
LADDERONDERBOUWING SPOOR C ROOSENDAAAL

Ladderonderbouwing

RHO ADVISEURS

DATUM 29 november 2023
KENMERK 20230408/122986/001

PROJECT Bestemmingsplan Spoor C
PROJECTLEIDER ing. J.A. van Broekhoven

OPDRACHTGEVER Gemeente Roosendaal
PROJECTNUMMER 20230408

AUTEURS Jill van Velden, Joost Jansen, Tommy Walvius
STATUS Definitief





INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vraagstelling	4
1.3 Leeswijzer	6
2. Behoeftes gebiedsontwikkeling Spoor C	7
2.1 Gebiedsvisie Spoor C (augustus 2023)	7
2.2 Ontwikkelprogramma ROOS (15 november 2022)	9
2.3 Omgevingsvisie Roosendaal (mei 2021)	10
2.4 Betekenis voor herontwikkeling Spoor C	11
3. Behoeftes woningen	12
3.1 Beschrijving woningbehoefte	12
3.2 Conclusie	15
4. Behoeftes detailhandel	16
4.1 Kwantitatieve behoefte	16
4.2 Kwalitatieve behoefte	18
4.3 Conclusie	20
5. Behoeftes horeca	21
5.1 Kwantitatieve behoefte	21
5.2 Kwalitatieve behoefte	22
5.3 Conclusie	24
6. Behoeftes dienstverlening en bedrijven geschikt voor functiemenging	25
6.1 Kwantitatieve behoefte	25
6.2 Kwalitatieve behoefte	26
6.3 Conclusie	26
7. Conclusie	28

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Roosendaal werkt aan de herontwikkeling van Stadsoevers; een gebied centraal in Roosendaal, ten zuiden van het industrieterrein Borchwerf en ten westen van het Spoor (figuur 1.1). De ontwikkeling bestaat uit twee plandelen die gefaseerd worden gerealiseerd. Het plangebied Stadsoevers focust zich op wonen en is al volop in ontwikkeling. Nu is het laatste gedeelte van de herontwikkeling aangebroken: Spoor C. De ambitie is om van dit voormalige bedrijventerrein een multifunctioneel, groen en levendig deel van de stad te maken. Hier komen wonen, werken, leren en recreëren samen. Dynamiek wordt gecreëerd door het toevoegen van functies en activiteiten.



Figuur 1.1 Ligging plangebied Spoor C (ondergrond: Google Earth; bewerking: Rho Adviseurs)

1.2 Vraagstelling

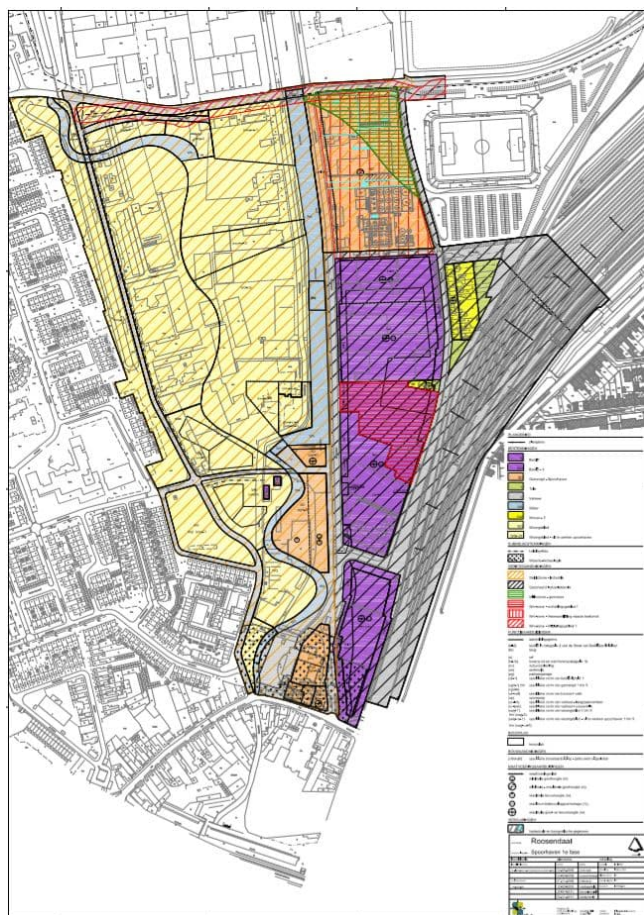
Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven.

STEDELIJKE ONTWIKKELING

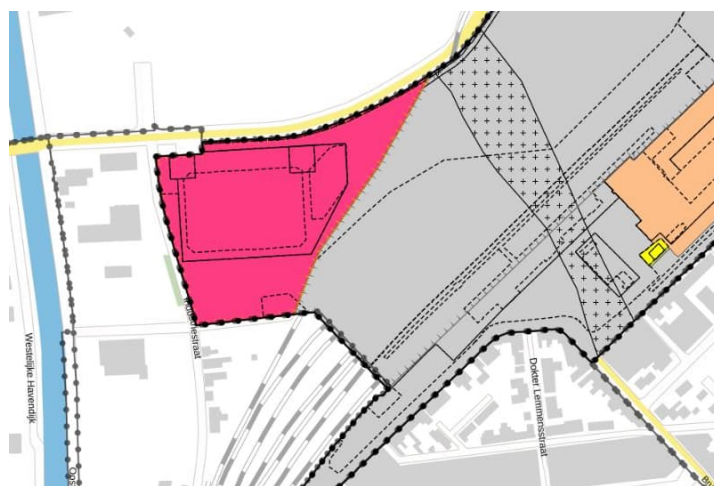
De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het mogelijk maken van 12 of meer woningen en meer dan 500 m² voorzieningen wordt over het algemeen gezien als stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan is het vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

Op het plangebied zijn twee bestemmingsplannen van toepassing: 'Spoorhaven 1^e fase' (vastgesteld 27 juni 2012) en het bestemmingsplan 'Stationsgebied' (vastgesteld 18 september 2013).

- Het bestemmingsplan 'Spoorhaven 1^e fase' omvat zowel het plangebied van Stadsoevers als Spoor C, zoals weergegeven in figuur 1.2. In het bestemmingsplan worden detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen (o.a. onderwijs), sportvoorzieningen en culturele voorzieningen, parkeervoorzieningen en woningen mogelijk gemaakt.
- Het Atik stadion valt binnen het bestemmingsplan 'Stationsgebied' en heeft een bestemming voor cultuur en ontspanning, zoals te zien in figuur 1.3.



Figuur 1.2 Verbeelding bestemmingsplan 'Spoorhaven 1^e fase'



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Stationsgebied' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Spoorhaven is er voor het westelijke gedeelte van het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld: het bestemmingsplan 'Stadsoevers' (vastgesteld 29 augustus 2017). In dit bestemmingsplan is een gedeelte van het programma uit het overkoepelende bestemmingsplan 'Spoorhaven 1^e fase' ingezet. Het verschil tussen beiden is benoemd onder de kolom 'saldo' in tabel 1.1. Voor de ladderonderbouw van Spoor C is het vertrekpunt dat er nog planologische ruimte is voor de volgende functies: wonen, horeca, kantoor en maatschappelijk.

Tabel 1.1 Saldo bestemmingsplan Spoorhaven

Functies	BP Spoorhaven (2012)	BP Stadsoevers (2017)	Saldo	
Wonen	905	700	205	woningen
Detailhandel	2.300	2.400	-100	m ²
Horeca	2.750	2.000	750	m ²
Kantoor	3.550	1.600	1.950	m ²
Leerbedrijven	1.400	3.750	2.350	m ²

Maatschappelijk	32.400	16.500	15.900	m ²
Sport	1.600	2.000	-400	m ²
Zorg	800	800	0	m ²
Voorzieningen divers	4.700	5.500	-800	m ²
Ligplaatsen	25	80	-55	ligplaatsen

In tabel 1.2 is het beoogde programma voor Spoor C opgesomd. Voor een aantal functies geldt dat het beoogde programma groter is dan de huidige planologische mogelijkheden. Deze functies worden hiermee aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en zullen dus getoetst moeten worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het gaat hier om de functies wonen, kantoor en commerciële dienstverlening en detailhandel.

Tabel 1.2 Programma plangebied (excl. Atik stadion)

Hoofdfunctie	Overige inperkingen	Max. aantal	Max. m ² bvo	Stedelijke ontwikkeling?
Wonen		560		Ja
Commerciële voorzieningen			11.900	
	- Dienstverlening en bedrijven geschikt voor functiemenging (<u>deels al toegestaan</u>)		11.900	Ja
	- Detailhandel, met een maximale omvang van 400 m ² per vestiging		2.000	Ja
	- Horeca (<u>deels al toegestaan</u>), met een maximale omvang van 200 m ² per vestiging	7	1.000	Nee
Maatschappelijke voorzieningen			10.550	
	- School (<u>deels al toegestaan</u>)		9.350	Nee
	- Zorg en welzijn		1.200	Nee

Voor de functies in en rondom het Atik stadion geldt dat deze gelijk blijven aan de huidige mogelijkheden. Deze worden niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

BESCHRIJVING BEHOEFTE

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functies in Spoor C bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De relevante regio voor de woningbouw is de gemeente Roosendaal binnen de regio West-Brabant en de subregio West-Brabant West. De werkfuncties en onderwijsfuncties hebben een breder (regionaal) verzorgingsgebied. Kleinschalige voorzieningen, horeca en detailhandel hebben hoofdzakelijk een wijk- en buurtfunctie.

De algemene behoefte aan de transformatie van Spoorzone en de behoefte aan de stedelijke voorzieningen blijkt uit diverse bronnen, waaronder:

- Het geldende beleid en de ambities voor het gebied, onder andere beschreven in de Gebiedsvisie Spoor C.
- De grote woningbehoefte in de stad en in de regio op basis van het Programma Wonen.
- Het groeiende inwonertal in Roosendaal en het plangebied en daarmee een groeiende behoefte aan werkgelegenheid en stedelijke functies.
- De trends en ontwikkelingen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de algemene behoefte aan de transformatie van Spoor C beschreven. In hoofdstuk 3 tot en met 6 wordt de behoefte aan de afzonderlijke nieuwe stedelijke functies nader beschreven. In hoofdstuk 7 staat de samenvattende conclusie.

Het eerdere onderzoek dat Rho Adviseurs heeft uitgevoerd naar de verdere uitwerking van het programma in Spoor C, is weergegeven in bijlage 1.

2. BEHOEFTE GEBIEDSONTWIKKELING SPOOR C

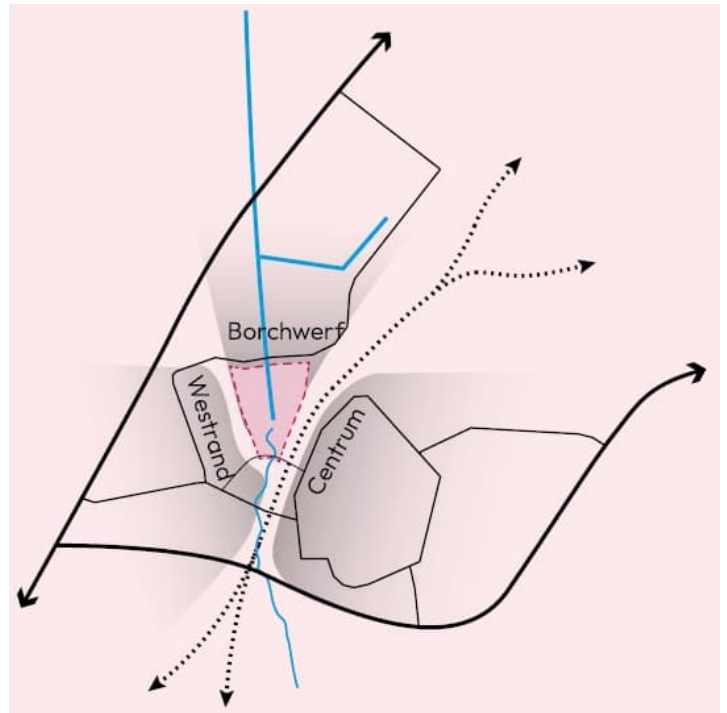
De behoefte aan herontwikkeling van Spoor C wordt in diverse documenten beschreven, waaronder de volgende beleidsstukken: Gebiedsvisie Spoor C, Ontwikkelprogramma ROOS, Omgevingsvisie Roosendaal en het detailhandelsbeleid. Deze worden hierna behandeld.

2.1 Gebiedsvisie Spoor C (augustus 2023)

Spoor C ligt centraal in Roosendaal. Het is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stadsoevers. Het ontwikkelgebied Stadsoevers wordt begrensd door de wijk Westrand, industrieterrein Borchwerf, het spoor en de Kade (zie figuur 2.1 en 2.2).



Figuur 2.1 Luchtfoto met aanduiding Stadsoevers (groen) en Spoor C (roze)



Figuur 2.2 Kaart Roosendaal met aanduiding projectgebied Stadsoevers

De ambitie is om van Spoor C een multifunctioneel, groen en levendig deel van de stad te maken. Er worden bijzondere gebouwen met gedurfde materialen en uitgesproken kleuren ontwikkeld. Duurzaamheid en klimaatadaptatie spelen een belangrijke rol. Bewoners en ondernemers durven te pionieren. Natuur en de levendigheid van de stad komen hier samen.

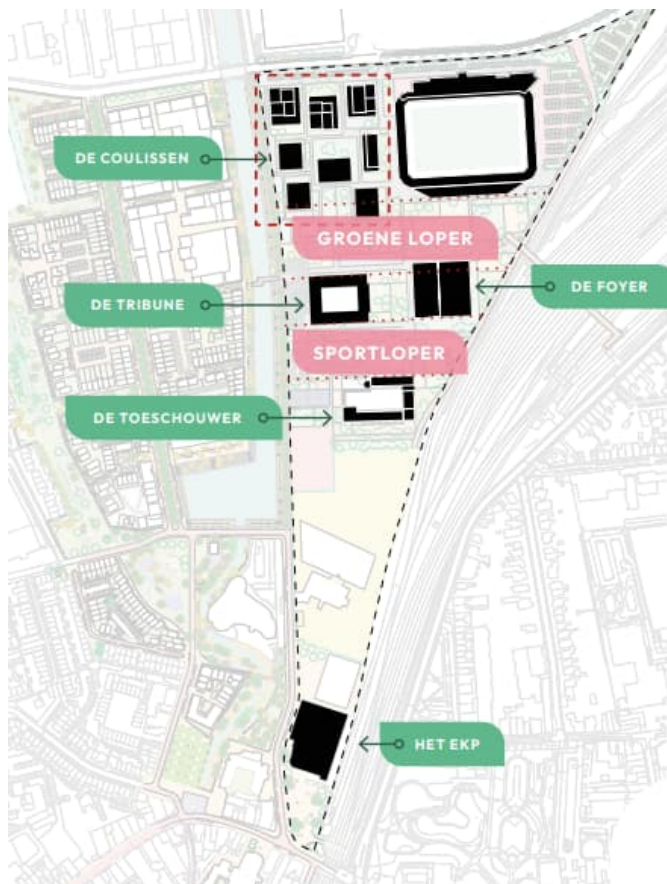
De dynamiek van Spoor C wordt gerealiseerd door het toevoegen van functies en activiteiten. De ontwikkeling is een impuls voor de omgeving en zorgt daarmee voor nieuwe voorzieningen op zowel buurtniveau als voor de hele stad. Wonen, werken, leren en recreëren komen er samen en maken het tot een dynamisch gebied. Voor de exacte invulling met functies wordt door de gemeente een open grondhouding voor initiatieven aangehouden, waarbij het van belang is dat ze bijdragen aan het innovatieve en gezonde karakter van Spoor C.

Voor Spoor C zijn vier centrale doelstellingen geformuleerd die de basis zijn voor de (ruimtelijke) principes en kernwaarden:

1. Waarde creëren: een goed vestigingsklimaat realiseren voor verschillende partijen in een nieuw, groen en klimaatbestendig stuk stad.
2. Stad en gebied verbinden: Stadsoevers en de Westrand op een logische manier verbinden met het centrum.
3. Realiseren van een bestemming: Spoor C wordt een bestemming, een plek om mensen te ontmoeten, ruimte voor festivals.
4. Collectieve identiteit van Roosendaal: De historie van het gebied is een waardevol fundament voor de nieuwe opzet.

De bouwvelden

Van noord naar zuid zijn binnen Spoor C vijf bouwvelden gedefinieerd, gescheiden door de lopers (zie figuur 2.3). In het zuidelijk deel staat het EKP dat de entree van Stadsoevers aan de Kade markeert.



Figuur 2.3 Bouwvelden en lopers Spoor C

Tabel 2.1 Bouwvelden en het bijbehorende programma

De Coulissen	- Ca. 270 woningen - Plinten gevuld met werk/ maatschappelijke functies (4.000 m² bvo)
Het Stadion	- Sportopleidingen Cios en Fontys - Sportgerelateerde bedrijven in de plinten - Kantoortoren
De Tribune	- Ca. 100 woningen - Commercieel, werk en maatschappelijke functies (3.000 m² bvo)
De Foyer	- Parkeren en werkfuncties kunnen onderling worden uitgewisseld 7.750 m² bvo aan werk en maatschappelijk programma
De Toeschouwer	- Ca. 100 woningen - Beperkte werk of maatschappelijke functies in de plinten
Het EKP	- Publiek maatschappelijke functie - Multifunctioneel: wonen, werken, leisure

Programma Spoor C

Zoals uit de voorgaande tekst blijkt, wordt voor Spoor C nadrukkelijk ingezet op een gemengd programma. Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan maximaal 560 woningen (afhankelijk van de woninggrootte), commerciële ontwikkelingen en maatschappelijke voorzieningen. Het programma dat mogelijk wordt gemaakt in het gebied ziet er indicatief als volgt uit:

- 560 woningen
- 10.000 m² bvo commerciële ruimte
- 10.000 m² bvo maatschappelijke functies
- 20.000 m² Groene loper
- 12.500 m² Sportloper
- 4 pleinen in een campusgebied van ca. 15 ha.

Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd woonprogramma met minimaal 60% betaalbare woningen.

- 100 - 150 starterswoningen, waarvan de helft als koopgarant
- 120 - 220 sociale huurwoningen
- 60 - 80 studenten appartementen
- 100 - 150 vrije markthuurgarant appartementen

Dit is uitgewerkt naar het programma zoals beschreven in hoofdstuk 1 en wijkt hierdoor voor een aantal functies in beperkte mate af.

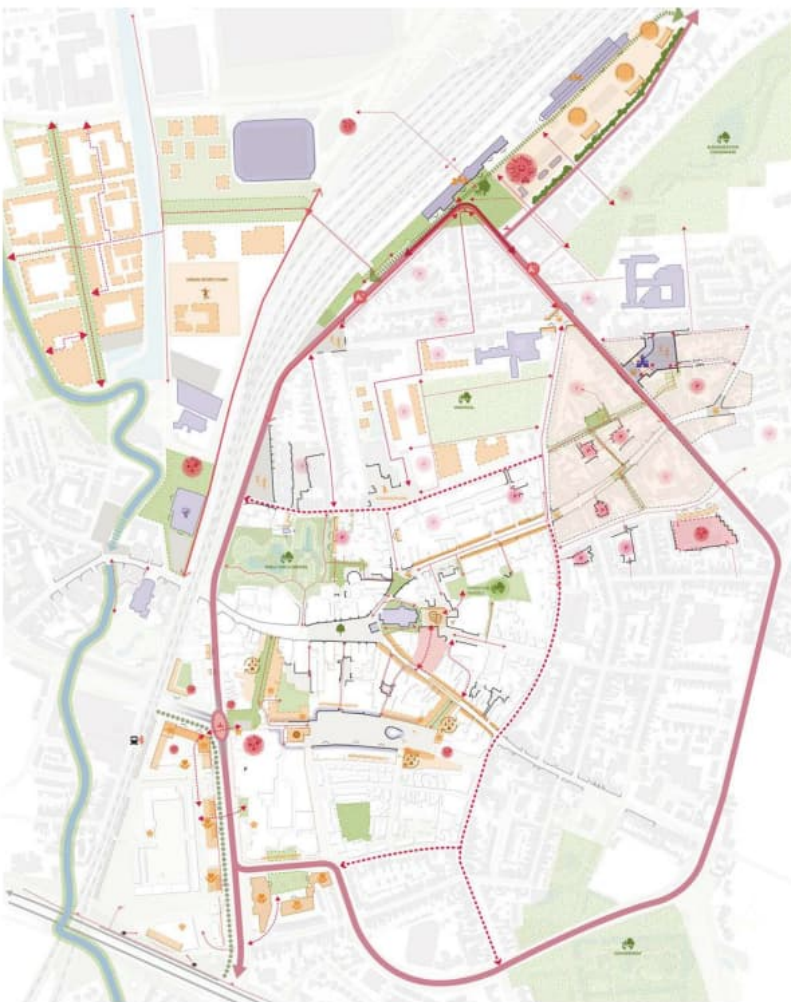
2.2 Ontwikkelprogramma ROOS (15 november 2022)

In het ontwikkelprogramma ROOS (Roosendaals Ontwikkelprogramma voor Onze Stad) worden bestaande waarden zichtbaar gemaakt, versterkt en aan elkaar verbonden. Het plan gaat over het integraal opwaarderen van het centrumgebied en omgeving. Onderligger van ROOS is het ontwikkelplan Rondje Roosendaal.

Vier principes liggen ten grondslag aan ROOS. Deze principes zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en bepalen gezamenlijk de koers voor ROOS en de toekomstige ontwikkelingen die hierin plaatsvinden:

1. DNA, cultuur en erfgoed vertelt het verhaal
2. Natuur in de stad verbindt
3. Gebied specifiek programmeren
4. Duurzame mobiliteit

Naast Spoor C maken andere herkenbare plaatsen in Roosendaal als het Stationsplein, Mariadal, Dokter Braberstraat, de Nieuwe Markt, het Kadeplein en het Zwaagat deel uit van het Rondje Roosendaal. De prominente rol van Spoor C binnen de route benadrukt het belang van de openbare ruimte in het gebied.



Figuur 2.4 Rondje Roosendaal

2.3 Omgevingsvisie Roosendaal (mei 2021)

Roosendaal heeft de ambitie zich tot 2030 verder te ontwikkelen als een 'verbonden gemeente', waarin inwoners zich verbonden voelen met elkaar en met hun omgeving. Een gemeente waarbinnen stad en dorp met elkaar verbonden zijn. 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.

Bij het realiseren van deze ambitie hanteert de gemeente drie leidende principes:

1. *Stad van de menselijke maat*: In de toekomst is goed wonen een onderscheidende kwaliteit van de gemeente. Roosendaal is een aantrekkelijke en gezonde woonstad voor haar inwoners, in al hun diversiteit, met veel ruimte voor ontmoeting en oog voor het individu. De woonwijken en dorpen zijn ruim van opzet, gezond, groen, rustig en veilig en hebben ieder een eigen sfeer en identiteit.
2. *Balans tussen mens en natuur*: Roosendaal kent in 2030 meer groen in de stad, en meer stad in het groen. Wandelaars en fietsers krijgen meer ruimte, er komen meer groene verbindingen binnen de stad en de dorpen, en naar het buitengebied. Bodem, oppervlakte en lucht zijn schoon, en de leefomgeving kent een grote biodiversiteit. In de toekomst is Roosendaal klimaatadaptief. Er is een goede balans tussen het bebouwde gebied, landbouw, natuur en recreatie.
3. *Ruimte voor talent en ondernemerschap*: Roosendaal huisvest nu en in de toekomst bedrijven die sterk zijn in het opschalen van innovaties. De beroepsbevolking is opgeleid voor een plaatsje op de arbeidsmarkt in sectoren die perspectief bieden. Bedrijven, mbo+ en hbo werken samen aan goed hierbij passende opleidingen in de zorg, techniek, logistiek en vrijetijdseconomie. Roosendaal is hiermee een belangrijke schakel in een rij van sterke steden en in een regio die gericht is op vernieuwend ondernemerschap.

Een analyse van de ontwikkeling en huidige situatie van Roosendaal, de trends en ontwikkelingen, in combinatie met de geformuleerde ambitie voor de toekomst en leidende principes, leidt tot een drietal overkoepelende opgaven voor Roosendaal. Deze zijn:

1. Inspelen op extra groei
2. Inzetten op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid
3. Werken aan een inclusieve stad.

Wonen

De gemeente zet zich in om haar burgers een passende woning en woonomgeving te bieden en om burgers binnen de wijken en dorpen mogelijkheden voor een wooncarrière te bieden. Bij ontwikkeling ligt het zwaartepunt bij projecten die onderdeel uitmaken van het Rondje Roosendaal.

Onderwijs

Roosendaal wil een kennisstad zijn voor met name hbo en mbo instellingen. Een belangrijke vraag voor de toekomst is of moet worden nagedacht over een campus waar alle voortgezette opleidingen worden gecombineerd. Spoor C wordt als locatie met goede mogelijkheden voor het clusteren van mbo+/hbo opleidingen gezien. Hierbij worden met name kansen gezien voor het realiseren van leer werk locaties voor studenten. Een activiteit die in het gemengde gebied van Spoor C goed gefaciliteerd kan worden.

Kantoren en detailhandel

De behoefte aan ontmoeting en kennisuitwisseling is groter dan aan werkruimtes voor administratieve functies. De opgave is om de bestaande voorraad klimaatbestendig en kwalitatief passend te maken. Nieuwe kleinschalige kantoorlocaties zijn alleen nog te realiseren op passende binnenstadslocaties en nabij het station en Spoor C.

Vanuit het oogpunt van leefbaarheid is een evenwichtige detailhandelsstructuur belangrijk. De winkels zijn en worden zoveel mogelijk geclusterd in winkelgebieden, die aantrekkelijk, sociaal veilig en schoon zijn, voorzien van voldoende parkeergelegenheid en veilig en goed bereikbaar voor in de omgeving wonende ouderen. Uitbreiding van winkeloppervlak is in



principe niet mogelijk, tenzij dit noodzakelijk is om de consumentenverzorging voor de dagelijkse boodschappen in het verzorgingsgebied op peil te kunnen houden. Verspreid gelegen solitaire bewinkeling wordt zoveel mogelijk teruggedrongen en geconcentreerd op plekken waar ze elkaar onderling kunnen versterken.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling van Spoor C speelt in op de opgaven uit de Omgevingsvisie Roosendaal. Binnen Spoor C worden woningen, commerciële functies, maatschappelijke en onderwijsfuncties mogelijk gemaakt. De ontwikkeling sluit aan bij de behoefte van de stad om te groeien binnen de kaders van het stedelijk gebied. Daarnaast wordt Spoor C als een nieuw stadsdeel integraal ontwikkeld, klimaatadaptief en met oog voor gezondheid.

In de omgevingsvisie worden de ontwikkellocaties behorende tot het Rondje Roosendaal benoemd, waaronder Spoor C. Dit zijn alle ontwikkelingen die bijdragen aan een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardige woon-, werk en leefomgeving. Met deze projecten wordt een efficiënter gebruik van het stedelijk gebied gerealiseerd, waarbij ingespeeld wordt op verschillende opgaven. Hiermee wordt invulling gegeven aan de provinciale Verstedelijkingsstrategie, aan Sterke Steden én de opgaven uit de Omgevingsvisie Roosendaal.

2.4 Betekenis voor herontwikkeling Spoor C

De herontwikkeling van het gebied Spoor C in Roosendaal past binnen de ambities om leegstaande ruimte beter te benutten, meer woningaanbod te realiseren en in te zetten op toekomstbestendige werk-woongebieden. Voor de gemeente is het van belang om de economische positie te versterken, voldoende ruimte te bieden voor werken, te zorgen voor het toevoegen van woningen en te zorgen voor een goed wijkvoorzieningsniveau. Het gebied dat nu voornamelijk een bedrijventerrein is, kent veel leegstand. Gelet op de overige behoeften gemeentebreed heeft Spoor C de potentie om zich te ontwikkelen tot een modern werk-woongebied. De transformatie naar een gemêleerde woon- en werkwijk biedt weer nieuwe kansen voor de werkfunctie van Spoor C. De realisatie van kantoorruimte die complementair is aan het karakter van de nieuwe wijk kan leiden tot hernieuwde interesse van kantoorgebruikers in het gebied. Meer gericht op het Station en dienstbaar op en aan de gemeenschap van Spoor C. Hiermee is sprake van zorgvuldig en intensief ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied.

3. BEHOEFTE WONINGEN

In het gebied Spoor C in Roosendaal worden ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden (205 woningen) nog 355 woningen extra mogelijk gemaakt, zodat in totaal 560 woningen mogelijk worden.

3.1 Beschrijving woningbehoefte

De woningbehoefte in de gemeente Roosendaal, binnen de regio West-Brabant en de subregio West-Brabant West blijkt uit diverse bronnen die hierna worden behandeld.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2023) en Monitor bevolking en wonen (september 2023)

Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Roosendaal is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van 3.625 woningen in de periode 2023 tot en met 2035. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

	feitelijke woningvoorraad	prognose van de woningvoorraad			
	2023	2025	2030	2035	2040
Roosendaal	35.905	36.615	38.395	39.530	40.335

Figuur 3.1 Indicatie toename woningvoorraad gemeente Roosendaal (Bron: bevolkingsprognose provincie Noord-Brabant)

Uit de actuele monitor bevolking en wonen (Provincie Noord-Brabant, september 2023) blijkt dat de benodigde capaciteit in de gemeente Roosendaal in de periode 2023 t/m 2032 3.495 woningen is (prognose + vervangingsopgave). Er is harde plancapaciteit voor 2.030 woningen. Dit betekent dat er nog veel zachte plannen omgezet moeten worden in harde plancapaciteit. Dit plan geeft daar mede invulling aan.

In de periode 2023-2027 zijn 3.520 woningen gepland, waarvan 82% in het betaalbare segment. Hieronder vallen de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen tot €355.000,-. 12% betreft dure koopwoningen en 6% dure huurwoningen. De woningen voor de periode 2028 t/m 2032 zijn nog niet in een categorie ingedeeld.

Toetsing

In Roosendaal is behoefte aan het toevoegen van 3.625 woningen in de periode 2023 tot en met 2035. Er is harde plancapaciteit voor circa 2.000 woningen. Met dit plan kan harde plancapaciteit worden toegevoegd, waarvan een groot deel betaalbaar.

Brabantse agenda Wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. In 2040 bestaat ruim 40% van de huishoudens uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

De provincie legt meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.

Bij het herbestemmen van leegstaand vastgoed en bij het transformeren van locaties binnen de steden en dorpen wordt vaak gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. De provincie geeft ook ruim baan voor dergelijke plannen.

Toetsing

Met dit plan wordt met nultredenwoningen ingespeeld op de vergrijzing en het groeiend aantal 1- en 2-persoonshuishoudens. Daarnaast wordt ingezet op een mix van woningen, waaronder ook een groot deel betaalbare woningen. Deze ontwikkeling ligt bovendien op een transformatielocatie en geeft daarmee mede invulling aan het provinciale beleid.

Woondeal West-Brabant West (maart 2023)

De woondeal is voor de komende jaren de basis voor de volkshuisvestelijke opgave. In de woondeal zijn afspraken gemaakt tussen rijk, provincie en de gemeenten Woensdrecht, Bergen op Zoom, Roosendaal, Rucphen, Steenberg, Moerdijk en Halderberge. Deze gemeenten vormen de regio West-Brabant West.

De provinciale woningbouwopgave is als basis genomen en binnen de regio vertaald naar concrete locaties en afspraken over de versnelde uitvoering van de woningbouw en de betaalbaarheid van nieuwe woningen. Per gemeente wordt een deel van de regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave van de gemeente.

In de woondeal is afgesproken dat de gemeente Roosendaal tot en met 2030 netto (inclusief sloop) minimaal 2.940 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Het voorliggende bestemmingsplan draagt bij aan het behalen van die doelstelling. De harde plancapaciteit was op dat moment circa 1.700 woningen.

Regionale woningbouwopgave		
gemeenten	Woningbouw opgave - netto -	Woningbouw opgave - bruto - (excl. sloop)
Bergen op Zoom	1.990	2.225
Halderberge	795	885
Moerdijk	1.290	1.440
Roosendaal	2.940	3.280
Rucphen	475	530
Steenbergen	720	805
Woensdrecht	420	470
Totaal	8.630	9.635

Figuur 3.2 Regionale bouwopgave (Bron Woondeal West-Brabant West)

In de Woondeal is afgesproken dat elk project voor tweederde uit betaalbare woningen bestaat, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen. Betaalbare woningen zijn huurwoningen met een huurprijs tot € 1.000 (prijspeil 2022) en koopwoningen met een koopprijs tot € 355.000. Het minimum aantal woningen per project waarvoor deze afspraak geldt is 20 woningen.

In de regionale woondeal staan ook specifieke afspraken met de Gemeente Roosendaal. De gemeente heeft de ambitie om in de periode tot 2030 de stad uit te breiden met 5.600 woningen waarvan 1.680 sociale huurwoningen en 900 flexwoningen. Woningcorporatie Alwel ziet de mogelijkheid om tot 2030 ruim 1.200 woningen in de sociale huur te bouwen, een deel daarvan kan een flexwoning zijn. Zij zien flexwoningen niet als doel op zich, maar als een middel om de bouwopgave te versnellen. Daarnaast voegt Alwel 100 sociale koopwoningen en 120 middeldure huurwoningen toe aan de Roosendaalse voorraad. In 2023, en ieder jaar erop volgend, wordt met de uitkomsten van het nieuwe woningmarktonderzoek opnieuw gekeken naar de opgave die er voor Roosendaal ligt op het gebied van sociale huur, middeldure huur en sociale koop. Alwel zal op basis daarvan ook haar portefeuillestrategie herijken.

In het kader van de woningbouwversnelling zijn door de regio 35 projecten aangewezen als sleutelprojecten. Project Stads-oevers (waar Spoor C onderdeel van uitmaakt) is een van de regionaal afgestemde sleutelprojecten waar nog circa 500 woningen kunnen worden toegevoegd. In dit project wordt ingezet op tweederde betaalbaar.

Toetsing

Met dit sleutelproject wordt mede invulling gegeven aan de regionale woondeal.

