
Gebiedsvisie

de Bulkenaar



Als gemeente Roosendaal zijn we trots op het feit dat we dit mogen faciliteren voor de regio.

1. VOORWOORD

Groen en gezond

Voor u ligt Gebiedsvisie de Bulkenaar. De gemeente Roosendaal heeft deze visie samen met de raad van bestuur van het Bravis ziekenhuis ontwikkeld. We vertellen u in dit document wat onze visie is op de ontwikkeling van het bijzondere gebied de Bulkenaar, ten zuidwesten van Roosendaal.

Vanwege haar centrale ligging in de regio West-Brabant, is de Bulkenaar gekozen als locatie om een nieuw en modern regioziekenhuis te bouwen. Dit is een omvangrijke ontwikkeling voor de hele regio waarvan de inwoners van in totaal elf gemeenten gaan profiteren. Als gemeente Roosendaal zijn we trots op het feit dat we dit mogen faciliteren voor de regio.

Met de komst van het Bravis ziekenhuis kunnen we een extra impuls aan de stad geven. We hebben gekozen om het hele gebied te ontwikkelen tot een groot, aantrekkelijk en duurzaam parklandschap, waar gezondheid, natuurbeleving en recreëren centraal staan. Met name de inwoners van Tolberg, de grootste woonwijk van Roosendaal, zullen hiervan gaan profiteren.

Wanneer in 2030 de huidige Bravis locatie in de woonwijk Hulsdonk vrijkomt, ontstaat er opnieuw een kansrijk gebied in de stad. Ook hiervoor zien we mogelijkheden voor verdere ontwikkeling zoals woningbouw en

groenvoorzieningen. Zover is het echter nog niet, want herontwikkeling daarvan is pas na 2030 mogelijk. Voorlopig richten we ons op de realisatie van de Bulkenaar.

Vanaf het begin hebben we het Bravis ziekenhuis en de inwoners van Roosendaal betrokken bij het leveren van input voor de visie. Deze participatie heeft veel ideeën voor de uitwerking opgeleverd. In de visie zijn nog geen concrete plannen voor de inrichting van het gebied te lezen. Die komen in een volgende fase aan bod. Ook dat willen we doen in samenwerking met de Roosendalers zelf. Zo werken we samen aan de ontwikkeling van onze stad.

Toine Theunis,
wethouder ruimtelijke ordening
Gemeente Roosendaal



Goede bereikbaarheid zorg

Zoals voor Roosendaal de ontwikkeling van de stad een speerpunt is, zo is voor het Bravis de ontwikkeling van de zorg heel belangrijk. Om de bijna 300.000 bewoners van ons zorggebied van goede zorg te kunnen blijven voorzien zijn we op zoek gegaan naar een nieuwe locatie voor ons ziekenhuis. In deze visie leest u hoe dat proces is verlopen en wat onze gezamenlijke ambities voor de Bulkenaar zijn.

4 Het Bravis ziekenhuis is een van de grootste algemene regioziekenhuizen in Nederland. Onze zorg is nu nog verdeeld over de locaties in Roosendaal en in Bergen op Zoom. Dit is ontstaan om begrijpelijke redenen, maar het is geen ideale situatie, niet voor de patiënt en niet voor het personeel. De ontwikkeling van de Bulkenaar tot zorggebied biedt ons de mogelijkheid om één ziekenhuis op één locatie te worden en daar zijn we uiteraard erg blij mee. We kunnen hierdoor nog beter inspelen op ontwikkelingen in de zorg. En wat heel belangrijk is; een goede bereikbaarheid voor acute en algemene zorg voor heel West-Brabant en oostelijk Zeeland is nu voor de toekomst geborgd.

Nieuwbouw betekent ook een meerwaarde voor de zorg in zijn algemeenheid. Een ziekenhuis staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van een netwerk van zorgaanbieders. Op de Bulkenaar is er ook ruimte voor onze huidige en toekomstige zorgpartners om hun

activiteiten op de locatie van het ziekenhuis te gaan uitvoeren. Zo verbeteren we onze onderlinge samenwerking en daar profiteren we allemaal van.

Hoe het nieuwe ziekenhuis er straks uit komt te zien, dat weten we nog niet. Graag betrekken we, net als de gemeente Roosendaal, de directe omgeving bij de ontwikkeling van het ziekenhuisgebouw en de manier waarop het in het landschap wordt ingepast.

Hans Ensing en Bianka Mennema,
Raad van bestuur Bravis ziekenhuis



*Nieuwbouw betekent ook
een meerwaarde voor de zorg
in zijn algemeenheid*



2. VOORWOORD

Leeswijzer

In **hoofdstuk 1** vertellen de wethouder van Roosendaal en het bestuur van het Bravis ziekenhuis waarom een gebiedsvisie belangrijk is voor de ontwikkeling van de Bulkenaar.

Hoofdstuk 2 beschrijft de aanleiding en het proces van de totstandkoming van deze gebiedsvisie.

In **hoofdstuk 3** beschrijven we het gebied de Bulkenaar en vertellen we hoe de historische kwaliteiten mee worden genomen in de plannen voor de toekomst. Dit doen we aan de hand van verschillende kaarten en een foto-impressie.

Het participatieproces staat beschreven in **hoofdstuk 4**.

In de gebiedsvisie zijn keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. In **hoofdstuk 5** leest u onze visie en ambities voor het gebied.

In **hoofdstuk 6** komt een aantal thema's aan bod die belangrijk zijn voor de totstandkoming van deze gebiedsvisie.

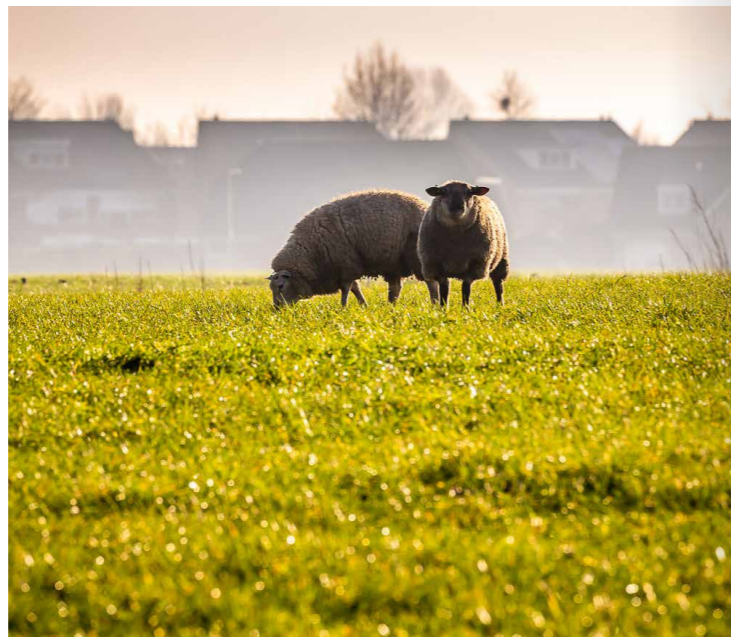
Hoofdstuk 7 gaat in op het vervolg van het proces na de vaststelling van de gebiedsvisie door het College van B&W. Bovendien leest u hier hoe de verdere planning van de ontwikkeling van de Bulkenaar is.

Aanleiding

De gemeente Roosendaal heeft een visie opgesteld voor het gebied de Bulkenaar in het zuidwesten van de stad Roosendaal. De aanleiding hiervoor is de wens van Bravis om één nieuwe locatie voor het ziekenhuis te bouwen waar alle specialistische en klinische zorg, die nu nog over twee locaties verdeeld is, in ondergebracht kan worden.

8 Het ziekenhuis vervult een belangrijke regionale zorgfunctie voor West-Brabant en oostelijk Zeeland. Omdat het gebied de Bulkenaar in het hart van de regio ligt, is het daarmee een ideale locatie voor het nieuw te bouwen regioziekenhuis. De huidige locatie van het Bravis ziekenhuis in de wijk Hulsdonk voldoet niet aan de eisen om aangepast te worden als enige ziekenhuislocatie.

Met de komst van het ziekenhuis wordt ook de verbinding met de A58 voor de wijk Tolberg aan de westflank van Roosendaal verbeterd. Deze verbetering is al lang een wens van de gemeente en is daarom meegenomen in de gebiedsvisie.



Proces

In mei 2019 is projectgroep De Bulkenaar, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Roosendaal en Bravis, gestart met het in kaart brengen van wat er nodig is om het gebied te ontwikkelen.

Daarvoor heeft de projectgroep gesprekken gevoerd met de inwoners van de wijken dicht bij de Bulkenaar, maar ook met een aantal organisaties waaronder: de provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat, het waterschap en ProRail/NS. U leest hierover in hoofdstuk drie.

Bewonersparticipatie

Het is de nadrukkelijke wens van de gemeente geweest om de inwoners van Roosendaal te betrekken bij de visie. Omwonenden zijn op verschillende manieren gevraagd input te leveren voor de ontwikkeling van het gebied: door het voeren van individuele gesprekken, het invullen van vragenlijsten en het invullen van een digitale enquête. Dit leverde een lijst aan ideeën op. In hoofdstuk vier leest u hoe bewoners participeren in de ontwikkeling van de Bulkenaar.

