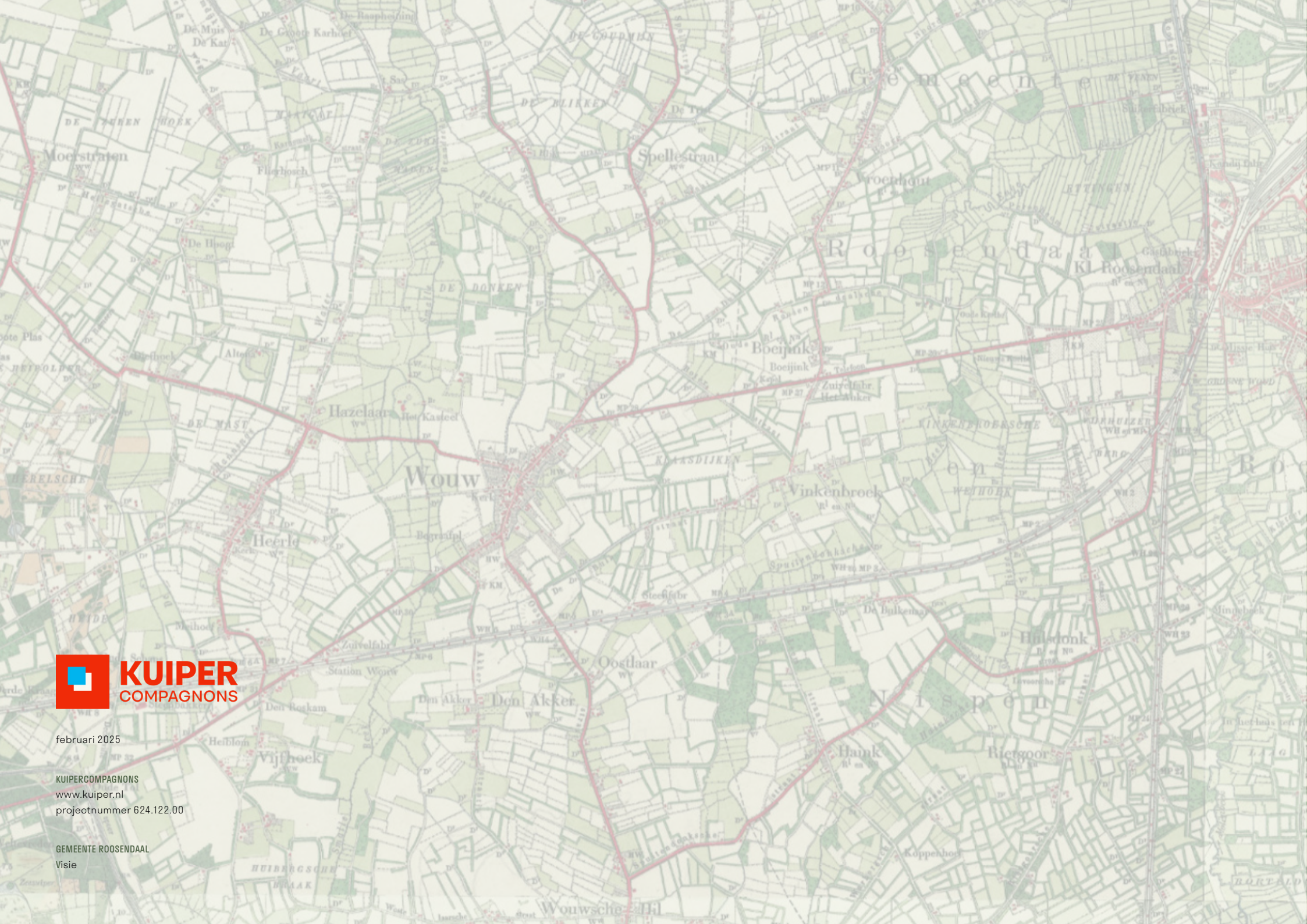


VISIE

Wonen in & om de dorpen

Februari 2025





KUIPER
COMPAGNONS

februari 2025

KUIPERCOMPAGNONS
www.kuiper.nl
projectnummer 624.122.00

GEMEENTE ROOSENDAAL
Visie



Inhoudsopgave

Waarom een visie op woningbouw in de dorpen?	4	Visie op de buurtschappen	62
Leeswijzer	5	Algemene visie buurtschappen	63
Inleiding	7	Visie per buurtschap	64
Visie op Roosendaal en de dorpen	11	Boeiink & Vinkenbroek	64
Provincie Brabant	11	Vroenhout	66
Omgevingsvisie Roosendaal – De verbonden stad	12	Wouwse Hil	67
Omgevingsvisie Roosendaal over de dorpen	12	Haiink	68
Roosendaal zet in op de Kwaliteitssprong	12	Van Visie naar uitvoering	70
Visie op de dorpen	14	Stappenplan voor initiatiefnemers	70
Algemene visie op wonen in en om de dorpen	14	Samenwerking tussen gemeente, dorpsraden en dorpsverbinder	71
Visie per dorp	19	Colofon	72
Wouw	20	Bijlagen	73
Nispen	28	Hoe is deze visie tot stand gekomen?	73
Heerle	38	In gesprek met de dorpen: het participatieproces	73
Wouwse Plantage	50	In gesprek met het dorp: het communicatieproces	75
Moerstraten	56		



Waarom een visie op woningbouw in de dorpen?

Gemeente Roosendaal maakte deze visie over woningbouw in de dorpen. Hierin is het toekomstperspectief voor woningbouw in en om Wouw, Heerle, Wouwse Plantage, Nispen en Moerstraten beschreven. We onderzochten welke locaties mogelijk geschikt zijn en stelden een ontwikkelkader op per dorp. Per gebied wordt in het ontwikkelkader gespecificeerd welke aspecten van belang zijn en hoe de ontwikkellocatie daarin geïntegreerd dient te worden, met als doel een versterking van de omgeving te realiseren en woningbouw mogelijk te maken. Er wordt concreet vermeldt wat er wel in thuis hoort en wat niet. De totstandkoming van de visie en het ontwikkelkader vond plaats in samenwerking met inwoners, initiatiefnemers, Provincie Brabant, Waterschap Brabantse Delta en andere betrokken stakeholders uit het gebied, met als doel een breed gedragen visie.

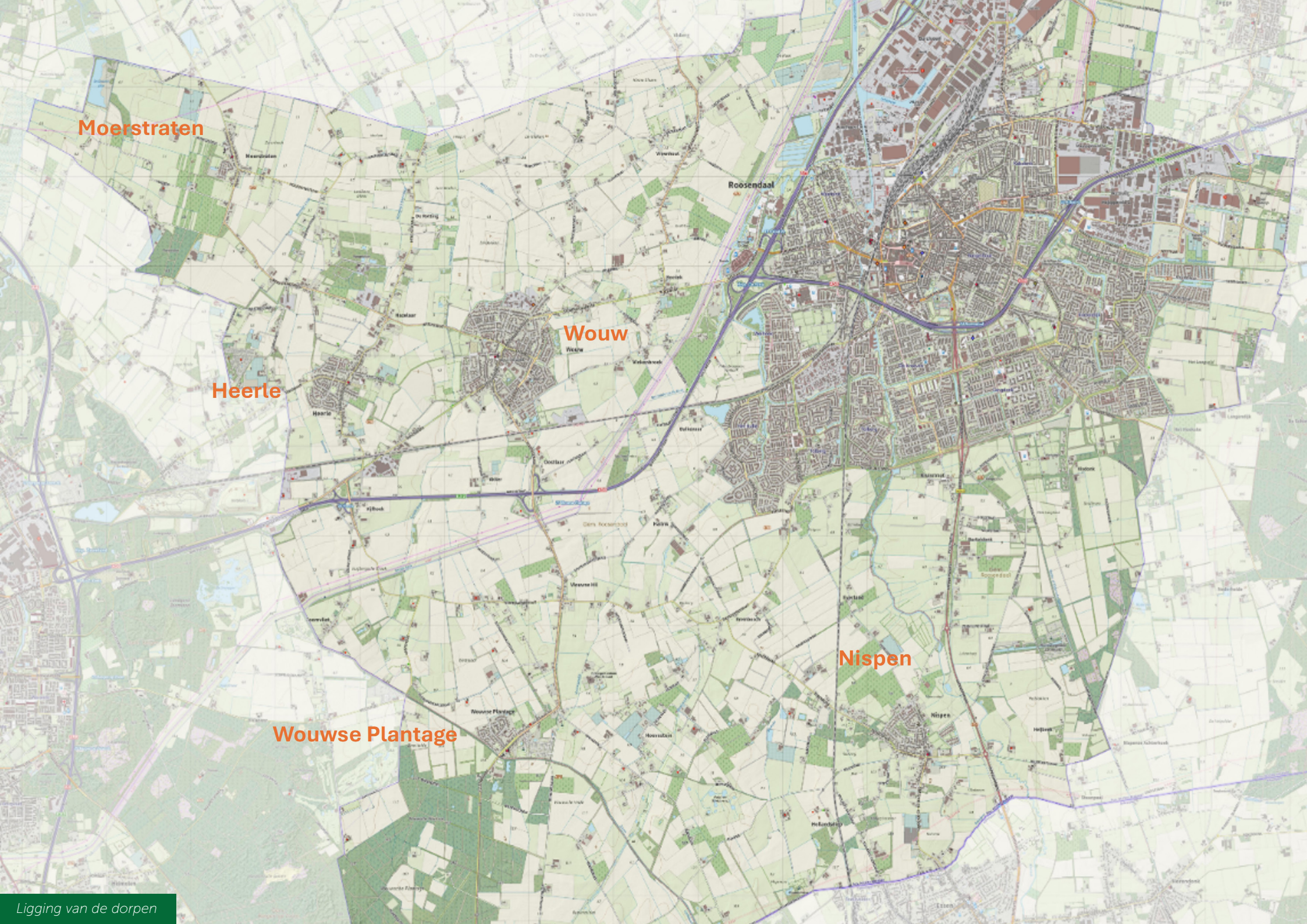


De visie start met een inleiding en beschrijft kort de verschillende dorpen, de buurtschappen en het bijzondere landschap waarin ze gelegen zijn.

Vervolgens wordt het bestaande beleidskader geschetst voor het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid, in de vorm van de Omgevingsvisie Roosendaal en de ambitie Kwaliteitssprong.

In het hoofdstuk 'Visie op de dorpen' leest u wat de algemene visie is op wonen in & om de dorpen, maar vindt u ook de visie per dorp en de visie op de buurtschappen terug. De ambities zijn ondersteund met beelden en kaartmateriaal. Voor ieder dorp zijn één of meerdere ontwikkellocaties aangegeven op de visiekaart. Voor deze ontwikkellocaties is een ontwikkelkader opgesteld, bestaande uit een kaartbeeld met uitgangspunten en een toelichtende tekst. Daarnaast zijn voor ieder dorp onderzoekslocaties aangegeven.

Het laatste hoofdstuk bevat een doorkijk vanuit visie naar uitvoering en beschrijft hoe de gemeente Roosendaal graag in gesprek blijft met bestaande en nieuwe initiatiefnemers die komen met mooie plannen in of om de dorpen.



Moerstraten

Heerle

Wouw

Wouwse Plantage

Nispen

Roosendaal

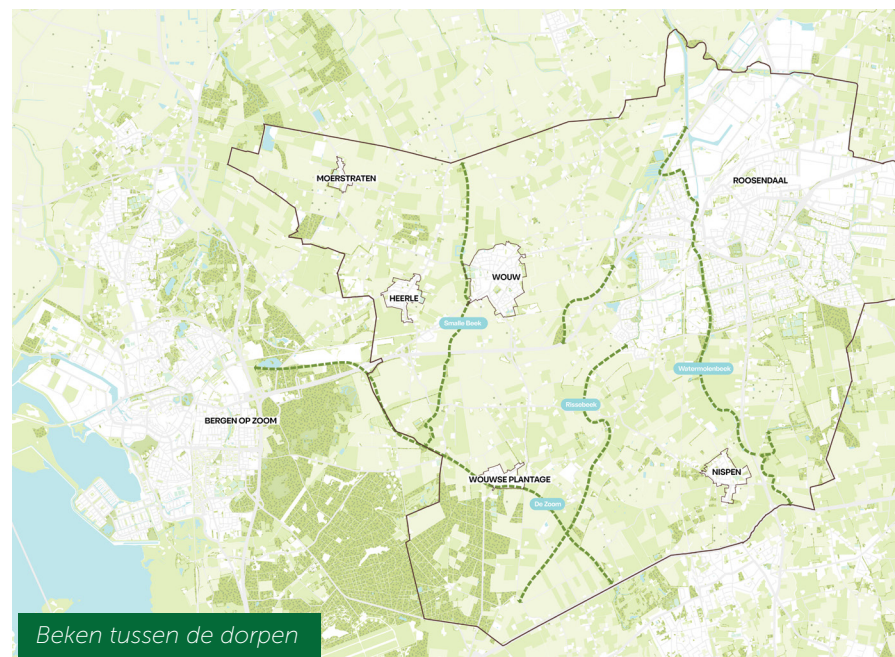
Inleiding

Roosendaal kent vijf dorpen: Nispen, Wouw, Wouwse Plantage, Heerle en Moerstraten. De dorpen zijn ontstaan als langgerekte lintdorpen met een grillig verloop op de hoger gelegen delen in het landschap. Verspreid tussen de dorpen liggen een groot aantal buurtschappen, vaak in de vorm van lintbebouwing met enkele boerderijen, een klein aantal woningen en bedrijfsbebouwing.

Het buitengebied wordt gekenmerkt door een gevarieerd landschap met uitgestrekte landbouwgronden, bossen, natuurgebieden en oude dorpskernen. De dorpen Wouwse Plantage, Wouw, Heerle, Moerstraten en Nispen liggen in het licht golvende dekzandlandschap van de West-Brabantse Venen, deel van de Baronie. Een landschap wat na de ontgraving van het veen en de latere ruilverkaveling de huidige verschijningsvorm heeft gekregen. Tussen de kleine boscomplexen is het gebruik gemengd, veehouderij, tuinbouw, fruitteelt en boomteelt wisselen elkaar af.

Het landschap heeft een relatieve openheid met coulissen en kleinschalige verkavelingen die horen bij het historische Hoevenlandschap. Het landschap wordt doorsneden door linten, turfvaarten en beken zoals onder andere de Kleine AA, de Molenbeek, Smalle Beek en de Rissebeek. Belangrijke en opvallende elementen in het landschap zijn de sprengen en beekdalen, die deel uitmaken van het natuurlijke watersysteem van de regio. Alle beekdalen, zoals die van de Molenbeek en de Zoom, zijn waardevolle ecologische corridors. Ze vormen laaggelegen gebieden waar water uit de hoger gelegen zandgronden samenkomt.

Deze beekdalen zijn rijk aan flora en fauna en dragen bij aan de biodiversiteit. In de beekdalen vindt men vaak natte graslanden, rietlanden en soms ook restanten van historische kleinschalige landbouw. Sprengen zijn aangelegde waterstromen, vaak ontstaan in de middeleeuwen om watermolens of andere watergebonden activiteiten van water te voorzien. Hoewel sprengen minder prominent zijn in Roosendaal dan in andere delen van Nederland, kunnen in de buurt van historische dorpen en landgoederen sporen van dergelijke waterwerken worden aangetroffen. In dit landschap speelt waterbeheer een cruciale rol, niet alleen voor natuurbehoud maar ook ter bescherming tegen verdroging en overstromingen. Bovendien maken de sprengen en beekdalen het buitengebied aantrekkelijk voor recreatie en vertellen ze het cultuurhistorisch verhaal.



De balans tussen mens en natuur is een belangrijk speerpunt voor de gemeente. Primair staan we voor dorpsinbreiding in plaats van dorpsuitbreiding. Voor uitbreidingen gebruikte de gemeente Roosendaal het landschap als een raamwerk om functies wel afgewogen en goed ingepast te realiseren. Het landschap is hierin leidend. We beschermen het landschap onder andere door geen afbreuk te doen aan de structuur en typologie maar mee te bewegen. Daarnaast behouden en versterken we de groenblauwe structuren waar mogelijk.

We gaan terughoudend om met het toevoegen van nieuwe functies buiten de bebouwde kom en de elders aangegeven stadsrandzones. Als er nieuwe verstedelijkingsopgaven in het buitengebied landen dienen deze te passen bij de andere functies in het gebied en dient het de kwaliteit van natuur, bodem, lucht of woonklimaat te versterken. We versterken de identiteit van stad en dorpen door het handhaven en ontwikkelen van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en van de bebouwde omgeving.

In het algemeen ontzien we het buitengebied van stedelijke ontwikkelingen, al zoeken we gericht naar locaties waar (kleinschalige) uitbreiding voor duurzame woningbouwontwikkeling mogelijk en passend is. Om sluipende verstedelijking te voorkomen, concentreren we dit rond (een beperkt aantal) dorpskernen, linten, landgoederen en/of buitenplaatsen. Daarnaast is het van belang dat het groene buitengebied en het groene stedelijk gebied met elkaar verbonden blijven.

