

<b>Datum:</b>	30-11-2021	<b>Zaaknummer:</b> 469844
<b>Van:</b>	het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder Wethouder Raaijmakers	
<b>Aan:</b>	de raad van de gemeente Roosendaal	
<b>Steller:</b>	W.G. Wille	
<b>Kopie aan:</b>	Ingrid der Vries, Roy Pesman, Wessel d Beer, Angelo Kole, Claudia Steendijk	
<b>Onderwerp:</b>	Gebiedsvisie Geerhoekgebied	
<b>Bijlage:</b>	Gebiedsvisie Geerhoekgebied	

### **Kennisnemen van**

In uw vergadering van 27 januari 2021 heeft uw raad ons in een motie gevraagd een gebiedsvisie voor het Geerhoekgebied op te stellen. Deze wordt u hierbij aangeboden.

### **Inleiding**

Uw motie is voor ons mede vertrekpunt geweest om met omwonenden, het bestuur van de Geerhoek, het bestuur van basisschool de Stappen, de Dorpsraad en Vitaal Wouw de gebiedsvisie op te stellen.

Daarbij is rekening gehouden met eerdere besluitvorming die er met betrekking tot de ontwikkelingen van de basisschool en de Geerhoek/Univé heeft plaatsgevonden.

### **Informatie/kernboodschap**

De behoefte aan de gebiedsvisie is mede ontstaan omdat het buurthuis de Geerhoek en basisschool de Stappen binnen het plangebied verhuizen. Daardoor ontstaat ontwikkelruimte. De betrokken partijen hebben de wens uitgesproken om woningbouw in het gebied toe te voegen op de vrijkomende ontwikkellocaties. De woningbouw moet in hoofdzaak geen afbreuk doen aan het woongenot van de omwonenden en er moet veel ruimte zijn voor de huisvesting van jongeren. Met deze uitgangspunten als basis is de gebiedsvisie nader verfijnd en doorgesproken met de betrokken partijen.

De betrokken partijen hebben de wens uitgesproken om het bestaande Geerhoek te behouden en het beschikbaar te stellen voor jongerenhuisvesting. Daarbij wordt gepleit voor een intensieve samenwerking met jongeren uit het dorp. Wij ondersteunen de wens voor jongerenhuisvesting en de samenwerking met de Wouwse jongeren. Het behoud van het huidige pand en het ombouwen ervan naar jongerenwoningen leidt evenwel tot een onrendabele top. Wij denken dat we met sloop/nieuwbouw van het Geerhoekgebouw beter invulling kunnen geven aan de doelstelling om goede jongerenwoningen te kunnen maken. Naast het financiële argument geeft sloop/nieuwbouw veel flexibiliteit om goede en duurzame plannen te ontwikkelen.

### **Participatie**

De uitkomst van deze visie is grotendeels bepaald door de deelnemers in een constructief participatieproces. De visie is opgesteld in samenspraak met omwonenden, het bestuur van buurthuis de Geerhoek, de dorpsraad, basisschool de Stappen en Vitaal Wouw. Vitaal Wouw was aanvankelijk een zelfstandige organisatie, maar is in de loop van 2021 onder de vleugels van de dorpsraad gaan functioneren. De opkomst in de participatie was groot en de deelname was actief en constructief.

Drie keer is er met alle betrokkenen vergaderd over de visie. De eerste keer op 22 maart zijn de wensen en ideeën bij de partijen opgehaald en de tweede keer op 27 juli is een aantal ontwikkelscenario's besproken. Daarbij is een voorkeursmodel benoemd. Tijdens de derde bijeenkomst op 2 november is het voorkeursmodel verder uitgewerkt. Alle betrokken partijen hebben zich op dat moment achter de gemeenschappelijke visie geschaard en was er consensus over de ontwikkelrichting van het Geerhoekgebied.

Het participatietraject heeft duidelijke resultaten opgeleverd te aanzien van programma, bouwhoogtes, rooilijnen en inhoudelijke denkrichtingen met betrekking tot groen, doelgroepen van wonen en verkeersveiligheid. Deze zijn verwerkt in de visie.

#### **Consequenties**

De Gebiedsvisie Geerhoekgebied wordt het toetsingskader voor verdere ontwikkelingen. Daarbij is participatie het uitgangspunt.

#### **Communicatie**

-

#### **Vervolg(procedure)**

Het college zal, mede in relatie tot de uitvoering en prioriteitsstelling van de woonagenda, de vervolgfase als project in uitvoering nemen. Daarmee wordt de visie als beleid geëffectueerd in een bestemmingsplan of, meer waarschijnlijk een omgevingsplan.

