

A sepia-toned historical photograph of a street in 't Oude Centrum. The street is cobblestone and lined with multi-story brick buildings. On the left, there are shops with awnings. Several people are walking on the sidewalk, and a horse-drawn carriage is visible in the distance. The text 'Gebiedsaanpak' and ''t Oude Centrum' is overlaid in white.

Gebiedsaanpak 't Oude Centrum

Bewonersavond
12 mei 2025

Agenda en tijdspad voor vanavond

- 19:00 – 19:45 uur

Terugkoppeling van lopende acties (wat hebben we de afgelopen tijd gedaan, waar zijn we mee bezig en wat gaan we doen)

- 19:45 uur – 20:15 uur

Vragen aan Mark Buijs en Evelien van der Star

- 20:15 – 21:00 uur

Uw reactie op onderdelen uit het Ruimtelijk Ontwikkeldkader

In gesprek bij de kaarten aan de muur

Resultaten handhaving

Roosendaalse Pandbrigade

Toezicht en handhaving op:

- Kamerverhuur
- Wet goed verhuurderschap
- Wet betaalbare huur
- Huisvestingsverordening
- Leegstandverordening
- Omgevingswet
- BRP

Resultaten handhaving

Wat willen we bereiken?

- Malafide pandeigenaren aanpakken
- Uitbuiting verminderen
- Verloedering aanpakken
- Misstanden verhuur aanpakken
- Overbevolking tegengaan



Resultaten handhaving

Hoe bereiken we dit?

- Nieuwe (lokale) wet- en regelgeving
- Intensivering controles
- Integrale controles
- Coördinatie

Resultaten handhaving

Resultaten tot nu toe

- Integrale controles worden uitgevoerd
 - Aanschrijvingen in het kader van:
 - Wet goed verhuurderschap
 - Huisvestingsverordening
 - Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving)
- Dwangsommen ad €25.000,- opgelegd
- bewoning moet gestaakt worden
- Verbouwactiviteiten



Resultaten handhaving

Wat gaat er nog gebeuren?

- Uitbreiding integrale controles
- Inzet leegstand
 - Bij niet melden: €10.300 boete
- Strikte handhaving op verloederde panden

Ruimtelijk ontwikkelkader

- De ambities uit R.O.O.S. meer geconcretiseerd en gedetailleerd
 - Basis is in het Ruimtelijke Ontwikkelkader gelegd: nu gaan we het samen met bewoners, ondernemers, pandeigenaren omzetten naar concrete acties
 - Document geeft houvast voor de lange termijn
 - College besluit voor de zomervakantie over document en uitvoeringsagenda.
-
- Bekijk straks na afloop de platen en geef uw mening

Opgavenkaart

Legenda



Aantrekkelijke en veilige overgang van de brugstraat naar het stationsplein voor voetgangers (en fietsers) en het realiseren van een zichtbare, representatieve entree van de stad



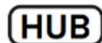
Maatregelen en ingrepen voor een groene buitenruimte (openbaar en privé) ter bevordering van waterinfiltratie en biodiversiteit en vermindering van hittestress



Opvangen van water dat zich anders verplaatst naar omliggende gebieden vanwege het hoogteverschil van de oude linten.



Afwarderen van de auto in de openbare ruimte



Verminderen van de autodominantie in het gebied door het verplaatsen van de parkeergarages dicht bij het centrum naar HUBS aan de randen van het centrum en bij het station.



