

Groetjes uit ons dorp



Wonen in & om de Dorpen

Welkom

We informeren u over de visie '**wonen in & om de dorpen**

Is er een **informerende presentatie** per dorp en voor de buurtschappen;

- **Welkom:** Wethouder Stedelijke Ontwikkeling;
- **Terugblik:** Jeroen van Doorn (Kuiper Compagnons);
- **Vooruitblik:** Patrick van de Watering (Gemeente Roosendaal)
- Daarna kunt u per dorp de visiekaart en de ontwikkelkaders bekijken en vragen stellen



Wonen in & om de dorpen

Een aansprekend toekomstbeeld voor de dorpen en buurtschappen:

- = Visie op de **dorpen** met ontwikkelkaders voor woningbouw;
- = Visie op de **buurtschappen** met ontwikkelkaders voor woningbouw;



“We willen de dorpen in de toekomst ook vitaal en leefbaar houden”.

Woningbouw mogelijk maken, vooral gericht op het behouden van de jongere generatie in de dorpen en het creëren van mogelijkheden voor ouderen.

Uitgangspunten voor woningbouw:

- Aansluitend op bestaande bebouwing;
- Aansluitend op bestaande wegen (mits niet overbelast);
- Rekening houden met bestaande natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten;
- Rekening houdend met bestaande hinder.



Wat zijn geschikte locaties ?

- In de Omgevingsverordening (2023) van de provincie Noord-Brabant waren gebieden als **stedelijk afweegbaar** aangeduid.
- Dat betekent dat hier volgens de provincie ruimte is voor ontwikkelingen, zoals woningbouw.
- Per 1 januari 2024 zijn deze gebieden vervallen.
- **Gemeente mogen nu zelf gebieden kiezen** (wel in overleg met de provincie Noord - Brabant).



Zoekgebieden 'verstedelijking afweegbaar' Interim omgevingsverordening provincie



Daarom maken we: Wonen in & om de Dorpen

- Toekomstbeeld op hoofdlijnen voor de vijf dorpen en buurtschappen.;
- Toekomstplan voor wonen en leefbaarheid.;
- We bepalen de opgaven en ambities per dorp en per buurtschap en maken hiervoor een visiekaart per dorp en buurtschap;

We bepalen met het ontwikkelkader onder andere:

- Welke locaties geschikt zijn;
- Hoe de locaties moeten aansluiten bij de rest van het dorp;
- Hoeveel en wat voor woningen.

Algemeen toekomstbeeld op de dorpen & buurtschappen

Voor de visie 'wonen in & om de dorpen' zijn een aantal onderwerpen altijd belangrijk. Ze spelen in alle dorpen en vormen daarmee een belangrijke basis.