Woonagenda 2021-2025 gemeente Roosendaal

De woonagenda heeft als doel te komen tot een aantrekkelijke woningmarkt, toegankelijk voor elke Roosendaler, en aandacht voor alle inwoners, en doelgroepen in het bijzonder. Met woningmarkt wordt niet alleen bedoeld dat er voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar zijn, maar ook een woonomgeving met goede voorzieningen, een aantrekkelijke openbare ruimte en een veilige leefomgeving spelen hierbij een heel belangrijke rol. Om dit doel te bereiken wordt de komende jaren ingezet op differentiatie, doorstroming en duurzaamheid.

De uitgangspunten uit deze woonagenda worden vertaald naar een nieuwe bouwprogrammering. Deze programmering zal flexibel zijn, zodat er ruimte is om bij te sturen als de woningmarkt daar om vraagt. De programmering wordt daarom jaarlijks geactualiseerd. Om de woningmarkt op gang te houden zullen woningbouwinitiatieven die in de bouwprogrammering zijn opgenomen binnen een redelijke termijn in ontwikkeling moeten worden genomen. De focus blijft vooralsnog liggen op binnenstedelijke ontwikkelingen, waarbij ook plannen in bestaand (leegstaand) vastgoed en plannen die passen binnen geldende bestemmingsplannen. Samenwerkingspartijen, zoals de woningcorporaties, (zorg)partners en marktpartijen, zullen om hun expertise worden gevraagd bij het opstellen van de nieuwe woningbouwprogrammering.

Roosendaal zal volgens het laatstgehouden woningmarktonderzoek in de komende jaren vooral te maken krijgen met een tekort aan huurappartementen in alle prijscategorieën en goedkope en middeldure koopappartementen. Daarnaast zal er een overschot ontstaan aan middeldure en dure grondgebonden koopwoningen.

Uit het woningmarktonderzoek wordt onder andere geconcludeerd dat verbetering van kwaliteit in bestaande buurten en wijken wordt bereikt door binnenstedelijke transformatie. Roosendaal heeft een tekort aan appartementen. Ook is er behoefte aan woningen en woonvormen voor kleine huishoudens, met name voor de groep ouderen, ook in relatie met zorg.

Toetsing

Met dit project wordt invulling gegeven aan de behoefte aan appartementen op een binnenstedelijke transformatielocatie.

Woningbouwprogrammering 2023 gemeente Roosendaal

De woningbouwprogrammering 2023 geeft aan met welke nieuwbouwontwikkelingen er in de komende jaren een bijdrage wordt geleverd aan een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt van de gemeente Roosendaal, en is één van de actiepunten uit de woonagenda 2021-2025.

Volgens de recente woningbehoefteprognoses van de provincie, zal tot 2040 in de gemeente Roosendaal behoefte zijn aan 4.125 woningen (peildatum 1-1-2020). Dit prognosecijfer wordt betrokken bij het opstellen van het Roosendaalse nieuwbouwprogramma. In 2023 verschijnt er een nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

Door de enorme druk op de woningmarkt is het nodig om eerder en nieuw geplande woningbouw versneld tot ontwikkeling te brengen. Met name op de korte termijn, maar natuurlijk ook op de langere termijn is een goede planning en directe sturing noodzakelijk om dit daadwerkelijk te kunnen realiseren.

De woningbouwprogrammering 2022 is een evenwichtige planning van nieuwbouw tot en met 2026, en met een doorkijk naar 2027-2030 en de jaren daarna. Naast de kwantitatieve en kwalitatieve vraag is bij het opstellen van het programma gekeken naar locaties die het meest kansrijk zijn, zodat oplevering binnen geplande termijnen kan worden waargemaakt. Met een jaarlijkse update van het woningbouwprogramma wordt de planning van de toekomstige woningbouwontwikkelingen actueel gehouden.

Op basis van de woningbouwprogrammering worden in de periode 2023-2030 circa 695 woningen per jaar opgeleverd en in de periode 2031-2040 540 per jaar. Stationsgebied/spoorzone geeft hier mede invulling aan en heeft prioriteit in het Ontwikkelplan (Rondje) Roosendaal, de verzamelnaam van projecten in het Centrum en het directe gebied eromheen.

Toetsing

Een forse versnelling in de woningproductie is noodzakelijk. Dit project in de Spoorzone geeft daar mede invulling aan.

Woonzorgvisie Gezond wonen en leven in Roosendaal (2021)

In de woonzorgvisie schetst de gemeente hoe ervoor gezorgd kan worden dat inwoners van Roosendaal gezond kunnen wonen en leven en hoe zij oud kunnen worden in een geschikt huis.

De visie beschrijft de kaders die een opmaat zijn naar een inclusievere leefomgeving voor de inwoners. Met geschikte woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en waar mensen voldoende ondersteuning krijgen om mee te kunnen doen en een gezond en zinvol bestaan te kunnen leiden, daar heeft de gemeente een belangrijke rol in.

Uitgangspunten als levensloopbestendige woningen, gelegenheid voor ontmoeting, en voorzieningen in de buurt worden vertaald in woningbouwprogramma's en -plannen. Zo wordt ook het samenspel tussen gemeente, zorgaanbieders, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, enz., geoptimaliseerd.

Roosendaal is een gemeente waar iedereen zich thuis moet kunnen voelen. Dat vraagt om maatwerk dat inspeelt op specifieke wensen van inwoners. De opgave is enerzijds kwantitatief: genoeg aanbod van geschikte woningen. Maar ook kwalitatief. Inclusief samenleven geldt natuurlijk voor meer mensen dan alleen ouderen. Denk bijvoorbeeld aan inwoners die vanuit een instelling (weer) zelfstandig gaan wonen en alle kwetsbare doelgroepen die een passende woning nodig hebben. Dit zijn inwoners met een verstandelijke, zintuiglijke of lichamelijke beperking.

Als er een cluster van ouderenvoningen of zorgwoningen is voorzien op een bepaalde locatie moeten er in de buurt genoeg faciliteiten zijn, zodat het goed wonen is voor ouderen. Denk hierbij aan medische voorzieningen en ontmoetingsplekken, zoals sportvoorzieningen, winkels en een OV-halte in de buurt.

Toetsing

In het bestemmingsplan wordt ook ruimte geboden voor woonzorgconcepten voor zelfstandige bewoning.

3.2 Conclusie

Met dit plan kan worden voorzien in een substantieel aantal woningen waarmee in de regionale woningbehoefte kan worden voorzien. Er is vooral behoefte aan betaalbare appartementen.

4. BEHOEFTE DETAILHANDEL

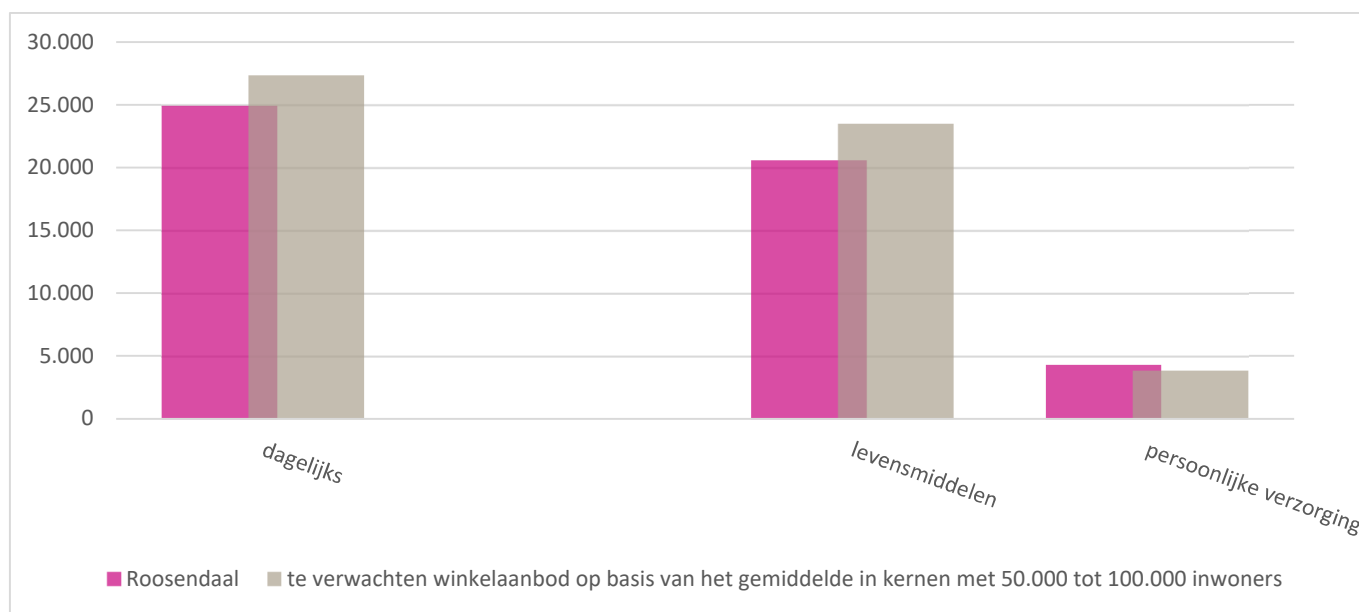
Momenteel zijn er in het plangebied geen detailhandelsvestigingen aanwezig. In totaal wordt er 2.000 m² bvo aan detailhandelsfuncties mogelijk gemaakt. Uitgangspunt is dat de detailhandel ondersteunend is aan de gebruikers Spoor C en niet concurreert met de detailhandel in het centrumgebied van Roosendaal. Om deze reden is de maximumomvang van detailhandel beperkt tot 400 m² bvo per vestiging.

Hiermee kan worden voorzien in de behoefte aan een buurtsupermarkt, overige dagelijkse detailhandelsfuncties zoals drogisten en (vers)speciaalzaken, en in beperkte mate frequent benodigde niet-dagelijkse detailhandel, zoals bloemen, cadeau- en kantoorartikelen.

4.1 Kwantitatieve behoefte

Benchmark

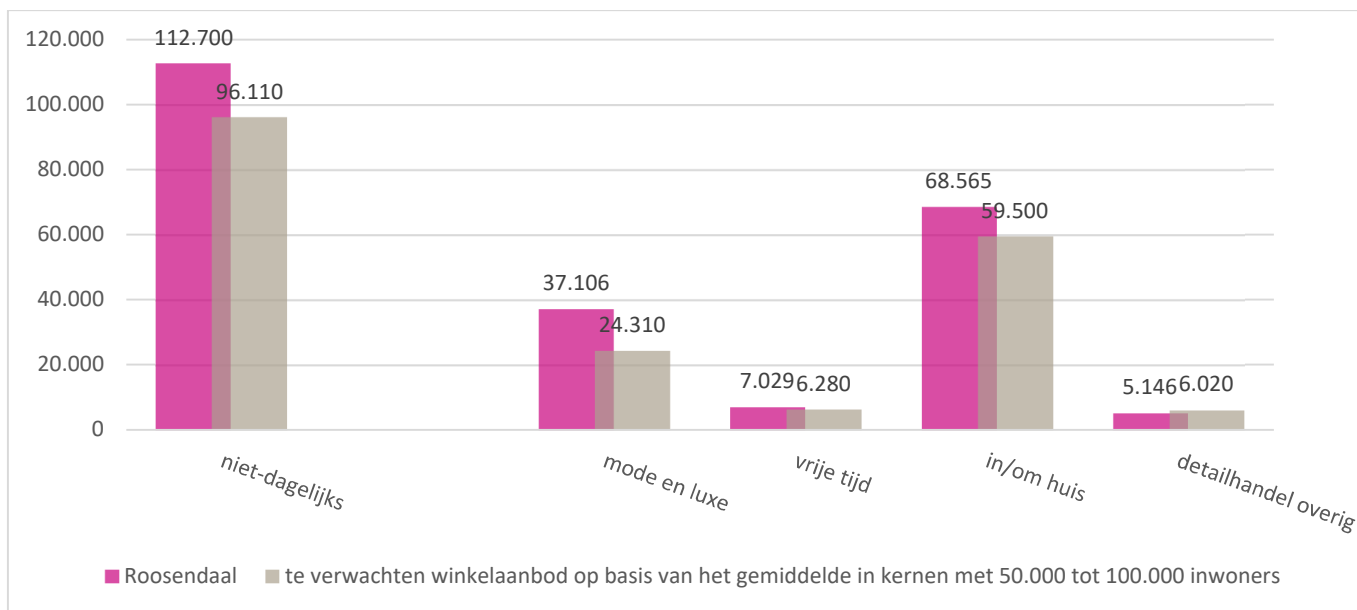
Als het dagelijks winkelaanbod in Roosendaal wordt vergeleken met het landelijk gemiddelde in kernen met 50.000 tot 100.000 inwoners wordt geconcludeerd dat het aanbod benedengemiddeld is (figuur 4.1). Het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in Roosendaal is circa 2.400 m² wvo¹ kleiner dan verwacht zou worden op basis van het landelijk gemiddelde in vergelijkbare kernen (qua inwonertal). Dit geldt voornamelijk voor de branche 'Levensmiddelen' (-14,1%).



Figuur 4.1 Vergelijking dagelijks winkelaanbod Roosendaal (in m² wvo) met het te verwachten aanbod op basis van het landelijk gemiddelde voor kernen met 50.000 tot 100.000 inwoners (bron: Locatus, 2023)

Het niet-dagelijkse winkelaanbod is daarentegen juist hoger dan wat te verwachten is op basis van het landelijk gemiddelde in kernen met 50.000 tot 100.000 inwoners. Dit geldt voor alle sectoren, maar voornamelijk voor Mode en luxe (figuur 4.2).

¹ Winkelvloeroppervlak: de voor publiek toegankelijke ruimten exclusief magazijn en personeelsruimtes.



Figuur 4.2 Vergelijking niet-dagelijks winkelaanbod Roosendaal (in m² wvo) met het te verwachten aanbod op basis van het landelijk gemiddelde voor kernen met 50.000 tot 100.000 inwoners (bron: Locatus, 2023).

Voor de detailhandelsontwikkeling in Spoor C wordt er op gefocust om het dagelijkse voorzieningenniveau in de nieuwe wijk Stadsoevers op peil te brengen. In Roosendaal is er ten opzichte van de benchmark een lager aanbod in de dagelijkse goederensector en voor de niet-dagelijkse detailhandel is er in Roosendaal overaanbod. Op basis van het toekomstig aantal inwoners in de wijk Stadsoevers is een inschatting gemaakt van het te verwachten aanbod in dagelijkse goederen. In Roosendaal is het gemiddelde aanbod in dagelijkse goederen 0,37 m² wvo per inwoner. Met een toekomstig inwoneraantal van 2.226 is een aanbod van 824 m² wvo (circa 1.030 m² bvo) dagelijkse goederen te verwachten (zie tabel 4.1).

Tabel 4.1 Te verwachten dagelijkse detailhandel-aanbod Stadsoevers (bron: Locatus, 2023)

	Te verwachten aanbod
Gemiddeld aanbod (m² wvo) per inwoner in Roosendaal	0,37
Toevoeging woningen	1.060
Aantal nieuwe inwoners in Stadsoevers	2.226
Te verwachten dagelijks detailhandel-aanbod (m² wvo) op basis van het aantal nieuwe inwoners in Stadsoevers	824
Te verwachten dagelijks detailhandel-aanbod (m² bvo) op basis van het aantal nieuwe inwoners in Stadsoevers	1.030

Waar de dagelijkse artikelensector al jaren gestaag groeit, staat het niet-dagelijkse winkelaanbod onder druk. Om niet te concurreren met het centrum, waar de nadruk ligt op recreatief winkelen en mode & luxe, komt er in Spoor C een klein en onderscheidend detailhandelsprogramma. Denk hierbij aan winkels die passend zijn bij de functies in het gebied, zoals de sportloper en het waterfront. Dit sluit aan op voorgaande benchmark.

4.2 Kwalitatieve behoefte

BELEIDSUITGANGSPUNTEN

Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015

In de detailhandelsnota zijn de volgende uitgangspunten leidend.

- Optimalisering consumentenverzorging centraal: het gaat daarbij om de verzorging van de lokale en regionale consument in perspectiefrijke winkelgebieden.
- Vernieuwing van detailhandel faciliteren door medewerking te verlenen aan kwalitatieve impulsen, innovatieve concepten of vervanging van oud door nieuw duurzaam ruimtegebruik door nieuwe ontwikkelingen te laten plaatsvinden in of aansluitend op bestaande concentraties waarbij leegstand/bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt ingezet om tot kwaliteitsverbetering te komen.
- Type koopgedrag leidend voor keuzes en positionering winkelgebieden. Door in te zetten op een bepaald bezoekmotief (recreatief, boodschappen, doelgericht) kunnen winkelgebieden zich duidelijk profileren en hun eigen identiteit uitdragen.

In de detailhandelsnota wordt een hiërarchie van winkelgebieden voorgestaan:

- binnenstad;
- perspectiefrijke centra in wijken, buurten en dorpen;
- Rosada als themacentrum gericht op designer outlet;
- Oostpoort;
- verspreid gelegen bewinkeling.

Topprioriteit wordt gegeven aan het versterken van de recreatieve aantrekkingskracht van de binnenstad. Belangrijke speerpunten zijn daarbij: het inzetten op een compacte binnenstad, leegstandsbestrijding, het intensiveren van de samenwerking en het verbeteren van de bereikbaarheid.

De perspectiefrijke centra in wijken, buurten en dorpen zijn vooral bedoeld voor de dagelijkse boodschappen in het eigen verzorgingsgebied. Op enkele plekken wordt uitbreiding beperkt mogelijk gemaakt wanneer dit noodzakelijk is om consumentenverzorging voor de dagelijkse boodschappen in het verzorgingsgebied op peil te kunnen houden.

Rosada wordt ten opzichte van de binnenstad complementair gepositioneerd als designer outlet. Oostpoort is bedoeld voor aanbod dat direct gerelateerd is aan het woonthema of wat ruimtelijk niet in te passen is in de binnenstad en op wijk- en buurtniveau. Verspreid gelegen bewinkeling dient zoveel mogelijk te worden geconsolideerd en teruggedrongen.

Toetsing en conclusie

Het plangebied grenst aan het kernwinkelgebied van de gemeente Roosendaal. In het bestemmingsplan wordt detailhandel uitsluitend op de begane grond van de woonwerkgebouwen in het noordwesten van het plangebied en in het EKP toegestaan. Het zal hier gaan om detailhandel ter ondersteuning van de woonwerk functies in de wijk. De detailhandel maakt onderdeel uit van het voorzieningenniveau van de nieuwe wijk en daarmee het totaalconcept van Stadsoevers en Spoor C.

KWALITATIEVE MEERWAARDE VAN DE ONTWIKKELING

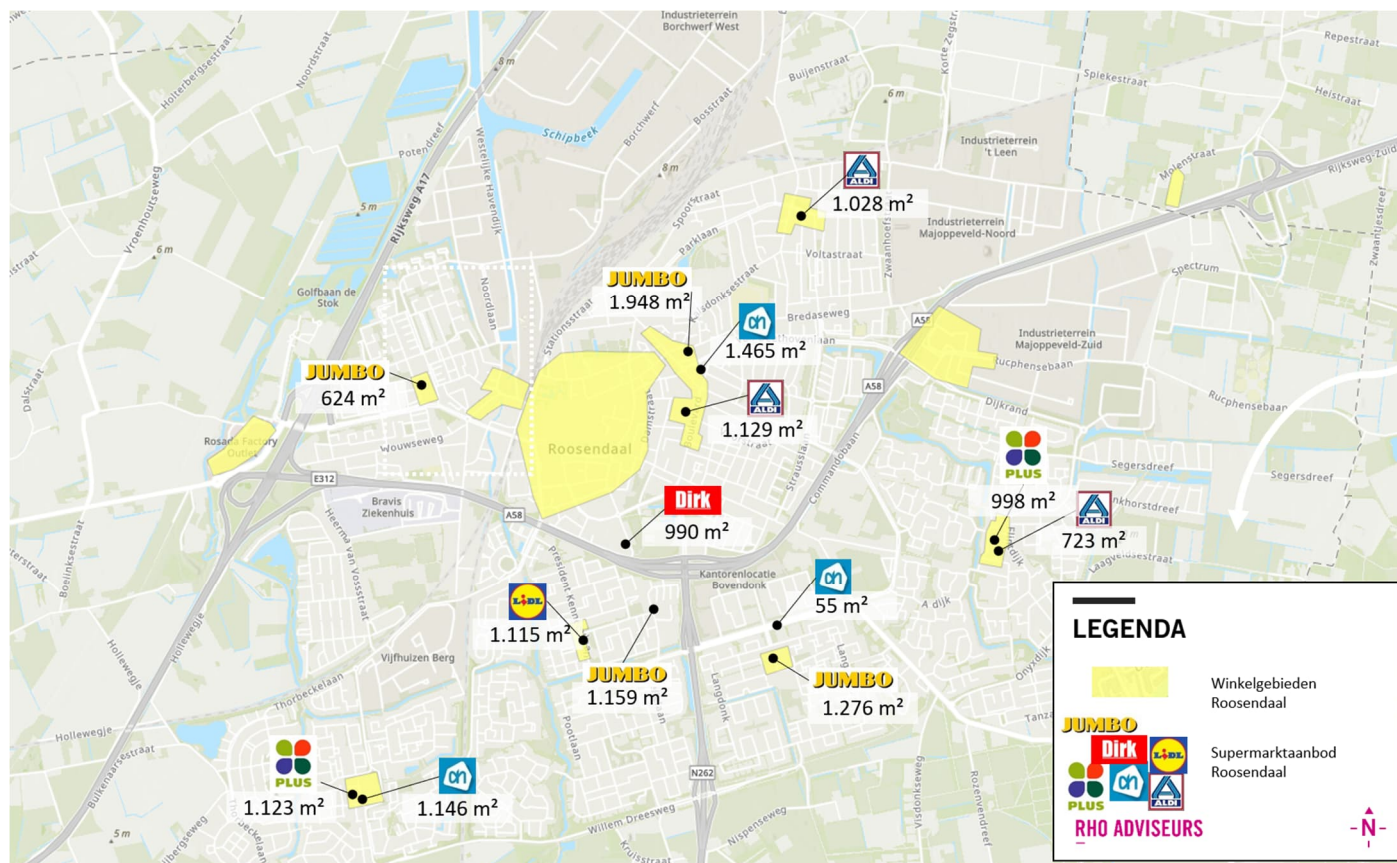
Roosendaal heeft momenteel een totaal dagelijks winkelaanbod van 24.918 m² wvo, verdeeld over 118 verkooppunten (tabel 4.2). In Roosendaal zijn 14 supermarkten gevestigd. De supermarkten nemen met een gezamenlijke omvang van 14.779 m² wvo ongeveer 59% van het totale winkelvloeroppervlak in de dagelijkse goederensector in beslag. In Roosendaal is een relatief sterk aanbod (vers)speciaalzaken.

Tabel 4.2 Opbouw dagelijkse goederensector de kern Roosendaal met m² winkelvloeroppervlak (wvo) (bron: Locatus, 2023).

	Aantal winkels	Omvang (m ² wvo)
levensmiddelen	92	20.597
<i>supermarkten</i>	14	14.779
AH to go	1	55
ALDI	3	2.880
Albert Heijn	2	2.611
Dirk	1	990
Jumbo	4	5.007
Lidl	1	1.115
PLUS	2	2.121
<i>speciaalzaken</i>	78	5.818
persoonlijke verzorging	26	4.321
Totaal dagelijkse goederen	118	24.918

De gemeente beschikt over een supermarktaanbod met zowel full-service supermarkten (Albert Heijn, Jumbo, Plus), goedkope service supermarkten (Dirk, Lidl) en een harddiscountsupermarkt (Aldi). Niet alle winkels hebben een moderne omvang: voor de Jumbo in de wijk West en de Plus en Aldi in de wijk Kortendijk is in de toekomst optimalisatie te verwachten.

In figuur 4.3 is de supermarktstructuur van Roosendaal weergegeven op een kaart. Voor Spoor C valt op dat er in het westen van Roosendaal weinig supermarktaanbod is. Om het voorzieningenniveau in de nieuwe wijk op peil te brengen is de toevoeging van een buurtsupermarkt gewenst. Denk hierbij aan een Spar of AH to go.



Figuur 4.3 Supermarktstructuur Roosendaal (Locatus, 2023)



Toetsing en conclusie

Het plangebied grenst aan het kernwinkelgebied van de gemeente Roosendaal. In het bestemmingsplan wordt detailhandel uitsluitend op de begane grond van de woonwerkgebouwen in het noordwesten van het plangebied en in het EKP toegestaan. Het zal hier gaan om detailhandel ter ondersteuning van de woonwerk functies in de wijk. De detailhandel maakt onderdeel uit van het voorzieningenniveau van de nieuwe wijk en daarmee het totaalconcept van Stadsoevers en Spoor C.

4.3 Conclusie

De winkelstructuur in Roosendaal is zeer fijnmazig: iedere inwoner kan voor dagelijkse boodschappen in de nabijheid van de woonomgeving terecht. De woonwijk Spoor C vraagt om een wijkgericht winkelprogramma om inwoners in hun dagelijkse behoeften te voorzien, met een buurtsupermarkt als belangrijkste drager. Deze voorziet ook in de behoefte van de bezoekers van de verschillende onderwijs- en werkfuncties. Het plan voorziet hier in.

5. BEHOEFTE HORECA

Er is nu een beperkt horeca aanbod (dag- en avondhoreca) in het gebied aanwezig dat ondergeschikt is aan de huidige functies. Ook is er een tijdelijke horecafunctie opgericht als aanjager voor de gebiedsontwikkeling: containerbar SPOT. Deze heeft samen met het naastgelegen Urban Sports Park een verzorgingsfunctie voor heel Roosendaal.

In totaal wordt in het nieuwe bestemmingsplan maximaal 7 zelfstandige horeca-vestigingen mogelijk gemaakt (maximaal 1.400 m² bvo). In het projectgebied wordt uitgegaan van horecafuncties gericht op de nieuwe bewoners het gebied en bezoekers van onderwijs- en werkfuncties.

5.1 Kwantitatieve behoefte

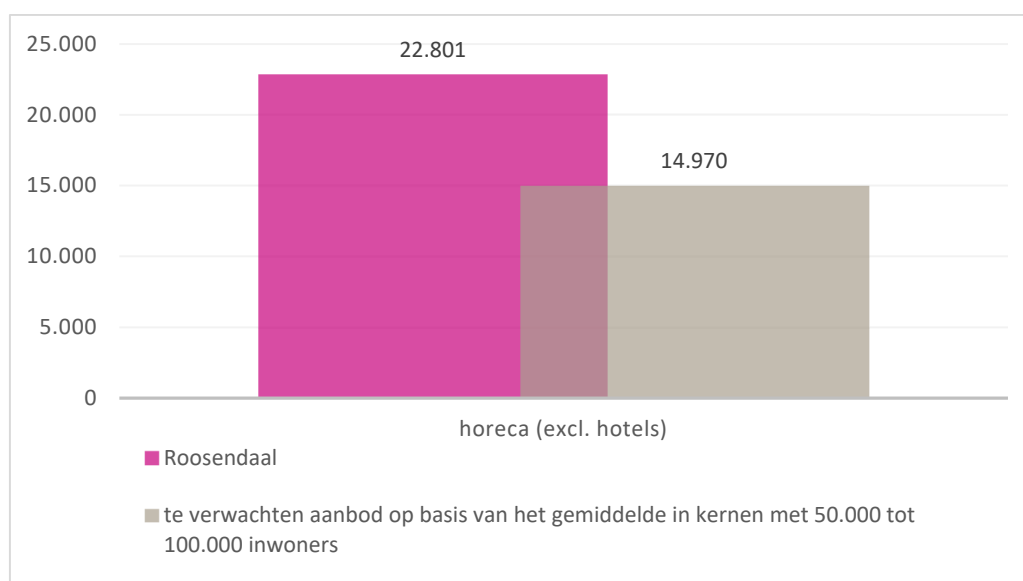
Huidig aanbod

Op basis van het verkooppuntenbestand van Locatus is het horeca-aanbod in beeld gebracht. Er is 22.801 m² wvo aan horeca aanwezig, verdeeld over 178 verkooppunten. Dit zijn met name functies in de branche 'eten' en in de branche 'fast-food'.

Tabel 5.1 Opbouw dagelijkse goederensector de kern Roosendaal met m² winkelvloeroppervlak (wvo) (bron: Locatus, 2023)

Functie	Aantal winkels	Omvang (m ² wvo)
Dranken	30	3.458
Eten	72	14.384
Fastfood	65	4.069
Koffie en Desserts	7	450
Horeca Overig	4	440
Totaal	178	22.801

Als het horeca-aanbod in Roosendaal wordt vergeleken met het gemiddelde aanbod in kernen met een vergelijkbare omvang, valt op dat Roosendaal een bovengemiddeld aanbod heeft. Op basis van het gemiddelde in kernen met 50.000 tot 100.000 inwoners wordt circa 7.800 m² wvo minder aan horeca verwacht. Dit is te verklaren doordat Roosendaal van oudsher een horeca-stad is. Het horeca-aanbod in het centrum van Roosendaal, en deels ook Rosada, heeft een regiofunctie.



Figuur 5.1 Horeca-aanbod in Roosendaal vergeleken met het te verwachten aanbod op basis van het gemiddelde in kernen met 50.000 tot 100.000 inwoners (bron: Locatus, 2023)

Te verwachten aanbod

Op basis van het toekomstig aantal inwoners in de wijk Stadsoevers is een inschatting gemaakt van het te verwachten horeca-aanbod (tabel 5.2). Met een gemiddeld horeca-aanbod (excl. hotels) van 0,34 m² wvo per inwoner wordt met een toekomstig inwoneraantal van tussen zo'n 1.060² een horeca-aanbod van circa 758 m² wvo verwacht. Uitgaande van een wvo/bvo verhouding van 0,8 komt dit neer op circa 950 m² bvo. Gezien de planlocatie naast het spoor, in de buurt van kantoren, bedrijven en scholen kent het gebied een aanzienlijk aantal bezoekers. Dit zorgt er voor dat er feitelijk een groter draagvlak is voor horeca-aanbod.

Tabel 5.2 Te verwachten horeca-aanbod Stadsoevers op basis van eigen inwoners (bron: Locatus, 2023)

	Te verwachten horeca-aanbod
Gemiddeld aanbod (m ² wvo) per inwoner in Roosendaal	0,34
Toevoeging woningen	1.060
Aantal nieuwe inwoners in Stadsoevers	2.226
Te verwachten horeca-aanbod (m² wvo) op basis van het aantal nieuwe inwoners in Stadsoevers	758
Te verwachten horeca-aanbod (m² bvo) op basis van het aantal nieuwe inwoners in Stadsoevers	947

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 7 horecavestigingen. Uitgaande van een gemiddelde omvang van 200 m² per vestiging, betekent dit een indicatieve omvang van 1.400 m² bvo. Deze is op basis van het toekomstig aantal inwoners en bezoekers kwantitatief goed te verantwoorden.

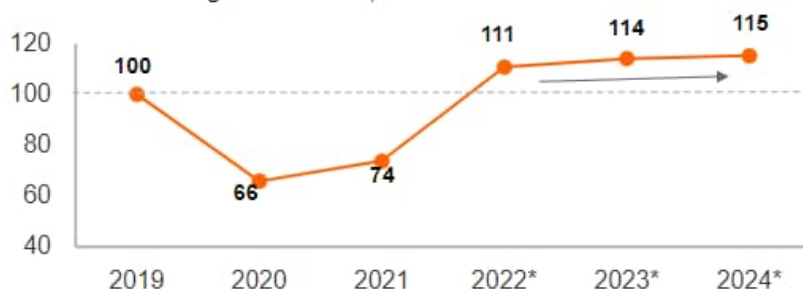
5.2 Kwalitatieve behoefte

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

ING: markt blijft uitdagend voor horeca in 2023³

De vooruitzichten voor horeca voor 2023 en 2024 gematigd positief. Uit de volume-ontwikkeling blijkt dat na drie roerige jaren de horeca terugkeert naar een stabiel groeipad.

Volume-ontwikkeling in de horeca, index 2019 = 100



Bron: CBS, *ramingen ING Research

Figuur 5.1 Volumeontwikkeling horeca

Ook nu de coronapandemie achter de rug is blijven het uitdagende tijden voor de horeca. Onder andere de relatief hoge inflatie zorgde eind 2022 voor een historisch laag consumentenvertrouwen en een lage koopbereidheid van consumenten naar de toekomst toe. In het eerste kwartaal van 2023 verbeterde het consumentenvertrouwen enigszins, maar was nog altijd laag. Tot nu toe ondervindt de horeca nog niet heel veel last van het lage consumentenvertrouwen. Onder meer dankzij het omvangrijke financiële steunpakket van de overheid voor huishoudens en door de hogere (minimum)lonen kan

² 2.226 inwoners op basis van 560 woningen in Spoor C en 500 woningen in Stadsoevers met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,1.

³ <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/leisure/voorzicht-horeca>

de consument voornamelijk in de horeca blijven spenderen. En doet dat ook. Uit de meest recente ING transactiedata blijkt dat de consument per horecabezoek in het eerste kwartaal 2023 gemiddeld wel zo'n 7% meer afrekende ten opzichte van een jaar eerder.

De relatief hoge inflatie speelt ook de horeca parten. Zes op de tien horecaondernemers noemt de prijsstijgingen van voeding, dranken, energie- en personeelskosten zorgelijk voor het bedrijf, blijkt uit cijfers van het CBS. Evenals in veel andere sectoren ontkomt ook de horeca er niet aan de prijzen te verhogen. Dit is nodig om de hogere energie-, inkoop- en personeelskosten (deels) te compenseren. Naar verwachting met gemiddeld 4% ten opzichte van een jaar eerder.

Ondanks dat de sector hard werd geraakt door de coronapandemie, bleef het aantal faillissementen zowel in 2021 als in 2022 extreem laag. De verwachting is dat het aantal bedrijfsbeëindigingen en faillissementen in de horeca in 2023 aanmerkelijk hoger zullen uitvallen dan in 2022. Met name restaurants en cafés kunnen de hogere kosten niet altijd volledig doorberekenen aan de klant, wat uiteindelijk ten koste gaat van de winstmarge. Daarnaast zijn horecabedrijven in oktober 2022 verplicht begonnen met het terugbetalen van de belastingschuld van 1,5 miljard euro. Ondanks dat bedrijven meerdere jaren de tijd krijgen om de belastingschuld af te lossen, zal dat voor een deel van de horecabedrijven tot financiële problemen leiden, met bedrijfsbeëindiging of faillissement tot gevolg.

De top 10 horeca trends 2022 (KPN, 2022⁴)

KPN heeft onderzoek gedaan naar de tien belangrijkste horecatrends voor 2022:

1. **Digitalisering horeca zet voort:** systemen zoals voorraadbeheer, kassasysteem, reserveringen en bestellingen zijn steeds slimmer en digitaler.
2. **Hygiëne en veiligheid:** veel horecagasten geven aan dat de aanscherping van hygiëneregels (contactloos betalen, bestellen via QR, vaak ventileren) een ontwikkeling is die men graag gehandhaafd zou willen zien.
3. **Nieuwe ervaringen:** Horecagasten willen nieuwe dingen zien, proeven en ontdekken.
4. **Gezondheidstrend duurt voort:** Horecagasten zijn zich meer bewust dan ooit van het belang van goede voeding en gezondheid. Gasten zijn steeds vaker op zoek naar vegan, biologische en kwalitatieve producten.
5. **Blurring retail en horeca:** Het blurren van bepaalde branches zet door. Horeca in retail komt steeds vaker voor.
6. **Maaltijdbezorging blijft groeien:** De verwachting is dat maaltijdbezorging ook na de coronapandemie hard blijft groeien.
7. **Luxury fast food:** Mensen raken uitgekeken op de bekende fastfood gerechten en zijn op zoek naar luxere opties.
8. **A-la-carte ontbijt:** In hotels worden buffetten steeds vaker vervangen door a-la-carte ontbijten.
9. **Masterclasses van de meester:** Steeds meer horecabranches ontdekken een nieuw verdienmodel in de vorm van online masterclasses.
10. **Apps en social media marketing:** Horeca profileert zich steeds vaker op nieuwe platformen, zoals TikTok.

BELEIDUITGANGSPUNTEN

Er is geen specifiek horeca-beleid in de gemeente Roosendaal. Uit de Omgevingsvisie van de gemeente Roosendaal (2021) komt naar voren dat in het kernwinkelgebied winkelfuncties en horeca worden geconcentreerd. Hiermee kent Roosendaal in de toekomst een aantrekkelijke en compacte binnenstad, waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Buiten het kernwinkelgebied wordt de transformatie naar wonen en werken gefaciliteerd.

Voor Stadsoevers/ Vlietpark geldt dat het plangebied wordt vormgegeven volgens het campusprincipe. De ruimtelijke structuur van het park is opgebouwd uit een fysiek grid van verbindingen en open ruimtes, een robuust openbaar raamwerk dat de basis vormt voor ontwikkelplots. Binnen de ontwikkelplots is sprake van een grote mate van flexibiliteit. Hierbij is een van de doelstellingen in het gebied: verblijfskwaliteit door de aanwezigheid van o.a. rustpunten en horeca.

⁴ <https://www.kpn.com/zakelijk/blog/horeca-trends-2022.htm>



5.3 Conclusie

Horeca is een belangrijk onderdeel in een goede mix aan voorzieningen in Spoor C. Het zorgt voor de levendigheid in het gebied, interactie en identiteit. Om deze reden zal de horeca voornamelijk in de 'hotspots' van het gebied worden opgenomen. Er is vooral behoefte aan daghoreca (vers en gemak); in dit segment nemen de bestedingen al jaren toe. Met dit plan wordt hierin voorzien.

6. BEHOEFTE DIENSTVERLENING EN BEDRIJVEN GESCHIKT VOOR FUNCTIEMENGING

Binnen de gebiedsontwikkeling wordt ruimte geboden voor bedrijven geschikt voor functiemenging. Het gaat hier dus om zowel kantoren, lichte bedrijvigheid als commerciële dienstverlening. In totaal wordt in het bestemmingsplan 8.500 m² bvo mogelijk gemaakt.

6.1 Kwantitatieve behoefte

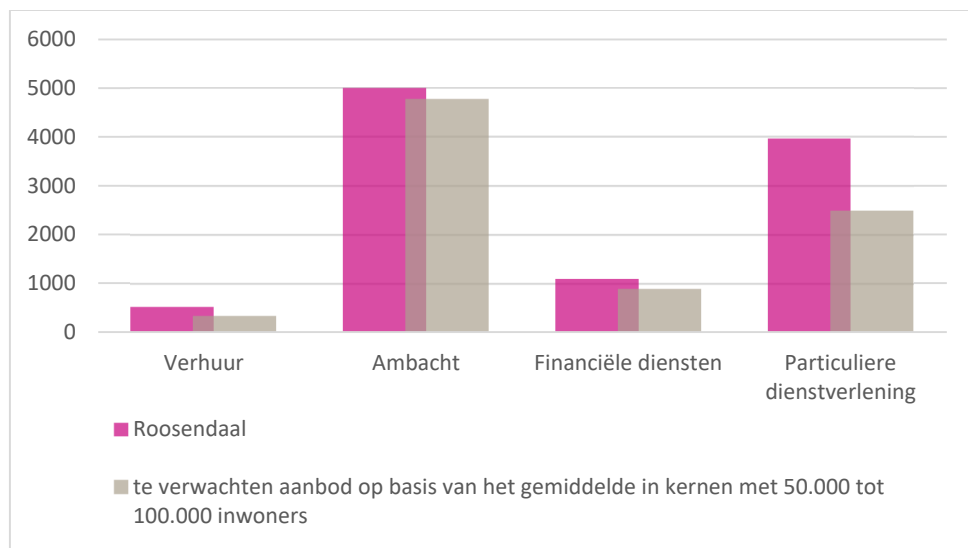
Dienstverlening

De kern Roosendaal heeft momenteel een aanbod van 10.566 m² wvo dienstverlening, verdeeld over 155 verkooppunten (tabel 6.1). Het betreft met name ambachten, zoals kappers en kleermakers.

Tabel 6.1 Huidig aanbod dienstverlening in Roosendaal (bron: Locatus, 2023)

Functie	Aantal winkels	Omvang (m ² wvo)
Verhuur	4	525
Ambachten	93	4.989
Financiële instellingen	17	1.095
Particuliere dienstverlening	41	3.957
Totaal	155	10.566

Wanneer het aanbod van dienstverlenende bedrijven in Roosendaal wordt vergeleken met het aanbod in kernen van een vergelijkbare omvang is te zien dat het aanbod bovengemiddeld is. Op basis van het aanbod in kernen met 50.000 tot 100.000 inwoners wordt een iets lager aanbod verwacht. Er is voornamelijk een overaanbod in de branche 'Particuliere dienstverlening'. Hieronder vallen onder andere fotostudio's, makelaardij, autowasserijen.



Figuur 6.1 Benchmark dienstverlening Roosendaal ten opzichte van kernen met vergelijkbare inwoneraantal (bron: Locatus, 2023)

De herontwikkeling van Spoor C naar een gemengde woonwijk creëert een aanvullende vraag naar voorzieningen. Met een gemiddeld dienstverlening-aanbod in Roosendaal van 157 m² wvo per 1.000 inwoners, wordt met een toekomstig

inwoneraantal van 2.226 (inclusief Stadsoevers; 1.060 woningen met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,1) een aanvullende vraag van circa 349 m² wvo verwacht (ongeveer 437 m² wvo⁵).

Kantoren

De kantooropname in de provincie Noord-Brabant daalt voor het tweede jaar op een rij (Stand van zaken Kantorenmarkt 2023, NVM business, mei 2023). De opname is in het afgelopen jaar met 6% (-11.400 m²) afgenomen. Dit kan worden gezien als een lichte daling. Echter, als er wordt gekeken naar de afgelopen vijf jaar is het aanbod met meer dan 40% gekrompen naar 479.600 m².

Uit de landelijke leegstandsmonitor (CBS, 2022) blijkt dat er in de gemeente Roosendaal op 1 januari 2022 een kantoorvoorraad van 192.540 m² was (480 vestigingen), waarvan 18.400 m² leeg stond (80 vestigingen). Dit betekent een leegstand van 9,6%, wat boven de frictieleegstand (circa 5%) ligt.

Bij een groeiend inwoneraantal is er ook meer behoefte aan werkgelegenheid. De locatie kan hieraan invulling geven met werkgelegenheid die zich goed verhoudt met de woonfunctie. Daarnaast ligt Spoor C naast het station van Roosendaal. Dit maakt dat de kantoren in dit plangebied een regionale functie kunnen hebben. Dit plan maakt een toevoeging mogelijk van maximaal 8.500 m², wat neerkomt op circa 4,4% van de totale kantorenvoorraad. Een deel zal ook worden ingevuld met bedrijvigheid en commerciële dienstverlening, waarmee de netto toevoeging van kantorenvoorraad op deze locatie lager komt te liggen.

6.2 Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte aan kantoorruimte blijkt onder meer uit de Stand van zaken Kantorenmarkt 2023 (NVM business, mei 2023). De vraag naar kantoren richt zich steeds meer op kantoren die zich kenmerken door hoge kwaliteit en lage energiekosten. De beschikbaarheid van deze objecten neemt af en nieuwbouw komt nauwelijks op gang door de gestegen rente en opgelopen bouwkosten. De verwachte afstoting van kantoorruimte als gevolg van hybride werken is voorlopig nog niet zichtbaar. Bedrijven zitten ruimer in hun jas, maar het aanbod komt (nog) niet op de markt. Dat neemt niet weg dat verschuivingen wel degelijk zichtbaar zijn. Door de snel gestegen energieprijzen in 2022, zijn energiezuinige kantoren nog populairder geworden. Door de krappe arbeidsmarkt eisen medewerkers de beste werkplekken op goed bereikbare locaties. Minder energiezuinige gebouwen op onaantrekkelijke locaties raken hierdoor steeds meer uit beeld. Spoor C krijgt een eigen karakter en heeft een goede bereikbaarheid. Hiermee is het een potentieel aantrekkelijke locatie om hoogwaardige ruimte voor dienstverlening en kantoren te realiseren.

6.3 Conclusie

Er is behoefte aan nieuwe hoogwaardige ruimte voor dienstverlening en kantoorruimte in Roosendaal. De vraag naar kantoren is vooral afkomstig van publieke en semipublieke organisaties. De komende jaren zijn verschuivingen te verwachten als gevolg van hybride werken en de vraag naar energiezuinige gebouwen. Met de ontwikkeling van Stadsoevers en Spoor C tot een woongebied groeit het aantal inwoners, wat leidt tot een extra vraag naar werkgelegenheid en dienstverlenende bedrijven.

De herontwikkeling van Spoor C kan hier mede invulling aan geven. In totaal wordt hier maximaal 8.500 m² bvo aan werkfuncties mogelijk gemaakt. Het gaat om kleinere commerciële ruimten op diverse plekken in het plangebied, die geschikt zijn voor kantoorfuncties, maar ook commerciële en maatschappelijke dienstverlening.

Door de locatie van Spoor C naast het Station van Roosendaal en in de buurt van allerlei onderwijsinstellingen is het een potentieel aantrekkelijke locatie om hoogwaardige ruimte voor dienstverlening en kantoren te realiseren die aansluiting

⁵ Uitgangspunt is dat het winkelvloeroppervlak ongeveer 80% van het bruto vloeroppervlak uitmaakt.



hebben op het overige hoogstedelijke en gemengde voorzieningenaanbod. Hiermee ontstaat ook schuifruimte zodat bedrijven vanuit minder energiezuinige panden kunnen verplaatsen en de vrijkomende locaties kunnen worden herontwikkeld.



7. CONCLUSIE

De herontwikkeling van het gebied Spoor C past binnen gemeentelijke beleidskaders. Binnen het plan worden verschillende functies mogelijk gemaakt. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte hieraan is beschreven in voorgaande hoofdstukken. De woningopgave in de gemeente is groot, de herontwikkeling van Spoor C voorziet in het toevoegen van een groot aantal woningen. De nieuwe inwoners in Spoor C zorgen daarnaast voor nieuw draagvlak en behoefte aan voorzieningen. Het beoogde programma is afgestemd op de verzorging van de inwoners uit eigen wijk. Gelet op deze wijkverzorgende functie leidt de toevoeging van deze voorzieningen niet tot onaanvaardbare leegstand elders.

Geconcludeerd wordt dat met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Bijlage 1 Uitwerking programma Spoor C

UITWERKING PROGRAMMA SPOOR C

Onderzoek gericht op de invulling van de plinten met een commercieel programma

1 november 2023

RHO ADVISEURS



INHOUDSOPGAVE

1. Introductie Spoor C - Stadsoevers
2. Trend analyse
3. Beleidsanalyse
4. Huidig aanbod en benchmark
5. Wat doen andere gebiedsontwikkelingen?
6. Conclusie

SPOOR C - GEBIEDSVISIE

- Spoor C als **sluitstuk** van de wijk Stadsoevers en een groene zone tussen het stadscentrum en de Westrand. Het wordt een **multifunctioneel** gebied.

Vier waarden:

1. Waarde creëren: goed vestigingsklimaat
2. Stad en gebied verbinden
3. Realiseren van een bestemming: een plek om mensen te ontmoeten, ruimte voor festivals
4. Collectieve identiteit van Roosendaal



PROGRAMMERING SPOOR C - GEBIEDSVISIE

- Dynamiek van Spoor C wordt gerealiseerd door het toevoegen van functies en activiteiten. Wonen, werken, leren en recreëren komen er samen
- Uitgangspunt is **multifunctionaliteit** en **flexibiliteit**, alleen zo kan Spoor C inspelen op initiatieven en innovaties vanuit de samenleving en uitgroeien tot een dynamische stadswijk.

In dit onderzoek wordt er gefocust op de invulling van de plinten met een commercieel programma. Werken en onderwijs is hierin niet meegenomen.



Indicatief programma	Toelichting
560 woningen	Starterswoningen (25%), sociale huurwoningen (37%), studenten appartementen (13%), vrije markthuur appartementen (25%)
10.000 m ² bvo commerciële ruimte	Detailhandel dagelijks, horecapunten, bedrijfsruimten, atelierlofts
10.000 m ² bvo maatschappelijke functies	(Beroeps)onderwijsfuncties, evenementenhal, zorg, welzijn, dienstverlening, cultuur, leisure/sport/fitness
20.000 m ² groene loper	
12.500 m ² sportloper	
4 pleinen in een 15 ha grote campus	

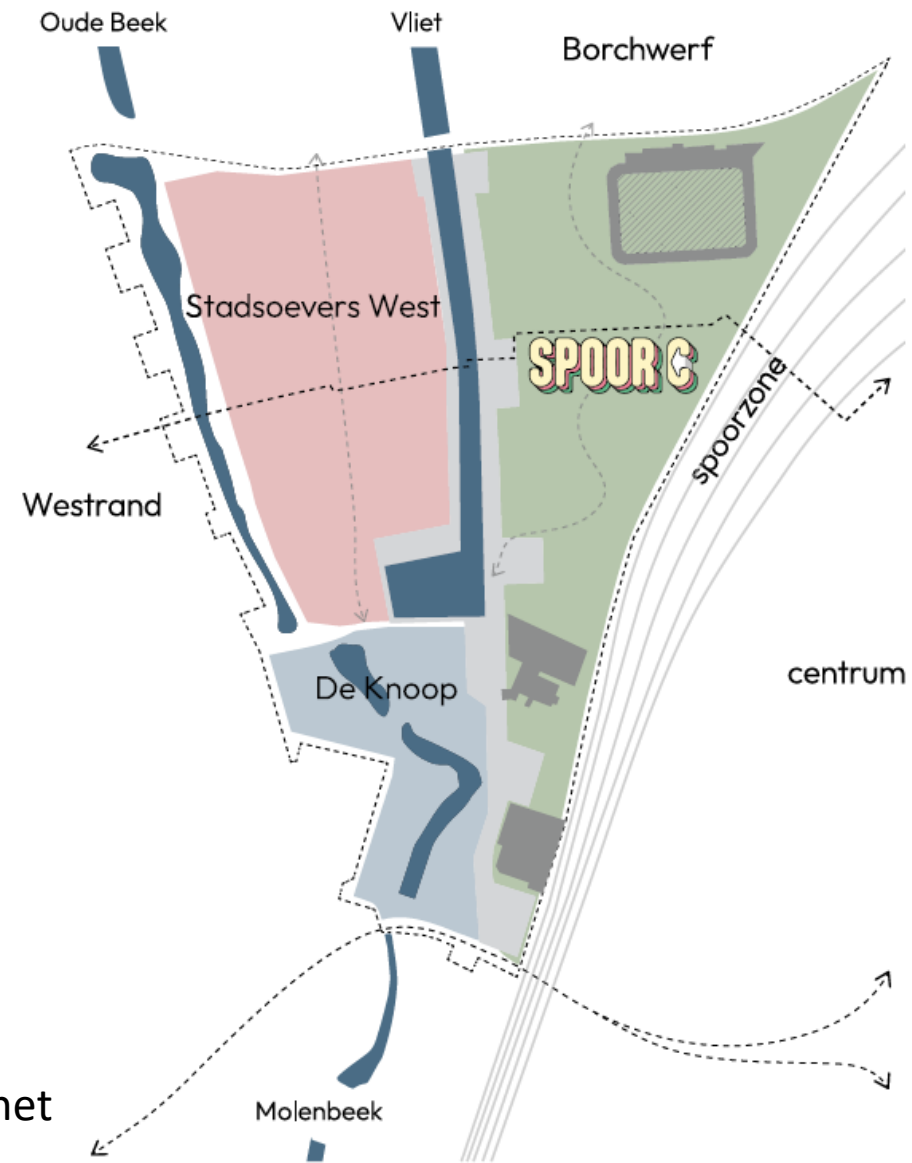
SPOOR C ALS VOORZIENINGEN-HOTSPOT VAN HEEL DE SPOORZONE?

In Stadsoevers/de Knoop in het totaal: **889 woningen**.

- 140 woningen voor de periode 2012-2015
- 460 woningen voor de periode 2016-2020
- 289 in een nader te bepalen periode

Programma in bestemmingsplan 'Stadsoevers' (vastgesteld 29 augustus 2017):

- Bedrijven: max 800 m²
- Detailhandel: max 2.000, in eenheden van max 400 m²
 - Als aanloop naar het kernwinkelgebied van Roosendaal
- Horeca: max 1.600 m², in eenheden van max 400 m²
- Maatschappelijke voorzieningen: het EKP-gebouw, het Douane-gebouw en het Essentgebouw bieden ruimte aan nieuwe maatschappelijke voorzieningen, zoals zorg en bijzondere woonvormen
- Sport en recreatie: waterrecreatie + aansluitende detailhandel en horeca



PROGRAMMERING SPOOR C PER DEELGEBIED - GEBIEDSVISIE

De Coulissen

- Ca 270 woningen
- Plinten gevuld met werk/ maatschappelijke functies (4.000 m² bvo)
- Voorbeeld: bedrijfsruimten met appartementen erboven, atelierlofts

De Tribune

- Ca 100 woningen
- Commercieel, werk en maatschappelijke functies (3.000 m² bvo)

De Toeschouwer

- Ca 100 woningen
- Beperkte werk of maatschappelijke functies in de plinten

Het Stadion

Al geland:

- Sportopleidingen: Cios en Fontys
- Sport gerelateerde bedrijven in de plinten
- Kantoortoren

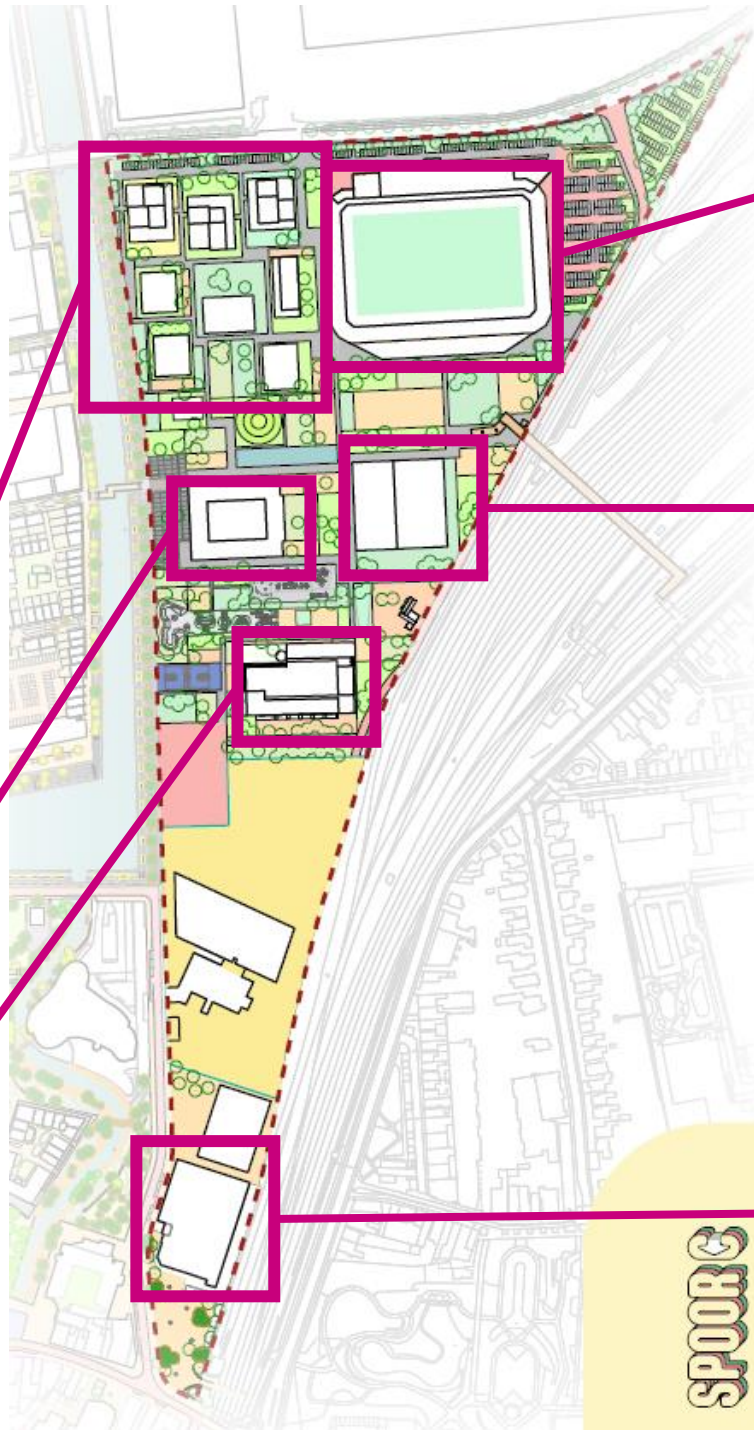
Ambitie: Sport en evenementenhal met bovenregionale uitstraling

De Foyer

- Max 600 parkeerplaatsen
- 7.750 m² bvo aan werk en maatschappelijk programma
- Parkeren en werkfuncties kunnen onderling worden uitgewisseld

Het Expeditie Knooppunt Post (EKP)

- Publiek maatschappelijke functie
- Multifunctioneel: wonen, werken, leisure



REALISME OVER VERANDERINGEN

Duidelijke trends in Nederlandse winkelgebieden:

- Het aantal winkels daalt al jaren.
- De druk is het grootst in de branchegroep *Mode & Luxe* en in middelgrote steden.
- Vrijkomende winkelruimten worden ingevuld met food & horeca.
- Filialisering neemt steeds verder toe.
- *Blurring*: mengvormen van detailhandel/horeca/ diensten en online/offline strategie (totale beleving).

Versnelling door corona



TREND: REALISME OVER VERANDERINGEN

- Winkelgedrag is blijvend veranderd:
 - Van: naar het centrum om te kopen (+ evt. wat drinken)
 - Naar: naar het centrum om te recreëren (+ evt. ook wat te kopen)
- Dalende huurprijzen maken alternatieve invullingen economisch mogelijk en interessant.
- Wonen in centrumgebieden weer geliefd, maar woningbouw is lang niet overal het wondermiddel.
- Woonkwaliteit en leefbaarheid in binnensteden blijven uitdagend
- Inflatie en hoge energieprijzen



TRENDS EN ONTWIKKELINGEN HORECA

- Forse omzetstijging in afgelopen 10 jaar (pre-corona)
- Horeca op platteland heeft het zwaar
- Afname cafés, toename fastservice
- Meer snelle hap, minder luxe/uitgebreid

Specifiek voor binnensteden:

- Filialisering in horeca neemt toe
- Horeca als werklocatie
- Afhalen/bezorgen boost door corona
- Overaanbod dreigt/is er al

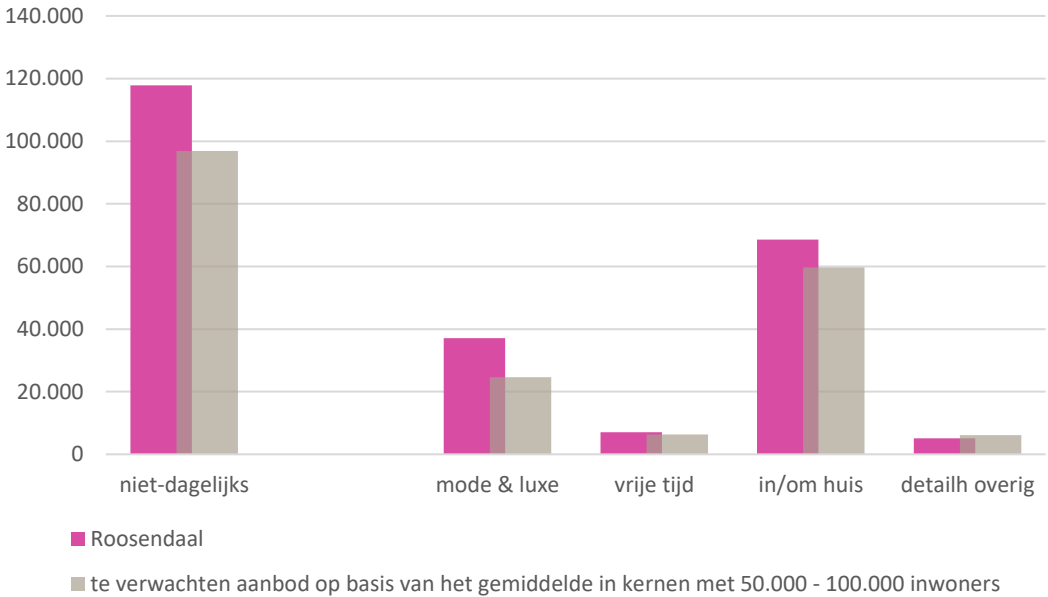
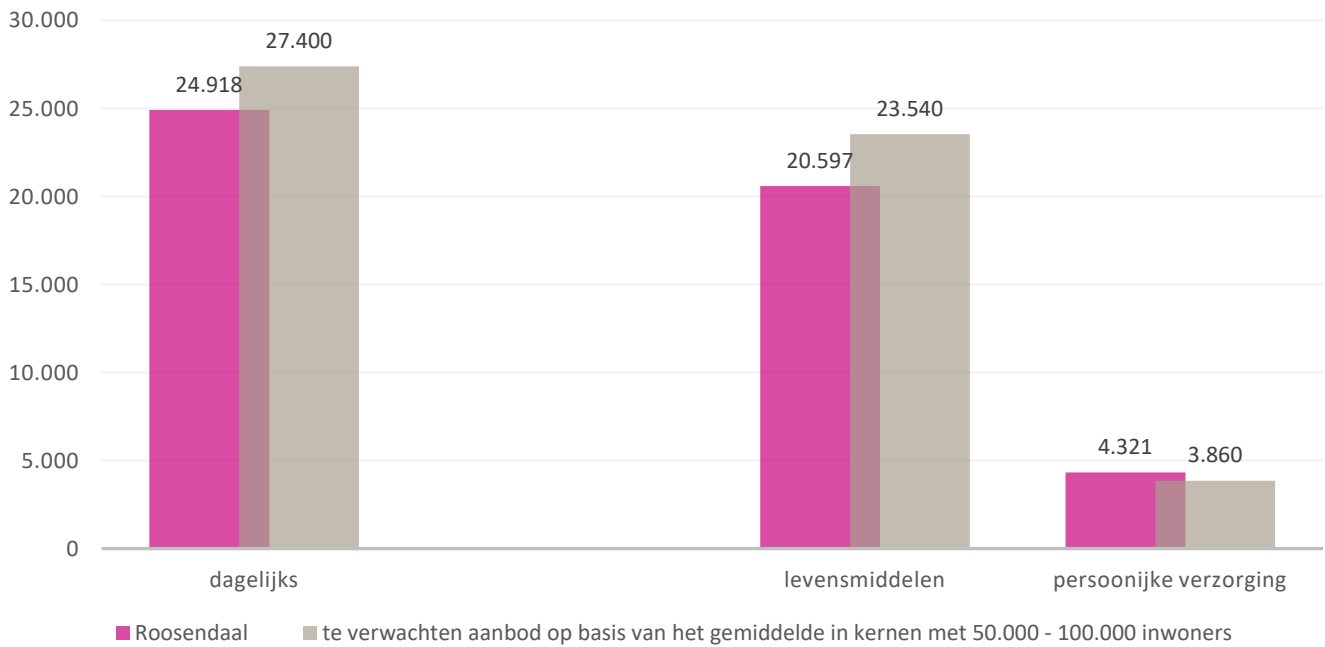
BELEIDSANALYSE* – WAT ZIJN DE (ON)MOGELIJKHEDEN?

- Roosendaal als ‘verbonden gemeente’.
 - Ambitie: Roosendaal wordt een **100.000+ gemeente** en het voorzieningenniveau wordt er nu al op aangesloten
 - In wijken en dorpscentra is behoud van sociaalmaatschappelijke voorzieningen uitgangspunt, mits er draagvlak voor is
 - Roosendaal als **vijf-minutenstad**: inclusieve stad, waar voetganger en fietser centraal staan en nabijheid van voorzieningen belangrijk is
- Detailhandelsbeleid 2015: Omvangrijk aanbod in de niet-dagelijkse sector, en een achterblijvend aanbod in de dagelijkse sector. Topprioriteit om de **aantrekkingskracht van de binnenstad te versterken**.
 - Binnenstad: ambitie om o.a. de recreatieve functie en de boodschappenfunctie te versterken, leegstand aan te pakken en ruimtelijke kwaliteit te vergroten.
 - De Rembrandtgalerij als buurtwinkelcentrum. Er was destijds geen draagvlak voor opwaardering naar wijkwinkelcentrum. Huidige supermarkt (Jumbo) wordt vergroot.



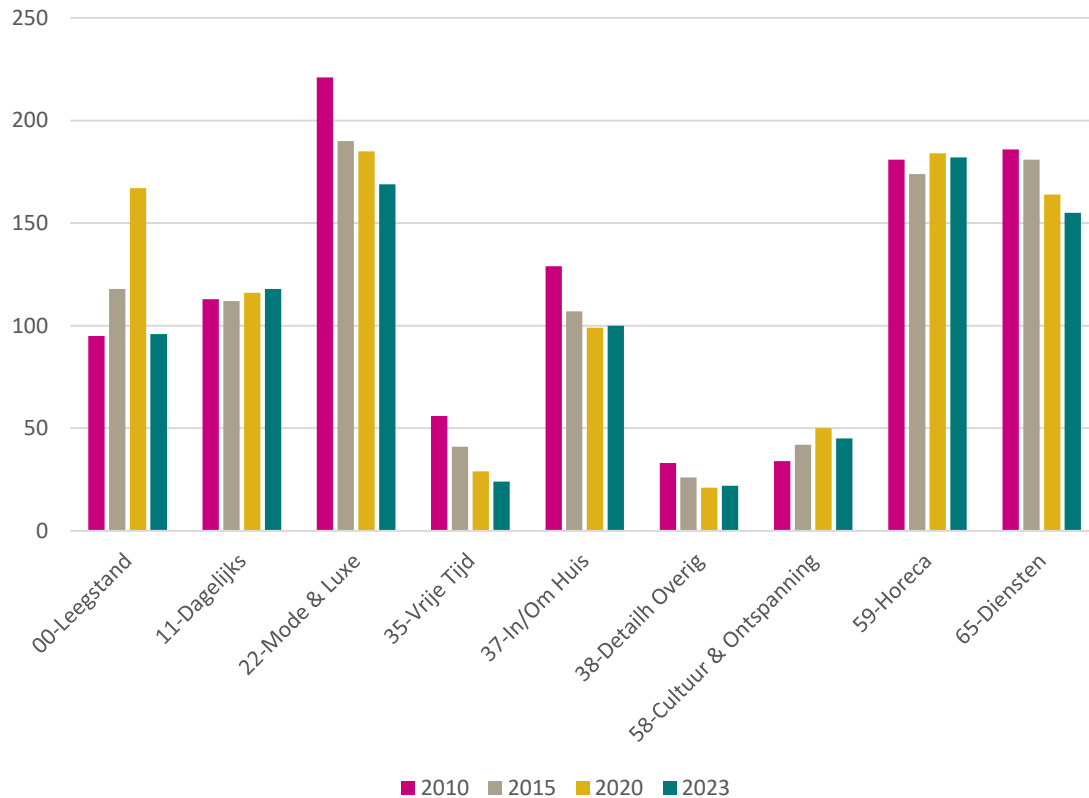
HUIDIG AANBOD - ROOSENDAAL

- Dagelijkse detailhandel ondervertegenwoordigd
- In Roosendaal overaanbod in niet-dagelijkse detailhandel, cultuur en ontspanning, horeca en diensten

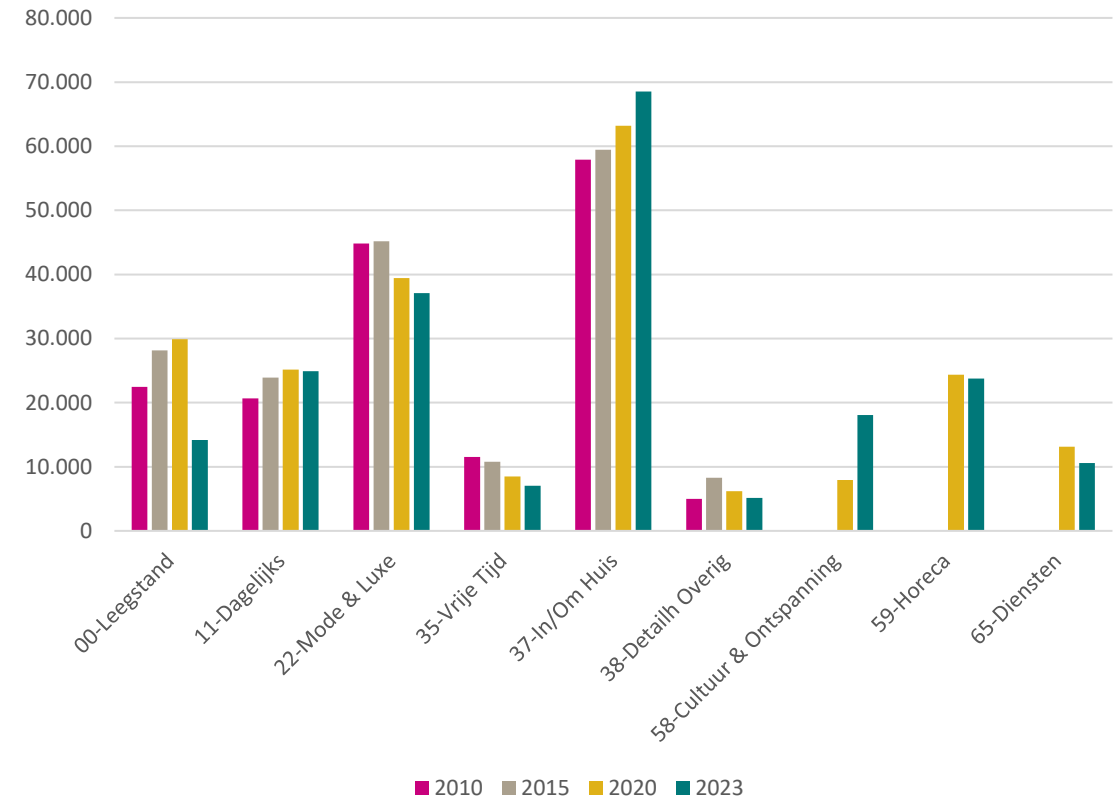


HISTORISCHE ONTWIKKELING - ROOSENDAAL

Historische ontwikkeling Roosendaal (VKP)



Historische ontwikkeling Roosendaal (WVO)*



- Leegstad (wvo) en Mode & Luxe neemt af
- Detailhandel dagelijks, In/Om Huis (wvo) en horeca neemt licht toe

* Voor 2010 en 2015 is er geen data van de omvang wvo beschikbaar voor Cultuur en Ontspanning, Horeca en diensten
Bron: Locatus, 2023

A horizontal stacked bar chart for the year 2023. The x-axis represents the percentage of responses, ranging from 0 to 70 with major grid lines every 10 units. The bar is composed of six segments of different colors: magenta (approx. 13%), taupe (approx. 12%), mustard yellow (approx. 5%), teal (approx. 17%), navy blue (approx. 10%), and grey (approx. 3%). The total length of the bar is approximately 59%.

Response Category	Percentage (approx.)
1-3 times	13%
4-6 times	12%
7-9 times	5%
10-12 times	17%
13-15 times	10%
16+ times	3%

2023



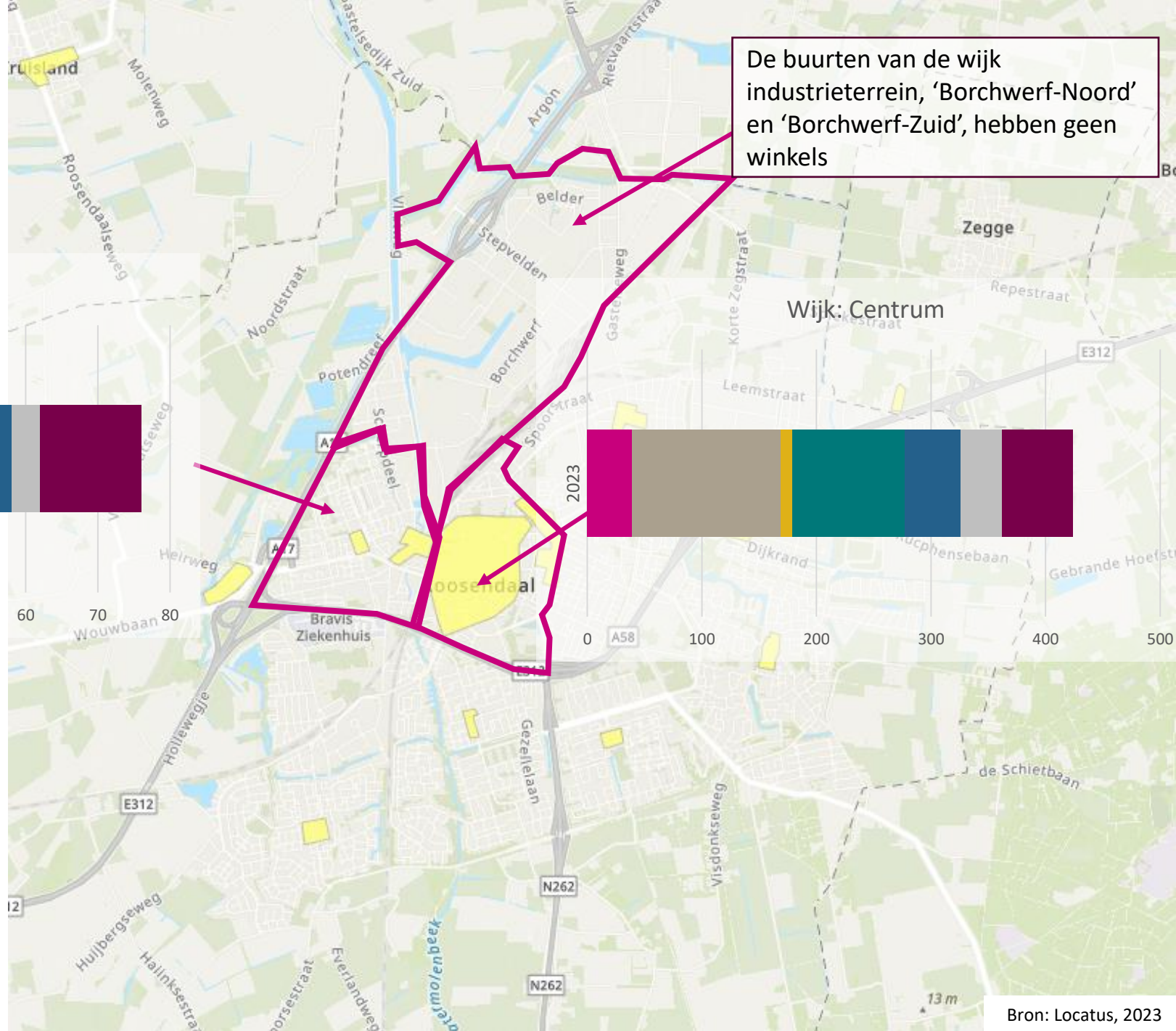
2023



Ambacht

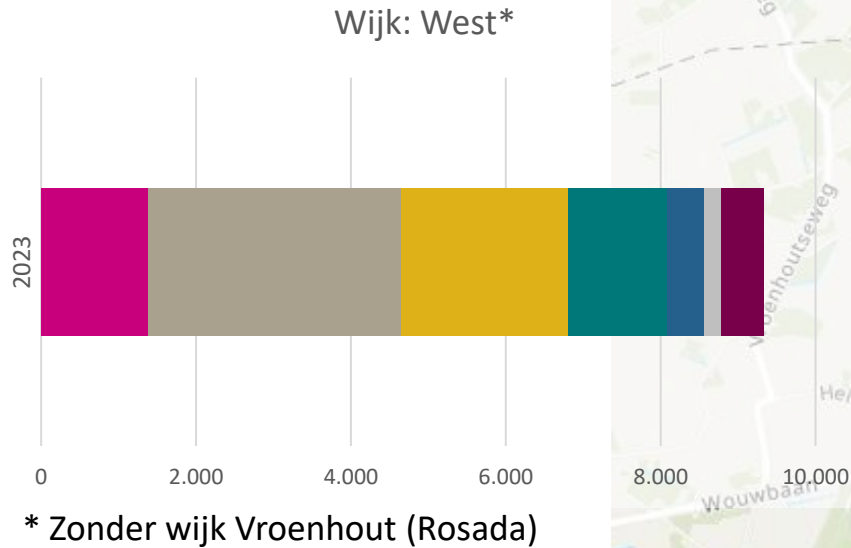
■

RHO ADVISEURS



Bron: Locatus, 2023

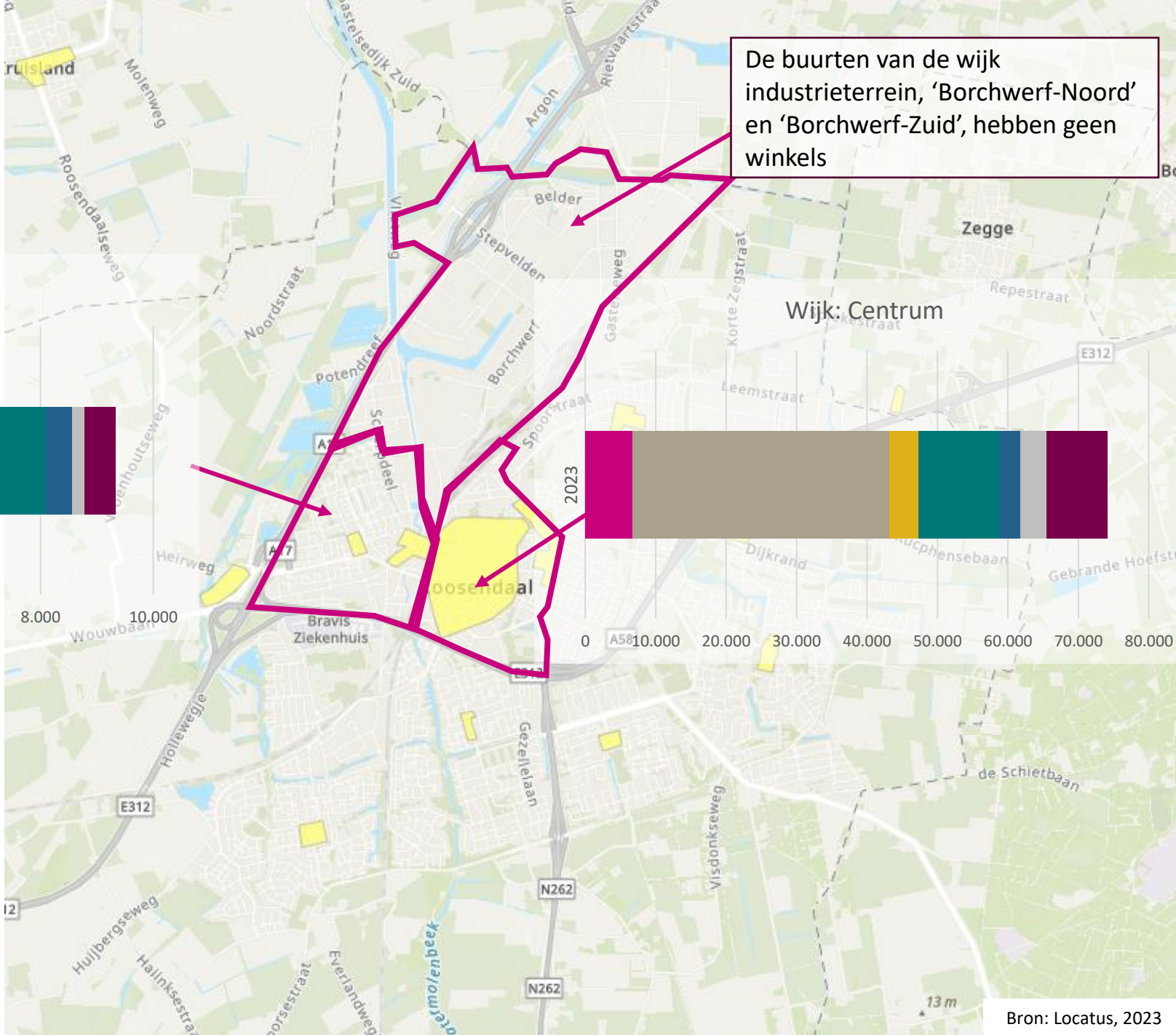
VERDELING WVO RONDOM SPOOR C



LEGENDA

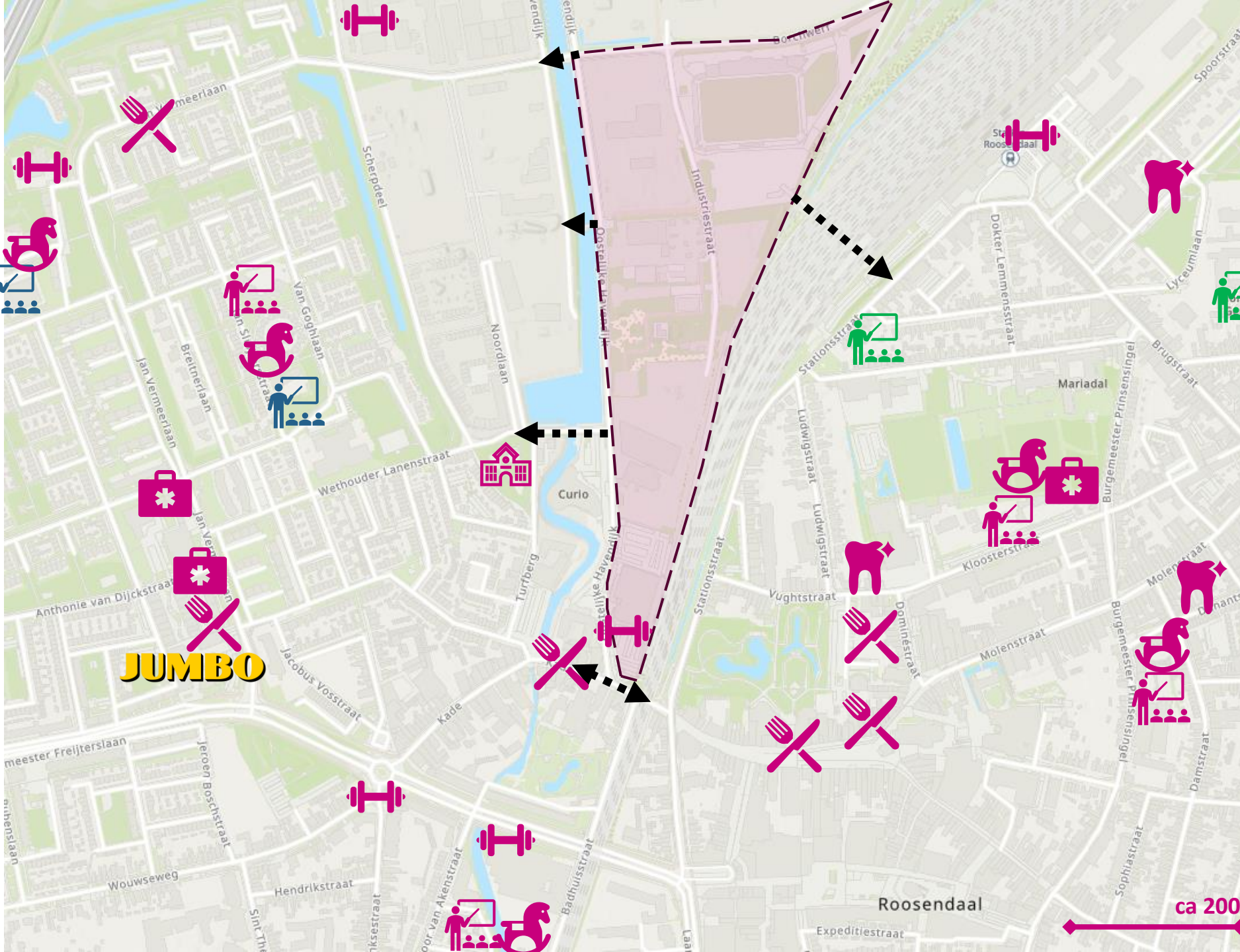
- | | |
|---|---|
|  Dagelijkse detailhandel |  Ambacht |
|  Niet-dagelijkse detailhandel |  Diensten |
|  Cultuur en ontspanning |  Leegstand |
|  Horeca | |

RHO ADVISEURS



HUIDIGE VOORZIENINGEN RONDOM SPOOR C

- 
 Supermarkt
- 
 Horeca
- 
 Sportschool
- 
 Huisarts
- 
 Peuteropvang / BSO
- 
 Tandarts
- 
 Basisschool
- 
 Speciaal onderwijs
- 
 Middelbare school
- 
 MBO opleiding



Groep	Branche	Woonplaats Roosendaal	Woonplaatsen met tussen de 50.000 – 100.000 inwoners
Dagelijkse goederen	11.010-Levensmiddelen	1,4	1,2
	11.020-Persoonlijke Verzorging	0,4	0,3
Mode en luxe	22.030-Warenhuis	0	0
	22.040-Kleding & Mode	1,8	0,9
	22.050-Schoenen & Lederwaren	0,2	0,2
	22.060-Juwelier & Optiek	0,3	0,2
	22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	0,2	0,2
	22.080-Antiek & Kunst	0	0
Vrije tijd	35.100-Sport & Spel	0,2	0,2
	35.110-Hobby	0	0,1
	35.120-Media	0,1	0,1
In/Om het huis	37.130-Plant & Dier	0,3	0,2
	37.150-Bruin & Witgoed	0,2	0,2
	37.160-Auto & Fiets	0,3	0,2
	37.170-Doe-Het-Zelf	0,1	0,1
	37.180-Wonen	0,6	0,6
Detailhandel overig	38.200-Detailhandel Overig	0,3	0,3
Cultuur en ontspanning	58.100-Cultuur	0,1	0,1
	58.200-Recreatie	0,1	0,1
	58.300-Kansspelen	0	0
	58.400-Sport	0,4	0,3
	58.500-Wellness	0,1	0,1
	58.600-Cultuur & Ontspanning Ov.	0	0
Horeca	59.200-Dranken	0,4	0,2
	59.210-Eten	1,1	0,9
	59.400-Fastservice	1	0,8
	59.500-Koffie & Desserts	0,1	0,1
	59.700-Hotels	0,1	0,1
	59.900-Horeca Ov.	0,1	0,1
Diensten	65.250-Verhuur	0,1	0,1
	65.260-Ambacht	1,4	1,4
	65.280-Financiële Instelling	0,3	0,2
	65.290-Particuliere Dienstverlen	0,6	0,5

OP BASIS VAN DE BENCHMARK ROOSENDAAL ZOU JE HET VOLGENDE VERWACHTEN WAT BETREFT VKP PER 1.000 INWONERS

Groep	Woonplaats Roosendaal	Woonplaatsen met tussen de 50.000 en 100.000 inwoners
Dagelijkse goederen	1,8	1,5
Niet-dagelijkse goederen	4,7	3,5
Mode en Luxe	2,5	1,5
Vrije tijd	0,4	0,35
In/Om huis	1,5	1,3
Detailhandel overig	0,3	0,36
Cultuur en Ontspanning	0,7	0,6
Horeca	2,7	2,25
Diensten	2,3	2,21

Woonplaatsen met tussen de 50.000 – 100.000 inwoners

OP BASIS VAN DE BENCHMARK ROOSENDAAL ZOU JE HET VOLGENDE VERWACHTEN WAT BETREFT WVO PER 1.000 INWONERS

Groep	Woonplaats Roosendaal	Woonplaatsen met tussen de 50.000 en 100.000 inwoners
Dagelijkse goederen	372	407
Niet-dagelijkse goederen	1.759	1.439
Mode en Luxe	554	366
Vrije tijd	105	95
In/Om huis	1.023	887
Detailhandel overig	77	91
Cultuur en Ontspanning	270	197
Horeca	355	244
Diensten	158	128

Groep	Branche	Woonplaats Roosendaal	Woonplaatsen met tussen de 50.000 – 100.000 inwoners
Dagelijkse goederen	11.010-Levensmiddelen	307	349
	11.020-Persoonlijke Verzorging	64	57
Mode en luxe	22.030-Warenhuis	24	32
	22.040-Kleding & Mode	359	214
	22.050-Schoenen & Lederwaren	63	43
	22.060-Juwelier & Optiek	28	17
	22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	60	54
	22.080-Antiek & Kunst	19	3
Vrije tijd	35.100-Sport & Spel	78	66
	35.110-Hobby	14	12
	35.120-Media	13	15
In/Om het huis	37.130-Plant & Dier	185	130
	37.150-Bruin & Witgoed	42	47
	37.160-Auto & Fiets	55	45
	37.170-Doe-Het-Zelf	206	179
	37.180-Wonen	536	483
Detailhandel overig	38.200-Detailhandel Overig	77	91
Cultuur en ontspanning	58.100-Cultuur	43	40
	58.200-Recreatie	90	26
	58.300-Kansspelen	9	7
	58.400-Sport	120	112
	58.500-Wellness	6	8
	58.600-Cultuur & Ontspanning Ov.	1	1
Horeca	59.200-Dranken	52	23
	59.210-Eten	215	134
	59.400-Fastservice	61	45
	59.500-Koffie & Desserts	7	5
	59.700-Hotels	14	18
	59.900-Horeca Ov.	7	16
Diensten	65.250-Verhuur	8	5
	65.260-Ambacht	74	70
	65.280-Financiële Instelling	16	14
	65.290-Particuliere Dienstverlen	59	38

CONCLUSIE: TE VERWACHTEN PROGRAMMA VAN DE WIJK STADSOEVERS* OP BASIS VAN DE BENCHMARK

VERKOOPPUNTEN

Groep	Woonplaats Roosendaal	Woonplaatsen met tussen de 50.000 en 100.000 inwoners
Dagelijkse goederen	4,0	3,3
Niet-dagelijkse goederen	10,5	7,8
Mode en Luxe	5,6	3,3
Vrije tijd	0,9	0,8
In/Om huis	3,3	2,9
Detailhandel overig	0,7	0,8
Cultuur en Ontspanning	1,6	1,3
Horeca	6,0	5,0
Diensten	5,1	4,9

OMVANG WVO (M²)

Groep	Woonplaats Roosendaal	Woonplaatsen met tussen de 50.000 en 100.000 inwoners
Dagelijkse goederen	828	906
Niet-dagelijkse goederen	3.916	3.203
Mode en Luxe	1.233	815
Vrije tijd	234	211
In/Om huis	2.277	1.974
Detailhandel overig	171	203
Cultuur en Ontspanning	601	439
Horeca	790	543
Diensten	352	285

*Rekening houdende met een inwoneraantal van 2.226 (1.060
woningen; gemiddelde huishoudensgrootte van 2,1)
Bron: Locatus, 2023

WAT GEBEURT ER BIJ ANDERE GEBIEDSONTWIKKELINGEN?

1. ALKMAAR – STATIONSGBIED MICROCITY THE FUTURE

Het visitekaartje en entree van Alkmaar. Een aantrekkelijke stadswijk waar het prettig is om te wonen, werken, te leren en te ontspannen.

Programma

- 360 woningen
- Max 10.000 m² bvo: kantoren + maatschappelijke voorzieningen (incl. school)
- Max 600 m² bvo: detailhandel dagelijks
- Max 600 m² bvo: kleinschalige horeca
- Max 1.800 m² bvo: dienstverlening (fietsenmaker + consumentenverzorgende dienstverlening)
- Max 4.000 m² bvo: cultuur, ontspanning en sport
- Max 1.000 m² bvo: binnentuin





WAT GEBEURT ER BIJ ANDERE GEBIEDSONTWIKKELINGEN?

2. BARENDRECHT DE STATIONSTUINEN FASE 1

Nu nog een bedrijventerrein, straks een gemengd stedelijk gebied waar mensen wonen, werken en hun vrije tijd besteden, met evt. ruimte voor winkels en scholen.

Programma

- 815 woningen
- Max 800 m² bvo: detailhandel (geen supermarkt)
- Max 1.250 m² bvo: supermarkt(en)
- Max 1.000 m² bvo: horeca
- Max 4.800 m² bvo: kantoren en dienstverlening
- Max 2.000 m² bvo: overige niet-woon functies

In aanvulling op komen er ook nog twee mobility-hubs waar het volgende is toegestaan:

- Hub 1: Max 5.000 m² bvo: niet-woonfuncties, waarvan max. 300 m² bvo detailhandel (geen supermarkt)
- Hub 2: Max 400 m² bvo detailhandel en een supermarkt, mits het valt binnen het totale programma van 1.250 m² bvo



WAT GEBEURT ER BIJ ANDERE GEBIEDSONTWIKKELINGEN?

3. SPOORZONE TILBURG

“Tilburg bouwt zijn stationsgebied om tot een moderne stadswijk. De oude spoorcultuur is daarbij smaakmaker én aanjager voor de herontwikkeling.”

Cultuur wordt gekoppeld aan allerlei functies, zoals creatieve bedrijvigheid, thema-detailhandel, bijzondere horeca en onderwijs (o.a. Mindlabs, Tilburg University, hogeschool en MBO).

Programma

- 195.000 m² bvo: wonen (precieze aantal woningen onduidelijk)
- 50.000 m² bvo: werken/ zakelijke en commerciële dienstverlening
- 25.000 m² bvo: kennis/ cultuur
- 15.000² bvo: vrije tijd/ horeca/ hotel





WAT GEBEURT ER BIJ ANDERE GEBIEDSONTWIKKELINGEN?

4. SPOORZONE ZWOLLE

Een nieuw groen stedelijk woon-werkmilieu wordt gecreëerd. Woningen gaan samen met innovatieve en creatieve bedrijven en organisaties. Een mix van werken, onderwijs, culturele voorzieningen en horeca.



Programma

- Max 1330 woningen
- 11.000 m² bvo: kantoren
- 1.550 m² bvo: detailhandel
- 3.200 m² bvo: horeca (specifieke aanduidingen)
- 6.200 m² bvo: hotel (of kantoren)
- 23.500 m² bvo: onderwijs
 - Max 15.000 m² bvo: onderwijs (geen basisonderwijs)
 - 2.000 m² bvo: andere maatschappelijke voorzieningen

CONCLUSIE REFERENTIEPROJECTEN LANGS HET SPOOR

- Gemengd stedelijk gebied, waar wordt gewoond en gewerkt
- Weinig detailhandel
- Relatief veel ruimte voor bijzondere horecaconcepten
- Een plek voor onderwijs, culturele voorzieningen, creatieve bedrijvigheid en ontspanning.



CONCLUSIE – CONCEPT PROGRAMMA SPOOR C

Functies mogen niet concurreren met de binnenstad. Alleen bijzondere detailhandel en horeca die past bij Spoor C. Uit voorgaande analyses komt het volgende naar voren:

Detailhandel

- Bandbreedte uit onderzoek: 600 – 4.000 m² bvo
- Voorstel Spoor C: Max 2.000 m² bvo, per vestiging max. 400 m² bvo
 - Alleen kleinschalige detailhandel.
 - Versterking van detailhandel in dagelijkse goederen is essentieel. Om Spoor C heen is hier weinig aanbod in. Gezien woon, werk en onderwijsfunctie is het van belang om hier ook het voorzieningenniveau op peil te brengen.

Horeca

- Bandbreedte uit onderzoek: 600 – 1.000 m² bvo
- Voorstel: Max 1.000 m² bvo
 - Focus op bijzondere horecaconcepten, die voor een levendige wijk zorgen met voldoende ontmoetingsplekken. Daarnaast heeft de wijk heeft een bovenregionale functie door de werk- en onderwijsfuncties. Dit zorgt voor meer dagelijkse bezoekers, wat het draagvlak voor horeca vergroot.



Nieuw Cambuur stadion: naast voetbal ook o.a. onderwijs ROC Friese Poort en verhuur commerciële ruimtes



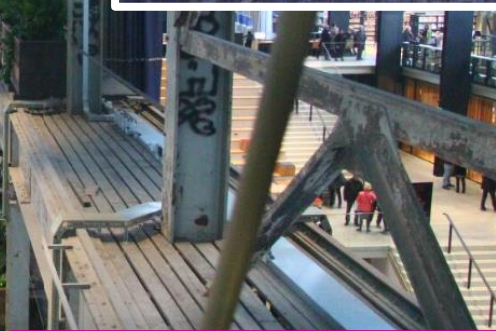
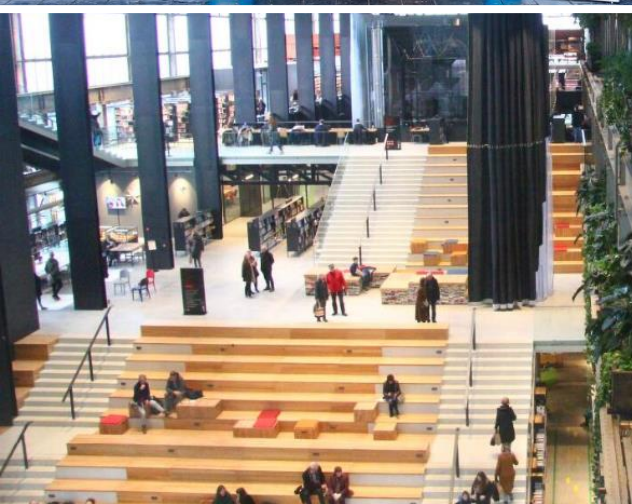
Skate café



Werkplaatsen creatieve ondernemers, Lissabon



Horeca in een treinwagon



Locomotiefhal, Tilburg: Onderwijscentrum en bibliotheek



Bioscoop in oud postkantoor



RHO ADVISEURS

WWW.RHO.NL



BIJLAGE: BELEIDSANALYSE

Beleid - gemeentelijk	Toevoeging aan invulling programma
Omgevingsvisie Roosendaal (2021)	- Roosendaal heeft de ambitie zich tot 2030 verder te ontwikkelen als een ‘verbonden gemeente’. Hierbij zijn drie leidende principes: 1) Stad van de menselijke maat. Een aantrekkelijke en gezonde woonstad voor haar inwoners, in al hun diversiteit, met veel ruimte voor ontmoeting en oog voor het individu; 2) Balans tussen mens en natuur; en 3) Ruimte voor talent en ondernemerschap. - In wijken en dorpscentra is zo veel als mogelijk behoud van sociaalmaatschappelijke voorzieningen voor de leefbaarheid het uitgangspunt, mits er voldoende draagvlak is in de directe omgeving. We organiseren voorzieningen zo veel mogelijk op het schaalniveau van wijken en dorpen, omdat dit het beste aansluit bij de directe leefwereld van de inwoners. - Roosendaal heeft de ambitie uit te groeien tot een echte evenementenstad. We werken in Roosendaal aan een evenementenklimaat waarbij levendigheid en economische meerwaarde in balans zijn met leefbaarheid.
Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (2022)	- Het plan biedt heldere ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het Rondje Roosendaal, biedt zekerheden voor potentiële investeerders en nodigt marktpartijen tot ontwikkelingen in het Rondje Roosendaal. Hier is een concreet uitvoeringsprogramma aan gekoppeld: R.O.O.S. Vier principes: - Cultuur, erfgoed en DNA vertellen het verhaal; - Natuur in de stad verbindt zijn belangrijke identiteitsdragers voor de stad; - Gebied specifiek programma gaat over een nieuw en aantrekkelijk programma in belangrijke (her) ontwikkelgebieden zoals Stadsoevers/ Vlietpark, Spoorstraatzone, de Binnenstad en Laan van Brabant; Vijf minuten stad; zorgt voor een inclusieve stad waarin iedereen mee kan doen (voetganger en fietser centraal). Nabijheid van voorzieningen is belangrijk voor onze inwoners. Bijvoorbeeld een kinderdagverblijf, supermarkt en drogisterij wil je voor bewoners zo bereikbaar mogelijk maken, net als de toegang tot de verschillende vervoersmogelijkheden. Als meer voorzieningen op 5 minuten afstand liggen, promoot dat wandelen en fietsen. Hierdoor vervlecht je ruimtelijke strategie en mobiliteit. - Stadsoevers/Vlietpark ontwikkelt zich tot een gemengd gebied met wonen, onderwijs en urban leisure met aandacht voor snelle en veilige fiets- en wandelverbinding naar de binnenstad (stadspodium, ‘de Schuiven’, Suikerplein, Urban Sportpark, Waterplein en de Kade).
Collegeprogramma Zij aan Zij 2022-2026 (2022)	- Ambitie: Roosendaal wordt een 100.000+ gemeente - Ambitie: het voorzieningenniveau in Roosendaal wordt nu al aangesloten op dat van 100.000+ gemeenten
Ontwikkelprogramma ROOS	Gebied specifiek programmeren. Voor stadsoevers/ Spoor C: een onderscheidend programma wat past bij de plek/ locatie en wat ervoor zorgt dat er levendige gebieden ontstaan zowel overdag als in de avonden
Actualisering detailhandelsbeleid Roosendaal 2015	- Ten opzichte van de referenties beschikt Roosendaal in de niet-dagelijkse sector over een omvangrijk aanbod en blijft het aanbod in de dagelijkse sector enigszins achter. De leegstand concentreert zich in de binnenstad. In de buurt- en wijkwinkelcentra is de leegstand ten opzichte van referenties laag. Dit wordt ook bevestigd door marktpartijen, de wijkcentra blijken goed te functioneren. - In de Rembrandtgalerij (winkelcentrum in wijk West) is een schaalvergroting tot ca 1.000 – 1.200 m2 wvo gewenst. Geen toevoeging tweede supermarkt - In de binnenstad is de ambitie o.a. het versterken van de recreatieve functie en de boodschappenfunctie, vergroten ruimtelijke kwaliteit en het aanpakken van leegstand. - Er wordt topprioriteit gegeven aan het versterken van de aantrekkingskracht van de binnenstad. De perspectiefrijke centra in de wijken, buurten en dorpen vervullen een functie voor de dagelijkse boodschappen in het eigen verzorgingsgebied. - Buurtcentra heeft als ambitie: - Gericht op primair levensonderhoud voor inwoners uit de directe omgeving (omvang varieert tussen de 1.500 en 3.000 m2 wvo afhankelijk van de draagvlak) - Een volwaardig buurtcentrum moet in ieder geval beschikken over 1 supermarkt van circa 1.000 tot 1.200 m2 wvo - Er is ondersteuning van speciaalzaken met dagelijkse artikelen, eventueel enkel niet-dagelijkse artikelenwinkels en enige andere functies (zoals cafetaria, kapper, zorg en welzijn) - Kernwoorden: nabijheid, gemak, uitstraling en prijs
Woonzorgvisie (2021)	- Voldoende voorzieningen in de omgeving, zoals OV, medische voorzieningen en winkels. Zeker bij een cluster van ouderenwoningen. Hiermee kunnen zoveel mogelijk mensen blijven meedoen in het normale leven en behouden ze eigen regie. - Ontmoetingsplaatsen in de wijk zijn belangrijk, zoals regulier ontmoetingsruimten in wooncomplexen of appartementgebouwen, buurthuizen en stamtafels.