Mariadal als publiek toegankelijk groen gebied. Dit vergt ook in de omgeving aantrekkelijke routes er naartoe

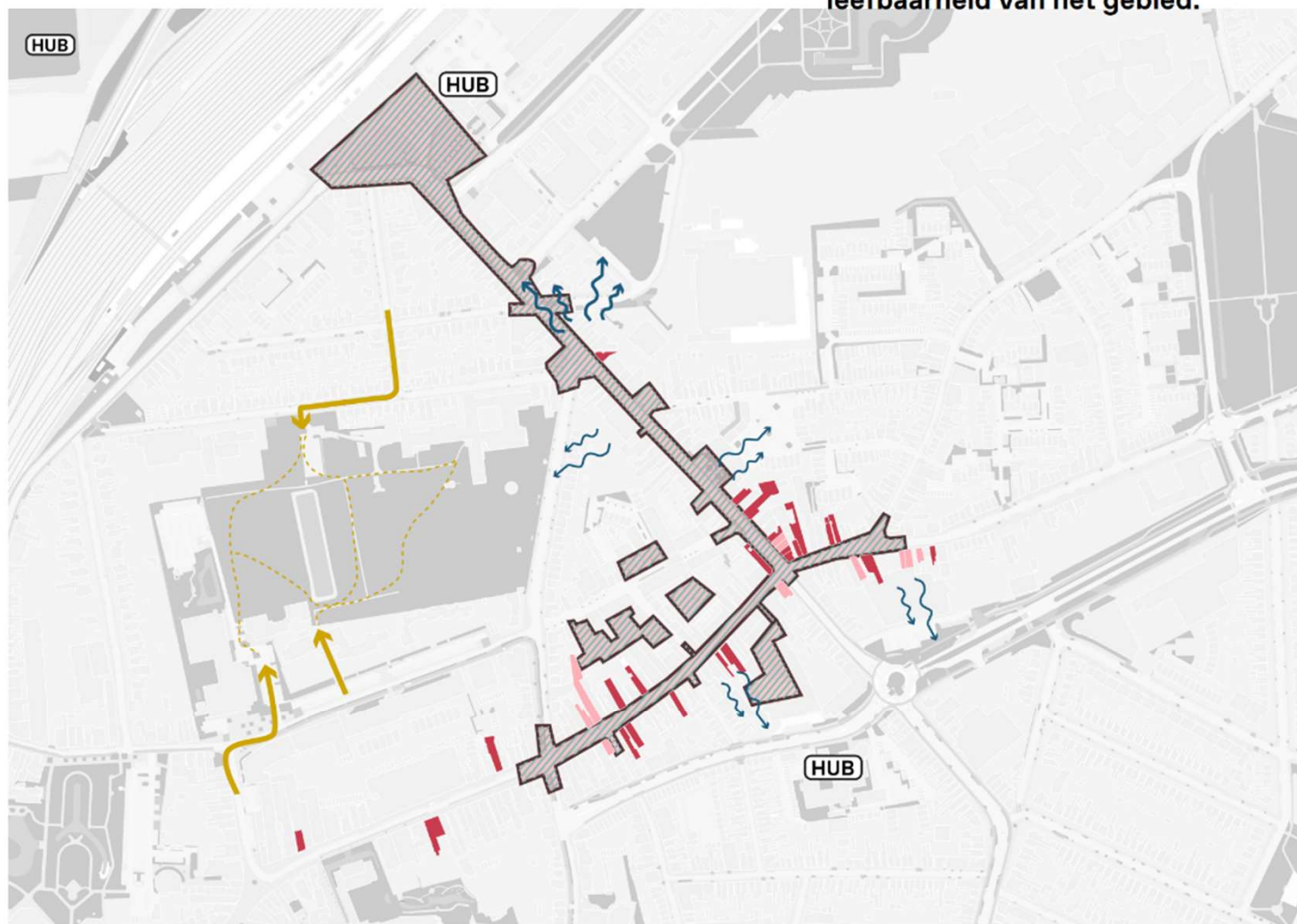


Leegstand

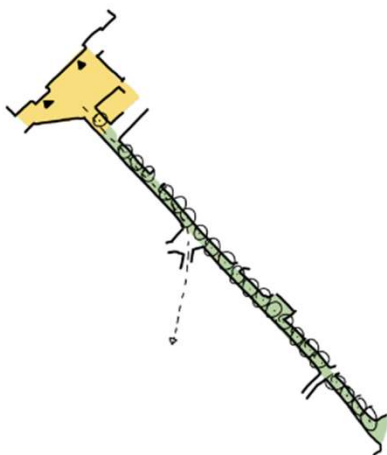


Leeg
Mogelijk leeg

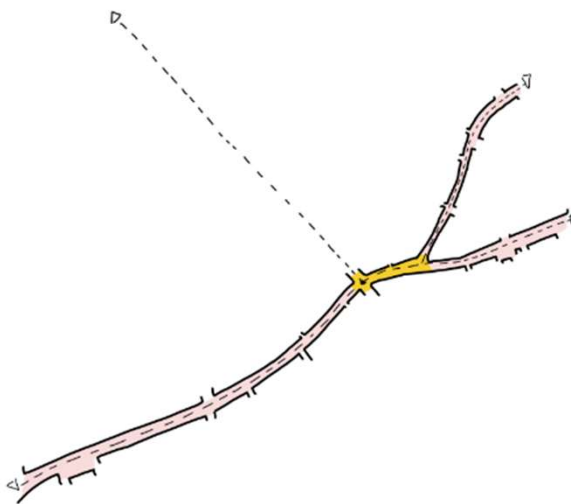
- + Transformeren naar een aantrekkelijk, stedelijk woonmilieu.
- + Voor nieuwe doelgroepen.
- + Het verbeteren van de leefbaarheid van het gebied.



Tappen uit verschillende vaatjes



Stations-as



Het oude lint



Verborgen goud

Kernbelofte



Het Oude Centrum heeft weer grandeur. De buurt ademt niet alleen historie, maar ook ontspannen gezelligheid. Hier is ruimte op straat om buurtgenoten te ontmoeten. Het is er fijn om buiten te zijn omdat auto's geen dominante rol opeisen, je er veilig voelt en er volop variatie aan groen is. Kinderen kunnen onbezorgd spelen in de hofjes; de nieuwe woningen verhogen de woonkwaliteit. Als verwelkomende en representatieve poort naar het stadshart, woon je hier met alle stedelijke gemakken binnen handbereik.

Ontwikkeluitgangspunten

- Accent op hoeken en pleinen >> plekken voor verblijf;
- Economische activiteiten lopen stapsgewijs op richting Markt en Station;
- Cultuurhistorisch waardevolle plekken vormen aanleiding voor verbijzondering;
- STOMP-principe;
- Ontharding van de buitenruimte;
- Geclusterd parkeren;
- Verbinden primaire en secundaire netwerk; creëren een nieuwe stadslaag met goede overgangszones publiek en privé;
- Verdichting en differentiatie dragen bij aan een betere woonkwaliteit;
- 2^e lijnsbebouwing is toegestaan mits zichtbare voordeur/ entree;

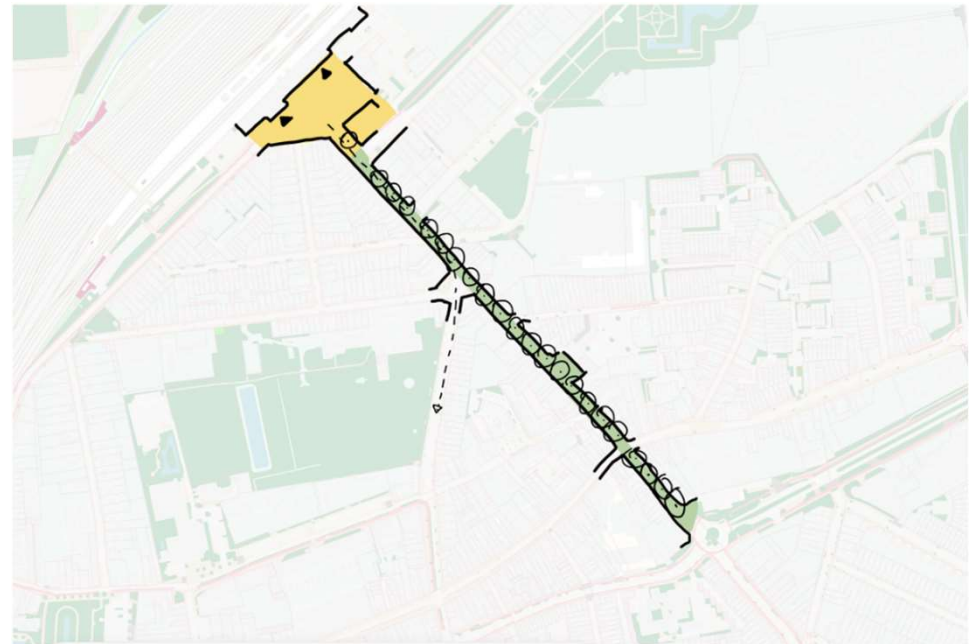
Ontwikkelderkaart - Totaalkaart als wervend perspectief



- Pand aan hoofdstructuur
- Monument
- Pand heeft aandacht nodig
- Verborgen goud
- Potentieel verborgen goud
- Stations-as
- Verblijfsplek stations-as
- Historisch lint
- Park
- Schakel plein
- Karakteristieke hoek met bijzonder programma
- Zoekgebied activeren plint
- Groen verbinding
- Boomstructuur stations-as
- Boomstructuur historisch lint
- Voetgangers dwaalmilieu
- Ontwikkelingskans
- Nieuwbouw planvorming
- Wijkparkeerhuis
- Fietsparkeren
- Water focus
- Ecologische focus
- Groene recreatieve focus
- Sport en spel focus
- Kapelplein
- De Schakel
- Het Buurtplein
- Pand leegstand (deelkaarten)

Stations-as

- Brugstraat wordt een stedelijk woonmilieu met ook niet-woonfuncties;
- Kent een riant profiel met veel groen;
- Duidelijke, aantrekkelijke route van en naar station (en Centrum) en biedt een aantrekkelijk leefmilieu;
- Overgang tussen Stationsplein en Brugstraat moet vloeiend, veilig en aantrekkelijk worden;
- Vergt op korte termijn onderzoek naar de hoofdverkeerstructuren in Centrum (mobiliteitsagenda).



De Stations-as



Stationsstraat, Tilburg



Stationsstraat, Maastricht

Buurtplein Brugstraat/ Burg. Prinsensingel

- Nieuwe inrichting legt verbinding met de bestaande parkenstructuur
- De aansluiting met en de oversteek van de Brugstraat wordt veiliger
- Nieuwe, fijne rust- en/of ontmoetingsplaats in de buitenruimte faciliteert buurtcontact en sociale verbondenheid



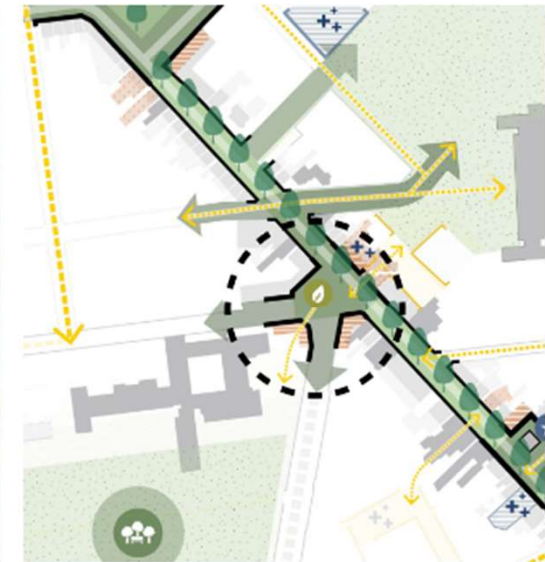
Utrecht

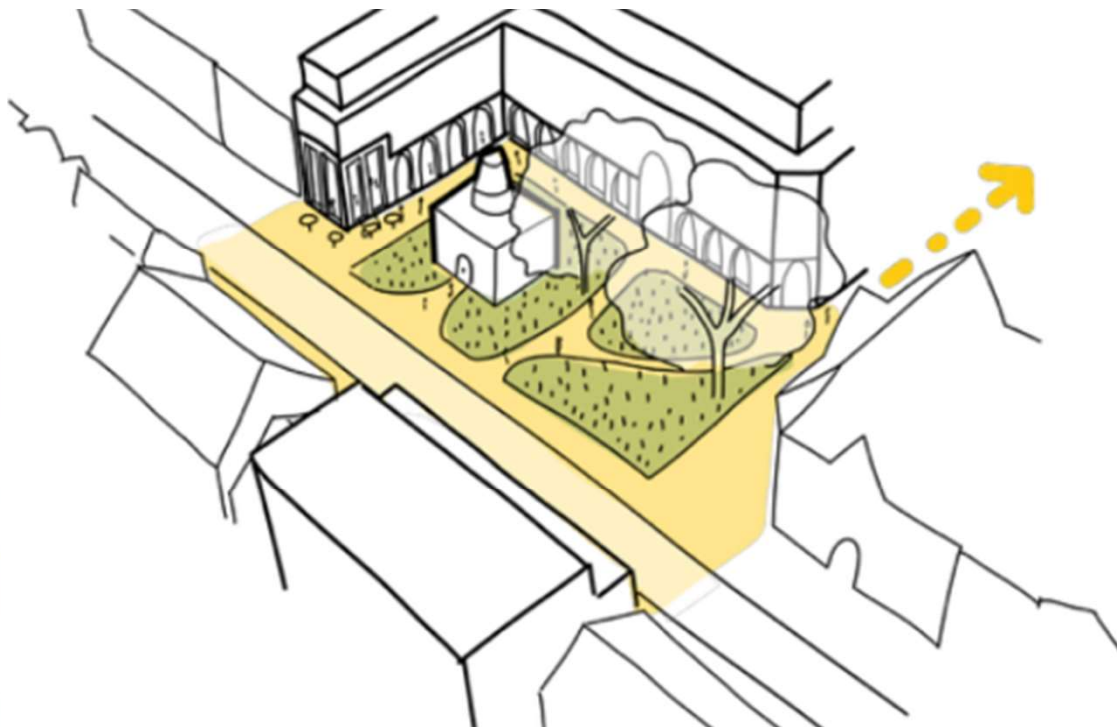


Nunspeet



Brussel



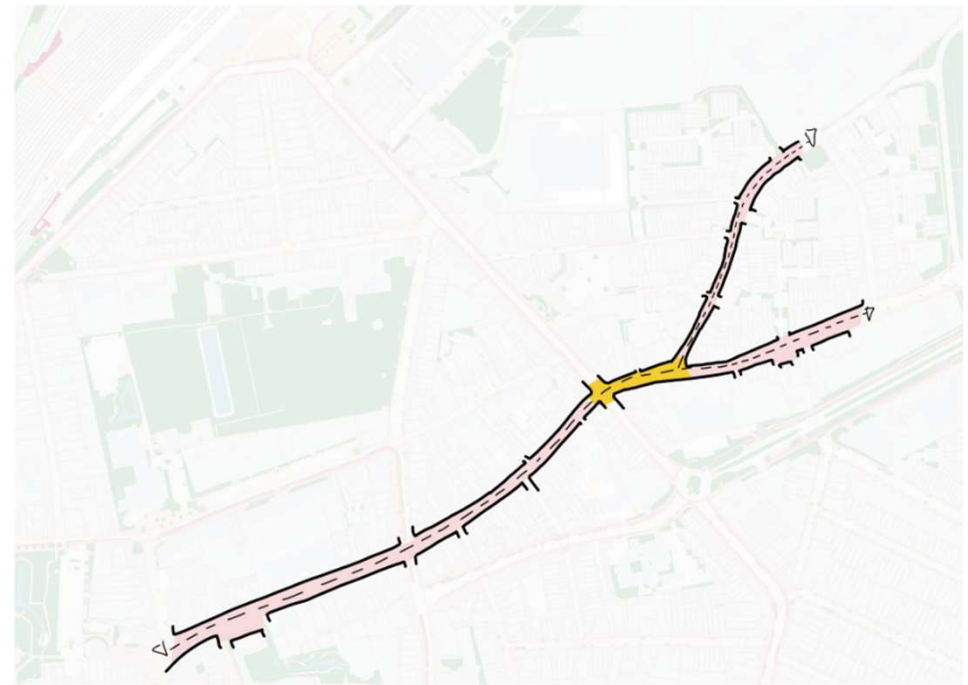


Mariakapel

Cultuurhistorie als aanleiding voor een bijzondere monumentale, groene rustplaats

Oude Lint

- Hoog- en Molenstraat als belangrijke fiets- en wandelroute naar het oude centrum en stadshart;
- Een ontspannen ingerichte 'shared space', de hoofdfunctie is wonen met op strategisch plekken een niet-woonfunctie (stimuleren beroep aan huis);
- Accentueert de historische route en geeft nieuw elan aan dit oude stedelijk lint met bijzondere functie voor het centrale kruispunt Hoogstraat-Molenstraat-Brugstraat;
- Vergt parkeeroplossingen in de nabije omgeving (langdurig geparkeerde auto uit het straatbeeld);



Ontspannen aanloopstraat richting het centrum



Proveniersstraat x Molenwaterweg, Rotterdam

Voorzieningen (horeca) in de hoeken zorgt voor een levendig kruispunt. Fietzers en auto's delen weg.



Bospolder, Rotterdam

Gelijkvloerse overgang tussen stoep en voortuin. Nodigt uit voor activiteit in de openbare ruimte.



Zwolle

Ontspannen gedeelde ruimte met historisch, cultureel elan.



Delft

ruimte voor fiets en voetganger.



Ruimte voor horeca met terras.



De hoeken zijn voor niet-woonfuncties.

Hoeken brengen levendigheid.
Publiekstrekkingen vormen een
natuurlijke entree van het centrum



Shared space vertraagt en creëert mentaal ruimte



Groen in bakken met zitranden - De Laar, Alkmaar

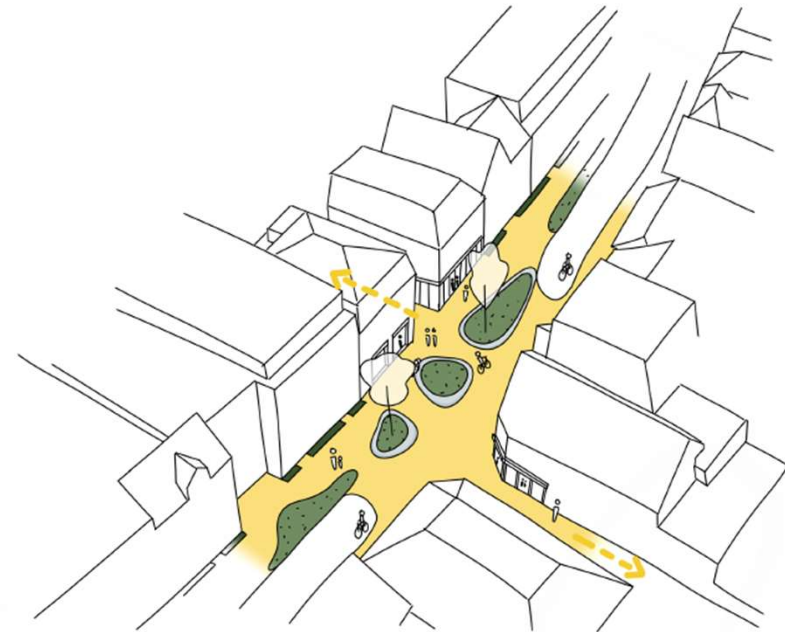
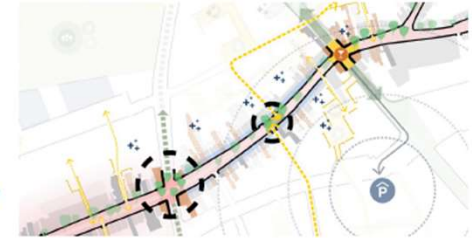
De zitelementen in combinatie met het groen markeren de shared space gebieden en zorgen dat deze plekken geactiveerd worden.



Shared space De Brink, Elspeet

De versmallingen vertraagen het verkeer voor een veilige situatie. Het groen en de zitplekken markeren de shared space.

De oversteken van het secundaire netwerk met het historisch lint worden gemarkeerd met groen. Op deze plekken transformeert het lint in een shared space waardoor er meer ruimte is voor groen, de entrees naar het Verborgen Goud gemarkeerd worden, en een veilige oversteekplaats wordt gecreëerd. De shared space creëert een gevoel van ruimte. Door de versmalling wordt men gedwongen tot vertragen wat er ook voor zorgt dat mensen meer oog voor elkaar hebben.



Het verborgen goud

- Verbindt de bestaande huizen, straten, buurtjes op een stedelijke manier, door nieuwe, informele routes voor hoofdzakelijk voetgangers;
- Fungeren als ontsluitingen voor nieuw toe te voegen bebouwing en zo mogelijk ontmoetingsruimtes;
- Biedt nieuwe laag van verbindingen terwijl het verdichting en nieuwe oriëntatie van bebouwing faciliteert;
- Vergt actieve handelingen en precieze stedelijke 'acupunctuur'.



Tweedelijns bebouwing



Graanmarkt, doorzicht naar plein, Aalst
Peperstraat, zicht op plein en bibliotheek, Aalst

Verborgen publieke ruimte



Agaathhof, Groningen

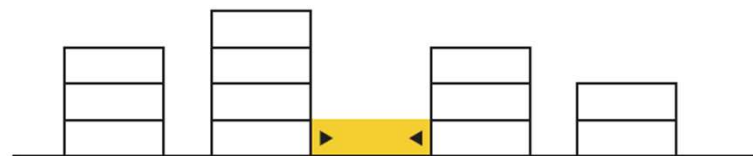
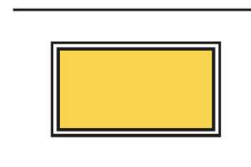
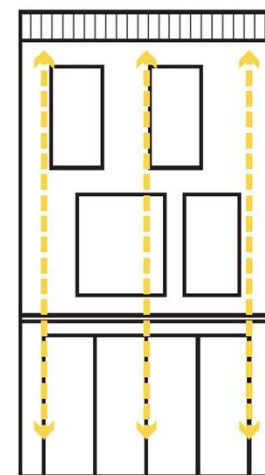
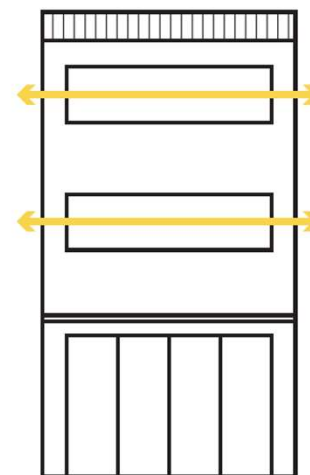
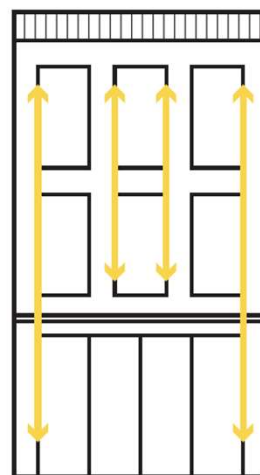
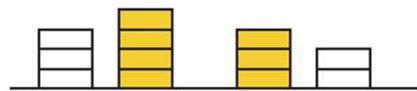
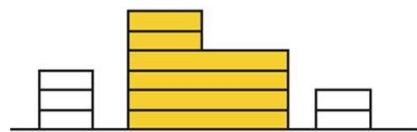
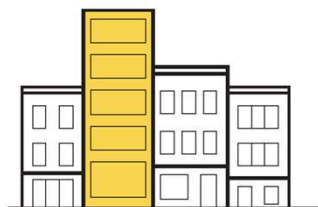
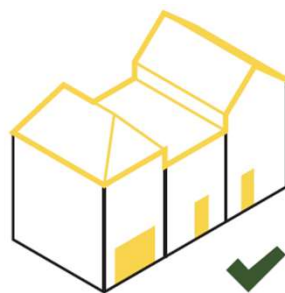
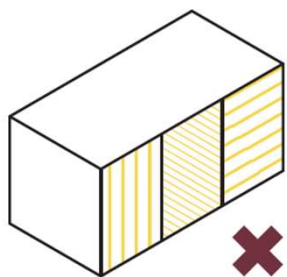
Een moderne woonhof aan een bestaande steeg. De groene collectieve ruimte creëert een rustige plek in de stad



Molenstraat, zicht naar van Stadstuin van Hasselt, Roosendaal
Stadstuin van Hasselt, Roosendaal

Verborgen groen achter de tweedelijns bebouwing

Richtlijnen beeldkwaliteit



Bebouwing - Breng de geschiedenis zichtbaar terug

Herstel van de gevel | Aanpak

De Hoogstraat 3-5 is een pand dat toe is aan onderhoud. Het pand heeft een lange historie, maar door aanpassingen over tijd zijn haar kwaliteiten verloren gegaan. Wij stellen ingrepen voor op drie niveaus.

Allereerst zijn er de minimale ingrepen die het gevelbeeld herstellen en ervoor zorgen dat het pand weer past in het straatbeeld en verzorgd uit ziet.

Vervolgens zijn interventies nodig om het pand weer bewoonbaar te maken en woonkwaliteit te bieden aan de nieuwe bewoners. Tijdens deze ingreep kan ook gekeken worden naar een nieuwe indeling of programma van het pand.

Waar de eerste twee niveaus noodzakelijk zijn, is de derde een droomscenario. Grondig herstel van het pand om echt de historische kwaliteiten van 't Oude Centrum terug te brengen.



00 | huidige toestand



01 | minimale ingreep

- beplating in de plint verwijderen
- zonwering verwijderen
- postboxen verwijderen
- plint herstellen/opknappen
- dakgoot herstellen/aanhelen



02 | bewoonbaar maken

- nieuwe kozijnen in de plint
- nieuwe indeling tbv woning indeling
- nieuwe kozijnen op de verdieping
- rollaag boven kozijnen gelijk uitvoeren



03 | droom beeld

- schoorsteen terug brengen
- metselwerk penant op de verdieping terug brengen in orginele stijl incl. kozijnen.
- poort links verwijderen
- poort rechts open tbv van evt. nieuwe woonhof erachter (secundair dwaalmilieu)
-



Het begint met een idee...!



... en pakt verder door

- College besluit voor de zomervakantie over Ruimtelijk Ontwikkeldkader en uitvoeringsagenda.
- Enkele vervolgacties zoals benoemd in de uitvoeringsagenda:
 - Onderzoek naar inrichting van de Brugstraat
 - Onderzoek naar centrale parkeervoorziening op de Dunantstraat
 - Ontwerp vergroening van de Oliemolen
 - Herinrichting burg Prinsensingel
 - Actualiseren Welstandsnota en Beeldkwaliteitsplan
 - Werven van een Gebiedsmanager
- In najaar 2025 3^e bijeenkomst met de buurt om update te geven van de acties