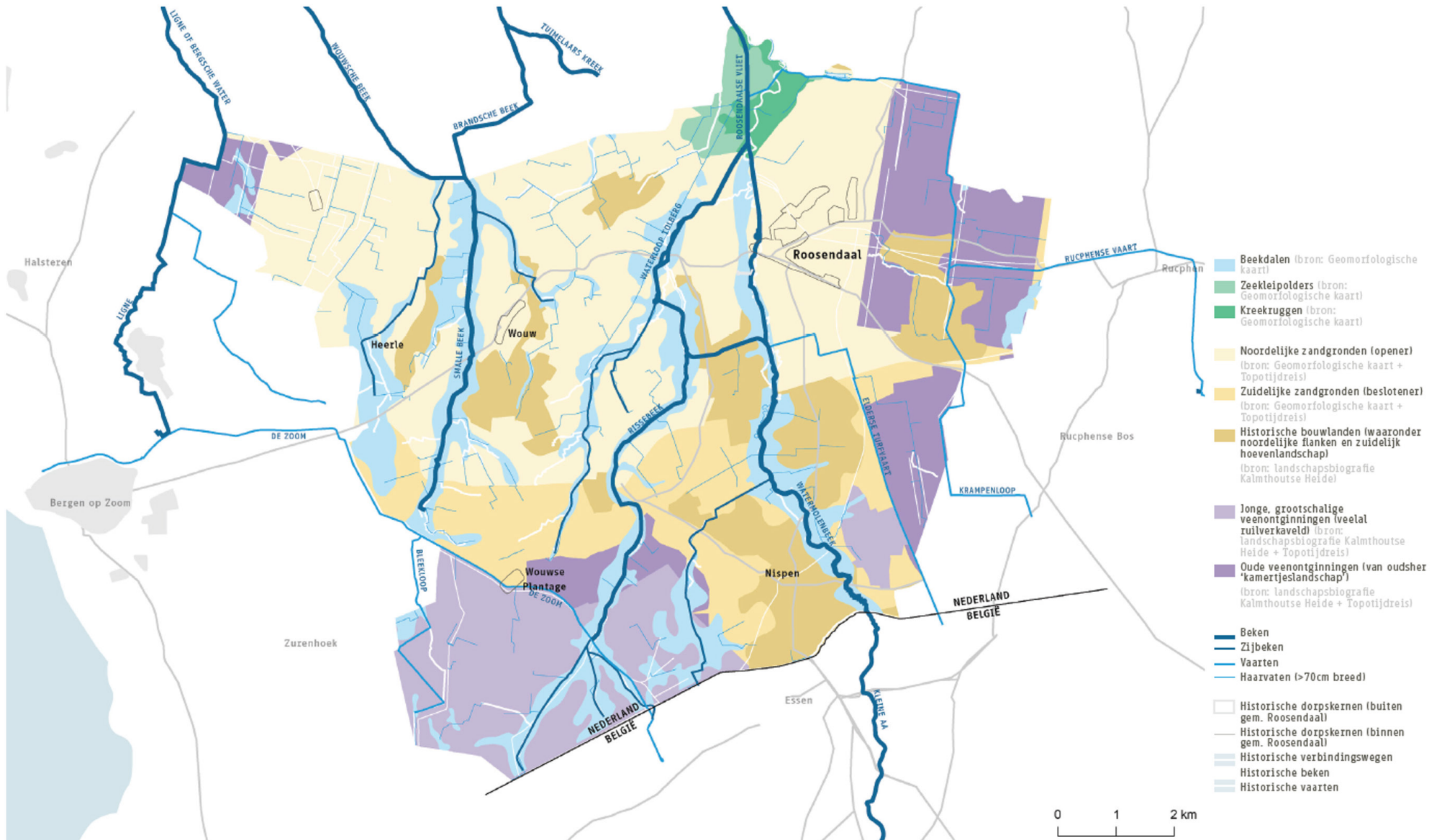


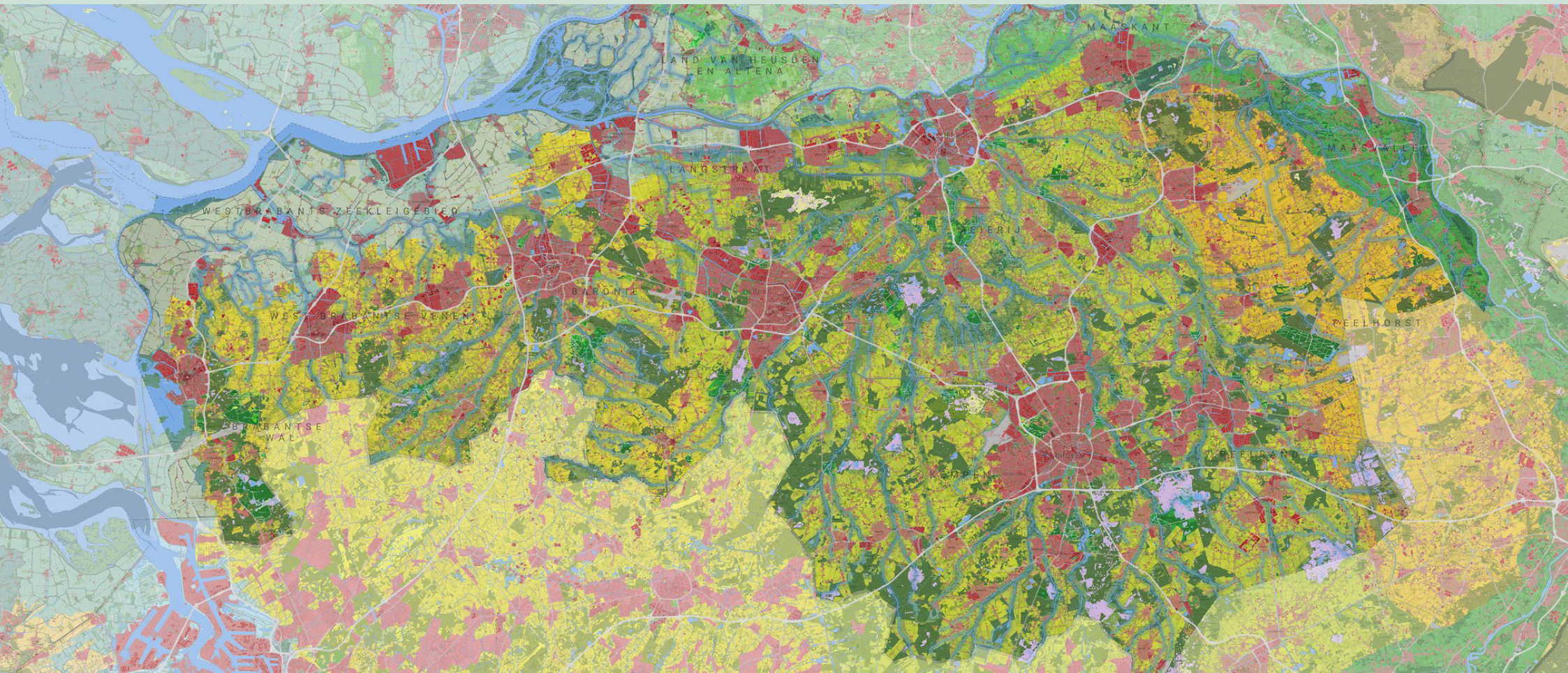
Beken tussen de dorpen



Beschermen en zichtbaar maken cultuurhistorisch erfgoed

Landschapseenhedenkaart







Visie op Roosendaal en de dorpen

Provincie Brabant

De provinciale omgevingsvisie van Noord-Brabant biedt richtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling en het versterken van de omgevingskwaliteit, waarin thema's zoals wonen, natuurherstel en kwaliteitsverbetering van het landschap een belangrijke rol spelen.

Wonen in Noord-Brabant

De provincie streeft in haar Omgevingsvisie naar een toekomstbestendige en duurzame aanpak van woningbouw, die aansluit bij de demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. De belangrijkste beleidslijnen zijn:

- **Kwaliteit boven kwantiteit:** Woningbouw wordt afgestemd op de daadwerkelijke vraag in specifieke gebieden, met oog voor leefbaarheid en toekomstbestendigheid. In krimp- en anticiperregio's ligt de nadruk op transformatie en herbesteding van bestaande gebouwen.
- **Compacte woongebieden:** Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk geconcentreerd binnen bestaand stedelijk gebied om verstedelijking van het buitengebied te voorkomen.
- **Betaalbaarheid en inclusiviteit:** Er wordt aandacht besteed aan betaalbare woningen, zodat ook starters en ouderen een passende woning kunnen vinden. Er wordt ruimte geboden voor woon-zorgconcepten gericht op doelgroepen die prikkelarm moeten wonen of (nog) niet midden in een wijk kunnen functioneren.
- **Klimaatadaptatie en energietransitie:** Bij nieuwbouw en renovatie wordt rekening gehouden met duurzaamheid, zoals het gebruik van circulaire en biobased materialen, energieneutrale bouwmethoden en klimaatadaptieve oplossingen (bijvoorbeeld wateropvang en groenvoorzieningen).
- **Wonen en leefomgeving:** Woonprojecten worden gekoppeld aan verbeteringen in mobiliteit, natuur en recreatie om de leefkwaliteit te verhogen.

Herstel van beekdalen

Beekdalen zijn essentieel voor de biodiversiteit, waterbeheer en klimaatbestendigheid in Brabant. Het provinciale beleid richt zich op het versterken van deze landschappen door:

- **Natuurlijke waterlopen herstellen:** Streven naar een natuurlijker verloop van beken, zodat water meer ruimte krijgt en de afvoer van water minder snel gaat. Dit draagt bij aan het verminderen van overstromingen en droogte.
- **Ecologische verbindingen:** Beekdalen worden hersteld als schakels in een groter netwerk van natuurgebieden, waarmee de biodiversiteit wordt vergroot.
- **Samenwerking met landbouw:** Agrariërs in beekdalen worden gestimuleerd over te stappen naar natuurinclusieve landbouw, bijvoorbeeld door bufferstroken langs waterlopen aan te leggen of extensiever te gaan werken.
- **Klimaatadaptatie:** Beekdalen worden ingezet om water vast te houden en te filteren, wat helpt bij het omgaan met extreme weersomstandigheden zoals droogte en hevige regenval.
- **Cultureel-historische waarden:** Het herstel van beekdalen gaat gepaard met aandacht voor het behoud en de versterking van historische elementen, zoals oude watermolens en landschapselementen.

Samenspel tussen wonen en natuurherstel

In de omgevingsvisie worden wonen en natuur niet als afzonderlijke thema's gezien, maar als onderwerpen die met elkaar verbonden zijn. Bij woningbouwprojecten in de buurt van beekdalen wordt er bijvoorbeeld nadrukkelijk rekening gehouden met de impact op het landschap en waterbeheer.

Omgevingsvisie Roosendaal – De verbonden stad

Roosendaal heeft de ambitie om zich voor de komende 10 tot 15 jaar verder te ontwikkelen als een 'verbonden stad'. Daaronder verstaan we een gemeente waarbinnen stad en dorpen met elkaar verbonden zijn. Een gemeente waar inwoners zich verbonden voelen met elkaar en met hun leefomgeving. Roosendaal ontleent ook haar kracht aan de verbondenheid met omliggende gemeenten in de regio, met de Brabantse stedenrij en met de metropolen Rotterdam, Antwerpen en Brainport Eindhoven. Deze verbondenheid is al eeuwen de stuwende motor achter de ontwikkeling van de gemeente Roosendaal en zorgt ervoor dat voor inwoners een scala aan kwalitatieve voorzieningen én werkgelegenheid binnen handbereik ligt. Voor bedrijven zijn internationale afzetmarkten goed bereikbaar.

Omgevingsvisie Roosendaal over de dorpen

De dorpen zijn voor veel voorzieningen sterk verbonden met de stad, maar kennen ook een duidelijke eigen identiteit. We willen de dorpen in de toekomst vitaal en leefbaar houden. Dat houdt in dat we ons inspannen voor het behoud van een supermarkt en de overige winkelvoorzieningen waar aanwezig; als beperkte uitbreiding van bestaande winkels daaraan bijdraagt maken we dit mogelijk. Ook ondersteunen we initiatieven die bijdragen aan de clustering van winkels. Maar het behoud van leefbaarheid is meer dan een supermarkt; we willen ook toekomstbestendige woningbouw mogelijk maken vooral gericht op het behouden van de jongere generatie voor de dorpen.

De dorpskernen behandelen we in veel opzichten als gebiedstypologie vergelijkbaar met de woonwijken. Behoud van sociaalmaatschappelijke-

en detailhandelsvoorzieningen zijn het uitgangspunt, mits daarvoor voldoende draagvlak is. Net als in de woonwijken willen we in de dorpen een aantrekkelijkere en gezondere woonomgeving realiseren, met meer klimaatadaptief groen en water, meer verbondenheid met de directe landschappelijke omgeving en meer ontmoetingsplekken in de publieke ruimte. We faciliteren en stimuleren schone en deelmobiliteit. Bij nieuwe (her) ontwikkelingen in de dorpen maken we ook de koppeling met opgaven als warmtetransitie en klimaatadaptatie, en stimuleren we initiatieven voor betaalbare én duurzame woningbouw.

Roosendaal zet in op een Kwaliteitsprong

Kwaliteitsprong en 100.000+. Het zijn termen die de afgelopen periode voorbij zijn gekomen. Uiteindelijk betekenen ze hetzelfde. We willen de stad en dorpen in zijn geheel naar een hoger niveau tillen. Wat we vaak horen is dat inwoners helemaal niet groter hoeven, dat het nu wel prima is en dat we vooral de zaken moeten oppakken die nu spelen: veiligheid, leefbaarheid en bestaanszekerheid. Daar zijn we volop mee bezig.

De ontwikkeling van de dorpen en buurtschappen draagt ook bij aan de Kwaliteitsprong. Meer informatie vindt u [hier](#).





Visie op de dorpen

Algemene visie op wonen in en om de dorpen

Voor de visie 'wonen in & om de dorpen' zijn de volgende thema's van belang. Ze spelen in alle dorpen en vormen daarom gezamenlijk een algemene visie op wonen in en om de dorpen. Het gaat om de volgende thema's;

1. Leefbaarheid en voorzieningenniveau;
2. Woningbouw en programma;
3. Landschappelijke inpassing;
4. Ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders;
5. Groen, water, klimaatbestendig, klimaatadaptief en duurzaamheid;
6. Bereikbaarheid;
7. Ruimtelijke ordening (RO);

Leefbaarheid in de brede zin en het behoud van het voorzieningenniveau

Het uitgangspunt voor alle dorpen is het behoud van sociaalmaatschappelijke (onderwijs, sport, zorg, cultuur, etc.) en detailhandelsvoorzieningen, mits daarvoor voldoende draagvlak is. We spannen ons in voor het behoud van bijvoorbeeld een supermarkt en de overige winkelvoorzieningen waar aanwezig, als beperkte uitbreiding van bestaande winkels daaraan bijdraagt maken we dit mogelijk. Ook ondersteunen we initiatieven die bijdragen aan de clustering van winkels.

De dorpen Wouw, Heerle en Nispen zijn dorpen met een zorgfunctie als het gaat om voorzieningen. Dit betekent dat hier scholen, sportvoorzieningen, zorg, cultuur en/of maatschappelijke voorzieningen aanwezig zijn. Hier mag het voorzieningenniveau meegroeien met het aantal inwoners in de dorpen. In de dorpen Wouwse Plantage en Moerstraten mag de groei van het aantal inwoners niet direct tot gevolg hebben dat hiervoor ook nieuwe voorzieningen gerealiseerd moeten worden die lastig in stand te houden zijn bij een beperkt aantal inwoners.

We werken ook aan leefbaarheid bij nieuwbouw. We realiseren bij nieuwbouw een aantrekkelijkere en gezonde woonomgeving met meer groen en water en ontmoetingsplekken in de publieke ruimte.

Woningbouw en programma

Het behoud van leefbaarheid in de brede zin gaat ook over woningbouw mogelijk maken. We stimuleren initiatieven voor betaalbare én duurzame woningbouw. In iedere dorpen streven we naar een gezonde mix. Nieuw woonprogramma is passend bij de behoefte van het dorp en we hebben continu de aandacht voor de hoeveelheid woningen per dorp. We mixen koop en huur. Zo is er voor ieder wat wils en starters willen graag kopen.

Het algemene uitgangspunt van de gemeente Roosendaal volgt de Regionale Woondeal West-Brabant. Om de opgave voor sociale en middeldure huurwoningen versneld te bereiken, hanteren partijen in de huidige (waar juridisch mogelijk) en toekomstige plannen als uitgangspunt de volgende verdeelsleutel per project: 30% sociale huur, 40 % middelduur (betaalbaar) en 30% duur. Het minimumaantal woningen per project waarvoor deze afspraak geldt is 20 woningen.

In de dorpen streven we naar een gedifferentieerd woningaanbod. Diversiteit in de inwoners en gevarieerde woonmilieus zijn het uitgangspunt. Een belangrijk aandachtspunt is het behouden van de jongere generatie voor de dorpen, naast ruimte bieden aan de woonbehoefte van senioren.

De typologie van de woningen is afgestemd op de gewenste doelgroepen. Daarin is er ook aandacht voor specifieke doelgroepen, kwetsbare doelgroepen en specifieke woonvormen. Er is in de dorpen voldoende aandacht voor aanbod in het sociale segment; nogmaals we sluiten aan op de ambitie uit de Woondeal om 30% in het sociale segment te ontwikkelen. Locaties met minder dan 20 woningen hoeven niet aan deze eis te voldoen. Onder een gedifferentieerd aanbod vallen ook verschillende vormen van wonen met zorg. We maken hierbij gebruik van de regionale en lokale woonzorgvisie, de daarbij opgestelde analyses en veerkrachtkarten per dorp.

Landschappelijke inpassing

De voorgestelde uitbreidingslocaties vormen een belangrijke schakel tussen bebouwd gebied en het landschap, het buitengebied bij de dorpen. Deze locaties fungeren als verbinding voor zowel dier als mens in het transitiegebied en krijgen extra aandacht op gebied van ecologie en landschappelijke typologieën. Uitgangspunten zijn:

Ontwikkelingen worden gerealiseerd met behoud van bestaande natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

- Ontwikkelingen maken gebruik van aanwezige of omliggende landschappelijke structuren;
- Ontwikkelingen passen in schaal en maat in het omliggende landschap;
- Ontwikkelingen houden rekening met belangrijke zichtlijnen vanuit de bebouwing naar het omliggend landschap en omgekeerd;
- Ontwikkelingen versterken de verbindingen tussen bestaand bebouwd gebied en de directe omgeving door het doorzetten van groene en recreatieve routes;
- Ontwikkelingen dragen, daar waar ze kunnen, bij aan het verbinden van natuurgebieden, parken en andere groenzones. Zo dragen ze niet enkel bij aan een fijn leefklimaat, maar ook aan de biodiversiteit;

- Ontwikkelingen zijn kleinschalig van aard. En om sluipenderwijs verstedelijking te voorkomen, concentreren we dit rond (een beperkt aantal) dorpskernen, linten, landgoederen en/of buitenplaatsen;
- Water en bodem sturend ontwikkelen. Bodemgesteldheid, bodemsoort en (grond) waterbeheer zijn belangrijke wegingskaders bij het nemen van ruimtelijke beslissingen;
- Er is een goede balans tussen het bebouwde gebied, de landbouw, de natuur en de recreatie;
- Ontwikkelingen voldoen aan de beleidsregels uit het afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap regio West-Brabant.

We gaan terughoudend om met het toevoegen van nieuwe functies buiten de bebouwde kom en stadsrandzones. Als er nieuwe verstedelijkingsopgaven in het buitengebied landen dienen deze te passen bij de andere functies in het gebied en dient het de kwaliteit van natuur, bodem, lucht of woonklimaat te versterken. We versterken de identiteit van stad en dorpen door het handhaven en ontwikkelen van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en van de bebouwde omgeving.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders

In en aan de dorpen zien we mogelijkheden voor de uitbreiding of ontwikkeling van hoogwaardige kleinschalige woongebieden. Behoud en beleving van het dorps karakter is naast overige ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders het uitgangspunt dat gehanteerd wordt op de volgende wijze:

Stedenbouwkundige inpassing:

- Nieuwe bebouwing past in uitstraling, schaal en maat bij het dorps karakter en de identiteit van het landelijk gebied;
- Nieuwe bebouwing sluit aan op bestaande bebouwing in maat en schaal, heeft een vergelijkbare korrelgrootte;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- In principe geen tweedelijnsbebouwing;
- Achterkanten van woningen plaatsen we tegen achterkanten;
- Er is aandacht voor privacy ten opzichte van omliggende kavels;
- Parkeren is conform de parkeernormering;
- Parkeerplaatsen hebben een groene inrichting;
- Erfscheidingen zijn passend in het landschap, functioneel en terughoudend in de verschijningsvorm en vormen geen barrière voor zichtlijnen;
- Bovengrondse ontwikkelingen kunnen enkel mits de (stedelijke) infrastructuur kan volgen.

Verdichting bovengronds betekent ook extra drukte in de ondergrond: 5G- en glasvezelnetwerk, riolering, ondergrondse afvalcontainers, parkeergarages, de hiervoor al benoemde elektriciteits- en warmte-infrastructuur, funderingen, boomwortels, waterberging etc. Alle opgaven bij elkaar kunnen ertoe leiden dat niet voor alles voldoende ruimte beschikbaar is, of grote kosten met zich meebrengt door "herschikkingen, c.q. verleggingen van bestaande ondergrondse infrastructuur. Dit maakt, zeker in stedelijk gebied, een integrale aanpak van nutsvoorzieningen nodig.

Dorpsentrees;

- We streven naar een representatieve entree, dit doen we met aantrekkelijke voorkanten en groene ruimtes;
- Bij dorpsentrees zijn geen achterkanten van woningen, bergingen of hoge erfscheidingen (> 1.50m) te zien;
- Geen blinde gevels maar 'actieve' plinten.

Randen;

- Dorpsranden zijn overwegend groen, informeel en hebben een gemengd gebruik van wonen, water, groen en kleinschalige agrarische activiteit;
- Geen scherpe/harde overgangen naar het landschap maar zachte groene rafelranden;
- 'Hoogteaccenten' passen in algemene zin meer in het dorpscentrum, en minder goed aan de dorpsranden. Dit om het karakteristieke aanzicht van de dorpen te behouden.

Linten;

- Linten bestaan uit aaneengesloten reeksen van lijnvormige bebouwing, onderbroken door zichten op het landschap als begeleiding van vaak historische wegen;
- De voorgestelde ontwikkeling respecteert en versterkt het historische karakter van het lint;
- Nieuwe bebouwing in 'het lint' sluit aan in maat, schaal en korrelgrootte;
- De bebouwing is afwisselend in rooilijn, nokrichting en goothoogte;
- Waar mogelijk wordt het lint aangevuld aan de 'uiteinden' en doorgezet langs het bestaande wegprofiel.

Zichtlijnen

- Waar mogelijk worden belangrijke zichtlijnen vanuit de bestaande bebouwing op het landschap en vice-versa gerespecteerd, versterkt of aangebracht;
- Waardevolle zichtlijnen op o.a. kerk of molen worden zo min mogelijk geblokkeerd.

Groen, water, klimaatbestendig, klimaatadaptatie en duurzaamheid

Voor initiatieven gelden de ambities uit de Roosendaalse Maatlat voor klimaatadaptatie. Hier zal ook aan worden getoetst. Voor een klimaatbestendige inrichting streven we in Roosendaal naar label B. Hierbij horen specifieke streefwaarden op het gebied van:

- Hitte en gezondheid: Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
- Biodiversiteit & natuurinclusiviteit: Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt op alle schaalniveaus;
- Wateroverlast: Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar;
- Droogte & bodemdaling: Droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functie. Bodemdaling van gebouwd gebied en de gevolgen ervan blijven nu en in de toekomst beheersbaar en betaalbaar;
- Overstroming: De gebouwde omgeving is via gevolgbeperking voorbereid op overstromingen in buitendijks gebied, vanuit het regionale watersysteem en door dijkdoorbraken.

Bij nieuwe (her) ontwikkelingen in de dorpen zoeken we ook de koppeling met opgaven als warmtetransitie en klimaatadaptatie. We sluiten aan op bestaande watergangen en partijen. Bij het opstellen van nieuwbouwplannen wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het waterbeheer van het watersysteem. Bij nieuwe locaties is water- en bodem sturend. We zorgen voor gescheiden inzameling van hemelwater, infiltratie van hemelwater dat op verharding valt rond de woning (daken, wegen en terreinen) en hergebruik van hemelwater.

Bodem en water sturend

We laten water en bodem sturend zijn in de ruimtelijke ordening. Hierdoor kunnen we in Roosendaal ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water:

- Bij de verwerking van hemelwater hanteren we de voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit (hergebruik, vasthouden/ infiltreren, bergen en afvoeren, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar de vuilriolering) en voorkeursvolgorde waterkwantiteit (hergebruik-bergen-afvoeren);
- Op particuliere percelen wordt meer regenwater vastgehouden zodat het de kans krijgt om in de bodem te zakken. Op deze manier zijn de gevolgen van piekbuien beperkt en ontlasten we de riolering en afvalwaterwaterzuivering;
- Regenwater op verharde perceeloppervlakken wordt niet meer afgevoerd naar het riool maar wordt vastgehouden op eigen terrein. Zo wordt het lokale grond- waterniveau aangevuld;
- Retentievoorzieningen voor regenwater moeten worden gemaakt vanaf 500 m² verhard oppervlak.

Indien mogelijk worden bestaande knelpunten in het water- en rioleringsstelsel verminderd bij de inpassing van de nieuwbouw. Vigerend is het Water Riolerings Programma 2024-2027 met daarin onder meer opgenomen een bergingseis van 60 mm gerekend over de hele oppervlakte.

Klimaatadaptatie en duurzaamheid

De toetsingskaders Roosendaal Natuurstad zijn van belang voor de inrichting van het openbare gebied in de dorpen. Bestaand groen wordt behouden en bij het toevoegen van bebouwing wordt nieuw groen (15%) toegevoegd.

Bebouwing

- Nieuwe bebouwing is biobased, circulair en natuurlijk van opzet;
- Alle nieuwbouw is aardgasvrij en bijna-energie neutraal. Aandacht krijgt ook de provinciale Duurzaamheidsladder. Voor gebouwen en infra zijn prestatieniveaus opgenomen in het beleid van de gemeente.

Op het gebied van circulariteit heeft de gemeente Roosendaal een Visie Circulair Roosendaal opgesteld. Daarnaast heeft de gemeente Roosendaal het manifest van Het Nieuwe Normaal (HNN) ondertekend. HNN is de nieuwe gedragen standaard voor circulair bouwen met haalbare én ambitieuze prestaties voor gebouwen, infra en gebied. Bij alle verschillende pijlers, dus gebouw, infra en gebied, focussen we op de volgende indicatoren: materiaalgebonden CO₂ uitstoot, materiaalgebonden CO₂ opslag en de herkomst van materialen.

Bereikbaarheid

Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk alternatieve vormen van mobiliteit en het ontzien van vaak historische en landschappelijke routes. De fiets en het openbaarvervoer, maar ook schone deelmobiliteit zijn passende mogelijkheden om het gebruik van de auto te verminderen.

- Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op de bestaande infrastructuur (mits niet overbelast);
- Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de parkeernormering van de gemeente Roosendaal;
- Parkeren zien we het liefst zoveel mogelijk op eigen terrein, zoveel mogelijk achter de rooilijn van de bebouwing;
- Parkeerplaatsen hebben een groene inrichting met bijvoorbeeld hagen, heesters, bomen en/of grastegels.

Ruimtelijke ordening en veiligheid

Nieuwe ontwikkelingen liggen op voldoende afstand of er worden maatregelen genomen die rekening houden met bestaande milieu- en veiligheidscontouren. Initiatieven zijn planologisch inpasbaar en wenselijk. Er is in plannen voldoende aandacht voor privacy ten opzichte van omliggende kavel en ze houden rekening met zaken als de molenbiotoop en geurcontouren van agrarische bedrijven. Op het vlak van ruimtelijke ordening en milieu worden initiatieven in ieder geval getoetst op de volgende onderdelen; geluid, bodem, omgevingsveiligheid, geur, lucht, trilling en stikstof.

Visie per dorp

Voor ieder afzonderlijk dorp worden de huidige situatie en kwaliteiten beschreven. Per dorp worden belangrijke opgaves in een aantal thema's benoemd. Op het vlak van leefbaarheid en voorzieningenniveau, mogelijke woningbouw &/programma, ruimtelijke ordening zoals stedenbouwkundige & landelijke principes met kaders voor groen, water, klimaatbestendig, klimaatadaptief en duurzaamheid, bereikbaarheid.

Per dorp is bepaald waar de ruimte kan worden gezocht om uit of in te breiden en zijn er meerdere kansrijke locaties benoemd. Vanuit deze eerste verkenning is een uitgebreid participatietraject doorlopen om de haalbaarheid en draagvlak met inwoners, dorpsplatformen, ondernemers en initiatiefnemers te verkennen.

Vervolgens zijn er voor ieder dorp één of meerdere ontwikkellocaties aangegeven op de visiekaart per dorp. Voor deze ontwikkellocaties is voldoende draagvlak onder de bewoners, landschappelijke inpassing mogelijk en zijn er initiatieven in een meer of minder uitgewerkt

stadium, Voor deze ontwikkellocaties is een ontwikkelkader opgesteld, bestaande uit een kaartbeeld met uitgangspunten en een toelichtende tekst. Daarnaast zijn voor ieder dorp onderzoekslocaties aangegeven. Voor deze locaties geldt dat nader onderzoek nodig is om te bepalen of woningbouw mogelijk is. Dat is afhankelijk van o.a. voldoende draagvlak, mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing, bereikbaarheid of de aanwezigheid van milieucontouren. De aanduiding lopende ontwikkelingen op de visiekaart betekent dat hier gebouwd wordt of dat er een positief advies en vergunning zijn.



Sint-Lambertuskerk Wouw

An aerial photograph of a Dutch village, likely Wouw, showing a central church and a dense residential area surrounded by a patchwork of green and brown agricultural fields. The landscape is flat and open, with a clear horizon line.

'Een karakteristiek dorp met een kloppend historisch hart'

WOUW

Huidige situatie en kwaliteiten

Wouw heeft een historisch centrum en is het grootste van de vijf dorpen met een groot voorzieningenaanbod en veel bedrijvigheid. Het dorp Wouw stamt uit 1232. Het dorp heeft met de Sint Lambertuskerk, het voormalig kasteel van Wouw en de Markt enkele indrukwekkende cultuurhistorische dragers. In het hart van het dorp is veel te beleven. Rondom de Markt zijn gezellige terrasjes en in winkelcentrum de Omgang en de Bergsestraat zijn lokale winkels te vinden. In het Geerhoekgebied worden een supermarkt en woningen ontwikkeld.

De ruimtelijke opbouw van het dorp is duidelijk aanwezig met de markt en de kerk als dorpshart en de uitwaaiende oude wegen naar Roosendaal en Bergen op Zoom. Om het centrum en langs de uitvalswegen zijn in de loop van de jaren een aantal groene woonwijken gebouwd.

Door de ligging in de nabijheid van de snelweg (A58) en de steden Roosendaal en Bergen op Zoom is Wouw een aantrekkelijk dorp voor huishoudens die gemakkelijk naar werk of voorzieningen willen komen.

De aantrekkende werking van het centrum met de Markt, naast doorgaand verkeer, geeft in de smalle historische straten (o.a. Bergsestraat, Roosendaalsestraat) overlast. De vaak smalle wegprofielen waar ook fietsers gebruik van maken laten een intensief gebruik niet toe. De Molensingel geeft enige verlichting van de verkeersdruk in het centrum.

Visie

Leefbaarheid en voorzieningenniveau

Het voorzieningenniveau in Wouw ligt relatief hoog. Het streven is het voorzieningenniveau en de detailhandel minimaal te handhaven voor de toekomstbestendigheid van het dorp. Het dorp is 'zelfvoorzienend' en heeft een actief verenigingsleven. Verschillende evenementen zoals 'Wouw on ice' zetten het dorp op de kaart. Er zijn twee sportlocaties: sportpark de Doelen en sporthal De Omganck. Met de ontwikkeling van het Geerhoekgebied wordt de openbare ruimte rondom sporthal De Omganck grenzend aan de Molensingel en Kromveld aangepakt. Multifunctioneel centrum De Geerhoek is ook onderdeel van deze ontwikkeling. Om het voorzieningenniveau en de leefbaarheid op peil te houden is er behoefte aan nieuwe woningen. Nieuwbouw van betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen (ouderen, starters) vergroten de toekomstbestendigheid van Wouw.

Wonen/programma

Wouw kent een redelijk evenwichtige huishoudensverdeling, maar een deel van de bevolking vergrijsst. Voor hen zijn momenteel onvoldoende passende woningen. Voor een evenwichtige opbouw in de toekomst is het belangrijk dat meer huur-en koopwoningen worden gebouwd die geschikt zijn voor senioren en kleinere huishoudens. Dit kan doorstroming op gang brengen. Nieuwe typologieën zoals een 'Knarrenhof' kunnen mogelijk bijdragen aan woonruimte, betrokkenheid en de sociale samenhang. Het accent ligt op grondgebonden programma, afgewisseld met appartementen. Het toe te voegen van woonprogramma moet evenwichtig over het dorp worden verdeeld en mag geen nadelige gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Bijvoorbeeld door de toename van verkeer.