Onderzoek huidige locaties Bravis ziekenhuis

Het Bravis ziekenhuis heeft op dit moment twee locaties. Een ervan bevindt zich in Bergen op Zoom, de ander in de wijk

Hulsdonk in Roosendaal. Voordat de Bulkenaar in beeld kwam als locatie voor het nieuw te bouwen ziekenhuis, is eerst onderzocht of één van de huidige locaties van Bravis aangepast kon worden tot toekomstige hoofdlocatie. Nieuwbouw op een van de huidige locaties bleek echter niet mogelijk vanwege:

• Technische en bouwkundige beperkingen:

De huidige locaties Bergen op Zoom en Roosendaal zijn gebouwd in 1968 en zijn dus meer dan 50 jaar oud. Door tussentijdse renovaties zijn beide locaties nog 10 tot 15 jaar inzetbaar, maar dan zijn ze technisch en bouwkundig verouderd.

• Ruimtegebrek:

Locatie Bergen op Zoom is 5 hectare groot en ligt in een krap gebied tussen een woonwijk en de snelweg. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer en vervanging van de huidige bebouwing door nieuwbouw op de locatie is evenmin mogelijk. De huidige locatie Roosendaal (Hulsdonk) ligt eveneens ingeklemd tussen de snelweg en een woonwijk en is met 10 hectare kleiner dan vereist.

2. AANLEIDING EN PROCES

• Slechte bereikbaarheid per auto locatie

Roosendaal: Locatie Roosendaal (Hulsdonk) is verkeerstechnisch moeilijk bereikbaar (alleen via een stedelijke route). Wanneer dit de enige locatie zou worden, wordt de verkeersdruk nog groter.

• **Kosten:** Nieuwbouw op één van de bestaande locaties vereist veel interim huisvesting en is onder andere daardoor duurder dan nieuwbouw op een nieuwe locatie.

Waarom er voor locatie de Bulkenaar is gekozen

Het Bravis ziekenhuis heeft een belangrijke regionale zorgfunctie. Het verzorgingsgebied strekt zich uit van de Zeeuwse gemeente Tholen en een deel van de gemeente Reimerswaal in het westen, tot Breda in het oosten. En van de gemeente Moerdijk in het noorden, tot aan Putte en Essen op de grens met België in het zuiden. Voor de ongeveer 300.000 inwoners in dit gebied moet het ziekenhuis goed bereikbaar zijn. Daarom moest er door het bestuur van Bravis een zorgvuldige afweging worden gemaakt over welke locatie het meest geschikt zou zijn voor de bouw van een nieuw ziekenhuis. Bravis stelde het volgende eisenpakket op voor de nieuwe locatie:

1. In het hart van de regio, centraal gelegen in het werkgebied van Bravis.
2. Goed bereikbaar vanaf een snelweg en met openbaar vervoer.
3. In verbinding staand met stedelijk gebied.
4. Volgens de wettelijke eisen voor acute zorg en geboortezorg.
5. Met voldoende oppervlakte (minimaal 12 hectare) in verband met mogelijke toekomstige uitbreidingen, al dan niet met samenwerkingspartners en aan het ziekenhuis gelieerde zorgpartners.
6. Toekomstbestendig (locatie moet in nabije en verre toekomst flexibel en snel kunnen worden aangepast in omvang, inrichting, logistiek en duurzaamheid).
7. Op korte termijn realiseerbaar.

Er zijn aan de hand van deze criteria verschillende locaties aangedragen door zowel de gemeente Bergen op Zoom als Roosendaal. Uiteindelijk bleek de Bulkenaar de meest geschikte locatie te zijn voor de bouw van een nieuw regioziekenhuis.

Duurzame verstedelijking

De stad Roosendaal kent een traditie van binnenstedelijke herontwikkeling. Wanneer de huidige Bravis locatie in de wijk Hulsdonk na 2030 vrijkomt, zal die in deze traditie worden herontwikkeld. Hiermee geven wij invulling aan het begrip duurzame verstedelijking. Bij duurzame verstedelijking worden eerst de ruimtelijke mogelijkheden binnen de stad benut voordat de stad aan

de randen gaat uitbreiden. We gaan ervan uit dat onder andere woningbouw een passende invulling is van het huidige ziekenhuisterrein. Aandachtspunten bij de herontwikkeling van deze locatie zijn de transformatie van bestaand vastgoed en de huidige verkeersontsluiting. De plannen voor die herontwikkeling zullen later in een eigenstandige gebiedsvisie worden uitgewerkt.



Verzorgingsgebied Bravis

Organisatie

Projectgroep de Bulkenaar, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Roosendaal en het Bravis ziekenhuis, heeft in co-creatie met de inwoners van Roosendaal onderzoek verricht en een gebiedsvisie opgesteld voor de Bulkenaar.

12 Omwonenden van het gebied, het college en de gemeenteraad, en verschillende andere partijen zoals de provincie zijn betrokken bij het proces. Het college stelt begin 2020 de gebiedsvisie vast. Vervolgens wordt met de gebiedsvisie als uitgangspunt, het bestemmingsplan opgesteld.



Een goede bereikbaarheid voor acute en algemene zorg voor heel West-Brabant en oostelijk Zeeland wordt voor de toekomst geborgd.

Beschrijving van het gebied de Bulkenaar

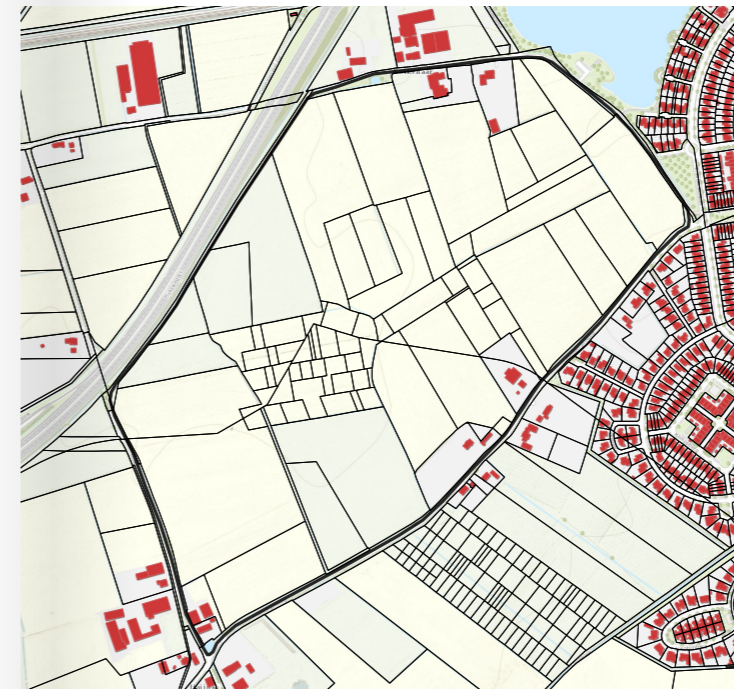
Het gebied de Bulkenaar ligt aan de zuidwestkant van de stad Roosendaal en is ongeveer 48 hectare groot. Het is een gebied met een landelijk karakter en wordt voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. Bovendien bevinden zich binnen het gebied een aantal woningen. De akkers en weilanden worden omringd door de Bulkenarsestraat en de Huijbergseweg. Dit zijn twee smalle wegen met daaraan enkele boerderijen en huizen. De bewoners van de nabijgelegen woonwijk Tolberg gebruiken ze onder andere als uitvalswegen richting Bergen op Zoom en om te wandelen of te fietsen.

Langs de snelweg

Aan de westkant grenst de Bulkenaar aan de snelweg A58 van Bergen op Zoom naar Roosendaal. Er is een op- en afrit bij Wouwse Plantage maar die vormt geen rechtstreekse verbinding met Roosendaal. De bewoners van zuidelijk Roosendaal kunnen via het centrum of de N262 de snelweg op.

Historisch beekdal

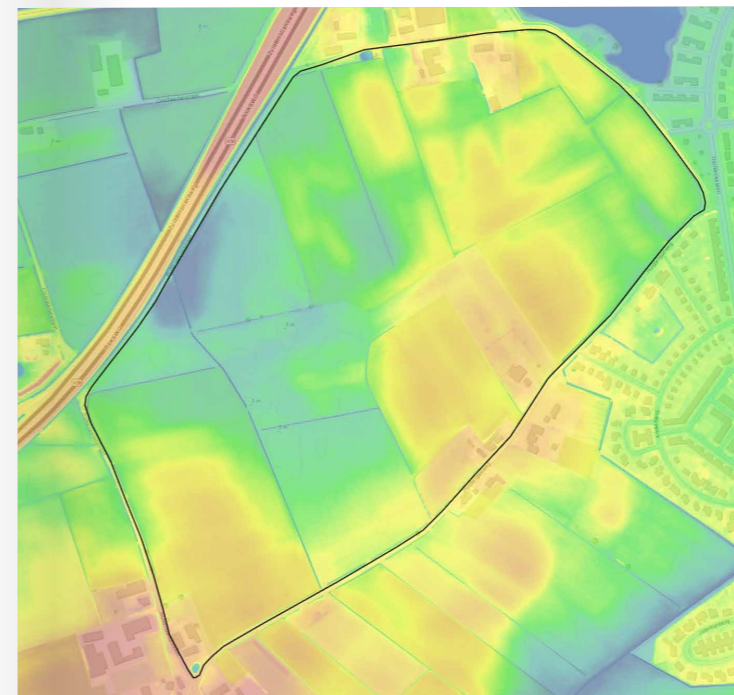
Een historische kaart uit 1925 laat zien dat de buurtschappen Bulkenaar en het nabijgelegen Haiink vroeger als agrarische complexen in het gebied lagen. Ze waren gesitueerd op de hogere gedeelten in het gebied. Dicht bij de nederzettingen lagen akkers en in het lagere gelegen beekdal lagen graslanden en waren beek begeleidend bossen. Later is die differentiatie verloren gegaan door ontwatering, ontbossing en schaalvergroting van het gebied.



