

Voorstel tot besluit gemeenteraad

1. In te stemmen met de inhoud van de Visie Dr. Brabersstraat.

Aanleiding

Aan de Dr. Brabersstraat zijn meerdere herontwikkelingsinitiatieven die m2 detailhandel omzetten naar woningbouw. Voor ontwikkelingen op de locaties V&D en Roselaarplein zijn ruimtelijke- en functionele randvoorwaarden opgesteld. Daarnaast worden er gesprekken gevoerd met eigenaren van andere panden in de Dr. Brabersstraat (waaronder het voormalig pand Van Oorschot) over herontwikkelingsmogelijkheden. Om deze initiatieven gezamenlijk richting te geven en nieuwe initiatieven te stimuleren is een visie voor de hele straat opgesteld.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de visie is er een samenhangend stedenbouwkundig en functioneel ontwikkelingsperspectief voor de Dr. Brabersstraat. Op basis van deze visie kunnen de concrete projecten in de straat verder worden uitwerkt en geconcretiseerd. De visie kan daarnaast een inspiratie en stimulans zijn voor andere pandeigenaren in het gebied en aangrenzend.

Argumenten

1.1. De visie is een uitwerking van het rapport 'Roosendaal Gezonde Stad'

In het rapport 'Roosendaal Gezonde Stad' zijn verschillende ontwikkelingsmogelijkheden gesignaleerd voor de Roosendaalse binnenstad. Ondernemers/investeerders/pandeigenaren (de markt) zijn uitgedaagd om deze ontwikkelingsmogelijkheden verder te concretiseren en met concrete plannen te komen. Dat is gebeurd voor de panden van de voormalige V&D en voor de plek van het huidige busstation (plan 3E). De eerste planuitwerkingen voor deze locaties zijn gebaseerd op 'Roosendaal Gezonde Stad'. Om de samenhang tussen deze plannen en andere initiatieven in de straat te borgen is een visie opgesteld. Op basis van de koers 'Roosendaal Gezonde Stad' en de ambities van marktpartijen ligt er met de visie een actueel perspectief voor dit deel van de binnenstad.

1.2 De inhoud van de visie sluit aan bij ambities marktpartijen

De koers voor het compacter maken van de Roosendaalse binnenstad en het bieden van een nieuw ontwikkelingsperspectief is bepaald in het rapport 'Roosendaal Gezonde Stad' uit 2014. De marktontwikkelingen hebben zich sinds 2014 in een bepaalde richting ontwikkeld. De behoefte aan winkelruimte neemt verder af en er is een grote vraag naar woningen in een stedelijke omgeving. De markt ziet dus kansen om op basis van deze ontwikkelingen een invulling te geven aan de basisprincipes van 'Roosendaal Gezonde Stad'. De inhoud van de visie is daar mede op gebaseerd.

1.3 De inhoud van de visie is gedeeld met straat en buurt

De inhoud van de concept-visie is gedeeld met de andere pandeigenaren in de straat (najaar 2020). Ook is er een buurtsessie georganiseerd waarbij bewoners van omliggende straten zijn bijgepraat over de inhoud van de visie en de concrete projecten. De visie Dr. Brabersstraat is door de deelnemers met enthousiasme ontvangen. Het 'verkleuren' van de straat naar wonen wordt door bewoners, ondernemers en pandeigenaren als een logische stap gezien. Ook de plannen voor de verschillende deellootjes zijn voor de meeste omwonenden een goede basis voor nadere concretisering en gesprekken over invloed op daglichttoetreding en privacy, parkeren etc. Het daarbij vergroenen van de straat en de bebouwing, wordt gezien als een positieve ontwikkeling om daarmee de woon- en verblijfskwaliteit in de binnenstad te verbeteren.

1.4 De inhoud van de visie sluit aan op de klimaatdoelstellingen van Roosendaal

Roosendaal moet groener, klimaatbestendiger, schoner en duurzamer worden. Daarvoor wordt het document 'Roosendaal Natuurstad' opgesteld. Er wordt geïnvesteerd in een groenere omgeving met meer ruimte voor ontmoeten en bewegen. In de visie Dr. Brabersstraat zijn deze ambities vertaald in een ontwikkelingsperspectief voor de openbare ruimte. Het nu stenige profiel wordt vergroend zodat het klimaatadaptief wordt en toekomstige bewoners en bezoekers prettig kunnen verblijven.

Kanttekeningen

1.1 Zonder de visie ontbreekt de onderliggende samenhang

De concrete projecten voor het gebied kunnen ook zonder visie Dr. Brabersstraat tot ontwikkeling komen. Echter ontbreekt dan een actueel samenhangend inspiratiekader. Projecten worden dan individueel uitgewerkt, zonder een actueel ontwikkelingsperspectief. Door een visie voor het gehele gebied vast te stellen, mede gebaseerd op de concrete planinitiatieven, kan vanuit deze samenhang worden geadviseerd en worden gestuurd. De visie kan daarbij een katalysator zijn ook voor andere ontwikkelingen in de straat.

Financiën

Voor het vaststellen van de visie Dr. Brabersstraat is geen financiële dekking noodzakelijk. Voor het aanpassen van de openbare ruimte zal op termijn financiële dekking noodzakelijk zijn. Bij de Kadernota 2023 wordt een voorstel ingediend voor de financiering hiervan.

Communicatie

Na vaststelling van de visie Dr. Brabersstraat door de raad worden de deelnemers van de straat- en buurtsessie hierover geïnformeerd. Dit doen we per e-mail (voor zover bekend) en door het aanpassen van de projectpagina op www.roosendaal.nl. Ook de initiatiefnemers worden geïnformeerd.

Vervolg

Nadat de visie door de gemeenteraad van Roosendaal is vastgesteld worden de verschillende deelprojecten verder opgepakt en geconcretiseerd (o.a. uitwerking in bestemmingsplan).

Bijlagen

Visie Dr. Brabersstraat