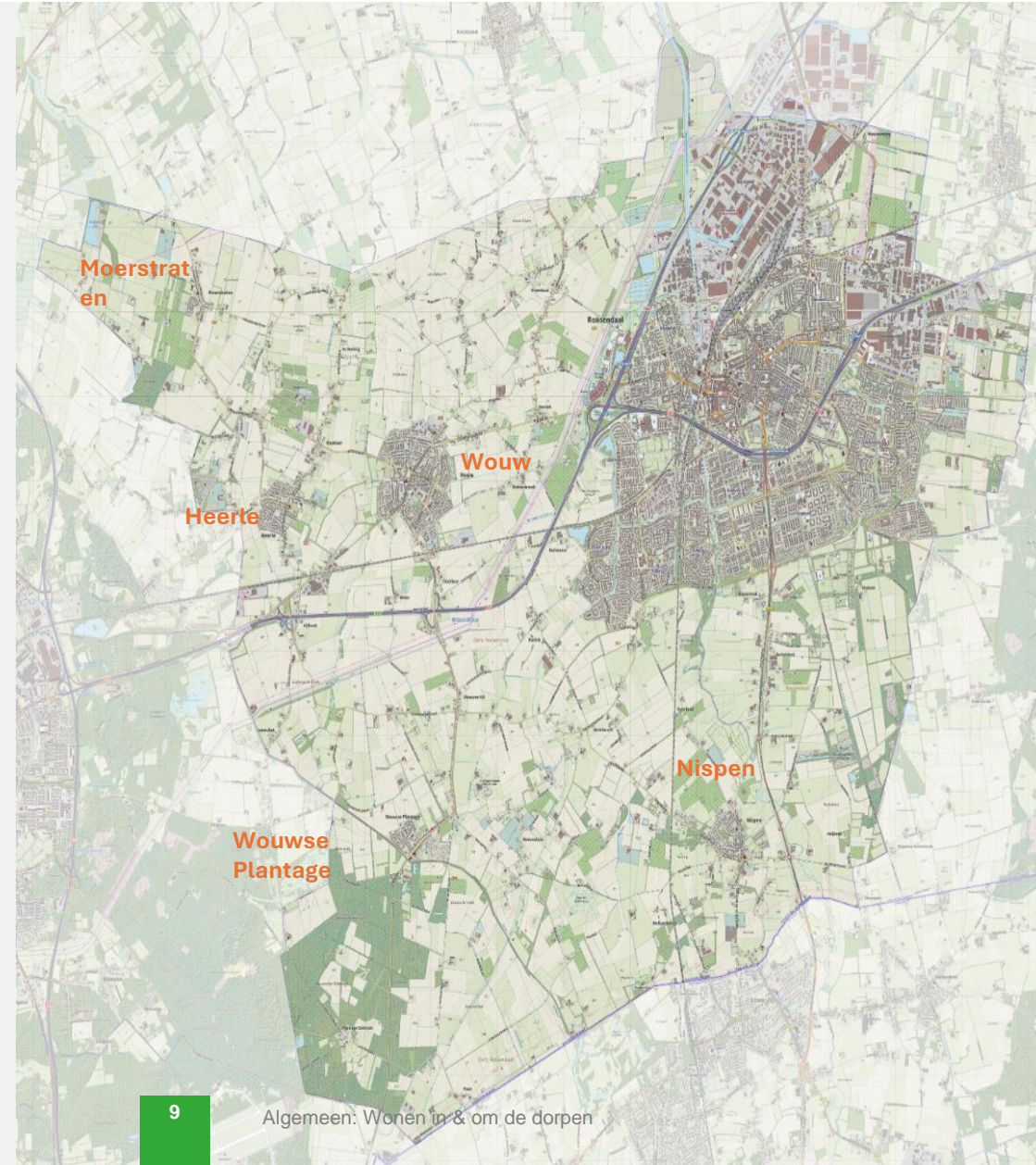
Het gaat om de volgende onderwerpen:

1. Leefbaarheid en voorzieningenniveau
2. Woningbouw en programma
3. Ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders
4. Groen, water, klimaatadaptatie en duurzaamheid
5. Bereikbaarheid
6. Ruimtelijke ordeningsprincipes (RO)

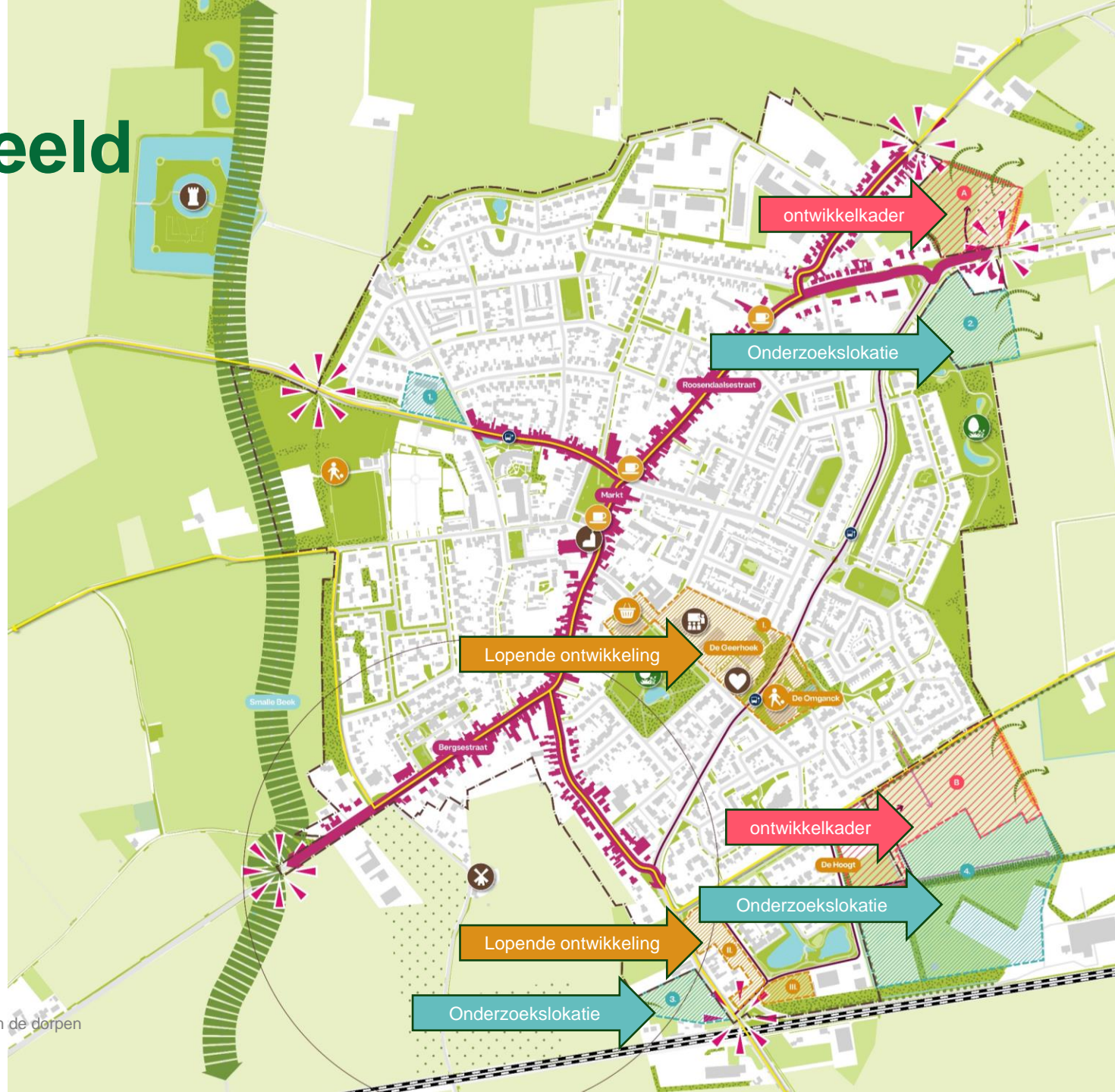
Samenvatting participatie

Kenmerken:

- Behoeftte aan veel seniorenwoningen;
- Ruimte voor starters en doorstromers;
- Goed voor de dorpen en de voorzieningen;
- Verkeer & mobiliteit blijft belangrijk;
- We geven perspectief, nu waarmaken;
- Door communicatie & participatie krijg je 1 verhaal;



Voorbeeld kaart:



LEGENDA WOEW

-  BSD-grens
-  Lint
-  Entree dorp
-  Sint-Lambertuskerk
-  Molen De Arend met molenbiotoop
-  Kasteel van Wouw
-  Dorpshuis De Geerhoek
-  Basisschool De Stappen
-  Bushalte
-  Jumbo
-  Horeca
-  Sport(velden)
-  Catharinapark en Park Landeweel
-  **Lopende ontwikkelingen:**
 - I. Geerhoekgebied (supermarkt en woningen)
 - II. De Hoogt fase 2 (woningen)
 - III. Brandweerkazerne
-  **Ontwikkelingslocaties:**
 - A. Roosendaalsebaan 12 (woningen)
 - B. De Hoogt fase 3 (woningen)
-  **Onderzoekslocaties:**
 - 1. Waterstraat 4 (woonzorg)
 - 2. Roosendaalsebaan (woningen) waterretentie
 - 3. Plantagebaan 44-56 (woningen)
 - 4. De Hoogt Zuid (woningen)
-  Recreatieve fietsroute
-  Ontsluiting met eventuele inprickers
-  Langzaamverkeersverbindingen
- Randen:**
 -  Groene overgang naar het landschap
 -  Zachte overgang met achterkanten naar het landschap
 -  Harde overgang met voorkanten naar het landschap

Het ontwikkelkader

- Het **ontwikkelkader** geeft richting aan de initiatieven voor woningbouw in en om de dorpen en buurtschappen.
- Een duidelijke kaart met randvoorwaarden waarin de uitkomsten uit de participatie en het **beleid van de gemeente Roosendaal** zijn verwerkt.
- Hiermee wordt **de ontwikkeling en bouw** van woningen bij de dorpen en buurtschappen mogelijk gemaakt.

Hierbij horen een aantal uitgangspunten:

- Het beleid van de gemeente Roosendaal blijft van toepassing;
- De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is van toepassing;
- De basis voor het ontwikkelkader is het bestaande landschap;
- Bodem en water zijn sturend;
- Groen, water en straten zijn het kader waarbinnen gewoond wordt;
- De verdeling van het woonprogramma is **30% betaalbare huur of koop**, 40% middel dure huur of koop en 30% dure koop. **Uitgezonderd locaties met minder dan 20 woningen.**

Voorbeeld ontwikkelkader:

Hoofdpunten ontwikkelkader

- ① Zachte en groene overgang naar landschap
- ② Aansluiten op de lintbebouwing langs de Roosendaalsebaan
- ③ Aandacht voor de waterhuishouding
- ④ Aandacht voor de privacy van omliggende kavels



LEGENDA

Plangebied

Algemene spelregels

- ① Toekomstige bebouwing sluit in schaal en maat aan op de bestaande bebouwing
- ② Bestaand groen behouden
- ③ Aandacht voor privacy ten opzichte van omliggende kavels
- ④ Parkeren op eigen terrein, zoveel mogelijk achter de rooilijn
- ⑤ Bouwen binnen het aangegeven bouwvlak
- ⑥ Bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen met een kap
- ⑦ Oriëntatie: voorzijde naar het lint of de weg
- ⑧ Bijgebouwen achter het hoofdvolume
- ⑨ Erfscheiding is groen

Specifieke spelregels

- Ontsluiten vanaf Roosendaalsebaan
- P Cluster parkeren
- Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
- - - Langzaam verkeersverbinding inpassen
- Aansluiten op het omringende landschap
- - - Aansluiten op bestaande bebouwingsrand van het dorp
- - - Rooilijn
- A Wooncapaciteit: 50 - 60 woningen
- B Aansluiten op historische lintbebouwing in maat en schaal Roosendaalsebaan
- C Behouden landschappelijke structuren (bomenrij, groensingel, waterloop/sloot, ...)
- D Aandacht voor gevarieerde openbare ruimte

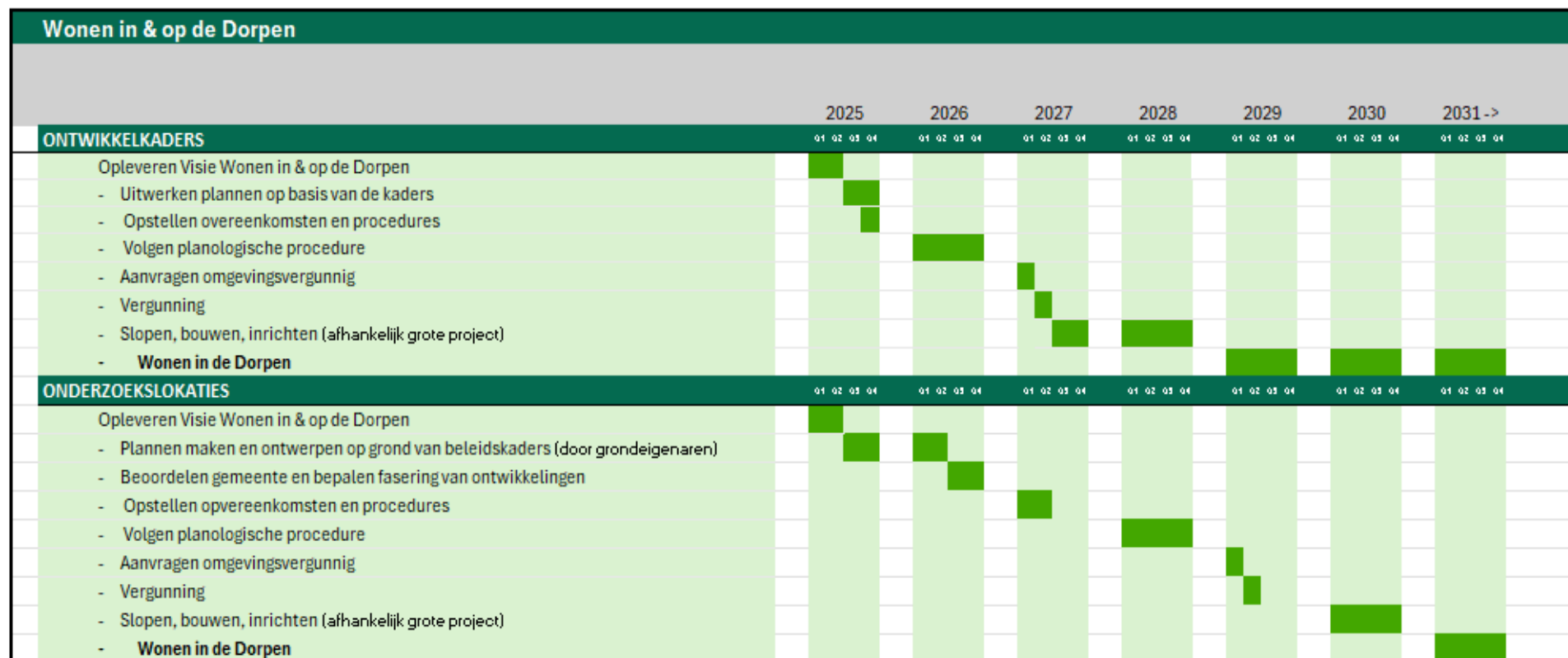
Vervolg

Wat gaat de gemeente vervolgens doen met het toekomstbeeld Wonen in & om de dorpen?

- Alle informatie staat op: www.roosendaal.nl, vragen e-mail: woneninonsdorp@roosendaal.nl
- De kaders voor ontwikkeling zijn vastgelegd in **ONTWIKKELKADERS**;
- Initiatiefnemers kunnen hier plannen voor maken (of hebben die al gemaakt);
- De gemeente legt samen met initiatiefnemers afspraken vast in een overeenkomst;
- Starten planologische procedure = wijzigen van het omgevingsplan = nodig om te bouwen;
- Aanvragen omgevingsvergunning;
- Verkopen, slopen, bouwrijpmaken, bouwen & **Wonen in & om de dorpen.....**

Realisatie planning

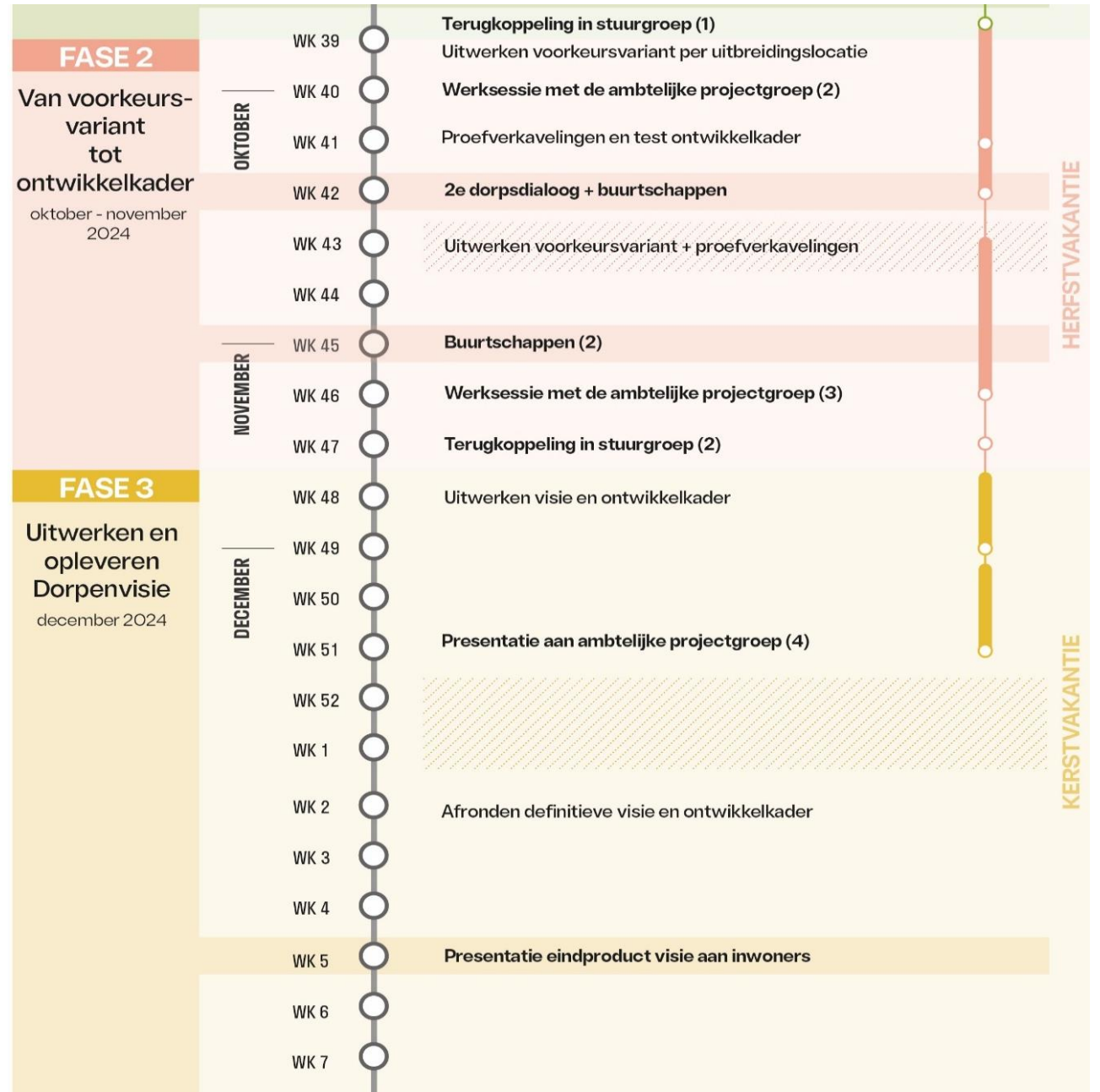
Veel gestelde vraag tijdens het participatieproces: wanneer kunnen we er wonen?



Kantekening: afhankelijk van de initiatiefnemers, grootte van het project & of er een beroepsprocedure bij de Raad van State wordt gestart;

Planning

- Week 6 & 7 om de laatste puntje op de i te zetten;
- Besluitvorming college: **25 februari '25**;
- Inspraak bij de Gemeenteraad: **13 maart '25**;
- Commissie ruimte **20 of 27 maart '25**;
- Besluitvorming gemeenteraad: **17 april '25**





Deze avond:

Informeren we u over de visie 'wonen in en om de dorpen'
Is er een informerende presentatie per dorp en voor de buurtschappen
Kunt u per dorp de visiekaart en de ontwikkelkaders bekijken

Grote Zaal: Wouw

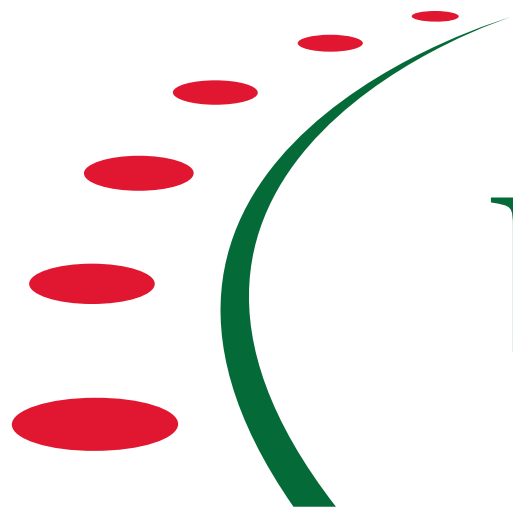
Ruimte 29: Nispen

Ruimte 36: Heerle

Ruimte 39: Wouwse plantage & Moerstraten

Ruimte 31: Buurtschappen

We nodigen u uit bij uw dorp of buurtschap!



Gemeente
Roosendaal