Kadastrale kaart

De kadastrale kaart laat enkele grote kadastrale percelen zien, naast een flink aantal kleinere. In het veld zijn die details niet waar te nemen. De kadastrale percelen zijn als aangesloten landbouwkavels in gebruik.

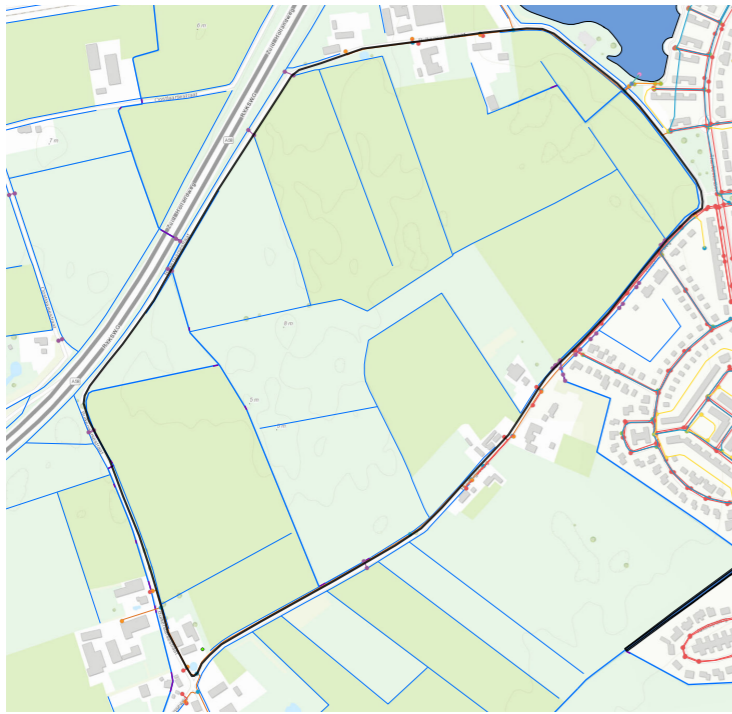
- Locatie Bulkenaar
- Perceel
- Pand



Hoogtekaart

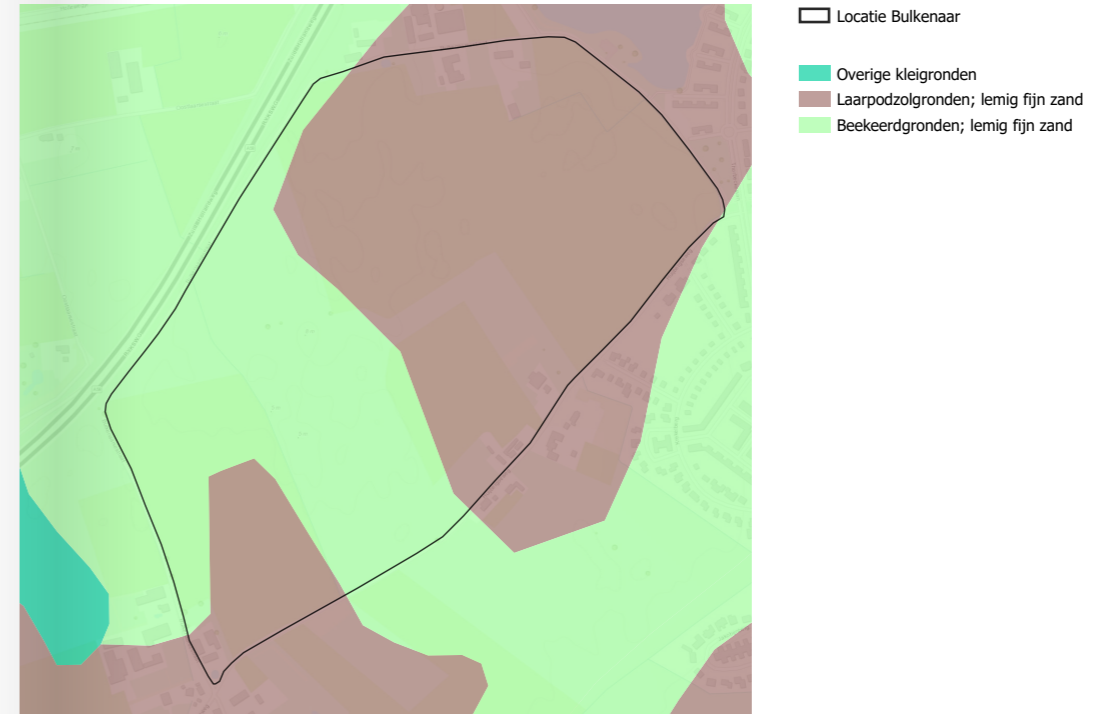
De hoogtekaart laat zien dat er zich een beekdal aftekent in het landschap. Ruwweg de helft van het gebied ligt relatief hoger (tot ongeveer 6 meter boven NAP) en de andere helft flink wat lager (tot circa 3.50 meter boven NAP). De laagte ligt tegen de noordwestelijk gelegen snelweg aan en de hoogte tegen de zuidoostgrens van het gebied.

- Locatie Bulkenaar
- 3.60 meter + NAP tot 4.60 meter + NAP
- 4.60 meter + NAP tot 5.60 meter + NAP
- 5.60 meter + NAP tot 6.00 meter + NAP



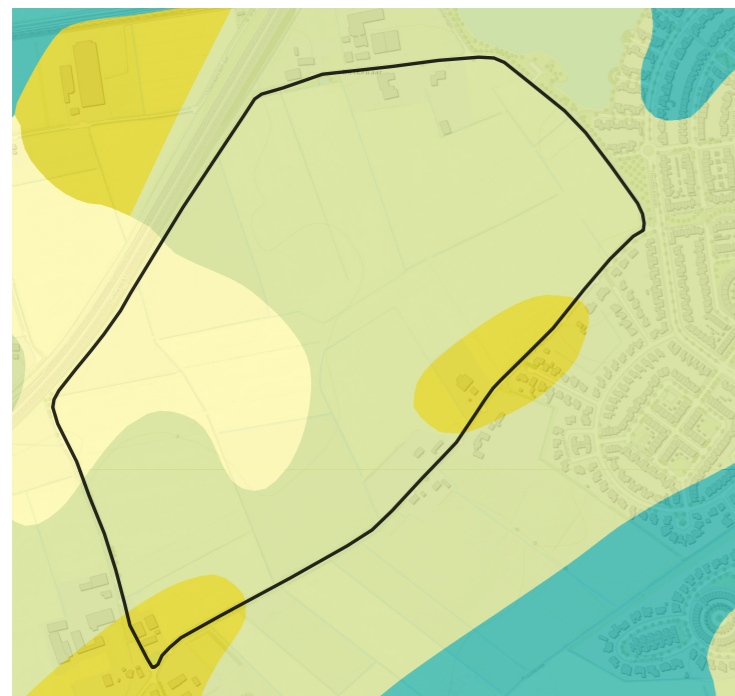
Watergangenkaart

Het gebied de Bulkenaar ligt in het stroomgebied van het Rissebeekcomplex, tussen de westelijk gelegen Sputendonksebeek en de Rissebeek in het zuiden. Tussen de buurtschappen Haiink en Bulkenaar stroomt een watergang, die onder de snelweg doorgeleid wordt en zich stroomafwaarts bij de Sputendonkse beek voegt.



Bodemkaart

De hogere gebieden hebben laarpodzolgronden met leemig fijn zand. Podzolgronden zijn ontstaan op de hogere plekken van de schrale dekzandgronden, in gebieden waar een neerslagoverschot voorkomt. Het zijn humusrijkere gronden, waar de bovenlaag grijs gekleurd is door uitspoeling van humus, die zich dieper in de bodem heeft verzameld ter hoogte van de (historische) grondwaterspiegel. De lagere gebieden hebben beekerdgronden met leemig fijn zand. De naam verradt al dat dit bodemtype voorkomt in beekdalen. Door de sterker wisselende grondwaterstand in beekdalen is er een licht begrensd inspoelingslaag waarneembaar. De bodemkaart is evenals de hoogtekaart een hele goede indicator voor de ontstaansgeschiedenis en daarmee bruikbaar als ontwerpuitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het gebied.



- Locatie Bulkenaar
- Glooiing/afbraakwand (Brabantse Wal)
 - Plateau (incl. horstglooiing)
 - Stuifduinen (actief stuifzand)
 - (Land)duinen +/- bijbehorende vlakten/laagten
 - Rug (dekzandrug of terrasrug)
 - Welvingen (zand, uiterwaard, terras- of getijafzettingen)
 - Vlakte (dek)zand
 - Laagte (+/- randwal), evt. moerassig
 - Dalvormige laagte, beek- of rivierdalbodem
 - Beekoverstromingsvlakte
 - Terrasvlakte
 - Dalvlakteterras
 - Oeverwal
 - Vlakte rivierklei
 - Vlakte van getij-afzettingen
 - Geulen en krekken
 - Veenrestrug
 - Vlakte veen
 - Water
 - Dijk
 - Dijkdoorbraakafzetting
 - Antropogeen

Geomorfologische kaart

De geomorfologische kaart toont duidelijk de beekdalen in blauwe kleur van de Spuijtondonksebeek en de Rissebeek. Hier is sprake van een terrasafzetting-vlakte in dekzand (lichtgeel) in een soortgelijke omgeving met meer welvingen (lichtgroen). De lage ligging maakt dat dit van origine een nat gebied is. Nog een beetje hogerop vormden de dekzandruggen een aanleiding voor het ontstaan van buurtschappen (geelgroen).



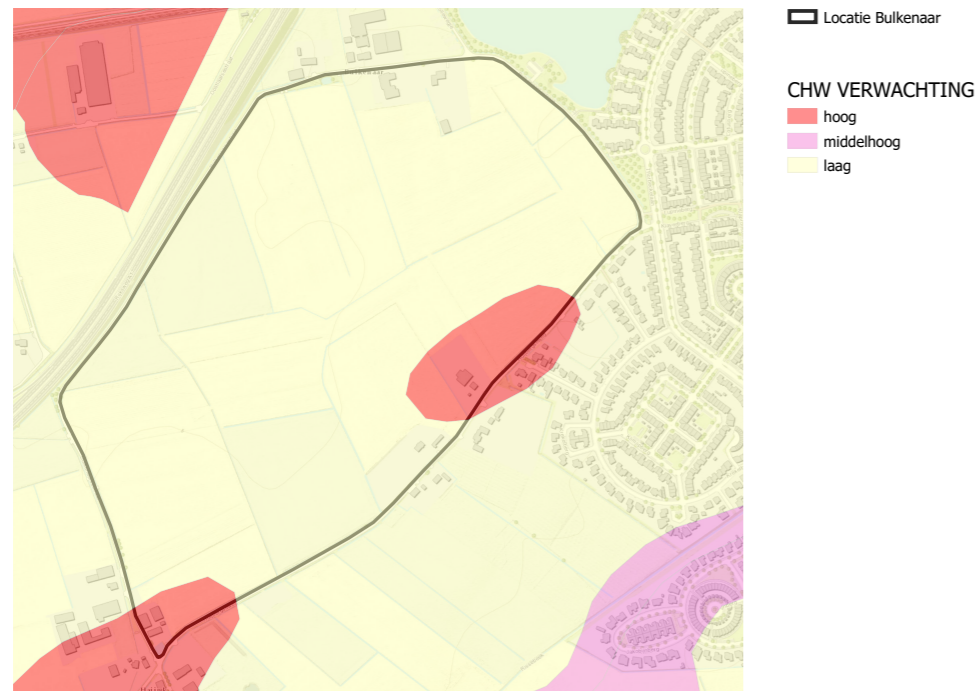
- Locatie Bulkenaar
- Bestemmingsplangebied
- Dubbelbestemming
- leiding
 - waarde
 - waterstaat
- Bestemmingsplan (Enkelbestemming)
- agrarisch
 - groen
 - natuur
 - tuin
 - verkeer
 - water
 - wonen
 - woongebied

Bestemmingsplan buitengebied

Roosendaal

Het huidige bestemmingsplan laat zien dat het gebied volledig agrarisch bestemd is (lichtgroen), enkele woningen- (geel), natuur- (groen) en waterbestemmingsvlakken (blauw) daargelaten. Ook ligt er een radarverstoringzone van vliegbasis Woensdrecht over het westen van het gebied, die echter gezien de ruime bouwhoogtebeperking nauwelijks bepalend is voor de mogelijkheden bovengronds.

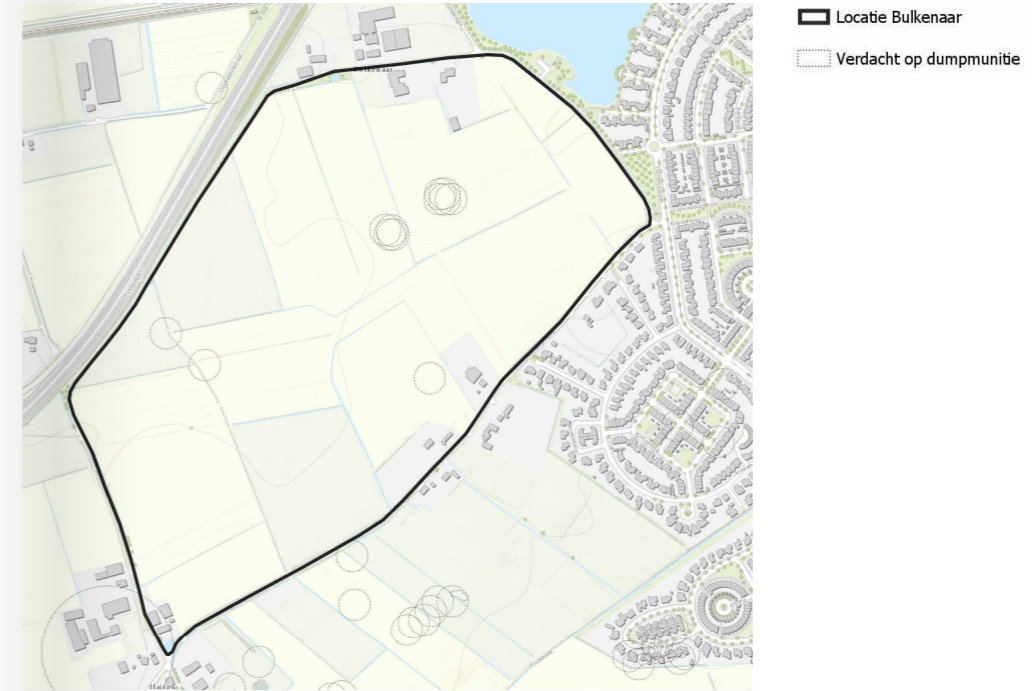
3. BESCHRIJVING VAN HET GEBIED



20

Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart geeft een lage archeologische verwachtingswaarde (geel) voor het gebied Bulkenaar, met uitzondering van de buurtschappen Haiink en Huijbergseweg (rood). Bij voorgenomen werkzaamheden in de rode vlakken zal archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden.



21

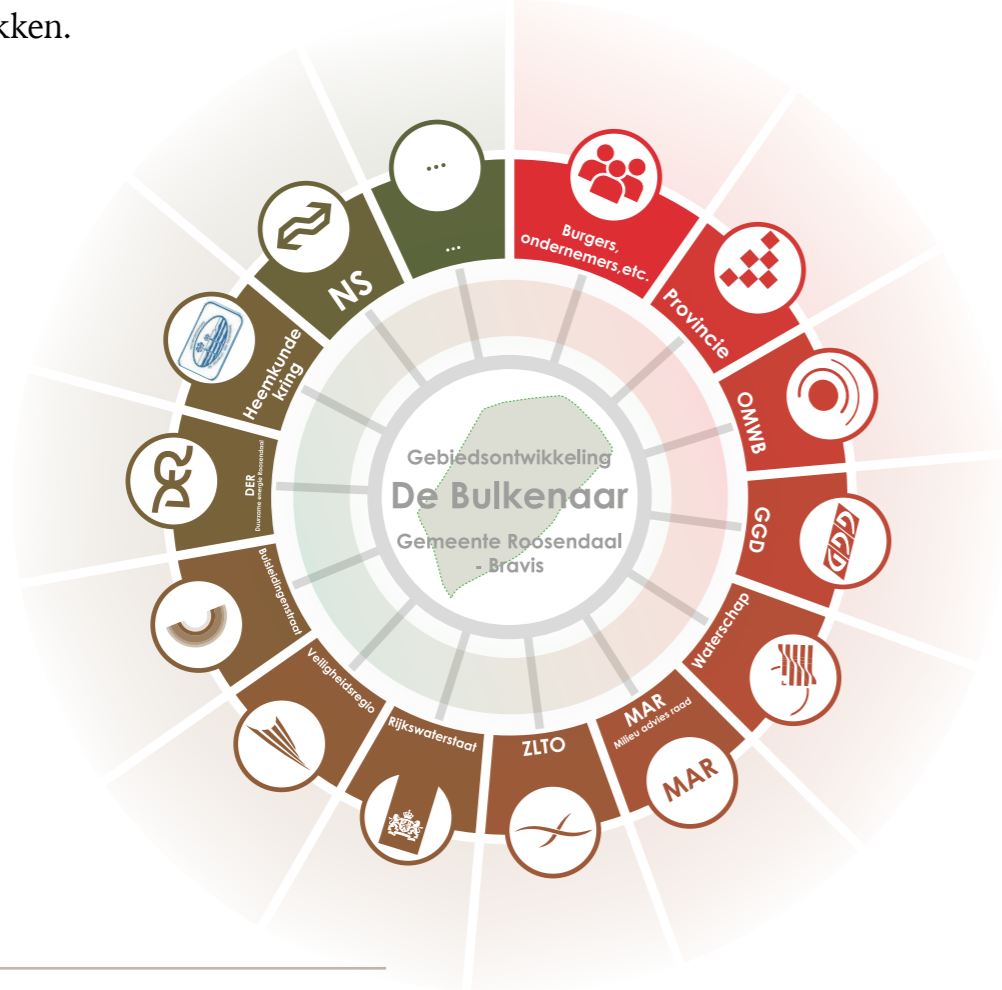
Niet geëxplodeerde explosieven

De kaart toont de bekende inslagplekken van bommen. Bij voorgenomen werkzaamheden zal er nader onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Participatie

Bij de totstandkoming van deze visie heeft de gemeente input gevraagd van veel verschillende instanties. Met behulp van hun kennis kon de visie worden opgesteld. Bovendien is er vanzelfsprekend voor gekozen om de visie voor de Bulkenaar te ontwikkelen in co-creatie met de Roosendalers zelf. Met een aantal van de in de figuur hierboven weergegeven stakeholders is gesproken bij de totstandkoming van de visie. De overige stakeholders, zoals Zorgbelang Brabant, worden in het verdere traject betrokken.

22



Bewonersparticipatie

Nadat de locatiekeuze definitief was, zijn onder een groep van 1400 omliggende huishoudens informatiebrieven verspreid. Hierin werden de ontwikkelingen binnen het gebied toegelicht en is ook het participatietraject aangekondigd.

In de periode tot aan het opstellen van deze visie, zijn met ongeveer dertig individuele omwonenden, in wisselende samenstellingen, gesprekken gevoerd. Met de direct omwonenden van de Bulkenaar en Natuurlijk Betrokken Tolberg zijn groepswijze overleggen gevoerd. De ideeën en visies die uit latere gesprekken en bijeenkomsten naar voren kwamen zijn gebruikt voor het opstellen van deze gebiedsvisie.

Enquête

Voor het verzamelen van informatie van de bewoners van Roosendaal, als input voor de visie, is de hulp ingeroepen van een stedenbouwkundigbureau, Urban Synergy. Dit bureau heeft de verschillende belangen, ideeën, wensen, zorgen en behoeftes van bewoners in de wijk Tolberg en daarbuiten onderzocht door middel van een enquête.

De vier hoofdthema's daarvan waren:

1. Hoe denken bewoners over de huidige kwaliteiten van gebied de Bulkenaar en Tolberg?
2. Wat is hun mening over de toekomstige situatie met de komst van het ziekenhuis naar locatie de Bulkenaar?
3. Hoe kijkt men aan tegen de toekomstige verbindingsweg?
4. Willen bewoners betrokken zijn bij het vervolgproces en hoe dan?

De direct omwonenden van de Bulkenaar werden persoonlijk geïnterviewd. Daarnaast was er in het winkelcentrum van Tolberg gelegenheid om de vragenlijsten in te vullen. Bovendien waren de vragen voor iedereen die dat wilde, digitaal te beantwoorden via een app van gemeentepeiler.nl. In totaal hebben ruim 400 mensen bijgedragen aan de input voor deze gebiedsvisie.

23

Bewonersbijeenkomsten

De uitkomsten van de enquête werden gepresenteerd tijdens een inloopavond op 13 november 2019, waar meer dan 200 mensen zich voor hadden aangemeld. Alle uitkomsten zijn terug te lezen op www.roosendaal.nl/bulkenaar. In de bijlage vindt u de figuren met de uitkomsten die meegenomen zijn in de visie. Daarin is bijvoorbeeld te zien dat omwonenden het gebied vooral waarderen vanwege het groene en landelijke karakter. Uit de reacties tijdens en na de eerste inloopavond bleek dat met name de verbinding van de wijk Tolberg met de A58 in relatie tot de ziekenhuisontsluiting en de snelweg de meeste aandacht kreeg en vragen oproep. Op 9 januari zijn extra bijeenkomsten gehouden om bewoners te informeren en te laten reageren op de

diverse varianten van de verbindingstracés. Tijdens deze bijeenkomsten is door adviesbureau Goudappel Coffeng een toelichting gegeven op de verkeerskundige voor- en nadelen van alle varianten. De dertien varianten die door bewoners zijn aangedragen zijn kwalitatief beoordeeld en toegelicht. De drie meest haalbare tracévarianten zijn gedetailleerder onderzocht en tijdens de bewonerssessies uitgebreid toegelicht. De presentatie is ook gepubliceerd op de website van de gemeente over de Bulkenaar.

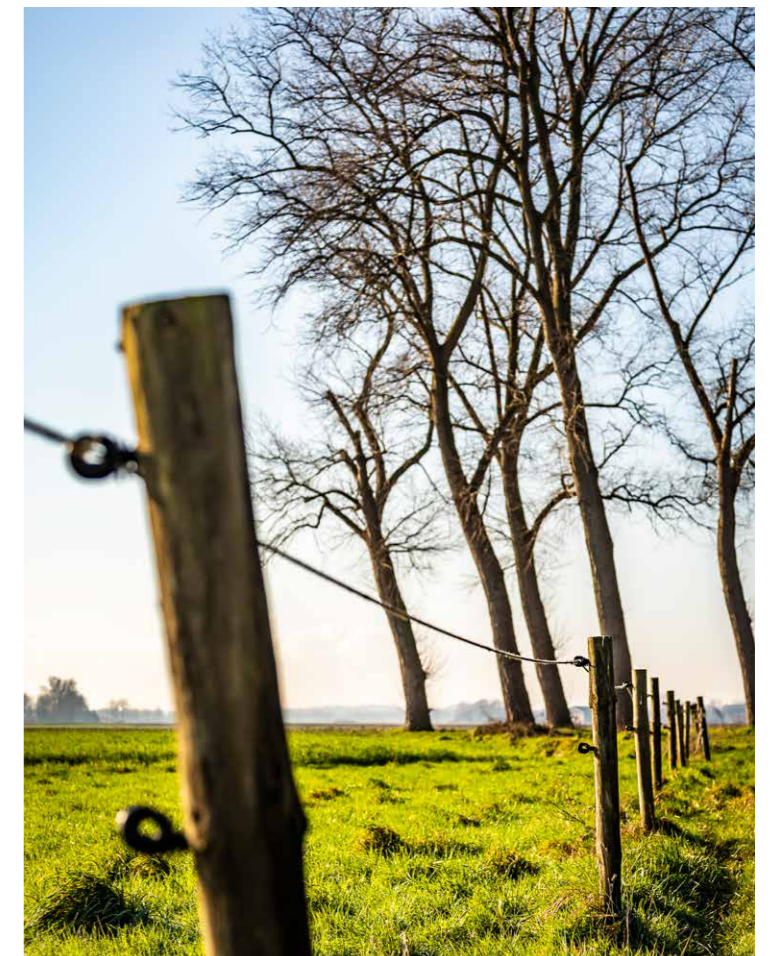


Overleg met instanties

Met de provincie Noord-Brabant heeft een viertal ambtelijke overleggen plaatsgevonden over de ontwikkeling van de Bulkenaar en de huidige ziekenhuislocatie in de wijk Hulsdonk in Roosendaal. In het bestuurlijke Regionaal overleg Ruimtelijke Ontwikkeling van 20 november 2019 is de komst van het ziekenhuis en de gebiedsontwikkeling van de Bulkenaar bekrachtigd.

Waterschap Brabantse Delta is geïnformeerd over de ontwikkeling waarbij is afgesproken dat het waterschap bij het bestemmingsplan en het inrichtingsplan intensief zal worden betrokken.

Met Rijkswaterstaat heeft projectgroep De Bulkenaar in een pril stadium verkend op welke wijze de verbinding met de snelweg kan worden gerealiseerd. Daarbij is geconcludeerd dat een rotonde bij de zuidelijke afslag 25 van de A58 (Wouw, Wouwse Plantage) kan worden gerealiseerd. Met de leidingbeheerders in het gebied vanaf deze afslag tot aan de Bulkenaar, heeft afstemming plaatsgevonden over de wijze van het kruisen van de leidingen. Het betreft Tennet, LSNEED, Dow-Chemical, Shell en het Waterschap Brabantse Delta.





*De Bulkenaar wordt
een waardevol gebied voor
Roosendaal en de regio.*

Visie

De komst van het nieuwe Bravis ziekenhuis vormt de aanleiding om de Bulkenaar te ontwikkelen tot zorglandschap. Hieronder verstaan wij een groen landschapspark met volop mogelijkheden om te recreëren en met daarin een gebied van ongeveer 12 hectare voor medische zorg. Bravis kan zich met enkele gerelateerde zorgaanbieders vestigen in het zorggedeelte van het landschapspark. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor toekomstgerichte zorg waarvan de hele regio zal profiteren. De Bulkenaar zal een waardevol gebied worden voor de stad Roosendaal, want behalve hoogwaardige zorg in de nabijheid ontstaan er voor de bewoners van de wijk Tolberg extra mogelijkheden om dichtbij huis te recreëren.

Twee locaties

In deze visie staan vanuit het oogpunt van duurzame stedelijke ontwikkeling twee ontwikkelingen centraal:

1. De ontwikkeling van de Bulkenaar tot een landschapspark.
2. De toekomstige ontwikkeling van de locatie van het huidige ziekenhuis tot stadswijk Hulsdonk.

Doel hierbij is om een duurzame ruimtelijke visie te presenteren waarin de ontwikkeling van beide locaties in onderlinge samenhang wordt afgewogen. Voor de Bulkenaar is verstedelijking afweegbaar, mits er geen ruimtelijke mogelijkheden in de stad zijn en er geen leegstand binnen bestaand stedelijk gebied ontstaat. Gebiedsvisie de Bulkenaar is daarin de eerste stap. De toekomstige herontwikkeling van Hulsdonk zal na vertrek van het huidige ziekenhuis na 2030 worden opgepakt.

De Bulkenaar

De Bulkenaar is de locatie waar Bravis zich vanaf 2025 zal vestigen. De Bulkenaar ligt ten westen van woonwijk Tolberg. Aan de westzijde van gebied de Bulkenaar ligt de A58, aan de noordzijde het gehucht Bulkenaar en het spoor en aan de zuidkant het gehucht Haiink. Met de komst van het nieuwe ziekenhuis, ontstaan kansen voor de verdere ontwikkeling van de westflank van de stad Rosendaal.

Stadswijk Hulsdonk

Stadswijk Hulsdonk is de locatie die vrijkomt wanneer de huidige ziekenhuislocatie in Rosendaal verhuist



naar de Bulkenaar. Volgens de planning zal na 2030 het terrein vrijgegeven kunnen worden voor herontwikkeling. De wordt begrensd door een woonomgeving aan de west- en oostzijde, de snelweg A58 aan de noordzijde en woningbouw met sportvelden aan de zuidzijde.

Ambitie voor het gebied de Bulkenaar

Wij ambiëren de aanleg van een mooi en goed bereikbaar landschapspark dat als een groene buffer fungeert tussen het bestaande woongebied en het ziekenhuis. We versterken de landschappelijke kwaliteiten van de Bulkenaar zodat gezondheid, natuur en recreatie op een unieke manier met elkaar worden verbonden.



Impressie zorglandschap de Bulkenaar.

Een groen landschapspark waar men in alle rust kan recreëren en herstellen.

Architectuurbeeld (Slingeland ziekenhuis Doetinchem, Wiegelerinck architecten)

Landschapspark

Het plangebied zal ongeveer 42 hectare beslaan. Daarvan heeft Bravis 12 hectare nodig voor de bouw van het ziekenhuis en de mogelijk huisvesting van haar zorgpartners. De ambitie is om het totale plangebied als landschapspark in te richten, waarin natuur en recreatie hand in hand gaan. We willen de natuurlijke situatie van het gebied zoveel mogelijk als leidraad voor de verdere ontwikkeling van de Bulkenaar benutten. Het historische landschapsbeeld zal een inspiratiebron zijn bij de uitwerking van het landschapspark.

Gezondheid en preventie

Gezondheid is de basisgedachte van landschapspark de Bulkenaar. Binnen de 12 hectare waarin het ziekenhuis wordt gepositioneerd, kunnen behalve het ziekenhuis ook direct gerelateerde zorgvoorzieningen zich vestigen mits dit een aanvulling is op het voorzieningenniveau van de stad en de regio. Inbedding van het ziekenhuis in een groen, natuurlijk landschapspark geeft een positieve bijdrage aan herstel. Dit landschapspark nodigt uit om te bewegen, te ontspannen en te recreëren; dat is gezond en biedt ook mogelijkheden om in te zetten op preventie.

Aantrekkelijk gebied

De ambitie is om de ruimtelijke inrichting van het landschapspark te laten aansluiten bij woonwijk Tolberg en het ziekenhuis. Door deze met elkaar te verbinden, kan het gebied op een natuurlijke manier aangehaakt worden aan de bestaande stad. Dit kan door onder andere fiets- en wandelroutes aan te leggen en gebruik te maken van bestaande netwerken, zoals het knooppunten fietsnetwerk en de F58

snelfietsroute. Recreatieplas de Tolbergvijver zal ook onderdeel worden van het landschapspark. Door de verschillende locaties en ambities aan elkaar de koppelen ontstaat er een aantrekkelijk gebied voor zowel de bewoners van Tolberg, als de bezoekers van het ziekenhuis.

Wateropgave

Omdat er op de Bulkenaar gebouwd zal worden en er ook meer infrastructuur zal komen, zullen we maatregelen nemen om wateroverlast te voorkomen. Deze wateropgave benaderen we via de door het waterschap voorgeschreven voorkeursvolgorde: hergebruik, infiltratie, retentie en afvoeren. In samenwerking met de bouwkundig architect en de landschapsarchitect onderzoeken we de mogelijkheden voor opvang en hergebruik van regenwater en de mogelijkheden voor het vasthouden van water op gebouwniveau. Een deel van het hemelwater zal naar infiltratievoorzieningen worden gevoerd. De ambitie is om hiervoor de oude beekstructuren te herstellen, die vroeger zo markant waren voor de Bulkenaar. Deze kunnen worden uitgebreid met duurzame moeras- en overstromingsgebieden met ecologische kwaliteiten, waardoor er meer biodiversiteit in het landschap zal komen. Wellicht kunnen de vroegere beek begeleidende bossen hierbij als inspiratiebron dienen.



Goede bereikbaarheid

De realisatie van een regioziekenhuis in het gebied de Bulkenaar maakt het noodzakelijk om de bereikbaarheid goed te organiseren. Onze ambitie is om op termijn een HUB-voorziening te realiseren nabij het ziekenhuis (Visie Gedeelde Mobiliteit is Maatwerk, provincie Noord-Brabant, 2018). Zo'n knooppunt voor allerlei soorten verkeer, is een duurzaam alternatief voor de auto. Parkeren bij het ziekenhuis kan mogelijk in de toekomst gecombineerd worden met een trein- en busstation, een snelfietsroute en fietsknooppunten. Hiermee kunnen we niet alleen zorgen dat het nieuwe ziekenhuis goed bereikbaar is, maar ook dat de zuidelijk gelegen woonwijken van Roosendaal een duurzaam alternatief krijgen met hoogwaardig openbaar vervoer naast de auto.

Ambitie voor stadswijk Hulsdonk

Transformatie opgave

Wanneer na 2030 de huidige locatie van het Bravis vrijkomt, zou in het kader van binnenstedelijke herontwikkeling, woningbouw een van de passende invullingen kunnen zijn van het huidige ziekenhuisterrein. De omgeving bestaat immers nu al grotendeels uit woningen en enkele sportvelden. Als het ziekenhuis is verhuisd naar de Bulkenaar, ontstaat er ruimte om een veilige en fijne leefomgeving te creëren voor zowel de bestaande als de nieuwe bewoners. Een duurzame gedachte is om de ziekenhuisgebouwen te gebruiken voor woningbouw, waarbij de ontsluitingsstructuur en bereikbaarheid bepalend zullen zijn. Voor het bepalen van de haalbaarheid van deze transformatie opgave zal verdere studie moeten worden verricht. Deze studie zal tegen de tijd van die herontwikkeling worden meegenomen in een apart voor Hulsdonk op te stellen gebiedsvisie.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het zeer uitgebreide parkeerterrein (5 hectare) kan in de toekomst omgezet worden in een blauwgroene zone met recreatieve kwaliteiten. Want na het vertrek van het ziekenhuis en de toevoeging van woningbouw is er aanmerkelijk minder ruimte voor parkeren nodig. Het veranderende klimaat vraagt om

vergroening van dit nu zeer stenige gebied. We zorgen voor klimaat adaptieve maatregelen waarbij we de omgeving zodanig inrichten dat er in de zomer genoeg verkoelende plekken te vinden zijn en waarbij hemelwater op een natuurlijke manier afgevoerd wordt. Met een combinatie van beplanting en waterretentie komt er ook ruimte voor biodiversiteit. Onze ambitie is om van stadswijk Hulsdonk een gezonde en aangename leefomgeving te maken. Als de oude locatie van het ziekenhuis in Hulsdonk vrijkomt, zullen we deze herbestemmen en beginnen we met de ontwikkeling van stadswijk Hulsdonk. Onze ambities hiervoor zullen in een later stadium worden uitgewerkt.

Visiekaart

Hiernaast is de visiekaart integraal weergegeven met daarin de ambities voor landschapspark de Bulkenaar en de toekomstige stadswijk Hulsdonk. De afzonderlijke onderdelen van de visie worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Legenda

-  Stedelijk weefsel Roosendaal
-  Locatie ziekenhuis Bulkenaar
-  Landschapspark
-  Beekstructuur
-  Zoekgebied Infra
-  Zoekgebied optimalisatie infra
-  Zoekgebied HUB-voorziening
-  Centrumvoorzieningen
-  Woongebied Hulsdonk (oude locatie ziekenhuis)



Gebiedsvisie de Bulkenaar



*Onze ambities voor
landschapspark de Bulkenaar
en stadswijk Hulsdonk*

6. THEMA'S

Thema's

In het vorige hoofdstuk hebben we onze ambities voor landschapspark de Bulkenaar en stadswijk Hulsdonk uiteengezet. De ambities zijn onder te verdelen naar vijf belangrijke thema's die we in dit hoofdstuk toelichten:

1. Duurzame verstedelijking
2. Innovatief zorglandschap
3. Infrastructuur
4. Mobiliteit
5. Landschap en recreatie

Duurzame verstedelijking

Het uitgangspunt bij elke stedelijke ontwikkeling in Roosendaal is duurzame verstedelijking. Dit behelst een zorgvuldig ruimtegebruik gebaseerd op de principes van de ladder van duurzame verstedelijking (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, artikel 3.1.6 Besluit Ruimtelijke Ordening). Deze lagenbenadering is leidend in het maken van keuzes over het ruimtegebruik. Er wordt aandacht besteed aan een veilige en gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie.

Beleid

Voor de ontwikkeling van het gebied de Bulkenaar zijn al een paar belangrijke beslissingen genomen. In het provinciaal beleid heeft het gebied de Bulkenaar de planologische titel verstedelijking afweegbaar. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat een aantal bepalingen voor een dergelijke zone. Belangrijk is dat voorafgaand aan een bestemmingsplan in de zone verstedelijking afweegbaar afgewogen wordt dat:

1. Binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte beschikbaar is.
2. Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort.
3. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.
4. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit in het gebied en de naaste omgeving. Bovendien moet het bestaand stedelijk gebied duurzaam worden herontwikkeld.

Tijdens de Ontwikkeldagen West-Brabant van november 2019 hebben de West-Brabantse gemeenten en de provincie Noord-Brabant ingestemd met de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis in het gebied de Bulkenaar. De ruimtelijke afweging van Bravis om het regionaal verzorgend ziekenhuis op de Bulkenaar te vestigen is daarmee vertaald in een besluit dat er vanuit een duurzaam ruimtelijke afweging een nieuwe locatie ontwikkeld moet worden.

Duurzaam bouwen

De ambitie van Roosendaal is om de Bulkenaar te ontwikkelen tot een waardevol gebied. De komst van het Bravis ziekenhuis is daarvoor de aanleiding en katalysator. Maar het geeft de gemeente Roosendaal ook de mogelijkheid om nieuwe aanvullende kwaliteiten en programma's voor de stad en het ziekenhuis te ontwikkelen. Op stedelijk en regionaal niveau biedt de ontwikkeling van de Bulkenaar de mogelijkheid om:

- Het regionaal verzorgende Bravis ziekenhuis te accommoderen.
- Nieuwe verbindingen in de stad te leggen (infrastructuur, water, ecologie, landschap, zorg).
- De verbinding van de wijk Tolberg met de A58 te verbeteren.
- Ruimte te genereren voor een zorg gerelateerd programma.
- De bestemming van huidige locatie van het Bravis ziekenhuis in Hulsdonk te veranderen.

Achter de gebiedsaanduiding verstedelijking afweegbaar gaat de planologische aanduiding Integratie Stad-Land schuil. Dit geeft de volgende uitgangspunten voor een duurzame stedelijke ontwikkeling:

- Bebouwing op de hoge delen, natuurontwikkeling in de lage en natte delen.
- Klimaatadaptief bouwen met maatregelen om beter om te gaan met klimaatveranderingen.
- Omzetting van landbouwgebied voor natuur- en landschapsontwikkeling.
- Afstand houden van snelweg en spoor.
- Energieneutraal gebied ontwikkelen.

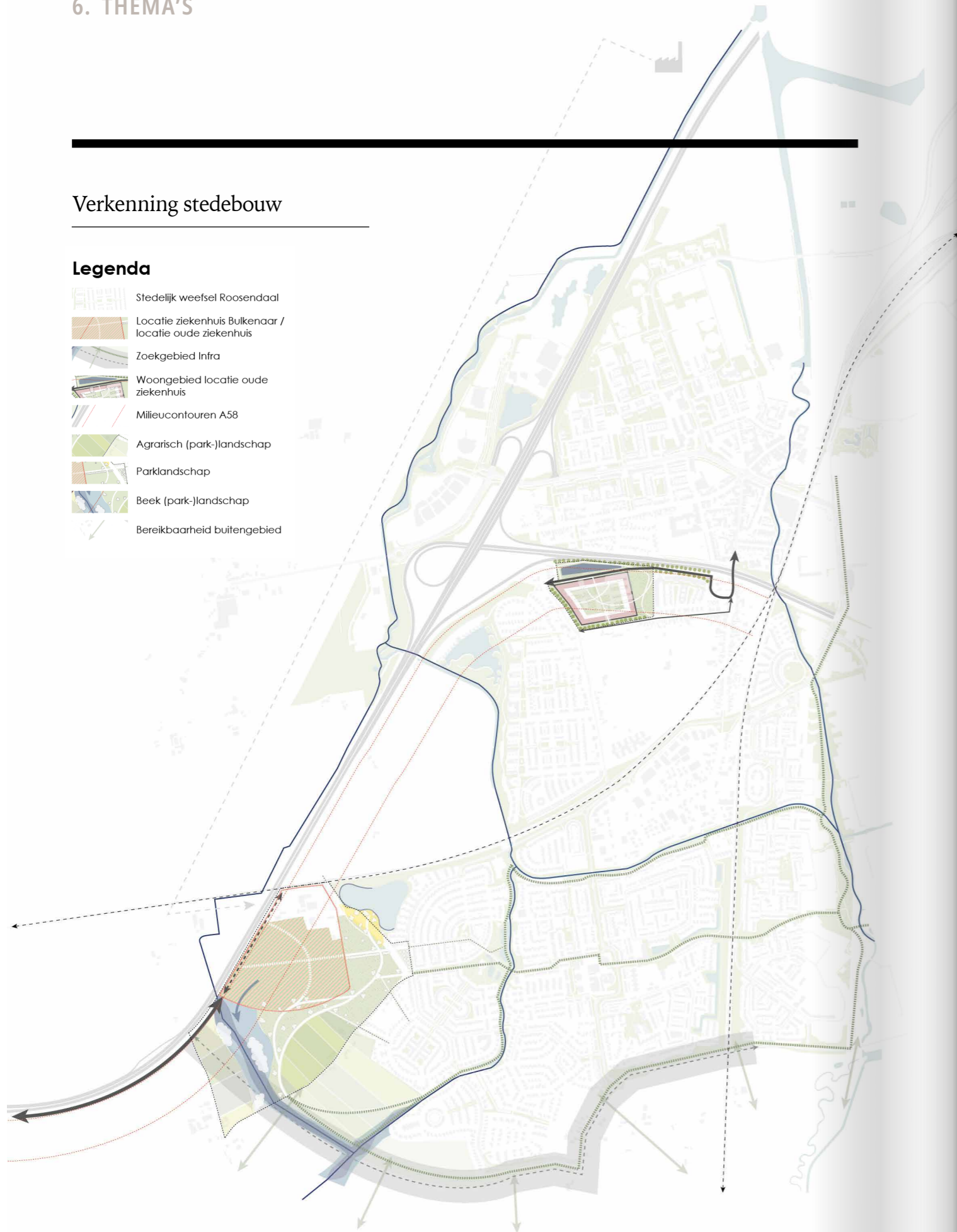
Van belang is dat het nieuwe landschapspark de Bulkenaar een buffer vormt tussen het ziekenhuis en de woonwijk Tolberg. Het wordt een ontmoetingsruimte tussen beide gebieden. Het landschapspark bevordert bovendien de integratie van recreatieve en nuttige routes tussen beide. De toekomstige herontwikkeling van stadswijk Hulsdonk na 2030 zullen we laten aansluiten op de wensen van dat moment. Een duurzame gedachte lijkt de transformatie van het ziekenhuis naar woningbouw.

6. THEMA'S

Verkenning stedebouw

Legenda

- Stedelijk weefsel Roosendaal
- Locatie ziekenhuis Bulkenaar / locatie oude ziekenhuis
- Zoekgebied Infra
- Woongebied locatie oude ziekenhuis
- Milieucontouren A58
- Agrarisch (park-)landschap
- Parklandschap
- Beek (park-)landschap
- Bereikbaarheid buitengebied



*Van belang is dat het nieuwe
landschapspark de Bulkenaar
een groene buffer vormt.*

Innovatief zorglandschap

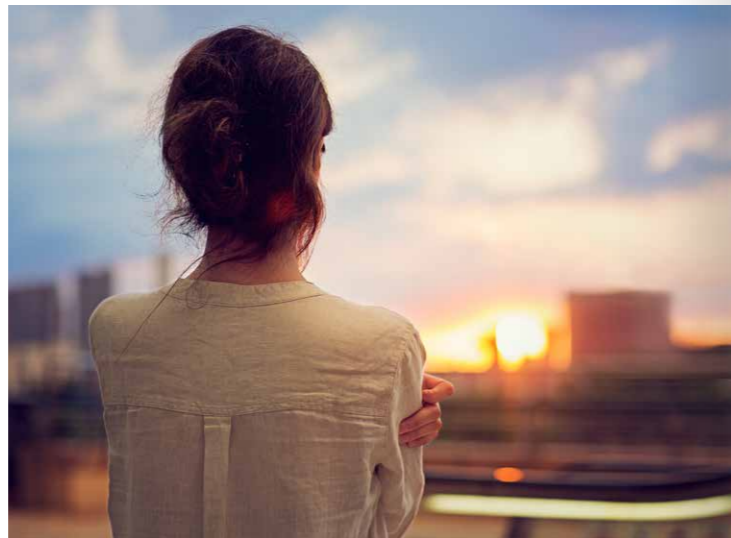
Het gezamenlijk belang van de gemeente Roosendaal en het Bravis is de realisatie van een modern regionaal ziekenhuis waarmee de zorg voor alle inwoners van onze regio gewaarborgd is voor de toekomst. Het ziekenhuis zal ingebed worden in een uitnodigende, parkachtige omgeving die tegen de stad aan ligt. Hier kom je niet alleen naartoe voor je gezondheid, maar ook om te genieten van de natuur en om te recreëren. Zo maken we een duurzame verbinding tussen zorg, mobiliteit, wonen, werken en vrije tijd.

Zorgpartners

Voor het Bravis ziekenhuis komt 12 hectare grond beschikbaar. Ook aan het ziekenhuis gerelateerde zorgverleners krijgen de mogelijkheid, in overleg met Bravis, om zich daar te vestigen.

Zorgvisie van het Bravis ziekenhuis

Op dit moment ontwikkelt het Bravis een visie op de medisch specialistische zorg in de regio West-Brabant en het oosten van Zeeland in 2030. Alle te verwachten toekomstige ontwikkelingen worden in deze visie vertaald naar de koers die Bravis de komende jaren gaat varen. Daarnaast fungeert deze visie onder andere als inspiratie en leidraad voor de keuzes die Bravis moet maken met betrekking tot het ontwerp van het toekomstige ziekenhuisgebouw. Medio 2020 zal deze zorgvisie van het Bravis afgerond worden.