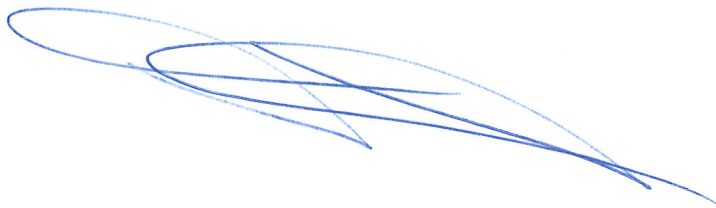
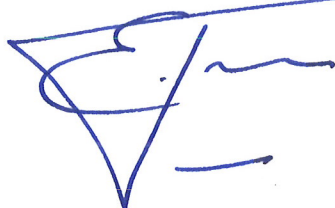
#### **Bijlagen:**

1. **Gebiedsvisie Geerhoekgebied.**

#### **Afsluiting en ondertekening**

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,  
De secretaris, De burgemeester,





**Gebiedsvisie Geerhoekgebied**  
**Wouw**  
**11-11-2021**

## **Gebiedsvisie Geerhoekgebied Wouw**

### **Inleiding**

Op 27 januari 2021 heeft de gemeenteraad van Roosendaal een motie aangenomen om een visie op te stellen voor het Geerhoekgebied in Wouw.

In het Geerhoekgebied zijn twee belangrijke ontwikkelingen die aanleiding voor de visie geven: de nieuwbouw van basisschool De Stappen en de verhuizing van het buurthuis de Geerhoek naar het naastliggende Univé gebouw.

Door deze twee ontwikkelingen komt er ontwikkelruimte vrij in het Geerhoekgebied. Deze visie op het Geerhoekgebied geeft aan hoe de ontwikkelruimte ingevuld zal worden.

### **Participatie**

De uitkomst van deze visie is grotendeels bepaald door de deelnemers in een constructief participatieproces. De visie is opgesteld in samenspraak met omwonenden, het bestuur van buurthuis de Geerhoek, de dorpsraad, basisschool de Stappen en Vitaal Wouw. Vitaal Wouw was aanvankelijk een zelfstandige organisatie, maar is in de loop van 2021 onder de vleugels van de dorpsraad gaan functioneren.

Drie keer is er met alle betrokkenen vergaderd over de visie. De eerste keer op 22 maart zijn de wensen en ideeën bij de partijen opgehaald en de tweede keer op 27 juli is een aantal ontwikkelscenario's besproken. Daarbij is een voorkeursmodel benoemd. Tijdens de derde bijeenkomst op 2 november is het voorkeursmodel verder uitgewerkt.

Het participatietraject heeft duidelijke resultaten opgeleverd te aanzien van programma, bouwhoogtes, rooilijnen en inhoudelijke denkrichtingen met betrekking tot groen, doelgroepen van wonen en verkeersveiligheid. Deze zijn verwerkt in de visie.

De belangrijkste bijdragen uit het participatietraject zijn de wensen om:

- Woningen voor jongeren toe te voegen, maar geen tiny houses.
- De bouwhoogte in het ontwikkelgebied tegenover de Strijp tot maximaal 6 meter te beperken.
- De rooilijnen van eventuele nieuwbouw aan te laten sluiten bij die van de basisschool
- Het Geerhoekgebouw zo mogelijk te behouden en er jongerenwoningen in te realiseren
- Aan de zijde van de Kloosterstraat een duurder segment woningen te realiseren om de doorstroming op de woningmarkt in Wouw te bevorderen.
- De straten Strijp en Geerhoek te ontlasten van verkeer door de ingang van de Stappen op de Kloosterstraat te oriënteren en geen parkeren in de Strijp te realiseren.

De presentaties, de gespreksverslagen en de geanonimiseerde schriftelijke reacties zijn als bijlage toegevoegd.

## **De Stappen en de Geerhoek/Univé**

Bij ontwikkelingen bij basisschool de Stappen en het buurthuis Geerhoek/Univé zijn reeds in gang gezet. De besluitvorming rondom deze ontwikkelingen zijn van invloed op deze visie. De raad heeft daarbij besloten dat de dekking voor de aankoop van het Univégebouw (Kloosterstraat 21) voor een deel bestaat uit de verwachte opbrengst van Kloosterstraat 19b (huidige buurthuis

Basisschool de Stappen heeft in het recente verleden haar plannen voor nieuwbouw uitgewerkt. De plannen zijn vastgelegd in een omgevingsvergunning. Daarbij zijn keuzes gemaakt om de ontsluiting van de school vooral via de Kloosterstraat af te wikkelen om zodoende de straten Geerhoek en Strijp te ontlasten van verkeer. De basisschool wordt op het moment van het schrijven van deze visie gebouwd 21.

Het buurthuis gaat verhuizen naar het Univé gebouw. De raad heeft inmiddels besloten over de aankoop van het Univé-gebouw.

