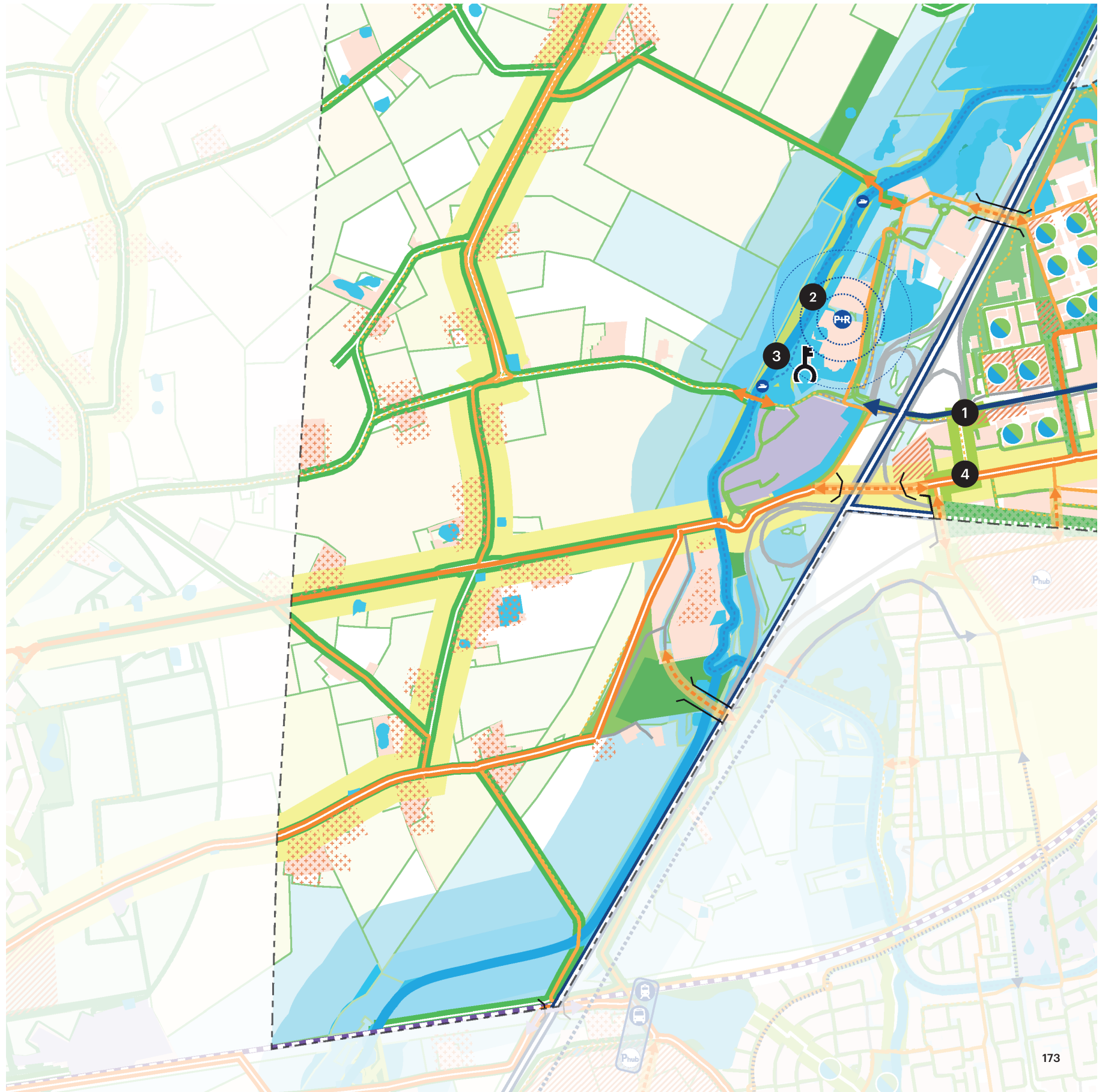
Mobiliteitshub voor het Leisurepark en als P+R locatie voor de (binnen)stad

Paspoortkaart

- Landschap en openbare ruimte**
 - Ecologisch buurtgroen
 - Coulissenlandschap van lanen en houtwallen
 - Ecologische akkerranden
 - Parken
 - Nieuw park
 - Groene lanen en straten
 - Sport
 - Buurttuin/waterplein
 - Opgewaardeerde openbare ruimte
 - Historisch lint
 - Water(gang)
 - Vernat beekdal
 - Klimaatrobuust ingericht bedrijventerrein
 - Kazernelandgoed
 - Natura 2000 grens
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Bos
 - Natuurlijk beheerde graslanden/hooilanden
 - Om te vormen landbouw naar natuur
 - Heide
 - Moeras / broekbos
- Mobiliteit**
 - Spoorlijn met station
 - Busstation
 - Stadsring auto
 - Stadsontsluitingen auto
 - Ontsluitende wegen
 - Snelfietsroute
 - Fietslint
 - Basis fietsnetwerk
 - Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
 - Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
 - Viaduct of brug voor langzaam verkeer
 - Verbeterde langzaamverkeer verbinding
 - Nieuwe langzaamverkeer verbinding
 - Wandelroute
 - Watersportroute met aanmeerplek
 - P+R locatie (zoekgebied)
 - Mobiliteitshub transformatie bestaande P-plaats
 - Mobiliteitshub als onderdeel van ontwikkeling (zoekgebied)
- Verdichting en programma**
 - Stads-/wijk-/dorpscentrum
 - Kleinschalig voorzieningscluster
 - Bestaand bebouwd gebied (=zoekgebied voor maatwerk verichting)
 - Locatie voor (her)ontwikkeling (splitsen, optoppen, transformatie, nieuwbouw)
 - Collectief erf
 - Kerk / Iconisch gebouw
 - Gemengd werkgebied
 - Werkprogramma als geluidsbuffer



0 400 m



6.6 Monitoring interventies vanuit de gebiedspaspoorten

Het opstellen van de gebiedspaspoorten is een, het vervolgens goed bijhouden van de ontwikkelingen is twee. Het is goed om met elkaar in gesprek te blijven over hoe de gebieden binnen het Roosendaalse mozaïek functioneren en waar mogelijk ingrepen noodzakelijk zijn. In de loop van de tijd ontstaan altijd nieuwe inzichten, de kunst is om die een plek te geven in de dialoog over de toekomst van Roosendaal.