Infrastructuur

Roosendaal is een stad met een relatief goede bereikbaarheid. De stad wordt vanuit het noorden ontsloten door de A17 richting de randstad. De A58 loopt in oost-westelijke richting door de stad heen. Dit zorgt ervoor dat de meeste wijken van Roosendaal optimaal ontsloten worden op het rijkswegennet. De provinciale N262 vormt een goede verbinding richting België. Ook voor het spoor is Roosendaal een belangrijk knooppunt want in Roosendaal komen verbindingen uit Zeeland, België, de randstad en uit oostelijke richting samen.

Verbindingsweg naar ziekenhuis vanaf A58

De aansluiting van het ziekenhuis op de A58 leidt tot weinig discussie. Via de afrit Wouw wordt een parallel liggende wegverbinding aangelegd aan de zuidzijde van de A58 richting de Bulkenaar. Dit deel van het tracé heeft een minimale impact op de omgeving. Landschappelijk wordt het gebied nauwelijks doorsneden en er zijn nagenoeg geen omwonenden die overlast ervaren van het verkeer. Het westelijke deel van het tracé is gebaseerd op de resultaten van de verschillende varianten in aansluiting met de bestaande wijk en onderliggende wegenstructuur.

Verkeerssituatie Tolberg

Tolberg is met ruim 12.000 inwoners een van de grootste wijken van Roosendaal. Ondanks zijn geografische ligging in de nabijheid van de A58, is de wijk niet optimaal aangesloten op het rijkswegennet. Ook de ligging tussen de sporen (gelijkvloerse spoorwegovergangen) richting België en Zeeland maakt de ontsluiting van de wijk kwetsbaar. Als beide spoorwegovergangen geblokkeerd zijn, kan het verkeer de wijk niet in of uit. De belangrijkste routes om met de auto op de snelweg te komen zijn via de Willem Dreesweg en het centrum naar de A58, en via de Heerma van Vosstraat en de Burgemeester Freijterslaan naar de A17. De Rietgoorsestraat en de Bulkenarsestraat maken het mogelijk om door het buitengebied naar de A58 (richting Bergen op Zoom) te rijden. Deze routes zijn ingericht als erftoegangswegen en niet geschikt voor grote hoeveelheden verkeer.

In 2009 is door adviesbureau Goudappel Coffeng onderzoek gedaan naar de bereikbaarheid van de wijk Tolberg. Er zijn destijds verschillende maatregelen om de wijk beter te ontsluiten onderzocht. Een extra aansluiting voor de wijk in westelijke richting, parallel aan de A58, bleek een groot probleemoplossend vermogen te hebben voor de robuustheid van het onderliggend wegennet en de wijk Tolberg.

In 2009 ontbraken de financiën om het tracé op korte termijn aan te leggen en werd de bestemmingsreserve 'ontsluiting Tolberg' ingesteld.

In 2019 is het onderzoek naar de verbinding van de wijk Tolberg met de A58 door Goudappel Coffeng geactualiseerd voor het planjaar 2030. Hierbij zijn de nieuwe inzichten, zoals de realisatie van een regionaal ziekenhuis op de Bulkenaar ten westen van Tolberg meegenomen. Voor het onderzoek zijn op het omliggend wegennet verkeersstellingen gehouden op basis waarvan het verkeersmodel is geactualiseerd. Omdat het programma van het ziekenhuis in 2019 nog niet geheel bekend was, werd er gerekend met een worst-case scenario. Hiervoor werd de verkeersproductie van de ziekenhuizen Bergen op Zoom en Roosendaal bij elkaar opgeteld en opgenomen in het regionaal verkeersmodel. Zodoende konden de verkeerseffecten van het nieuwe ziekenhuis op de nieuwe en bestaande infrastructuur van de stad in beeld gebracht worden. Door Goudappel Coffeng zijn drie varianten onderzocht. Er is gekeken naar de effecten van een verkeersproductie van ongeveer 10.000 motorvoertuigen per etmaal op het omliggende wegennet en naar de effecten voor de wijk Tolberg. Naast de impact van nieuwe infrastructuur en aansluiting op de bestaande wijk, zijn eveneens de consequenties van een ondertunneling Willem Dreesweg voor de verschillende varianten onderzocht. De toename en de afname van het verkeer op het omliggende wegennet is in beeld gebracht, evenals de consequenties op het gebied van geluid en luchtkwaliteit.

Verbindingsweg richting Tolberg

Op basis van de bevindingen uit het onderzoek, impact op de omgeving en de ruimtelijke inpassing is gekozen voor de zuidelijke verbinding Tolberg. Bewoners van Tolberg krijgen hiermee een alternatieve route richting de A58. In de richting van het centrum en België worden risico's op het bestaande traject weggehaald door de ondertunneling van de Willem Dreesweg aan de zuidzijde. Dit is wenselijk voor de bewoners van Tolberg, maar zeker voor de hulpdiensten vanuit Roosendaal in de richting van het nieuwe ziekenhuis. De grootste toename van verkeer is te zien op de Willem Dreesweg (zuidzijde). De Willem Dreesweg vormt de begrenzing van Roosendaal aan de zuidzijde en is ingericht als een gebiedsontsluitingsweg.

Fietsverkeer

Het ziekenhuis wordt optimaal bereikbaar met de fiets. De snelfietsroute F58 loopt dwars voor het plangebied van de Bulkenaar en het ziekenhuis krijgt logischerwijs een aansluiting op deze fietsverbinding. Bij het wegtracé komt een vrij liggend fietspad.

Doorstroming, geluid en verkeersveiligheid

Doordat de verkeersstromen gaan wijzigen, zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk op het huidige wegennet, om te zorgen dat de doorstroming en verkeersveiligheid gewaarborgd blijven. Deze maatregelen op wegvak- en kruispuntniveau worden meegenomen bij de nadere uitwerking van het tracé. In de modelstudies naar de verbinding Tolberg zien we dat het verkeer op de Thorbeckelaan en Willem Dreesweg zuidzijde aanzienlijk toeneemt door de



aanleg van een extra verbinding van Tolberg naar de A58. Om de verkeersveiligheid te garanderen en de extra geluidsbelasting op de gevels tegen te gaan zijn aanvullende maatregelen op dit deel van het bestaande wegennet gewenst.

Stadswijk Hulsdonk

Het huidige ziekenhuisterrein op Hulsdonk is vanaf het noorden te bereiken via de Hulsdonksestraat en Boerhaavelaan. Vanuit de zuidzijde is het terrein bereikbaar via Heerma van Vosstraat en Sportstraat. Met het vertrek van het ziekenhuis worden de omliggende wegen minder druk. Voor de

toekomstige herontwikkeling van stadswijk Hulsdonk kan gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur. Deze netwerken lopen nu dood op het terrein van het ziekenhuis, maar bij transformatie van het oude ziekenhuis kunnen ze eenvoudig worden aangesloten op de omliggende straten. Met een woningbouwprogramma worden geen afwikkelingsproblemen verwacht op het huidige wegennet.

Mobiliteit

Een extra verbindingsweg voor ambulances en auto's is noodzakelijk, maar je moet ook op de fiets, lopend of met het openbaar vervoer naar het ziekenhuis kunnen komen. Dat willen we zelfs graag stimuleren. Want door meer diversiteit in vervoer kan de CO2-uitstoot worden verminderd. Daarom nemen we veel maatregelen om de bereikbaarheid van het ziekenhuis te vergroten.

Parkeren voor het ziekenhuis

Autobereikbaarheid is voor een regioziekenhuis van groot belang. Veel patiënten willen graag met de auto naar het ziekenhuis en deze keuze moeten ze kunnen maken. Er worden parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het zorgprogramma van het ziekenhuis. Hiermee wordt rekening gehouden met duurzaam autoverkeer en andere transportvormen. Om te zorgen dat overloop van parkeerders van het ziekenhuis naar de wijk tot een absoluut minimum beperkt blijft is het wenselijk de parkeervoorziening zo ver mogelijk van de wijk te plaatsen. De rand van de A58 zou een geschikte locatie voor een concentratie van een parkeervoorziening kunnen zijn.

HUB

In de visie voor Transitie strategie Gedeelde Mobiliteit 2023 (provincie Noord-Brabant) is de Bulkenaar aangewezen als onderzoek locatie voor een (regionale) HUB. Dit betekent dat het een knooppunt voor allerlei soorten

verkeer kan worden. Bezoekers en werknemers van het Bravis willen we met de realisatie van de HUB een volwaardig alternatief voor de auto bieden. Een hoogwaardige HUB, eventueel gecombineerd met een Park&Ride, kan ook de overstaplocatie zijn voor gedeelde mobiliteit en regionale buslijnen.

Extra treinstation

Het treinstation in het centrum van Roosendaal is een knooppunt voor treinen vanuit alle windrichtingen, het is een belangrijk knooppunt voor de regio en heeft internationale betekenis door zijn spoorverbinding met België. Ook voor streeklijnen vanuit de regio is Roosendaal een belangrijk knooppunt. We zien op langere termijn op de Bulkenaar de potentie voor een extra treinstation. Het ziekenhuis zal extra reizigers genereren, maar ook voor de bewoners van Roosendaal en de regio kan een treinstation op deze locatie betekenis hebben. De mogelijkheden die een hoogwaardige HUB op termijn op

locatie de Bulkenaar heeft, worden gezamenlijk met de provincie en de regio West-Brabant (RWB) onderzocht. