

| | |
|-----------------------------|---|
| Raadsvraag (art. 39) | Gesteld door: PvdA |
| Datum | 12 maart 2021 |
| Onderwerp | Gebiedsvisie Dr. Brabersstraat en Visie Centrum |
| Portefeuillehouder | College B&W |

De fractie heeft de volgende vragen:

Geachte voorzitter,

De PvdA-fractie heeft kennisgenomen van de visie Dr. Brabersstraat en heeft hiertoe een aantal vragen in willen brengen in het commissiedebat van 11 maart jl. Omdat de beantwoording echter niet naar wens van de PvdA-fractie heeft plaatsgevonden, stelt de PvdA-fractie de navolgende vragen nu alsnog als raadsvragen cf. art. 39 RvO:

1.

U treft aan de inspraakreactie. Zie bijlage.

Graag uw mening hierop? Kunt u dit implementeren?

2.

De eigenaren van Markt 53/53A/55 hebben aangegeven dat, om dagelijks veelvuldig autobewegingen vanuit de garages aan de achterzijde van Markt 53/53A/55 op een veilige manier te realiseren zonder gebruikt te maken van de geplande autoluwe met park pockets meanderende Dr. Brabersstraat, een toegang en parkeren vanuit de HGD straat naar panden aan de achterzijde Dr. Brabersstraat en de zijkant van de panden aan de Zuid/West zijde van de Markt logisch lijkt. Zie onderstaande principe schets.

(zie plaatje in de raadsvragen in pdf-format gevoegd)

Graag uw mening hierop? Kunt u dit implementeren?

3.

De overweging bij vraag 2 vraagt om een bredere visie dan alleen de Dr. Brabersstraat. Een dirigerende rol vanuit de gemeente om alle ontwikkelaars die ieder slechts delen aanpakken met elkaar te verbinden zal hiervoor noodzakelijk zijn. Dat de ontwikkelaar en eigenaren hiermee kans zien om e.e.a. commercieel uit te nutten is mogelijk, maar alleen met een gecoördineerde actie komt er een integrale blauwdruk die naar het gewenste eindresultaat zal leiden. Nu ook de ABN AMRO aan de Markt sluit, zal ook dit pand een andere bestemming moeten krijgen en een bredere visie voor "de driehoek Dr. Brabersstraat - Noord West Markt – Oost HGD straat" is mogelijk rand voorwaardelijk om verdere markt initiatieven aan te moedigen die zullen leiden tot een plan en implementatie die ooit werd beoogd voor onze stad.

Bent u het met ons eens dat een verkavelde aanpak van een deel van het gebied niet kan leiden tot de juiste oplossing? Graag uw reactie hierop?

4.

Hoe is in deze visie de stand van zaken? Zijn er nog actuele ontwikkelingen te melden?

Zijn er meer eigenaren bereid om mee te ontwikkelen in deze?

Ten aanzien van totaal terrein V&D-gebouw en aangrenzende panden: Zijn er meer eigenaren bereid om mee te ontwikkelen? Hoe kunnen we hen eventueel stimuleren? Zodat er uiteindelijk een totaal aanpak en totaal ontsluiting kan plaatsvinden?

5.

Kunt u komen tot een samenhangende visie en stedenbouwkundige aanpak van Roosendaal? Daarin meegenomen Centrum en stationsgebied? Wij zouden graag in het kader van totaal stadsherstel willen komen tot een herstel vanuit historisch perspectief. Met Dr. Brabersstraat en omgeving opgenomen in het totale plan van ontwikkeling van binnenstad en stationsgebied.

Zie hiervoor:

De rapporten Markt Noord- en Zuidzijde uit 1978 geven al een eerste indicatie. Voor de andere delen van het 'historisch lint', Bloemenmarkt, Molenstraat, Hoogstraat, Raadhuisstraat, Burgerhoutsestraat en Kade is dat minder overzichtelijk. Om nog maar niet te spreken van bijvoorbeeld de Boulevard (Huis met de leeuwtjes, villa familie Cockx).

In de beeldenbank (zie website WBA onderdeel beelden: <https://westbrabantsarchief.nl/>) levert de zoekterm 'sloop' in combinatie met 'Roosendaal' 419 resultaten op, en 'gesloopt' i.c.m. 'Roosendaal' 150 stuks. En niet alles zal monumentale waarde hebben gehad.