Om dit gesprek te ondersteunen, ontwikkelt de gemeente een monitoringsinstrument op basis van bestaande indicatoren vanuit landelijke bronnen. Hiermee kunnen we in de loop van de jaren de trends en veranderingen volgen en vergelijken met andere gebieden en gemeenten – op een manier die vergelijkbaar is met de analyses die in Boek 3 over Roosendaal 2040 een plek hebben gekregen.

Colofon

Redactie

Hoofdredactie: Gemeente Roosendaal
Redactie en tekst: MVRDV, Rebel Group,
Transitie Focus en Kees de Graaf.

Ontwerp en Vormgeving

Grafisch ontwerp: MVRDV
Illustraties en beeld: MVRDV,
Rebel Group, Sterke Zaak,
Jochem Coenen, West-Brabants Archief
en Gemeente Roosendaal.

Aan deze visie hebben meegewerkt:

Gemeente Roosendaal

Anouk van Agtmael, Paul de Beer,
Mark Buijs, Jesper Cuperus,
Nicky Eemsing, Erwin van Egmond,
Ronald Ehlen, Najib El- Allouchi,
Arwen van Gestel, René van Ginderen,
Rob Groen, Robin Heij, Helga Hermans,
Marco Herrmann, Liesbeth Heymans,
Jil d'Hulst - van den Ende, Gabriel Jas,
Klaar Koenraad,
Philip van Lookeren Campagne,
Han van Midden, Hans Mulder,
Anton van Osta, Roy Pesman,
Michiel Philippart, Evelien van der Star,
Nanda Sweres, Kees Swinkels,
Pascal Vermeulen, Sanneke Vermeulen,
Remko Vermunt, Derek Westerveld
en Wouter Wille.

MRDV

Winy Maas, Stephan Boon, Dirco Kok,
Chun Hoi Hui, Olivier Sobels,
Margaux Caboch.

REBEL Group

Chrétienne Hoek, Willemijn Jonkheer,
Wouter van Doorn.

TransitieFocus

Harry te Riele, Esther van der Valk

Joost van Faassen Stedelijke Strategie & Advies

Joost van Faassen

Goudappel

Chris Bartman, Danny Walraven

SpringCo

Gert Jan Hagen, Cyril Crutz

Merosch

Menno Schokker, Robbert van Rijswijk

Wing

Inge Kersten, Liesa van de Wolde

Sterke Zaak

Marc Vermeule, Wessel van Hooff

Jochem Coenen illustratie & ontwerp

Jochem Coenen

Bord & Stift

Theresa Hartgers

Circlelytics

Maurik Dippel

Epic Youth

Thomas Vermeij

Institus Morphologique

Michiel Huisman

Straat-o-loog

Pim van den Berg

Fabio Andres

Sander Heideveld

Speciale dank

Dank aan alle deelnemers van Het Gesprek en in het bijzonder:

Adriaan, Anouk, Bart, Bert, Bert,
Brigitte, Ellen, Ernst, Evelyne, Galina,
Jack, Jamy, Jan-Leendert, Jeroen, John,
Karin, Manon, Marielle, Michiel,
Mohamed, Rafke, Sandhya, Saskia,
Stefan, Stephane, Sylvia, Ton,
Toos en Trudy.

Dank aan alle collega's van gemeente Roosendaal en in het bijzonder:

Ad, Anne, Annemarie, Annemarie,
Anniek Anouk, Anton, Arjan, Arno,
Aäron, Bart, Barteles, Bas, Chantal,
Charlotte, Chris, Claudia, Constantijn,
Demi, Dennis, Desireé, Erik, Erwin,
Frans, Gerben, Hans, Hans, Harold,
Helga, Henk, Irene, Jeffrey, Jeffrey,
Jeroen, Jesper, Jimmy, Joachim,
Jolanda, Jolanda, Kees, Laura, Levien,
Liesbeth, Louis, Louise, Mailo, Marcel,
Marcel, Marga, Marij, Marion, Mark,
Mark, Marlon, Martijn, Maud, Max,
Michiel, Miriam, Mirjam, Mitchel, Najib,
Nanda, Nicky, Okke, Pascal, Pascal,
Patricia, Patrick, Perry, Peter, Petra,
Philip, Ramon, Remko, Rene, Rob,
Ronald, Roy, Rozemarie, Sabina,
Sanne, Thom, Tobias, Wessel, Willemijn,
Willemijne, Wouter en Wouter.

Contact en Vermeldingen

Uitgeverij:

Website: www.roosendaal.nl

Emailadres: 2040@roosendaal.nl

ISBN: [ISBN-Nummer]

Copyright

Copyright © gemeente Roosendaal
2025. Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze publicatie mag worden
verveelvoudigd of openbaar gemaakt
zonder voorafgaande schriftelijke toe-
stemming.

