

# DORPENVISIE ROOSENDAAL

Wonen in & om de dorpen

## NISPEN

VISIE OP DE DORPEN EN

BUURTSCHAPPEN MET

ONTWIKKELKADERS VOOR WONINGBOUW







# NISPEN – HUIDIGE SITUATIE

*‘Vitale gemeenschap die op eigen kracht bloeit tussen Roosendaal en Essen’*

- Lintdorp tussen beekdalen.
- De kerk en de molen zijn bijzondere en waardevolle gebouwen in het dorp.
- Dorpstraat is een belangrijke drager van het dorp: hierlangs liggen winkels, de basisschool en kerk.
- Het Kerkplein is een ontmoetingsruimte en gezellige plek in het dorp
- In de toekomst zal Defensie aan de oostkant starten met de aanleg en bouw van een kazerneterrein voor het Korps Commando's.

# NISPEN – VISIE

*‘Vitale gemeenschap die op eigen kracht bloeit tussen Roosendaal en Essen’*

- **Leefbaarheid:** Behoud van de huidige functies. De kerk wordt de komende jaren verbouwd tot een multifunctionele accommodatie voor het dorp. Het huidige dorpshuis ‘Nisipa’ aan de Bergsebaan krijgt een nieuw onderkomen in de kerk.
- **Wonen:** Woningen toevoegen die beter aansluiten bij de woonbehoefte van senioren en kleinere huishoudens. Kansen voor kleinschalige uitbreiding in dorpse sfeer voor collectieve woonvormen en betaalbare rijwoningen voor starters en gezinnen. Ruimtelijk is het ongewenst dat Nispen en Essen langs de Essenseweg verder aan elkaar groeien.
- **Mobiliteit:** Aandacht voor de veiligheid, doorstroming en beleving van de Dorpsstraat en Bergseweg. Routes naar het buitengebied en de beekadel versterken.
- **Klimaat - groen en water:** Versterken van de groene verbindingen vanaf de Dorpsstraat en de Essenseweg in westelijke- en oostelijke richting. Kerkplein vergroenen, bijvoorbeeld met bomen in bakken.

# VISIEKAART



## LEGENDA NISPEN

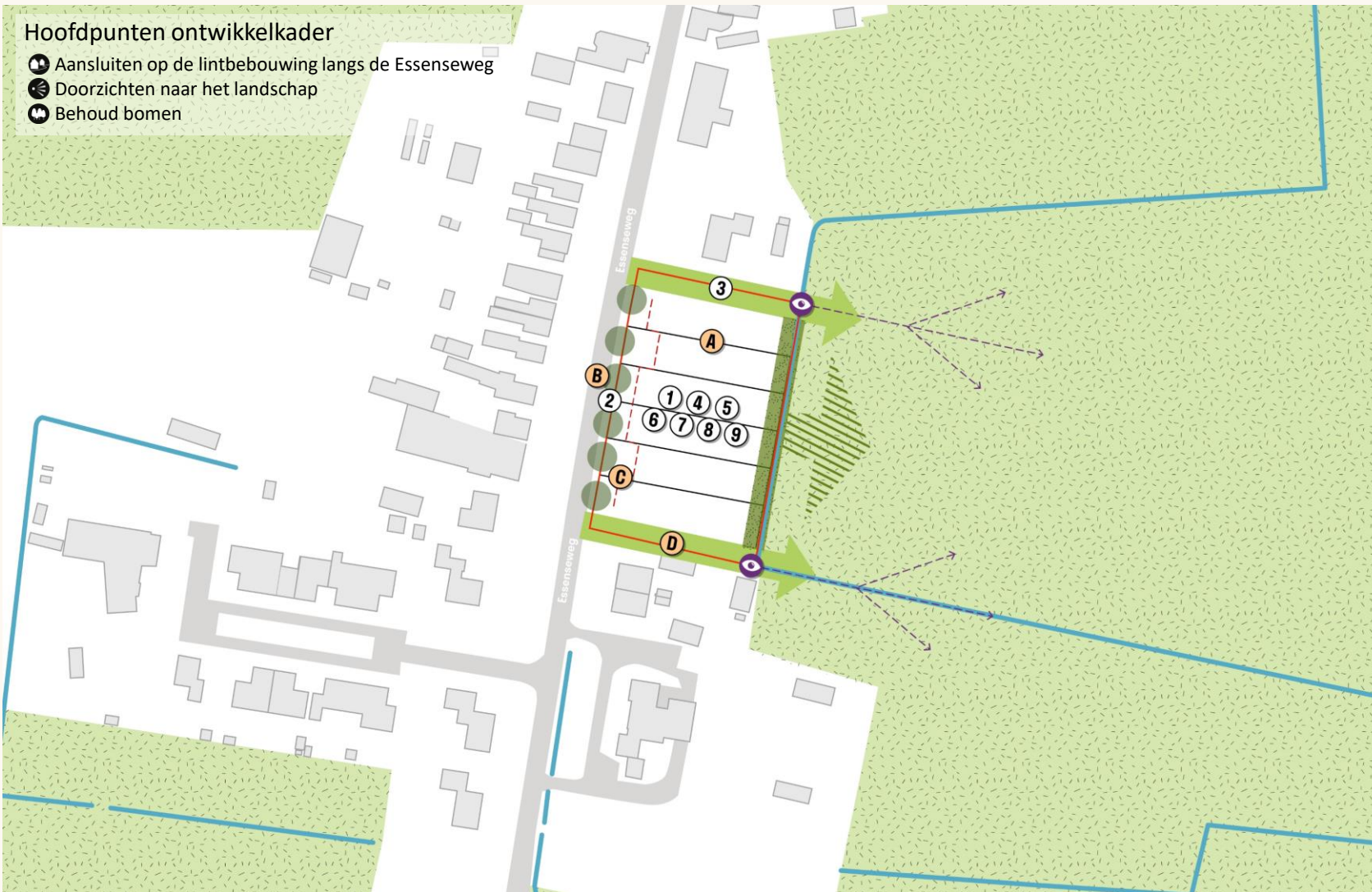
- BSD-grens
- Lint
- Entree dorp
- Molen Van Aerden met molenbiotoop
- Verplaatsing Dorpshuis Nisipa naar Kerk
- Basisschool De Linde
- Bushalte
- Horeca
- Sport(velden)
- Park De Wielewaal
- Ecologische verbinding
- Lopende ontwikkelingen:  
KCT-terrein  
I. Verhuizing dorpshuis (woningen)  
II. Klokgbergsestraat (woningen)  
III. Supermarkt
- Ontwikkelingslocaties:  
A. Dorpsstraat 2 (woningen)  
B. Kozijnenstraat 15 (kangoeroewoning)  
C. Prins Bernhardstraat 23 (woningen/ateliers)  
D. Essenseweg 23-33 (woningen)
- Onderzoeklocaties:  
1. De Lind (woningen)  
2. Oostmoer-Noord (woningen)  
3. CPO Rozenakker 2 (woningen)
- Recreatieve fietsroute
- Ontsluiting met eventuele inprikkers
- Langzaamverkeersverbindingen
- Randen:**
  - Groene overgang naar het landschap
  - Zachte overgang met achterkanten naar het landschap
  - Harde overgang met voorkanten naar het landschap






# ONTWIKKELKADER NISPEN DE LIND-DORPSSTRAAT NOORD



# ONTWIKKELKADER NISPEN ESSENSEWEG



## Hoofdpunten ontwikkelkader

-  Aansluiten op de lintbebouwing langs de Essenseweg
-  Doorzichten naar het landschap
-  Behoud bomen





## 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

-  Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
-  Groene doorzicht naar het landschap
-  Aansluiten op het omringende landschap
-  Rooilijn
-  **A** Wooncapaciteit: maximaal 6 woningen
-  **B** Ontsluiting direct aan de Essenseweg
-  **C** Wisselende rooilijn en kaprichting
-  **D** Waar mogelijk doorzichten naar het landschap



# ONTWIKKELKADER NISPEN MOLEN VAN AERDEN

## Hoofdpunten ontwikkelkader

- ⊗ Behoud historische karakteristiek
- ⊗ Wonen in combinatie met (kunst)nijverheid
- ⊗ Openheid centraal gelegen erf behouden



## 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

- P Cluster parkeren
- 👁 Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
- ⊗ Langzaam verkeersverbinding inpassen
- ▬ Aansluiten op bestaande bebouwing in het dorp
- ↔ Nokrichting
- A Transformatie van bebouwing rond de molen van Aerden
- B Woningfunctie in combinatie met ateliers voor kunstnijverheid etc.
- C Alles rond het centrale molenerf heeft een gemeenschappelijke functie