## **Visie**

### *Uitgangspunten*

Het plangebied (zie kaart) ligt tegen het dorpscentrum van Wouw aan de belangrijkste ontsluitingsweg voor het centrum, de Kloosterstraat. Aan de Kloosterstraat liggen nog andere voorzieningen zoals de supermarkt en een zorgcomplex. Aan de zuidkant wordt het gebied ontsloten door de Molensingel, de belangrijkste ontsluitingsweg van het Wouw. Ten westen van het plangebied ligt het Catharinapark. In het plangebied liggen basisschool de Stappen, het buurthuis de Geerhoek, het kantoorgebouw van Univé en een tandartspraktijk. Ten noorden en oosten is woonbebouwing, waarbij aan de Strijp het appartementencomplex van 4 bouwlagen opvalt. Geconcludeerd moet worden dat het gebied centraal ligt in het dorp en een aantal belangrijke



dorpsfuncties huisvest.



*Situatieschets en plangebied Geerhoekgebied*

In het gemeentelijk beleid, het bestemmingsplan en de concept-Omgevingsvisie wordt de huidige functie bestendigd.

Vanuit het dorp Wouw is het DNA Wouw opgesteld, een toekomstvisie op het dorp. Met daarin ook uitspraken over het plangebied:

- Ontwikkel binnen de bestaande grenzen en versterk de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten
- Zet in op behoud van een goed voorzieningenniveau
- Bouw aan een evenwichtige woningvoorraad



Bron: DNA Wouw

### Visie

De basisvisie op het plangebied is in onderstaande schets weergegeven. De hoofdontsluitingen van het gebied zijn de Kloosterstraat en de Molensingel. Vanuit het plangebied richten nieuwe functies zich naar de zijde van de openbare ruimte. De parkeerbalans moet voldoende aan gemeentelijke regelgeving..

Voor alle nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze in samenspraak en participatie met de omwonenden moet plaatsvinden.

Als gevolg van de ontwikkelingen bij het buurthuis en de basisschool ontstaat nieuwe ontwikkelruimte. Invullingen op deze nieuwe ontwikkelruimte dient zich te voegen in bovengenoemde basisprincipes.



### Basisuitgangspunten

Binnen de uitgangspunten van deze visie wordt voor de vrijkomende ontwikkelruimtes gekozen voor een invulling met woningbouw. We maken daarbij onderscheid tussen het westelijk gedeelte (de

gronden waar thans basisschool nu staat) en het oostelijke gedeelte (de gronden waar thans de Geerhoek op staat).

In het westelijk gedeelte is gekozen voor een haak van woningen:

- aan de zijde van de Geerhoek en de Strijp wordt in goedkope woningen voorzien waardoor ook ruimte voor starters wordt gecreëerd; de voorkeur gaat uit naar koopwoningen;
- aan de zijde van de Kloosterstraat en het Catharinapark worden duurdere woningen gerealiseerd om de doorstroming in de woningmarkt van Wouw te bevorderen;
- de maximale bouwhoogte is 6 meter, met inbegrip van binnenplanse planologische vrijstellingen;
- het parkeren wordt opgelost in een parkeerterrein binnen het plangebied. Er komen geen opritten naar de omliggende straten. Er komt wél een mogelijkheid voor verhuizers en hulpdiensten e.d. om de voorzijde van de woningen te bereiken;
- in de Strijp en de Kloosterstraat komt geen straatparkeren;
- Er komt een rooilijn van 28 meter om het beoogde bouwblok vanaf de rooilijn van de woningen aan de Strijp;
- Boven de wettelijke eisen wordt een extra inspanning verwacht op het gebied van duurzaamheid verwacht;
- De stoepruimte/openbare ruimte krijgt een zo groen mogelijke inrichting.

In het oostelijke gedeelte is gekozen voor een nieuwbouw appartementencomplex.

- de woningen zijn primair bedoeld voor de doelgroep jongeren; de voorkeur gaat uit naar huurwoningen;
- het planologisch juridisch instrumentarium wordt waar mogelijk ingezet om de woningen op termijn ook te behouden voor de doelgroep jongeren;
- de ontwikkeling wordt in samenspraak met de doelgroep jongeren tot stand gebracht.
- in ruimtelijk opzicht wordt een nieuwbouwcomplex opgericht dat niet hoger wordt dan het huidige Geerhoekgebouw. Het beoogde een zelfstandig gebouw te zijn in een groene setting. De bouwveloppe wordt niet volledig vastgelegd om ruimte te geven aan het participatieproces met de doelgroep jongeren en de omwonenden.
- Het aantal, de grootte en het beoogde huurprijsniveau van de woningen wordt bepaald in gesprek met de doelgroep, waarbij uiteraard geldt dat een grotere woning een hogere grondwaarde heeft;
- De woningen zijn alzijdig georiënteerd om zo voldoende sociale controle te organiseren dat wenselijk is ivm wonen in een parkachtige setting;
- Parkeren wordt binnen het terrein opgelost op de grotere parkeerterreinen binnen het plangebied.





**Bijlage:**

1. Gespreksverslagen
2. Geanonimiseerde bijdragen van participatiepartners
3. Raadsmotie 1 d.d. 27 januari 2021