Bereikbaarheid

Door passende verkeersmaatregelen kan het centrum van Wouw verkeersluw worden ingericht en meer verblijfskwaliteit krijgen. In de profielen van de uitwaaiende wegen vanuit het centrum naar buiten o.a. de Roosendaalsestraat kan hierdoor het accent verschuiven van autogebruik naar fietsen. Deze fietslinten vormen de, recreatieve, verbinding met het landschap en de omliggende dorpen. De aansluiting op de snelfietsroute stimuleert het gebruik van de fiets voor woon-werkverkeer. Het parkeren in het centrum zal door verkeersmaatregelen afnemen waardoor er meer ruimte voor terrasjes en verblijf ontstaat.

Bij de uitbreiding met toekomstige locaties voor wonen moet rekening gehouden worden met de capaciteit van bestaande wegen en aansluitingen. Waar mogelijk wordt er aangesloten op langzaamverkeer netwerken. De bereikbaarheid en bevoorrading van huidige en toekomstige (grootschalige)detailhandel voor expeditie verkeer vraagt blijvende aandacht. Voorkomen moet worden dat vrachtverkeer in woonstraten of over smalle historische linten rijdt of conflicteert met langzaam verkeer.

Klimaatadaptatie; groen en water

Wouw is een groen dorp met kleine groenvoorzieningen en parken. Uitzondering vormen de historische linten waar bebouwing dicht op de vaak stenige straat staat. De straten zijn zonder groen en gevoelig voor hittestress. Ook gebieden zoals het plein bij 'De Omgang' zijn gevoelig voor hittestress en wateroverlast. Ook rondom de Roosendaalsebaan wordt plaatselijk wateroverlast ervaren.

Toekomstige ontwikkelingen dienen te voldoen aan de vereisten van het Waterschap Brabantse Delta. Praktisch betekent dit dat er voldoende oppervlaktewater gerealiseerd moet worden bij stedelijke uitbreidingen ter compensatie van bebouwing en verhard oppervlak. Ruimte voor retentie en vertraagde afvoer en inzijging hebben de voorkeur boven de aanleg van civieltechnische oplossingen.

Verbinding met het landschap

Wouw vertoont een bijzondere verwevenheid met haar landschappelijke omgeving. Het historische karakter van Wouw wordt gekenmerkt door een onregelmatige verkaveling en wegenpatroon met verspreide bebouwing, waarbij enkele bosjes de beekdalen markeren.

Het dorp bevindt zich in een overgangsg gebied met diverse landschapselementen:

- Dekzandgronden in het oosten en zuiden;
- Zeekleigebied in het noorden en westen;
- Beekdalen met steilranden en gras- en beemlanden;
- Voormalige heidegebieden, nu omgevormd tot akker- en weidegebieden.

De relatie tussen het dorp en haar omgeving is nog steeds goed afleesbaar. Met name het beekdal van de Smalle Beek, met de parallel lopende Herelsestraat, toont de historische verbondenheid tussen nederzetting en landschap.





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 inprikkers**
-  **Langzaamverkeersverbindingen**
- Randen:**
 -  Groene overgang naar het landschap
 -  Zachte overgang met achterkanten naar het landschap
 -  Harde overgang met voorkanten naar het landschap

Ruimte voor ontwikkeling

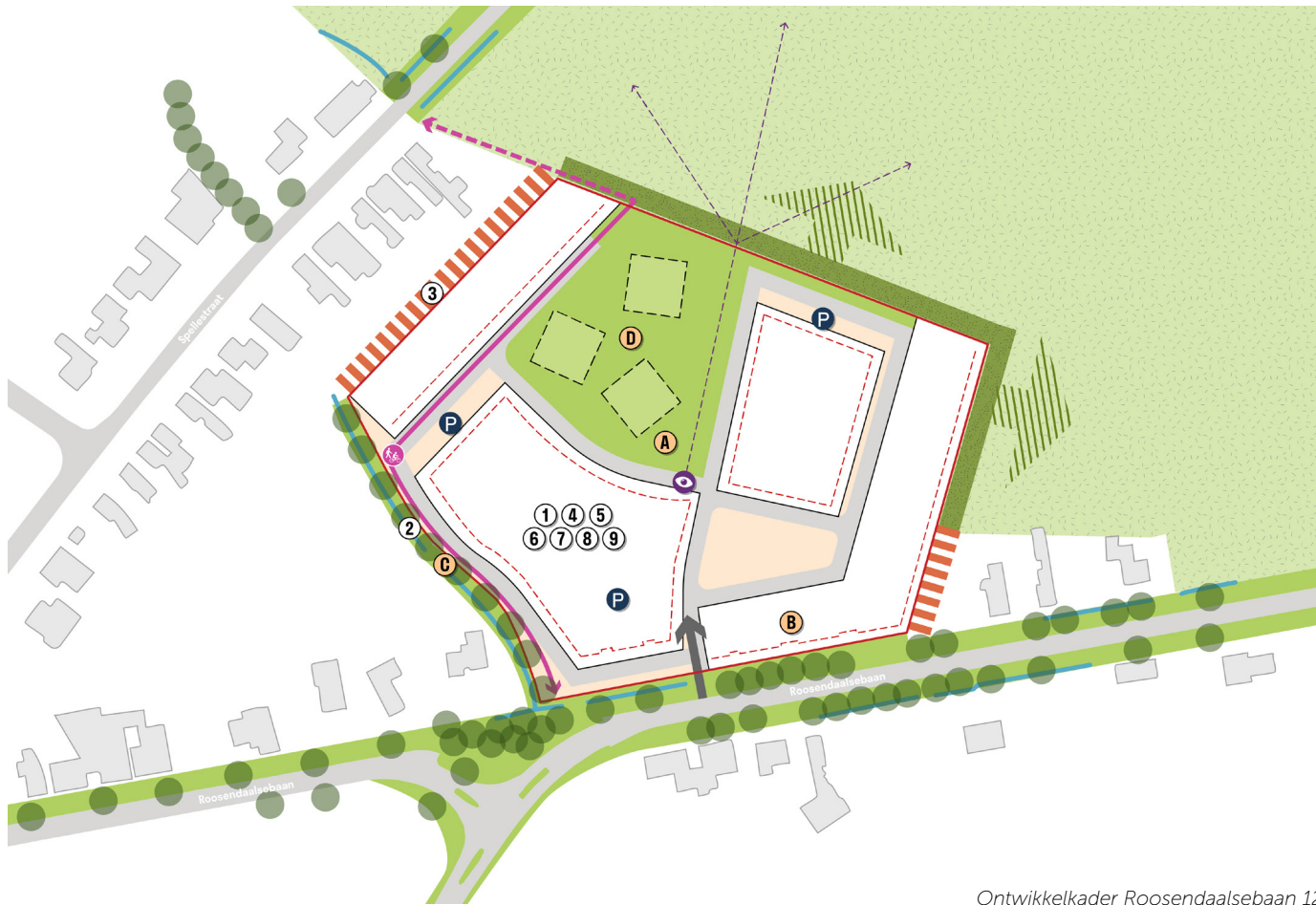
Het dorp Wouw biedt ruimte aan twee ontwikkellocaties voor woningbouw: Roosendaalse baan 12 en De Hoogt fase III. Beide locaties liggen aan de rand van de bebouwde kom en op de overgang naar het aanliggende landschap, respectievelijk aan de noord- en zuidzijde.

Roosendaalsebaan 12

Deze locatie is de noordelijke entree van Wouw en ligt op de overgang van het dorp naar het open dekzandlandschap. Een landschap met afwisselend open ruimtes, ingedeeld door bosschages, groensingels en lanen. De gronden zijn in gebruik als agrarisch perceel en hebben een open karakter. Aan de noordzijde ligt de Spellestraat en aan de zuidzijde de Roosendaalsebaan, Beide zijn wegen begeleid door lintbebouwing. De locatie biedt ruimte aan 40 tot 60 woningen in afwisselende typologieën. Het aantal woningen is afhankelijk van de gekozen oplossing voor waterberging





Voor de toekomstige ontwikkeling zijn naast de in de kaart genoemde uitgangspunten de volgende aandachtspunten van belang:

- De grens voor de bebouwde kom moet worden opgeschoven om deze ontwikkeling mogelijk te maken;
- De locatie ligt hoger ten opzichte van de omgeving. Voor de waterhuishouding moet er een passende oplossing zijn. Ofwel binnen de locatie of in de directe omgeving; Onderzoekslocatie 2 ten zuiden van de Roosendaalsebaan geeft mogelijk ruimte voor waterretentie. Ander opties kunnen zijn de afvoerroute naar het Noorden verbeteren (vergroten duikers) en/of in combinatie met het vergroten duiker onder de Roosendaalsebaan en /of afvoer watergangen verleggen. Een waterhuishoudkundig plan is voor deze locatie noodzakelijk;
- De Roosendaalsebaan moet na aanpassing van het wegprofiel geschikt zijn voor de aansluiting van de locatie;
- De nokrichting volgt de lintbebouwing langs de Roosendaalse baan, bij de overige bebouwing is de nokrichting vrij.



Ontwikkeldkader Roosendaalsebaan 12

Hoofdpunten ontwikkelkader

-  Zachte en groene overgang naar landschap
-  Aansluiten op de lintbebouwing langs de Roosendaalsebaan
-  Aandacht voor de waterhuishouding
-  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
-  Cluster parkeren
-  Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
-  Langzaam verkeersverbinding inpassen
-  Aansluiten op het omringende landschap
-  Aansluiten op bestaande bebouwingsrand van het dorp
-  Rooilijn

-  Wooncapaciteit: 50 - 60 woningen
-  Aansluiten op historische lintbebouwing in maat en schaal Roosendaalsebaan
-  Behouden landschappelijke structuren (bomenrij, groensingel, waterloop/sloot, ...)
-  Aandacht voor gevarieerde openbare ruimte

De Hoogt fase III

Een locatie die in omvang één van de grotere locaties is en door de ligging specifieke aandachtspunten heeft. Het perceel heeft een agrarisch gebruik en is een open ruimte aan de zuidwestzijde van het dorp. Vanaf de entree aan de zuidzijde van Wouw, de Plantagebaan, is de locatie niet direct zichtbaar. Aan de oostzijde is De Hoogt fase 2 recent gebouwd, bestaand uit vrije kavels en patio-woningen. De noordzijde wordt begrensd door de Bulkstraat, een landweg in gebruik als route voor langzaam- en bestemmingsverkeer, als onderdeel van de snelfietsroute F58, en begeleid door bomen. De Bulkstraat is de huidige grens met het landschap, ten noorden hiervan liggen ruime woonkavels met groene achtertuinen. Ten zuiden ligt een bedrijfsterrein waarop een groothandel in zware machines gevestigd is. Een mooie groensingel vormt de grens naar de ontwikkellocatie. De locatie biedt ruimte aan 80 tot 120 woningen in afwisselende typologieën.

Onderdeel van dit ontwikkelkader is de kavel met woonhuis aan de Bulkstraat 30. Een ruim kavel met een parkachtige inrichting, omzoomd door groen met mooie doorkijkjes richting het landschap.

Voor de toekomstige ontwikkeling zijn naast de in de kaart genoemde uitgangspunten de volgende aandachtspunten van belang:

- Aansluiting op de Plantagebaan. Verkeerskundig moet onderzocht worden of de aansluiting in combinatie met de spoorovergang mogelijk is. Overleg met ProRail is hiervoor noodzakelijk;
- De Bulkstraat behoud de huidige verkeersbestemming;
- Waterhuishoudkundig is dit een gebied wat gevoelig is voor wateroverlast. Daarnaast vindt de afwatering van bestaand gebouwd gebied plaats door en langs de locatie, veelal middels civieltechnische oplossingen (duikers). De afwatering moet blijven functioneren;
- De huidige geluidscontour van de aanwezige bedrijvigheid is bepalend voor de mate van bebouwing;
- Het parkachtige karakter is uitgangspunt voor de verder ontwikkeling van Bulkstraat 30;
- Langs de Bulkstraat is er een afwisselende rooilijn, de nokrichting van de woningen wisselt.

Ten zuiden van de ontwikkellocatie is woningbouw mogelijk wanneer de bestemming van het huidige bedrijf wordt aangepast en de contour voor geluidshinder vervalt. Deze locatie wordt opgenomen als onderzoekslocatie. Er zal naast de bovengenoemde aandachtspunten een waterhuishoudkundig plan noodzakelijk zijn. Verbetering waterhuishouding en klimaatrobuust inrichting van de ontwikkeling biedt kansen.



Hoofdpunten ontwikkelkader

- Aansluiten op het aanliggende landschap
- Lintbebouwing langs de Bulkstraat
- Behoud van de groene karakteristiek Bulkstraat 30
- Aandacht voor de waterhuishouding
- Aandacht voor de bereikbaarheid

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

- Ontsluiting vanaf De Hoogt
- Cluster parkeren
- Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
- Langzaam verkeersverbinding inpassen
- Aansluiten op het omringende landschap
- Rooilijn
- Hindercontour omliggend bedrijf

- Wooncapaciteit: 120 - 125 woningen
- Speciale woonvorm in groene setting
- Diverse groenvoorzieningen zoals moestuin, pluktuin, fruitbomen etc.
- Waterverbinding behouden

Ontwikkeldkader De Hoogt III



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

NISPEN

Huidige situatie en kwaliteiten

Nispen is een karakteristiek lintdorp, tussen de beekdalen en is de oudste plaats binnen de huidige gemeente Roosendaal. De naam Nispen als plaatsaanduiding komt voor het eerst voor in 1157. Ook nu nog wordt Nispen gezien en genoemd als het 'moederdorp' van Roosendaal. Het dorp is tot in de late Middeleeuwen een grote parochie geweest, waar ook Roosendaal en het Belgische Essen deel van uitmaakten.

De lange geschiedenis heeft geleid, tot een intiem en vriendelijk dorp met kenmerkende lintbebouwing en een aantrekkelijk buitengebied. In het centrum van Nispen bevinden zich de zichtbaar gemaakte fundamenten van het voormalig kerkgebouw; in cultuur-historisch opzicht is ook de molen Van Aerden als rijksmonument een waardevolle blikvanger en bouwwerk in het centrum.

De Dorpsstraat is een belangrijke drager van het dorp. Langs deze straat zijn de voorzieningen te vinden, zoals winkels, de basisschool en kerk. Het Kerkplein is een ontmoetingsruimte en gezellige plek in het dorp met meerdere horecazaken met terrassen.

In de nabije toekomst zal Defensie aan de oostkant starten met de aanleg en bouw van een kazerneterrein voor het Korps Commando's.

Visie

Leefbaarheid en voorzieningenniveau

Nispen is een compact en gastvrij dorp met een groot gevoel van saamhorigheid, bewoners zijn betrokken bij elkaar en hun leefomgeving. Het buurthuis vervult een centrale rol in de ontmoetingen. Sportpark De Wallen en TennisPark Nispen zijn de sportlocaties van het dorp waar

gevoetbald en getennist kan worden. Het Openluchttheater Nispen heeft een bijzondere betekenis voor de inwoners van Nispen. De gevarieerde programmering trekt bezoekers uit de wijde omtrek. De kerk wordt de komende jaren verbouwd tot een multifunctionele accommodatie voor het dorp. Het huidige dorps huis 'Nisipa' aan de Bergsebaan krijgt een nieuw onderkomen in de kerk. Een supermarkt en buitenschoolse opvang worden gemist. Veel inwoners kiezen voor het nabijgelegen Essen voor hun boodschappen.

Wonen/programma

In Nispen wonen gemiddeld iets meer gezinnen en kleine huishoudens tussen de 55 en 74 jaar. Dat terwijl de woningvoorraad vooral bestaat uit eengezinswoningen. Gezien de stijgende behoefte aan seniorenwoningen en de kleinere huishoudens is het belangrijk daarin mee te bewegen.

Het dorp en de directe omgeving bieden ruimte voor groei en de toevoeging van woonprogramma, in een kleinschalige en dorps sfeer. De molen Van Aerden maar ook bestaande bedrijfsbebouwing (o.a. schuren) geven de mogelijkheid tot transformatie naar een woonbestemming. Vanuit de bewonerswens voor kleinschalige uitbreiding en de matige bereikbaarheid is ervoor gekozen de locatie 'stedelijke uitbreiding voorstelbaar' vanuit de Omgevingsvisie te laten vervallen. Nispen heeft tevens behoefte aan collectieve woonvormen en betaalbare rijwoningen voor starters en gezinnen. Individueel bestaat de wens tot het realiseren van een mantelzorgwoning op eigen erf.

Ruimtelijk is het ongewenst dat Nispen en Essen langs de Essenseweg verder aan elkaar groeien.

Bereikbaarheid

Het historische karakter van de Dorpsstraat en de Bergsebaan is een kwaliteit voor de beleving en sfeer van Nispen. Het smalle wegprofiel en de woningen dicht op de stoep zijn tevens de kwetsbaarheid. Autoverkeer gebruikt de Dorpsstraat als doorgaande route, verkeersmaatregelen en de Provincialeweg (N626) geven enige 'lucht'. Het gebruik door fietsers en voetgangers kan verder worden gestimuleerd door verdergaande verkeersmaatregelen. Daarnaast kunnen routes naar buiten toe de relatie met de beekdalen verder versterken. Bij de realisatie van nieuwe bebouwing is de capaciteit van de bestaande wegen een belangrijke randvoorwaarde. De concentratie aan nieuwbouw aan de oostkant is vanwege de directe relatie met de Provinciale weg voorstelbaar, naast de aanleg van nieuwe infrastructuur.

Klimaatadaptatie; groen en water

Waar mogelijk kan groen worden gecombineerd met water zodat de verdichte en stenige Dorpsstraat in een groenblauwnetwerk komt te liggen. Op het kerkplein kan de mogelijkheid worden onderzocht om de bomen in de bakken in de grond te planten. Niveauverschillen kunnen bijdragen aan tijdelijke opslag van oppervlaktewater.

Verbinding met het landschap

Nispen heeft door de langgerekte structuur met de Dorpsstraat als 'ruggengraat' veel raakvlakken met het buitengebied, het aanliggende landschap. De verbindingen aan de oostzijde zijn kort richting het beekdal van de Watermolenbeek. Aan de westzijde is park De Wielewaal een

groen 'eiland' tussen de bebouwing. De groene verbindingen vanaf de Dorpsstraat en de Essenseweg in westelijke- en oostelijke richting kunnen verder versterkt worden.

Het landschap rondom Nispen wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid, waarbij dorpen, dijken, agrarische bebouwing en infrastructurele lijnen zelfs op grote afstand goed zichtbaar zijn. Deze openheid draagt bij aan de visuele verbinding tussen het dorp en zijn omgeving, waardoor de grenzen tussen bebouwd gebied en landschap vloeiend in elkaar overlopen.

De historische verbinding tussen Nispen en Roosendaal via Borteldonk illustreert hoe oude infrastructuur het dorp verbindt met zijn bredere omgeving, en tegelijkertijd de landschappelijke context waarborgt. De uitbreidingen zijn ontworpen om meer bewustwording tussen kern en omgeving te stimuleren.





LEGENDA NISPEN

-  BSD-grens
-  Lint
-  Entree dorp
-  Molen Van Aerden met molenbiotop
-  Verplaatsing Dorpshuis Nisipa naar Kerk
-  Basisschool De Linde
-  Bushalte
-  Horeca
-  Sport(velden)
-  Park De Wielewaal
-  Ecologische verbinding
-  **Lopende ontwikkelingen:**
KCT-terrein
I. Verhuizing dorps huis (woningen)
II. Klokbergsestraat (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

Ruimte voor ontwikkeling

Het dorp Nispen geeft ruimte aan drie ontwikkellocaties voor woningbouw. Aan de Dorpsstraat 2 is een ontwikkellocatie bestaande uit twee percelen. Beide aan de noordelijke entree van het dorp. Aan de Essenseweg 23-32 ligt de tweede ontwikkellocatie aan de oostzijde als onderdeel van de lintbebouwing. De derde locatie ligt aan de Dorpsstraat in de dorpskern en is bekend als de 'Molen van Aerden'.

De Lind / Dorpsstraat 2

De beide locaties vormen de noordelijke entree van Nispen en geven het eerste aanzicht op het dorp. Het ontwikkelkader is opgesteld voor twee percelen waarvan het noordelijk gelegen perceel aan de Dorpsstraat het grootste oppervlak heeft. Dit perceel is in gebruik voor de stalling van paarden (zowel binnen als buiten), aan de Dorpsstraat/Nispenseweg staat de woning met schuur 'Hoeve aan de Lindt'. Bebouwing is in de loop der jaren toegevoegd en heeft een uiteenlopende verschijningsvorm. Waarschijnlijk heeft hier vanaf 1800 al een boerderij met opstallen gestaan en is de oorspronkelijke bebouwing later vervangen. Het zuidelijk gelegen perceel ligt aan de overzijde aan de Dorpsstraat/De Lind en is in gebruik als caravanstalling, buiten en in een grote loods.

Op de splitsing Dorpsstraat/De Lind staat een fraaie en beeldbepalende boom, de Julianalinde.

Voor de toekomstige ontwikkeling van de noordelijk gelegen locatie zijn naast de in de kaart genoemde uitgangspunten de volgende aandachtspunten van belang:

- De noordelijk gelegen locatie is markant en vraagt om een zorgvuldige inpassing waarbij ruimte moet zijn voor een erf waaraan gewoond wordt;
- Het hoofdgebouw, de woning met schuur, is het hoofdvolume. Toekomstige volumes zijn hieraan ondergeschikt;
- De overgang naar het omringende open landschap dient zorgvuldig te zijn en vraagt om een stevige groensingel met streekeigen beplanting (minimaal 8 meter breed);
- Een centrale groene ruimte is bepalend voor de sfeer en beleving 'Wonen rondom een groen erf';
- Aantal woningen 10 -16.

Voor de toekomstige ontwikkeling van de zuidelijk gelegen locatie zijn naast de in de kaart genoemde uitgangspunten de volgende aandachtspunten van belang:

- Ter hoogte van de splitsing Dorpsstraat/De Lind (achter de Julianalinde) staat een markant volume wat in architectuur aansluit op de naastgelegen kavel aan de zuidzijde (Dorpsstraat 4);
- Volumes sluiten aan op de schaal en maat van de bestaande bebouwing langs de Lindt en hebben een verspringende rooilijn;
- De nokrichting sluit aan op de bebouwing langs De Lind;
- Aantal woningen: 4-6.



Ontwikkelder De Lind

Hoofdpunten ontwikkelkader

- Representatieve entree van het dorp
- Losse en erfachtige opzet
- Stevige groene rand
- Aansluiten op de lintbebouwing langs de Lind (zuidelijke locatie)

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

- Ontsluiting vanaf Nispenseweg
- Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
- Langzaam verkeersverbinding inpassen
- Groene omzoming langs de rand
- Aansluiten op bestaande bebouwingsrand van het dorp
- Rooilijn

- A** Woontypologie: ondergeschikt aan hoofdvolume
- B** Markante blikvanger op de hoek
- C** Woning en schuur: hoofdvolume, mogelijkheid tot transformeren
- D** Boeren erf met ruimte voor boomgaard en/of moestuin
- E** Wooncapaciteit: 10 - 14 woningen

Essenseweg 23-32

Deze locatie ligt aan de zuidoostzijde van Nispen en is in gebruik als open grasland. Aan de noordzijde is een bedrijfskavel met woonhuis, aan de zuidzijde ligt een bosschage. Vanaf de Essenseweg is een vrij zicht in oostelijke richting op de bomenlaan langs de Broekakkerstraat. De Essenseweg wordt aan beide zijden begeleid door gedeeltelijk historische bebouwing, en gaat over in de Dorpsstraat.




Voor de toekomstige ontwikkeling van deze locatie zijn naast de in de kaart genoemde uitgangspunten de volgende aandachtspunten van belang:

- Volumes sluiten in omvang aan op de bestaande lintbebouwing en hebben een wisselende rooilijn;
- De inritten van de kavels houden rekening met de boombeplanting langs de Essenseweg;
- Tussen de bestaande woning aan de noordzijde en de eerste kavel blijft zicht op het achterliggende landschap mogelijk. Behoud van zicht op het landschap is ook van toepassing op de laatste kavel aan de zuidzijde;
- De nokrichting is haaks op de Essenseweg;
- Maximaal 6 woningen.



Ontwikkeldkader Essenseweg 23 - 32

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

De 'Molen van Aerden'




Een markante locatie in het centrum die bestaat uit de molen, een woonhuis aan de Dorpsstraat en meerdere schuren behorende bij de molen. De molen is niet meer in bedrijf maar kan wel 'draaien' en is op afspraak te bezichtigen. De gebouwen vormen een ensemble rondom een open erf met historische waarde. De molen is een oriëntatiepunt van de omgeving. Het woonhuis aan de Dorpsstraat is beeldbepalend en dient in verschijningsvorm en gebruik (wonen) behouden te blijven.

Voor de toekomstige ontwikkeling van deze locatie zijn naast de in de kaart genoemde uitgangspunten de volgende aandachtspunten van belang:

- Het ensemble behoudt de samenhang en uitstraling bij toekomstige functiewijziging;
- Een toekomstig gebruik waarbij wonen wordt gecombineerd met kunstnijverheid (atelierruimte) en educatie is voor de hand liggend;
- De ontwikkeling van deze locatie moet bijdragen aan de leefbaarheid van Nispen;
- Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd;
- De nokrichtingen blijven gelijk.



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

-  Cluster parkeren
-  Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
-  Langzaam verkeersverbinding inpassen
-  Aansluiten op bestaande bebouwing in het dorp
-  Nokrichting

-  Transformatie van bebouwing rond de molen van Aerden
-  Woningfunctie in combinatie met ateliers voor kunstnijverheid etc.
-  Alles rond het centrale molenerf heeft een gemeenschappelijke functie

Ontwikkelkader De 'Molen van Aerden'

*'Actieve gemeenschap, verbonden met
dorp en omgeving'*

HEERLE

Huidige situatie en kwaliteiten

Heerle is een oude gemeenschap met de oorsprong in de 13e eeuw. Evenals de andere dorpen is het dorp ontstaan langs een route tussen de beekdalen. De Herelsestraat is nog steeds de 'levensader' van het dorp wat inmiddels vooral in oostelijke richting uitgegroeid is tot een levendige gemeenschap.

Heerle is een echt woondorp met een sterke agrarische binding. Inwoners zetten zich in voor hun dorp om de leefbaarheid op peil te houden en er is een bloeiend verenigingsleven. De buurtsupermarkt is opgericht door een groep actieve bewoners en draait grotendeels op vrijwilligers. Veel van de dorpsfuncties zijn rondom de kerk met buurthuis, basisschool en buurtsuper te vinden. Voor zowel de basisschool als de kerk met buurthuis 'De Schalm' zijn plannen om deze functies toekomstbestendig te maken en te behouden voor het dorp.

De entree van het dorp aan de zuidzijde, over het spoor, verdient de aandacht. Hier is de kans om een representatieve toegang te maken en de Herelsestraat met woonbebouwing te begeleiden. Tevens kan hier worden aangesloten op de snelfietsroute.

Visie

Leefbaarheid en voorzineengenniveau

Inwoners zijn trots op de buurtwinkel die met de inzet vrijwilligers draaiend gehouden wordt. Tegelijkertijd zijn er zorgen over de toekomst. Er is een aantal functies verdwenen, de prikpost, geldautomaat en het café. Voor ouderen is de taxi één van de weinige vervoersmiddelen om buiten het dorp te komen voor o.a. huisartsbezoek. In de toekomst is het behoud van de functies in het centrum belangrijk,

naast het behoud van speelgelegenheid voor kinderen. Een centraal plein kan weer uitstraling en samenhang geven. Heerle beschikt over sportzaal Harella en een sportpark met voetbalvelden. De wens en de plannen om de sportzaal uit te breiden naar een volwaardige sporthal worden door de gemeente onderzocht.

Wonen/programma

Heerle heeft een redelijk evenwichtige huishoudensverdeling. Het is belangrijk dat met nieuwe ontwikkelingen met name meer woningen bijkomen die geschikt zijn voor senioren. Het aanbod aan kleinschaligere en grondgebonden huur- en koop voor jonge gezinnen en starters moet vergroot worden. Eén van de doelen is het tegengaan van vergrijzing waardoor o.a. de basisschool behouden kan worden. Oudere inwoners kunnen vanuit hun eengezinswoning doorstromen naar een kleinschaligere woning of appartement, waardoor hun woning vrijkomt voor een gezin.

Ontsluiting/mobiliteit

De Herelsestraat is de doorgaande route in noord-zuidrichting. Een verbod op vrachtverkeer heeft recent tot meer veiligheid en leefbaarheid geleid. Verdergaande maatregelen om doorgaand- en sluipverkeer te ontmoedigen zijn wenselijk. Hierdoor kan de centrale ruimte bij de kerk ingericht worden als verblijfsruimte en plek van ontmoeting. Langzaam verkeer (fietsers) kunnen met een herprofilering van de Herelsestraat een eigen ruimte krijgen, naast de wens tot meer groen in het profiel. Routes zoals de Kapelstraat, het Kerkpad, de Bameerweg en de Torenbaan moeten gekoesterd worden als waardevolle fietsverbindingen tussen de dorpen.

Klimaatadaptatie; groen en water

Beekloopjes zoals de 'Running' doorsnijden de bebouwde kom en kunnen meer betekenis krijgen. Door de beekloop te verbreden of laten meanderen en de oevers te vergroenen krijgt een functionele waterloop waarde voor flora en fauna. Naast een grotere belevingswaarde.

De ruimte rondom de kerk is met grote bomen een groene onderbreking in het stenige profiel van de Herelsestraat. Vergroening van het profiel en de mogelijkheid van waterretentie op het plein geven uitwerking aan de doelen voor klimaatadaptatie: opvang van overtollig regenwater en voorkomen van hittestress.

Verbinding met het landschap

Het dorp Heerle toont een sterke verbondenheid met zijn landschappelijke omgeving. De ligging in het coulissenlandschap met beekdalen geeft Heerle een goede uitgangspositie voor het maken van sterke groen/blauwe verbindingen. De Herelsestraat fungeert als de centrale as van het dorp en vormt de historische ruggengraat. Deze straat, met haar organisch gegroeide lintbebouwing uit de 18e en 19e eeuw, verbindt Heerle direct met het omliggende landschap en belangrijke verkeersaders zoals de A58. De relatie met de omgeving wordt gekenmerkt door verschillende elementen:

- De dorpskern vertoont een geleidelijke overgang naar het open landelijke gebied;
- Groenstructuren binnen het dorp sluiten aan op het omliggende landschap, wat de verbinding versterkt;
- Open gebieden met zichtlijnen naar omliggende dorpen en infrastructuur;
- Beekdalen, waaronder de Smalle Beek met haar natuurlijke oevers;
- Agrarische gronden die het dorp omringen.





LEGENDA HEERLE

-  **BSD-grens**
-  **Lint**
-  **Entree dorp**
-  **Sint-Gertrudis kerk**
-  **Dorpshuis De Schalm**
-  **Basisschool Berkenveld**
-  **Bushalte**
-  **Super De Buurt**
-  **Sport(velden)**
-  **Lopende ontwikkelingen:**
 - I. Herelsestraat 124 (woningen)
 - II. Ontwikkeling IKC
 - III. Herelsestraat (woningen)
 - IV. Beukenstraat (woningen)
-  **Ontwikkelingslocaties**
 - A. Bamere 3 (woningen)
 - B. Torenbaan (woningen)
 - C. Heerle-Zuid (woningen)
 - D. Heerle-Zuid-Oost (woningen)
-  **Onderzoekslocaties**
 - 1. Heerle-Oost (woningen)
 - 2. Heerle-Oost (woningen)
 - 3. Heerle-Oost (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

Ruimte voor ontwikkeling

Het dorp Heerle geeft ruimte aan vier ontwikkellocaties voor woningbouw. Locaties met een wisselende omvang en gelegen aan de west- en zuidzijde van het dorp.

De Bamere

De locatie van de Bamere is gelegen aan de noordoostzijde van het dorp Heerle en is een voortzetting van de bebouwing aan de oostzijde. De straat wordt doorgezet en beëindigd met een groenplek met ruimte voor spelen, groen en wateropvang. In het verlengde van de bestaande woonstraat is er zicht op het aanliggende landschap. De bestaande waterloop (Running loop) krijgt groene oevers en is een natuurlijke grens tussen bestaand en nieuw.

Voor de toekomstige ontwikkeling van deze locatie zijn naast de in de kaart genoemde uitgangspunten de volgende aandachtspunten van belang:

- Woningtypologieën sluiten aan op de woningen aan de Runningstraat;
- Wonen rondom een groen hof met een groen kader, omgeven door water;
- De hoekwoningen aan de oostzijde worden zorgvuldig uitgewerkt. Geen blinde gevel, maar een overhoekse oplossing.



Ontwikkelder De Bamere

Hoofdpunten ontwikkelkader

- 🌳 Afronding bestaande bebouwingsstructuur
- 👁️ Aansluiten op het aanliggende landschap
- 👤 Woningtypes sluiten aan op bestaande woningen

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

- ➡️ Ontsluiting vanaf Runningstraat
- P Parkeren in het blok
- 👁️ Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
- 👤 Langzaam verkeersverbinding inpassen
- 🌿 Aansluiten op het omringende landschap
- - - - - Rooilijn

- A Wooncapaciteit: 10 - 20 woningen
- B Wonen in een groene hof als afronding van de Runningstraat
- C Groen kader rond de hof als overgang naar het landschap

De Torenbaan

Aan de zuidzijde van de Torenbaan, aan één van de entrees en invalroutes naar het centrum van Heerle, ligt deze locatie aan het open landschap.

De bebouwing is de voortzetting van de bebouwing aan de oostzijde van het dorp. In contrast met de tegenovergelegen losse bebouwing vormt de bebouwing aan de zuidzijde meer eenheid. Richting het open landschap geven voorkanten samen met een groene rand, inclusief bomen, een representatieve entree en voortzetting van de lintbebouwing.

Voor de toekomstige ontwikkeling van deze locatie zijn naast de in de kaart genoemde uitgangspunten de volgende aandachtspunten van belang:

- De bebouwing is een kleinschalig en samenhangend ensemble met voorkanten gericht naar de omgeving, uitgezonderd de aansluiting op de achtertuinen aan de oostzijde;
- Een verspringende rooilijn en boombeplanting langs de Torenbaan;
- Verbinding met het speelveldje aan de zuidzijde;
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht;
- Voldoende ruimte voor groen en waterberging, aansluiten op bestaande structuren, o.a. Running Loop.



Ontwikkelder De Torenbaan

Hoofdpunten ontwikkelkader

- Representatieve entree van het dorp
- Aansluiten op het aanliggende landschap
- Aansluiten op de lintbebouwing langs de Torenbaan

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 Torenbaan
- Cluster parkeren/parkeren in het blok
- Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
- Langzaam verkeersverbinding inpassen
- Aansluiten op het omringende landschap
- Aansluiten op bestaande bebouwingsrand van het dorp
- Kavelpaspoort opstellen
- Rooilijn

- Wooncapaciteit: 25 -30 woningen
- Verbinding met sportveldje
- Voorkanten met wisselende rooilijn

Heerle-Zuid

Op de overgang naar het open landschap aan de zuidzijde van Heerle ligt Heerle – Zuid. De locatie sluit aan op een bestaande woonwijk, met o.a. de Plataanstraat en de Olmenlaan. Voor de ontsluiting wordt aangesloten op de Acacialaan en Herelsestraat. Aan de zuidwestzijde van de locatie is ruimte voor een andere typologie, bijvoorbeeld een kleinschalig appartementengebouw of een 'Knarrenhof'. De ligging aan de rand van het landschap geeft de mogelijkheid om te wonen met uitzicht via de groene wiggen.

Voor de toekomstige ontwikkeling van deze locatie zijn naast de in de kaart genoemde uitgangspunten de volgende aandachtspunten van belang:

- Groene overgang met ruimte voor water tussen de achtertuinen van de bestaande woningen en de locatie;
- Groene rand op de overgang naar het aanliggende landschap, met ruimte voor wandelpaden waardoor een 'rondje' dorp mogelijk is;
- Een zorgvuldige inpassing van de woning aan de Herelsestraat;
- Parkeren uit het zicht;
- De hoekwoningen aan de zuidzijde worden zorgvuldig uitgewerkt, geen blinde gevel maar een overhoekse oplossing.



Hoofdpunten ontwikkelkader

- Nieuwe dorpsrand
- Aansluiten op het aanliggende landschap
- Aansluiten op de bestaande bebouwing
- Gemengd woonprogramma

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 Erf scheiding is groen

Specifieke spelregels

- Ontsluiten vanaf Roosendaalsebaan
- Cluster parkeren
- Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
- Langzaam verkeersverbinding inpassen
- Aansluiten op het omringende landschap
- Aansluiten op bestaande bebouwingsrand van het dorp
- Landschappelijke omgeving
- Rooilijn

- Wooncapaciteit: 20 -30 appartementen
- Wooncapaciteit: 50-55 woningen
- Groene woonhoven geopend naar het landschap

Ontwikkelkader Heerle-Zuid

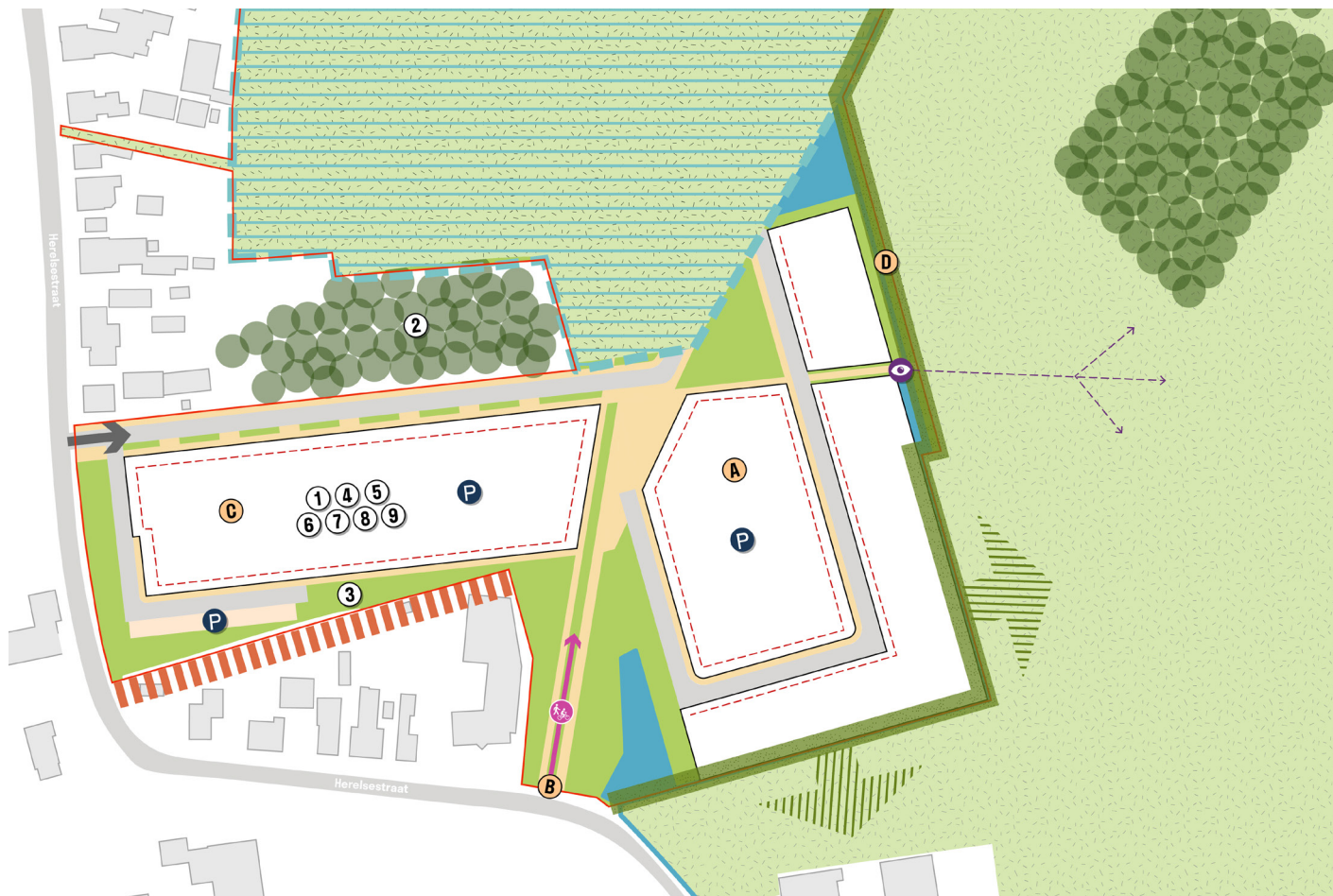
Heerle Zuid-Oost

Aan de oostzijde van Heerle liggen meerdere mogelijkheden tot het ontwikkelen van woningbouw. De meest zuidelijke locatie is uitgewerkt tot ontwikkellocatie, de overige locaties zijn aangewezen als onderzoekslocatie. Aan de zuidzijde ontstaat de mogelijkheid tot het maken van een representatieve entree van het dorp. Waar nu glastuinbouw het beeld bepaald is het de ambitie om met groen, water en doorzichten woningbouw mogelijk te maken. De randen met het naastgelegen coulissenlandschap maken een zorgvuldige inpassing mogelijk door aan te sluiten op de kenmerken en landschapselementen o.a. groensingels, bomenlanen en watergangen. Bestaande landschappelijke elementen zoals het noordelijk gelegen bosje geven houvast en aanleiding tot landschappelijke geleding.

De ontsluiting is voor autoverkeer vanaf de Herelsestraat, aan de oostzijde van de locatie. Voor het langzaam verkeer is er een toegang aan de zuidzijde, door een groenblauw entreegebied.

Voor de toekomstige ontwikkeling van deze locatie zijn, naast de in de kaart genoemde uitgangspunten, de volgende aandachtspunten van belang:

- Een representatieve entree van het dorp aan de zuidzijde van Heerle;
- Woonruimte voor meerdere doelgroepen in een gemengd woonmilieu;
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht;
- Goede routes voor wandelaars en fietsers naar het dorpscentrum en het aanliggende landschap;
- Een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte in de vorm een pleintje of groenplek;
- Voor de noordelijke onderzoekslocatie is bodem en water een aandachtspunt en nader onderzoek en overleg met het waterschap nodig;
- Voor de ontwikkeling aan de zuidkant is veiligheid en geluid van het spoor een aandachtspunt.



Ontwikkeldkader Heerle Oost

Hoofdpunten ontwikkelkader

- Representatieve entree van het dorp
- Aansluiten op het aanliggende landschap
- Gemengd woonprogramma

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 Erf scheiding is groen

Specifieke spelregels

- Hoofdonsluiting vanaf de Herelsestraat
- Cluster parkeren
- Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
- Langzaam verkeersverbinding inpassen
- Aansluiten op het omringende landschap
- Aansluiten op bestaande bebouwing in het dorp
- Rooilijn
- Onderzoekslocatie

- Wooncapaciteit: 55-60 diverse woningen
- Aansluiting langzaamverkeer op de bestaande structuur
- Diversiteit in woonsferen
- Landschapsstructuur als drager

An aerial photograph of a village nestled in a rural landscape. The village is surrounded by lush green forests and rolling hills. In the foreground, there are large green fields, some of which appear to be agricultural. A road with a speed limit sign of 50 is visible in the bottom center. The overall scene is peaceful and scenic.

*'Klein dorp in een aantrekkelijke omgeving
van bossen en beekdalen'*

WOUWSE PLANTAGE

Wouwse plantage

Huidige situatie en kwaliteiten

De geschiedenis van Wouwse Plantage gaat minder ver terug in het verleden. Het dorp is ontwikkeld vanuit het Landgoed Wouwse Plantage, mede in relatie tot de bosbouwactiviteiten. Hier komt ook de naam 'Pindorp' vandaan. Waarschijnlijk afgeleid van term 'mastepinnen', de restanten van afgezaagde dennenbomen. Naast de bosbouw was de steenfabriek een belangrijke verschafter van werkgelegenheid. De 'Stoom-steen en pannenfabriek' produceerde de handgevormde bakstenen, het 'Wouws bont'.

Het dorp bestaat hoofdzakelijk uit één lint, de Plantagebaan, waar later nog wel enkele woongebieden zijn aangebouwd.

Inwoners zijn trots op de kleinschaligheid, het dorpse karakter, en het verenigingsleven. Het dorpshuis "De Spil" is letterlijk een spil in de samenleving van het dorp. Het is de ontmoetingsplaats voor bewoners. Hier speelt zich ook een groot deel van het verenigingsleven af.

De Spil is ook direct een multifunctionele accommodatieruimte (MFA). In het dorp zijn blikvangers de Gertrudiskerk en de parochie. Zowel de 'Spil' als de Gertrudiskerk zijn samen met enkele horecavoorzieningen onderdeel van het bebouwingslint.

Wouwse Plantage ligt in een omgeving die aantrekkelijk is voor recreanten. Veel dagjesmensen doen de omgeving en het dorp aan. Wouwse Plantage is een belangrijke Natuurpoort naar natuurgebied de Brabantse Wal (Natura 2000). Vandaar dat er ook een aantal campings in het dorp aanwezig zijn die qua beleving onderdeel uitmaken van het dorp. De Zoom is een bijzondere recreatieve en ecologische groene verbinding. Deze fietsverbinding is zeer in trek bij bezoekers en eigen bewoners.



Visie

Leefbaarheid en voorzieningenniveau

Het dorp kent enkele voorzieningen die we graag behouden; een school, buurthuis, een restaurant, een cafetaria en voetbalvereniging. De basisschool Heilig Hart heeft een vernieuwingsopgave. De herprofilering van de Plantagebaan draagt bij aan de verkeerveiligheid en de sfeer en uitstraling. Ook het openbaar vervoer draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp.

Wonen/programma

Wouwse Plantage heeft zowel potentie voor vrijetijdsbesteding als voor bovenmodaal wonen. In Wouwse Plantage wonen relatief weinig jongeren. Het woonmilieu is dorps/landelijk. Er staan vooral koop eengezinswoningen op ruime kavels. We zien een diversiteit aan leefstijlen. Wouwse Plantage kent een hoge belevings- en toekomstwaarde. De sociale samenhang lijkt lager dan in de andere dorpen. Aanbevolen wordt om vooral om woonvormen voor senioren te realiseren. Dit leidt tot het vrijkomen van grondgebonden koopwoningen, die door (startende) gezinnen kunnen worden betrokken.

Bereikbaarheid

Een belangrijke ontwikkeling op het gebied van ontsluiting en mobiliteit is de herinrichting van de Plantagebaan. Het project kent de volgende opgaven;

- We willen de volledige dorpskern inrichten als een 30-kilometergebied;
- We willen de verkeersveiligheid op de Plantagebaan verbeteren;
- We willen het asfalt in de rijweg gaan vervangen door klinkers;
- We willen de openbare ruimte aantrekkelijker maken als verblijfsgebied;
- We willen de bestaande bomen behouden (uitgezonderd in de middenberm);
- We willen, waar mogelijk, meer groen in de straat toevoegen;

Een voorlopig ontwerp van de plannen is opgeleverd. Meer over de herinrichting vindt u op deze website. Verder is in Wouwse Plantage een buslijn met bushaltes aanwezig. De wens is om deze lijn te behouden.

Klimaatadaptatie; groen en water

In de plannen van de herinrichting van de Plantagebaan is er volop aandacht voor klimaatadaptatie. Met de aanwezigheid van De Zoom als ecologische en recreatieve verbinding en de Natuurpoort Brabantse Wal zijn grote aantrekkelijke groene verblijfsgebieden in de buurt. Toekomstige uitbreidingen sluiten aan op het lommerrijke karakter met veel ruimte voor water en groen.

Verbinding met het landschap

Het dorp Wouwse Plantage ademt een bijzondere symbiose tussen bebouwing en landschap. Gelegen op een eeuwenoude zandrug, vormt het dorp een organisch geheel met direct aangrenzende natuurgebied

Het landschap draagt sporen van haar cultuurhistorische ontwikkeling: bossen met een rijke verscheidenheid aan boomsoorten, weilanden die zachtjes gloeien, en heuvels die oplopen tot 20 meter boven NAP.

De bebouwing van het dorp is als het ware geweven in dit natuurlijke weefsel. Woningen liggen verspreid, met zichtlijnen die ongehinderd doorlopen in de omringende bossen waar de wespindief, nachtzwaluw en zwarte specht hun thuishaven hebben. De overgang tussen dorp en landschap is vloeiend - geen harde grenzen maar gevormd door een geleidelijke overgang tussen bebouwing en landschap.



LEGENDA WOUISE PLANTAGE

-  BSD-grens
-  Lint
-  Entree dorp
-  H. Gertrudis kerk
-  Dorpshuis De Spil
-  Basisschool Heilig Hart
-  Bushalte
-  Horeca
-  Sport(velden)
-  Camping
-  Camperplaats
-  Bungalowpark
-  Natuurpoort Brabantse Wal
-  Ecologische verbinding
- Lopende ontwikkelingen:**
Herinrichting Plantagebaan
-  **Ontwikkelingslocaties:**
A. Boomkwekerij Plantagebaan (woningen)
B. Plantagebaan 151-177 (woningen)
-  **Onderzoeklocaties:**
1. Boomkwekerij Plantagebaan (woningen)
2. Kippenschuur Plantagebaan (woningen)
3. De Pin, Kerkstraat (woningen)
4. Transformatie kerk (woningen)
5. Plantagebaan Noord (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

Ruimte voor ontwikkeling

Plantagebaan

Voor de Plantagebaan zijn er twee ontwikkellocaties uitgewerkt.

Tegenover het bestaande tankstation en verder oostelijk op het perceel waar in de bestaande situatie kerstbomen geteeld worden. Beide locaties grenzen aan de Plantagebaan en de maken in de toekomst deel uit van de lintbebouwing. Hiermee wordt het lint aangevuld en ontstaat er een stevige en herkenbare structuur.

Het achterliggende gebied bestaat uit een camping waar het zicht op wordt wegnomen door het toevoegen van woningen. Een groene begrenzing is wenselijk.

Het oostelijk gelegen perceel bestaat uit een ontwikkel- en een onderzoekslocatie. Afhankelijk van o.a. de bereikbaarheid kunnen hier in de toekomst meer woningen ontwikkeld worden. Het aantal afslagen op de Plantagebaan moet vanwege verkeersveiligheid- en doorstroming beperkt blijven. Het gebruik van de Schouwenbaan zal beperkt zijn.

Voor de toekomstige ontwikkeling van deze locatie zijn naast de in de kaart genoemde uitgangspunten de volgende aandachtspunten van belang:

- Aansluiten op de lintbebouwing langs de Plantagebaan;
- Aandacht voor ontsluiting en parkeren (auto's uit het zicht);
- Een gezamenlijke ontmoetingsplek wanneer er woningen toegevoegd worden op de onderzoekslocatie;



Ontwikkelder Plantagebaan-Zuid

Hoofdpunten ontwikkelkader

- Aansluiten op de lintbebouwing langs de Plantagebaan
- Doorzichten naar het landschap
- Aandacht voor de ontsluiting en het parkeren

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

- Ontsluiting vanaf de Plantagebaan
- Cluster parkeren
- Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
- Langzaam verkeersverbinding inpassen
- Aansluiten op het omringende landschap
- Aansluiten op bestaande bebouwing in het dorp
- Rooilijn
- Onderzoekslocatie

- Wooncapaciteit: 6 - 8 woningen
- Wooncapaciteit: 20 - 30 woningen
- Wisselende rooilijn met aansluiting op bestaande structuur
- Één aansluiting op de Plantagebaan
- Calamiteiten route op de Schouwbaan
- Landschapsstructuur als drager
- Gevarieerde typologie en kaprichtingen
- Gevarieerde openbare ruimte

*'Hechte gemeenschap die op eigen kracht
bloeit tussen Roosendaal en Bergen op
Zoom'*

MOERSTRATEN

Moerstraten

Huidige situatie en kwaliteiten

Moerstraten is één van de vijf kerkdorpen van de gemeente Roosendaal (ook wel de Parels van Roosendaal genoemd). Moerstraten is tevens het kleinste dorp van Roosendaal. Het is in een lint gebouwd en ligt dichtbij laaggelegen moergebieden, waar ontginning van veen heeft plaatsgevonden. Daarmee heeft Moerstraten een heel ander karakter dan de meer zuidelijk gelegen zanddorpen zoals Nispen. Wonen en landbouw bepalen het karakter van het dorp.

De naam Moerstraten werd voor het eerst vermeld in 1359. Moerstraten was toen een buurtschap zonder kerk bestaande uit verspreid liggende boerderijen. De naam is goed te verklaren: Moer betekent veen- moeras en straten voor straat of weg door dit veen.

Inwoners van Moerstraten zijn trots op de hechte gemeenschap (iedereen doet mee), het rijke verenigingsleven, de rust, en het dorpse karakter verbindt de inwoners. Het dorp kent actieve inwoners van alle leeftijden. Plekken waar de inwoners elkaar vooral ontmoeten of waar evenementen plaatsvinden zijn in het zelfgebouwde dorpshuis de Parelmoer, café de Bakker, de voetbalclub (FC Moerstraten), in de Theresia kerk of op het kerkplein, het schoolplein, of op het jaarlijkse dorpsfeest.



Visie

Leefbaarheid en voorzieningenniveau

We zetten in op een levend dorp. De aanwezige voorzieningen moeten behouden blijven om dorp levendig te houden. De voor de leefbaarheid belangrijke voetbalvereniging FC Moerstraten krimpt echter. De verwachting is dat verdere afname in leden zal leiden tot het einde van de vereniging.

Het dorp is voor de voorzieningen zowel georiënteerd op Roosendaal als op Bergen op Zoom. De bus is daarbij voor een aantal mensen een onmisbaar middel van vervoer. Verkeer en parkeren op en langs de Moerstraatseweg, de Hellegatsweg en de woonstraten blijven een punt van aandacht. Verkeerveiligheid en parkeren zijn medebepalend voor de leefbaarheid.

Wonen/programma

In Moerstraten wonen relatief meer gezinnen en jongeren. Qua wonen zetten we in op organische groei. De groei gebeurt in kleine stapjes om eigen inwoners een kans te geven om in het dorp te blijven. Het dorp wordt afgemaakt rondom de ontwikkeling De Gebrande Hoef met fases 3 en 4 met een gemend woonprogramma.

Bereikbaarheid

De belangrijkste hoofdweg is het lint de Moerstraatseweg met ook de Hellegatsestraat als een belangrijke toegangsweg. Er rijdt een Buurtbus door het dorp. We streven ernaar deze verbinding te behouden. Sluipverkeer wordt ontmoedigd door de inrichting van de openbare ruimte.

Klimaatadaptatie; groen en water

De locaties voor Gebrande Hoef 3 en 4 liggen samen met de voetbalvelden binnen een robuuste groene mantel. In deze mantel en op de overgang naar de voetbalvelden ligt een ondiepe poel waar o.a. kikkers en padden leven. De groene mantel geeft ruimte aan wandelroutes, wateropvang en beschermt tegen wind. Deze bestaande kwaliteit geeft een goede basis voor de ontwikkeling van woningbouw.

Verbinding met het landschap

Het dorp vormt een organische eenheid met zijn omringende landschap. De verspreide bebouwing langs de dorpsstraat vloeit naadloos over in de omliggende agrarische gronden en natuurgebieden zoals het Pottersbos. De dorpskern weerspiegelt de historische ontginningsgeschiedenis. Woningen liggen verspreid, met zichtlijnen die ongehinderd doorlopen in de groene omgeving. Deze harmonieuze overgang tussen bebouwing en landschap typeert Moerstraten.





LEGENDA MOERSTRATEN

-  BSD-grens
-  Lint
-  Entree dorp
-  Theresiakerk
-  Bushalte
-  Horeca
-  Sport(velden)
-  **Lopende ontwikkelingen:**
I. Moerstraatseweg 112-114 (woningen)
-  **Ontwikkelingslocaties:**
A. Gebrande Hoef 3 (woningen)
B. Gebrande Hoef 4 (woningen)
-  **Onderzoeklocaties:**
1. Transformatie school (woningen)
-  Recreative 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

Ruimte voor ontwikkeling

Gebrande Hoef 3 & 4

De bestaande 'Groene mantel' maakt een goede landschappelijke inpassing mogelijk. De bestaande groenstructuur geeft beschutting en is de basis voor een prettige plek om te wonen, met mogelijkheden tot het maken van een wandeling en mooie doorzichten op het aanliggende open landschap. Er wordt aangesloten op een bestaande woonstraat wat vraagt om behoud en versterking van de bestaande woonkwaliteit. De waterpartij op de overgang naar de voetbalvelden heeft betekenis voor flora en fauna.

Het ontwikkelkader heeft betrekking op twee locaties binnen de 'Groene mantel'. De locatie aan de oostzijde is iets groter en is een voortzetting van de Veenbos. Een straat met een groen profiel waar ruimte is voor bomen, parkeren en wateropvang. Dit profiel wordt doorgetrokken richting het westen. De locatie aan de westzijde is kleiner en ligt ingesloten in het bestaande woonweefsel, aandacht is nodig voor de privacy van de huidige bewoners. Wanneer beide locaties tegelijkertijd ontwikkeld worden is er ruimte voor meer dan twintig woningen. Een evenwichtige mix met betaalbare woningen is van belang voor de leefbaarheid van het dorp. Aandacht behoeft ook het goed begeleiden van het toekomstige bouwverkeer. Dit maakt waarschijnlijk allemaal gebruik van de Gebrande Hoef, de enige toegangsroute.

Voor de toekomstige ontwikkeling van deze locatie zijn naast de in de kaart genoemde uitgangspunten de volgende aandachtspunten van belang:

- Aansluiten op de bestaande bebouwing;
- Gebruik en zorgvuldige omgang met bestaande groene kwaliteiten;
- Investeren in de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- Aandacht voor de privacy van bestaande woningen (o.a. verkeer en parkeren);



Hoofdpunten ontwikkelkader

- ⊕ Aansluiten op de bestaande bebouwing
- ⊗ Gebruik van bestaande (groene) kwaliteiten
- ⓐ Aandacht voor privacy bestaande woningen (o.a. verkeer en parkeren)

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 het omringende landschap
- Aansluiten op bestaande bebouwingsrand van het dorp
- Rooilijn

- A Wooncapaciteit: 15 - 20 woningen
- B Wooncapaciteit: 5 - 10 woningen
- C Kans voor speelplek

Ontwikkelder Gebrande Hoef 3&4



BUURTSCHAPPEN



Visie op de buurtschappen

Algemene visie buurtschappen

Huidige situatie en kwaliteiten

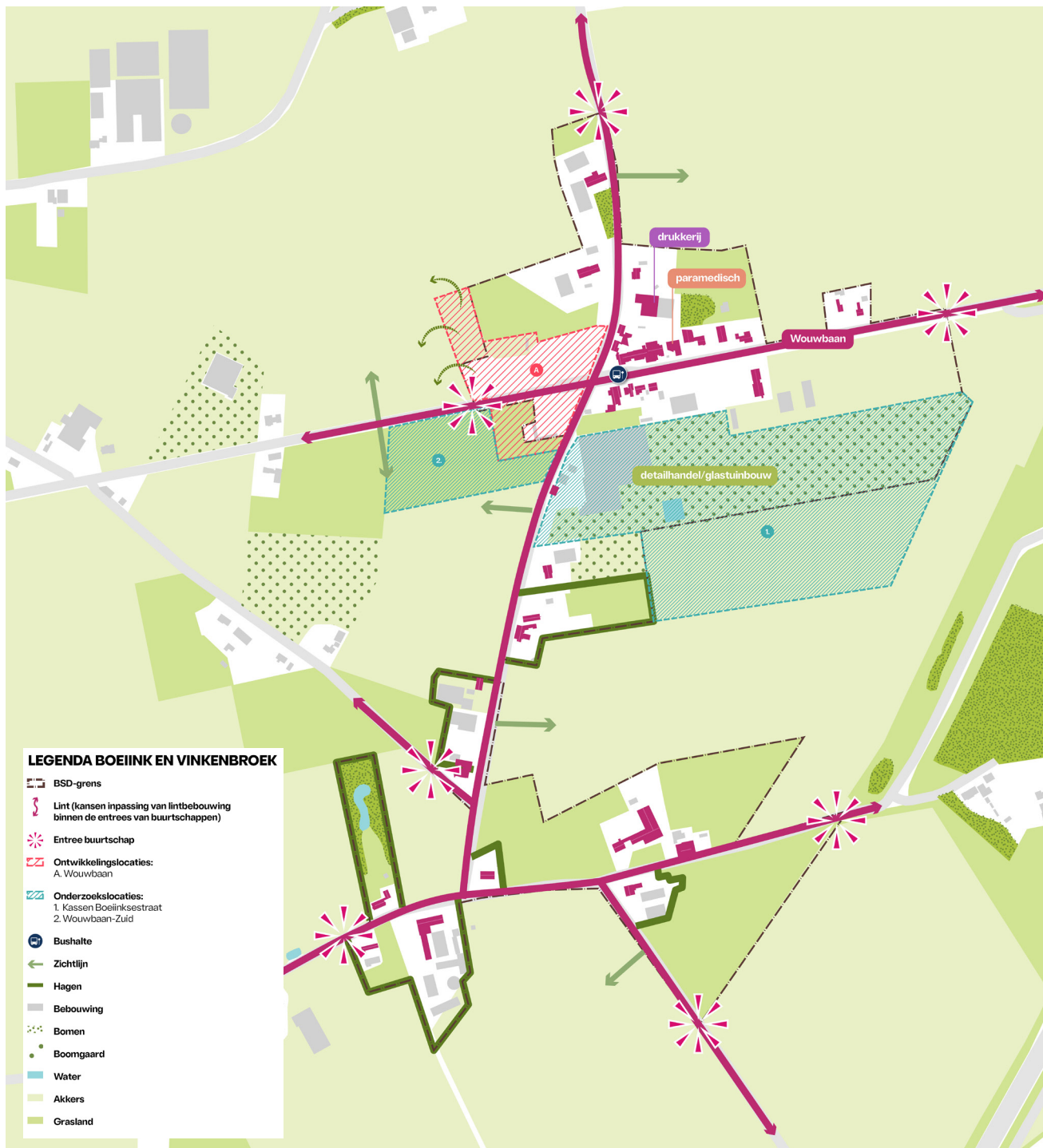
Verspreid tussen de dorpen liggen een groot aantal buurtschappen, vaak in de vorm van lintbebouwing, met enkele boerderijen en een aantal woningen en bedrijfsbebouwing.

Karakteristiek zijn de linten en de locaties waar wegen elkaar kruisen. Op die plekken zijn de buurtschappen ontstaan. Karakteristiek zijn ook de doorzichten tussen de grote vaak groen omzoomde kavels naar het omliggende landschap. Bebouwing in de buurtschappen heeft een 'gestrooid' karakter en is een schakering van woonpercelen en (agrarische) bedrijfsbebouwing met afwisselende korrelgroottes. Doorgaans is de sociale cohesie in de buurtschappen hoog, men kent elkaar goed en kijkt naar elkaar om.

Ruimte voor ontwikkeling

Er liggen kansen in de herontwikkeling van (agrarische) bedrijvigheid naar de bestemming wonen. Dit moet goed passen bij het karakter en kwaliteit van het bestaande buurtschap en de vrije doorzichten niet belemmeren/ dichtzetten. Daarnaast liggen er kansen de entrees van de buurtschappen te versterken wat ten goede komt aan de herkenbaarheid van de buurtschappen. Daar liggen er ook kansen om de veiligheid te vergroten. In de buurtschappen wordt hard (door)gereden waar de maximale rijsnelheid doorgaans ligt op 60 km/u. Er liggen kansen sluijverkeer te verminderen en de veiligheid te vergroten door de maximale rijsnelheid in de buurtschappen te verlagen. Dit komt ook ten goede aan de leefbaarheid in de buurtschappen.

In overleg met de Provincie Brabant is besloten het buurtschap Haiink geen onderdeel te laten zijn van de visie Wonen in & om de dorpen.



Visie per buurtschap

Boeiink & Vinkenbroek

Boeiink en Vinkenbroek zijn twee kleine buurtschappen met een uitgesproken agrarisch en landelijk karakter. Beide buurtschappen zijn aan elkaar gegroeid langs de Boeiinkse straat en vormen ruimtelijk één geheel. De buurtschappen bestaan voornamelijk uit boerderijen en verspreid staande woningen, omgeven door open weilanden en akkers. Boeiink straalt rust en authenticiteit uit, wat typerend is voor de Brabantse plattelandsgebieden. De nabijheid van natuurlijke landschappen maakt het een prettige plek voor wandelaars en fietsers die het rustige buitenleven waarderen.

In Boeiink en Vinkenbroek liggen twee onderzoekslocaties en één ontwikkellocatie.

1. Kassen Boeiinksestraat

Op deze onderzoekslocatie wordt glastuinbouw vervangen door woningen, groen en water. Slechts een beperkt deel van het bestaande kasoppervlak zal bebouwd worden. Belangrijk zijn de maat en schaal van deze ontwikkeling in relatie tot de fijnmazige structuur van het buurtschap. De kenmerkende zichten op het open landschap worden behouden en versterkt.

2. Wouwbaan-Zuid

Aan de westzijde van de ontwikkellocatie Wouwbaan ligt de locatie Wouwbaan-Zuid. Hier worden de toekomstige mogelijkheden voor woningbouw onderzocht.



Ontwikkeldkader Wouwbaan

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

- Ontsluiting vanaf Wouwbaan
- Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
- Groene doorzicht naar het landschap
- Aansluiten op het omringende landschap
- Rooilijn
- A Wooncapaciteit: maximaal 12 woningen
- B Ontsluiting direct aan de Boeiinksestraat/Vroenhoutseweg
- C Wisselende rooilijn en kaprichting
- D Waar mogelijk doorzichten naar het landschap

Hoofdpunten ontwikkelkader

- Aansluiten op de lintbebouwing langs de Wouwbaan
- Doorzichten naar het landschap
- Doorzetten laanbeplanting

A. Wouwbaan

Deze locatie ligt aan de westzijde van Boeiink en bestaat uit twee delen: een voormalige vrachtwagenparkeerplaats (noordzijde Wouwbaan) en open grasland (zuidzijde Wouwbaan). De locatie is de entree van het buurtschap. Vanaf de Wouwbaan is een vrij zicht in zuidelijke richting op het open polderlandschap, aan de noordzijde is er zicht op een bosschage. De Wouwbaan wordt aan beide zijden begeleid door eiken, deze laan gaat over in de kleinschalige lintbebouwing na het kruispunt met de Boeiinksestraat en de Vroenhoutweg.

Voor de toekomstige ontwikkeling van deze locatie zijn naast de in de kaart genoemde uitgangspunten de volgende aandachtspunten van belang:

- Volumes sluiten in omvang aan op de bestaande lintbebouwing en hebben een wisselende rooilijn;
- De kavels worden ontsloten door een parallelstructuur langs de Wouwbaan;
- Aan de westzijde blijft zicht op het landschap mogelijk en wordt er niet op de erfgrans gebouwd;
- De kavels aan de westzijde krijgen een landschappelijke inpassing met een groenzone (minimaal 10m);
- De nokrichting is haaks op de Wouwbaan;
- Maximaal 7 woningen ten noorden van de Wouwbaan en 5 woningen ten zuiden van de Wouwbaan.



Vroenhout

Vroenhout is gelegen ten oosten van de stad Roosendaal en dicht bij de grens met Wouw. Het heeft een rijke historie, waarbij de naam "Vroenhout" verwijst naar een oud bosgebied dat ooit eigendom was van een vronnhof, een middeleeuws hof van een heer of klooster. Tegenwoordig is Vroenhout een landelijke en rustige plek met een mix van agrarisch gebied, verspreide woningen en enkele karakteristieke boerderijen.

Het gebied is geliefd bij wandelaars en fietsers vanwege de nabijheid van natuur en weilanden. Daarnaast is Vroenhout verbonden met het katholieke erfgoed in de regio, met een historische kapel en andere religieuze invloeden die terug te vinden zijn in het landschap. De gemeenschap is klein en gemoedelijk, typisch voor de Brabantse buurtschappen. Vroenhout heeft een sfeervolle en traditionele uitstraling, die de landelijke charme van de streek benadrukt.

Ten oosten van de Vroenhoutseweg ligt de onderzoekslocatie Vroenhoutseweg 21. Onderzocht wordt de mogelijke toekomst van de huidige horecavoorziening.



Wouwse Hil

Wouwse Hil is een klein buurtschap nabij het dorp Wouw. Het staat bekend om zijn landelijke karakter en rustige, groene omgeving. De naam verwijst naar een lichte verheffing in het landschap, die kenmerkend is voor het gebied. Wouwse Hil wordt omgeven door weilanden, bossen en verspreide boerderijen, wat het aantrekkelijk maakt voor natuurliefhebbers en wandelaars. De gemeenschap is kleinschalig en hecht, met een charmante mix van historische en moderne elementen.

In het buurtschap Wouwse Hil zijn geen initiatieven of plannen die vragen om een ontwikkelkader.



Haiink

Haiink is een klein buurtschap in nabij Roosendaal. Het heeft een agrarisch karakter met een rustige, landelijke uitstraling. Het gebied wordt gekenmerkt door verspreide boerderijen, weilanden en smalle landweggetjes. Haiink is omgeven door groene natuur, wat het een geliefde plek maakt voor rustzoekers en recreanten. De gemeenschap is klein en gemoedelijk, met een historische sfeer die de connectie met het Brabantse platteland benadrukt.

Specifiek moet voor het buurtschap Haiink rekening gehouden worden met:

1. Nieuwe verbindingsweg Tolberg
2. Landschappelijke compensatie van de verbindingsweg Tolberg
3. Nieuw landschapspark Bulkenaar, de visie en concepten



Van visie naar uitvoering

De visie beschreven in de vorige hoofdstukken zet een stip op de horizon voor de komende 10 jaar en inspireert en enthousiasmeert bewoners, ondernemers, eigenaren en marktpartijen om te investeren in het dorp. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt de visie wonen in & om de dorpen de basis voor juridisch planologisch procedures onder de omgevingswet. Voor ruimtelijke ontwikkelingen worden aparte planologische procedures gevolgd overeenkomstig de omgevingswet. De verwachting is dat deze voor ontwikkellocaties met een ontwikkelkader binnen een jaar in procedure kunnen worden gebracht. Voor onderzoekslocaties is de verwachting moeten nog nadere onderzoeken plaatsvinden voordat er ontwikkelkaders zijn er een planologische procedure kan worden gestart.

Stappenplan voor initiatiefnemers:

1. Voorbereiding en Oriëntatie

- 0 Onderzoek de huidige regels: Controleer of je initiatief past binnen het bestaande omgevingsplan.
- 0 Verken bestaand beleid en randvoorwaarden: o.a opgenomen in Wonen in & om de dorpen.
- 0 Voer een omgevingsanalyse uit: Breng de effecten van je initiatief in kaart, zoals milieu, verkeer en ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundige & landschappelijke inpassingen).

2. Initiatieffase: Overleg met de Gemeente

- 0 Dien een principeverzoek in: Veel gemeenten bieden de mogelijkheid om een principeverzoek in te dienen. Hiermee toets de gemeente in principe of zij bereid is mee te werken.
- 0 Voer een vooroverleg: Bespreek het plan met relevante afdelingen binnen de gemeente, zoals ruimtelijke ordening, milieu en verkeer. Dit kan via de omgevingskamer.
- 0 Betrek belanghebbenden: Informeer omwonenden en andere belanghebbenden vroegtijdig om draagvlak te creëren.

3. Opstellen van het Wijzigingsvoorstel (wijziging omgevingsactiviteit of buitenplanse omgevingsactiviteit)

- 0 Maak een planwijziging op: Dit omvat een toelichting, regels en verbeelding (kaartmateriaal).
- 0 Laat onderzoek uitvoeren, Denk aan milieueffectrapportages, stikstofberekeningen, waterhuishouding en archeologisch onderzoek etc. Of informeer bij een adviesbureau
- 0 Stem af met de gemeente: Bespreek of de wijziging past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

4. Officiële Procedure (Formele Aanvraag)

- 0 Dien de aanvraag in via het Omgevingsloket: De gemeente beoordeelt of het plan voldoet aan de eisen.
- 0 Gemeentelijke beoordeling: De gemeente toetst de aanvraag inhoudelijk en juridisch.
- 0 Ontwerpbesluit ter inzage (minimaal 6 weken): Belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen.
- 0 Behandeling van zienswijzen: De gemeente verwerkt eventuele bezwaren.

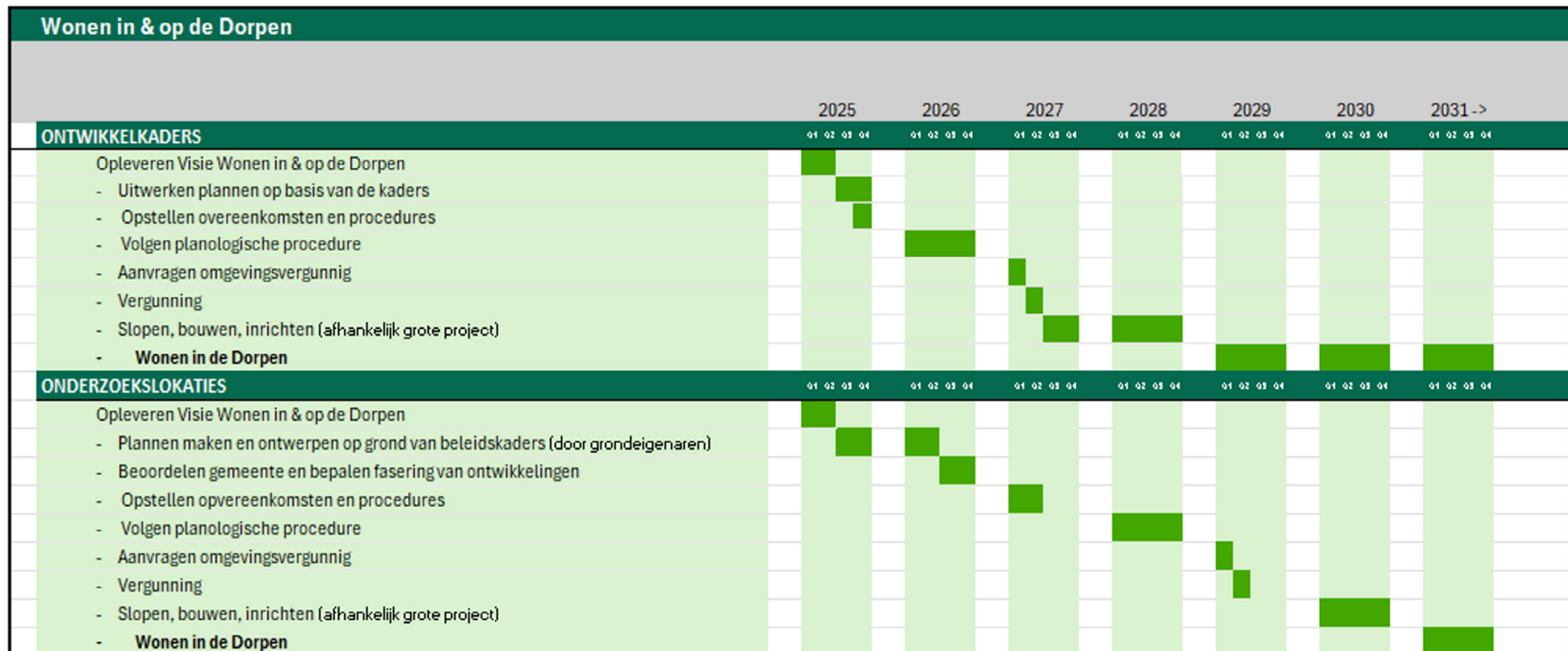
5. Besluitvorming en Bekendmaking

- 0 Definitieve vaststelling door de gemeenteraad of het college: Dit hangt af van de bevoegdheid binnen het omgevingsplan.
- 0 Publicatie en beroepsperiode: Na bekendmaking geldt een beroepstermijn van 6 weken bij de Raad van State.
- 0 Onherroepelijkheid: Als er geen beroep is ingesteld of na een uitspraak van de Raad van State, wordt de wijziging definitief.

Onderstaand een concept planning voor het mogelijk maken van ruimtelijke initiatieven binnen de visie Wonen in & om de Dorpen.

Samenwerking tussen gemeente, dorpsraden en dorpsverbinder

De dorpsverbinder zal in gesprek blijven met de inwoners, ondernemers en dorpsraden. De visie wonen in&om de dorpen is mede tot stand gekomen door de betrokkenheid van de dorpsverbinder. Bij vragen over de visie zal de dorpsverbinder tekst en uitleg geven over de totstandkoming en het doel. Voor specifieke vragen wordt verwezen naar het omgevingsloket.



Deze visie op de dorpen en buurtschappen van Roosendaal is opgesteld door **KuiperCompagnons** Jeroen van Doorn, Frank Sinnema, Michelle Tanis, Eva Louwers en Kim Timmermans.

Opdrachtgever: **Gemeente Roosendaal**

Patrick van de Watering, Miriam Struijk, Bartele Boersma, Margo Mutsaers, Lisette Ventevogel, Sanne Feenstra, Guusje van den Broek en betrokken beleidsvelden.

Graag benoemen wij de bijzondere samenwerking waarin deze visie tot stand is gekomen. Een groot aantal mensen, inwoners, de dorpsraden en initiatiefnemers hebben aan de visie bijgedragen.

Het kaartmateriaal in dit visiedocument is opgesteld door KuiperCompagnons. Foto's zijn met zorg gekozen en waar mogelijk is een referentie opgenomen. Mocht er toch bezwaar zijn tegen gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met KuiperCompagnons of de gemeente Roosendaal.

Hoe is deze visie tot stand gekomen?

Een visie op de dorpen en buurtschappen maak je niet alleen. Het gaat namelijk over het leven van onze inwoners, organisaties en ondernemers: hoe zij wonen, werken en ontspannen. We vinden het daarom belangrijk om onze hen te betrekken bij de toekomst van hun dorp. Hier beschrijven we hoe we dat hebben gedaan.

In gesprek met de dorpen: het participatieproces

Kennismaken met de dorpen en buurtschappen: het randenrondje

Je leert de dorpen en buurtschappen pas kennen als je er bent geweest. We zijn daarom gestart met een fietstocht langs de dorpen en omgeving.



Enkele foto's van het randenrondje

Eerste gespreksronde met initiatiefnemers

In september hebben we gesprekken gevoerd met diverse initiatiefnemers en de woningcorporaties die actief zijn in de dorpen. Deze partijen hebben al initiatieven hebben ingediend en kennen de dorpen goed. Het was belangrijk om deze partijen te betrekken, omdat we – als de dorpenvisie gereed is – deze partijen nodig hebben om de plannen te realiseren.

De eerste dorpsdialoog

In september zijn we met studio KUUR de dorpen in gegaan met een camera en microfoon. Op straat zijn we met mensen in gesprek gegaan over de toekomst van hun dorp.



In september hebben we ook twee bijeenkomsten georganiseerd. In Wouwse Plantage was 's middags een bijeenkomst voor ondernemers, dorpsraden en organisaties uit Wouwse Plantage, Wouw en Nispen. In de avond was een bijeenkomst voor de inwoners van de drie dorpen. In Heerle was een bijeenkomst voor de dorpen Heerle en Moerstraten. Tijdens de bijeenkomsten is een presentatie gehouden met een korte toelichting over de visie. Daarna konden mensen in gesprek over hun dorp aan de hand van een kaart en konden mensen hun voorkeuren voor woningbouw in hun dorp aangeven. Het doel was om op te halen wat mensen van mogelijke ontwikkellocaties in hun dorp vinden, wat we kunnen doen om de leefbaarheid te verbeteren en identificeren van de grootste knelpunten per dorp. Beide bijeenkomsten zijn zeer goed bezocht.



Sfeerbeeld van de eerste dorpsdialoog

De tweede dorpsdialoog

In oktober zijn we voor een tweede keer in de dorpen geweest voor een dorpsdialoog. In Wouwse Plantage en Heerle zijn opnieuw gesprekken gevoerd met het dorp. Voor beide bijeenkomsten waren ook de inwoners van de buurtschappen uitgenodigd. Tijdens deze inloopbijeenkomsten werden de uitwerkingen van de ontwikkellocaties gepresenteerd en konden mensen hierover in gesprek. We hebben gesproken over wat ze goed vinden aan de uitwerkingen, wat beter kan en wat er miste. Beide bijeenkomsten zijn wederom goed bezocht.



Sfeerbeelden van de tweede dorpsdialoog

Tweede gespreksronde met initiatiefnemers

Eind november zijn voor een tweede keer gesprekken gevoerd met initiatiefnemers. Hierin zijn de accenten in de accenten van de verschillende planinitiatieven en de concept ontwikkelkaders per dorp besproken.

Eindpresentatie

30 januari is de visie Wonen in en om de dorpen gepresenteerd aan alle geïnteresseerden in het HUIS van Roosendaal. Mensen konden hier meer te weten komen over de toekomstplannen voor hun dorp. De centrale slotpresentatie is zeer goed bezocht. Ongeveer 350 inwoners en geïnteresseerden hebben de avond bijgewoond.



Een goed bezochte centrale slotpresentatie

In gesprek met het dorp: het communicatieproces

Projectwebsite

Het is belangrijk dat geïnteresseerden de juiste informatie kunnen vinden. De visie Wonen in en om de Dorpen had daarom een eigen pagina op de [gemeentelijke website](#). Hierop was informatie te vinden over de bijeenkomsten, de planning en verslagen. Daarnaast konden mensen hier terecht met vragen of opmerkingen.

Uitnodigingen

We vonden het belangrijk dat alle inwoners van de dorpen een fysieke uitnodiging zouden ontvangen. Enerzijds omdat dit enthousiasme creëert voor de bijeenkomsten, anderzijds zodat we zeker weten dat iedereen de uitnodiging ontvangt.

De organisaties en ondernemers hebben een persoonlijke uitnodiging per mail ontvangen, net als de initiatiefnemers.



De 'papieren' uitnodiging

Afz: Gemeente Roosendaal - Postbus 5000 - 4700 HA Roosendaal

Eindpresentatie 'Wonen in & om de dorpen'

Wanneer: Donderdag 30 januari van 19:00 uur tot 21:00 uur

Waar: Zij-ingang, HUIS van Roosendaal, Stadsierf 1 te Roosendaal

Eerder zijn we in gesprek gegaan over woningbouw in jouw dorp of buurtschap. Inmiddels is er hard gewerkt aan de visie 'Wonen in & om de dorpen'. Deze visie presenteren we graag aan jou en we geven een toelichting per dorp. Deze bijeenkomst is bedoeld om je te informeren over de visie. Was je niet aanwezig bij de eerste en/of tweede bijeenkomst? Dan ben je uiteraard nog steeds welkom!

Programma

19:00 - 19:15 uur: inloop en welkom

19:15 - 20:00 uur: presentatie

20:00 - 21:00 uur: toelichting per dorp

We zien je graag op 30 januari!

Kijk voor meer informatie, vragen of opmerkingen op roosendaal.nl/onsdorp



Gemeente
Roosendaal