Bent u bereid om de historiciteit van Roosendaal mee te nemen in de ontwikkelingen van de bouwstijl niet alleen voor ontwikkelingen van de Brabersstraat e.o. Maar door Centrum geheel en stationsgebied? Zodat we een totaal integraal ontwikkelplan kunnen vaststellen vanuit een totaal visie? Een stadsherstelplan voor een periode van 30 jaar op weg naar 2050?

Wat is uw reactie, visie en welke mogelijkheden ziet u? Kunnen we "kathedralenbouwers" worden van ons Roosendaal?

6.

Hoe gaat het busstation de kruising daarbij en de brandweerkazerne geïntegreerd worden in het plan van aanpak?

7.

Hoe is de financiële dekking?

8.

Hoe gaat communicatie met burgers en betrokkenen verder inhoud krijgen?

9.

Hoe gaan de "mandjes" van Riek bakker verder worden geïmplementeerd vanuit het totaal plan?

Economisch. Klimaat en milieu. Mobiliteit. Wonen weken leven.?

10.

Roosendaal green deal. Groene stad. Laatst behandeld in commissie. Hoe gaan we dit implementeren? Vanuit 7 punten: groen vermindert de kans op wateroverlast, groen verkoper van de stad, groen draagt bij aan gezondheid en welzijn, sociale cohesie, groen trekt bedrijven, zorgt voor diversiteit en verhoogt de waarde van huizen en kantoren?

11.

Laatst in commissie behandeld: Hoe maken we een stad inclusief? Qua architectuur en richting? Waarbij gebouwen worden ontworpen voor mensen om te wonen leven te werken en te ontmoeten. Met open publieke ruimten?

Komen er woningen voor mensen met een beperking?

Voor mensen die zorg nodig hebben?

Maar ook panden met wonen en werken voorzieningen gecombineerd?

12.

We zien in de visie aantallen van 200 woningen, 40 woningen etc. Bij de ontwikkeling van de Van Gorp locatie zien we geen aantallen? Er wordt wel gesproken over het plaatsen van een extra verdieping. Al met al een aanzienlijke toevoeging aan de woningvoorraad, wat we toejuichen gezien de druk op de woningmarkt. Het oogt wel een beetje massaal, en heel groen, dat laatste is natuurlijk positief

13.

We zien geen oppervlakten of typologie maar ook niet of er sociale woningen worden toegevoegd.

Kunt u dit nader duiden?

We gaan ervanuit van niet. Er wordt wel diverse malen beschreven dat er huurwoningen voor starters worden gerealiseerd en dat er goedkope woningen worden toegevoegd, maar de ervaring leert dat commerciële partijen vaak een andere definitie van goedkoop hanteren en een andere huurstelling voor starters voor ogen hebben. Vaak worden dit uiteindelijk toch kleine appartementen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens die na 15 jaar verkocht worden en daarmee als huurwoning weer van de markt af zijn.

14.

Is dit een juiste veronderstelling? Kunt u concreet aangeven hoeveel sociale betaalbare breed toegankelijke sociale woningbouw beschikbaar gaat komen?

Dan kan je als stad weer opnieuw beginnen. Daarmee waarschijnlijk geen woningen voor deze doelgroep terwijl wij juist daar een enorme vraag naar zien.

15.

Hoe ziet u dit? Gaat u borgen dat een divers aanbod beschikbaar komt ook in sociale woningbouw en voor meer diverse groepen?

De PvdA-fractie ziet dat er diverse type woningen worden omschreven zoals levensloopgeschikte woningen, bovenwoningen, appartementen etc. dat is positief maar we missen hierbij de doelgroep die men naar deze woningen wil trekken. Er is wel variatie in het type woningen.

16.

Wilt u ten aanzien van bovengenoemde veronderstelling uw reactie geven? En aangeven dat u bereid bent hierin te voorzien?

Ons belangrijkste punt is differentiatie van wijken, die, zo zien wij in de woonzorgvisie van gemeente Roosendaal, belangrijk wordt gevonden en ook in de Woonagenda wordt opgenomen. Op dit moment is slechts 22% in het centrum een sociale huurwoning, terwijl we juist streven naar een percentage van ongeveer 30% sociale huurwoningen. Als er, zoals bij deze ontwikkelingen, koopwoningen worden toegevoegd of huurwoningen in de geliberaliseerde huurklasse worden toegevoegd, wordt de verhouding tussen sociale huurwoningen en ander eigendom nog slechter. Daarmee is dit project een gemiste kans op differentiatie in de stad. Als de gemeente wil, dan kan men daar op sturen. Of met een (doelgroepen)verordening of met anterieure overeenkomsten.

17.

Graag uw mening en reactie in deze? Bent u bereid deze uitgangspunten over te nemen? En dit om te zetten in beleid en een plan van aanpak met deze voorwaarden?

Naar de toekomst is ons advies dan ook om veel nadrukkelijker de regie/sturing als gemeente en gemeenteraad op de woningbouwprogrammering te houden. Vele steden doen dat al en eisen een minimaal percentage van bijv 25 % aan sociale huur in iedere ontwikkeling in hun stad. Of juist een programma in middeldure huur (maar dan wel minimaal 25 jaar in de huur houden) als er al te veel eenzijdige sociale huur is.

18.

Bent u dit met ons eens? En neemt u dit over in uw beleid en uitgangspunten bij uw uitvoering?

Dan naar de ontwikkelingsvisie voor het centrum.

Wat is de totaal ontwikkelvisie voor centrum en stationsbuurt e.o.?

We zouden het heel goed vinden als er een ontwikkelvisie komt voor het Centrum en wij gaan ervan uit dat de wethouder, het college, bezig is met een ontwikkelvisie voor het meest kwetsbare gedeelte (Centrum Oost).

19.

Komt u tot een totaal ontwikkelvisie? Bent u bereid hiervoor verdergaande allianties aan te gaan met betrokken partners zoals ontwikkelaars, corporaties, investeerders?

20.

Wat vindt u van onderstaande bijlage (zie als tweede bijlage gevoegd) zoals we die hebben gezien vanuit Alwel als het gaat om wijkvisie centrum? Kunt u deze visie overnemen? Wat is uw visie hierop?

21.

Bent u bereid de vragen en bijdragen overziende uw plannen in deze te heroverwegen en met een aangepast plan te komen vanuit een totaalplan van herstel en hernieuwde aankleding en inrichting van onze hele binnenstad, centrum, stationsgebied e.o.?

Alvast dank voor uw antwoorden.

Namens de PvdA-fractie,

Paul Klaver

Wij beantwoorden de vraag als volgt:

Vraag 1:

- Er wordt geen nieuwe entree toegevoegd, enkel maar verplaatst. Met de ontwikkeling van 3E Vastgoed op de plek van het huidige busstation wordt mogelijk de bestaande entree (trappenhuis en lift) van de parkeergarage betrokken. Het trappenhuis en de lift worden dan verplaatst naar een andere plek in deze bebouwingwand, ter hoogte van de Dr. Brabersstraat.
- Het trappenhuis en de lift in de Roselaar zijn alleen tijdens de openingstijden van het winkelcentrum bereikbaar. Bewoners en bezoekers moeten 24 uur per dag bij hun auto kunnen komen. Daarvoor is dan ook de bestaande lift en trappenhuis aan het Roselaarplein beschikbaar. Deze in- en uitgang behouden we en verplaatsen deze enkel.
- In de omgeving van De Roselaar zijn er op dit moment alleen halteplekken ter plaatse van het busstation, op circa 70 meter afstand van de entree op het Roselaarplein. De Roselaar heeft daarnaast een hoofdentree aan de Laan van Limburg (zuidzijde winkelcentrum). Een derde entree is er aan de Laan van Brabant, ter hoogte van de ontsluiting parkeergarage. Op beide plekken, aan beide aanliggende wegen, zijn in de huidige situatie geen halteplekken aanwezig.

Vraag 2:

De eigenaren van Markt 53/53A/55 maken gebruik van de onderdoorgang in het pand Van Oorschot. Bestaande rechten worden gerespecteerd en de beperkte verkeersbewegingen van en naar deze achterzijden zijn inpasbaar in de herprofilering van het gebied. De ontwikkelende partij is in gesprek met de eigenaren van Markt 53/53A/55. Mogelijk dat zij in overleg tot een andere ontsluiting van de percelen komen.

Vraag 3:

De visie Dr. Brabersstraat gaat uit van herontwikkeling van het daar aangrenzende vastgoed. De straat transformeert van winkelstraat naar woonstraat waarbij de woningen, al dan niet in nieuwe bebouwing, zich richt naar de Dr. Brabersstraat, de belangrijkste openbare ruimte. Het ABN-AMRO-pand ligt aan de openbare ruimte van Markt en HGD-straat. Met het plan van Riek Bakker en de gebiedsuitwerking voor de Dr. Brabersstraat zijn er documenten voorhanden die de markt uitnodigen om in deze geest tot een goede herontwikkeling op de locatie ABN-AMRO te komen.

Vraag 4:

- Het vastgoed tussen Van Oorschot en Mervo Sport is van verschillende eigenaren. Deze eigenaren zijn in het najaar van 2020 bijgepraat over de inhoud van de visie Dr. Brabersstraat. Aangegeven is dat mocht men zelf ontwikkelingen hebben (of als men e.e.a. in gezamenlijkheid wil oppakken) er met de visie een basis ligt voor doorontwikkeling naar bijvoorbeeld wonen. Er zijn nog geen concrete initiatieven. Mogelijk gaan deze op korte termijn komen. Wij blijven in contact met deze pandeigenaren.
- De gehele oostwand van de Dr. Brabersstraat is onderdeel van het V&D-complex en de beoogde ontwikkeling. De aangrenzende bebouwing op de Nieuwe Markt is in gebruik als winkelruimte (o.a. Kruidvat). De panden op de Oude Markt zijn van verschillende pandeigenaren en deels in gebruik. We hopen deze pandeigenaren met de gebiedsvisie te inspireren. Daarbij biedt het bestemmingsplan nu al mogelijkheden om verschillende functies in de panden te realiseren.

Vraag 5:

- deel 1: De basis voor de visie Dr. Brabersstraat en de daarin meegenomen ontwikkelingen ligt in het plan van Riek Bakker. Daarnaast wordt gewerkt aan het 'Rondje Roosendaal'. In dit plan

wordt voor het centrumgebied, waarin ook het stationsgebied is meegenomen, een samenhangende visie opgesteld. De ontwikkelingen in de Dr. Brabersstraat zijn daar ook in betrokken. Ook het Actieplan van het Binnenstadsbestuur wordt geïntegreerd in het Rondje Roosendaal. Het historisch perspectief komt daarin aan de orde en is een van de pijlers voor de visie. Met het 'Rondje Roosendaal' is er op korte termijn uitwerking voor het centrumgebied op basis van "Roosendaal Gezonde Stad".

- deel 2: Zie de beantwoording onder 5.

Vraag 6:

De ontwikkelingslocaties VenD, Roselaarplein, Van Oorschot en de openbare ruimte van de Dr. Brabersstraat worden na vaststellen van de visie verder uitgewerkt. Een herinrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte (incl. het busstation) wordt dan gemaakt. Met de drie ontwikkelingen verandert de functie van de straat grotendeels naar wonen. Daar hoort een ander straatprofiel bij. Ook de verkeerskundige situatie van de kruising wordt daarbij onder de loep genomen en waar nodig worden verkeerskundige maatregelen getroffen.

Vraag 7:

De ontwikkelingen vinden plaats op eigen terrein. Voor de aanpak van de openbare ruimte wordt naar nadere financieringsruimte gezocht.

Vraag 8:

De ontwikkelingen volgen ieder een eigen traject. Onderdeel van het concretiseringstraject per ontwikkeling is informeren van omwonenden en voeren van gesprekken. Daarbij gaan we voor maatwerk (individuele gesprekken, groepsoverleggen et.). Voor de ontwikkelingen is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Ook in deze procedure zijn inspraakmomenten voorzien. Daarnaast is er een projectpagina op www.roosendaal.nl over de visie Dr. Brabersstraat. Ook op deze pagina wordt informatie gedeeld.

Vraag 9:

Er wordt continue gewerkt aan het uitwerken van de mandjes van het plan Riek Bakker. Zo is recent het project 'Van Dregtstraat- en plein' gerealiseerd en worden vorderingen gemaakt met het plan 'Ster van Roosendaal'.

Vraag 10:

Op verschillende plekken in de binnenstad wordt groen in de openbare ruimte toegevoegd of klimaatadaptief gemaakt. Zo is de Nieuwstraat vorig jaar opgeleverd met klimaatadaptieve oplossingen (wadi in het shared-space) en het toevoegen van groen. Ook zijn in de Raadhusstraat geveltuintjes toegevoegd. Mocht er aanleiding toe zijn, zoals nu in de Dr. Brabersstraat, wordt gekeken hoe de openbare ruimte kan worden aangepakt en verder vergroend. Zo werken we samen met het binnenstadsbestuur vanuit concrete ontwikkelingen naar een groenere en klimaatadaptieve binnenstad.

Vraag 11:

- Het plan 'Rondje Roosendaal' (zie beantwoording vraag 3), waar de Dr. Brabersstraat een onderdeel van is, wil het verblijfsklimaat in de binnenstad vergroten. Waar mogelijk voegen we woningen toe en geven ruimte aan initiatieven die de leefbaarheid van de binnenstad vergroten. Er ontstaat zo een gezonde mix tussen wonen, werken en verblijven in de Roosendaalse binnenstad. Op verschillende momenten van de dag is het er prettig om te verblijven. De architectuur van panden bij nieuwe ontwikkelingen sluit aan op de visie en moet zorgen voor levendige plinten en uitnodigende entrees.

- Met de drie ontwikkelingen in de Dr. Brabersstraat worden verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen toegevoegd. Oud en jong, zonder of met hulp kunnen er straks prettig wonen en verblijven. Op verschillende plekken wordt het wonen afgewisseld met ruimtes voor ontmoeting, werken en winkelen.

Vraag 12:

Waar u het heeft over het plan Van Gorp nemen we aan dat u het pand Van Oorschot bedoelt. Het gaat hier om circa 20 woningen. Het klopt dat met de ontwikkelingen een groot aantal woningen in het gebied wordt toegevoegd. Dit zien wij als een kans voor de binnenstad en goed voor het ondernemersklimaat. Er komen een flink aantal potentiële klanten in de nabijheid van de winkels en horeca. De schaalvergroting van de bebouwing is inpasbaar en past bij het karakter van dit deel van het centrum. Uiteraard is er bij de uitwerking aandacht voor bezonning, schaduwwerking en privacy

Vraag 13:

- En woningcorporatie heeft in Nederland een centrale rol in de volkshuisvestingssector. Sociale huurwoningen hebben een huuropbrengst die niet rendabel zijn ten opzichte van de stichtingskosten. In het woonconvenant worden afspraken gemaakt over beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen die behoren tot de kernvoorraad (sociale huurwoningen).
- Bij het opstellen van de woningbouwprogrammering 2021 worden o.a. samen met de woningcorporaties, passende en beschikbare locaties voor nieuwbouwontwikkelingen van (sociale) huurwoningen in beeld gebracht. Met de woningbouwprogrammering wordt continu zorgvuldig afgewogen met welke soort woningen, hoeveel en op welke locaties, nieuwbouw bijdraagt aan een evenwichtige woningmarkt. Met name het op gang brengen van doorstroming is een belangrijk uitgangspunt in de nieuw op te stellen woningbouwprogrammering, waarbij een voldoende hoeveelheid betaalbare (sociale) huurwoningen uiteraard ook wordt meegenomen (zonder daaraan exacte percentages te hangen). Nieuwbouwproducten moeten namelijk kwalitatief van toegevoegde waarde zijn voor de Roosendaalse woningmarkt.

Vraag 14:

Zie beantwoording vraag 13.

Vraag 15:

Zie beantwoording vraag 13.

Vraag 16:

Zie beantwoording vraag 13 en 11.

Vraag 17:

Zie beantwoording vraag 13.

Vraag 18:

Zie beantwoording vraag 5 en 13.

Vraag 19:

Zie beantwoording vraag 5

Vraag 20:

In de planvorming van het Rondje Roosendaal worden partners betrokken, waaronder woningcorporatie ALWEL. De bevindingen vanuit de wijkvisie kunnen in dit traject worden ingebracht en in de uitwerking worden betrokken.

Vraag 21:

Het plan "Roosendaal Gezonde Stad" is en blijft onze gidslijn voor ons binnenstadsbeleid. Zie beantwoording vraag 5.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,

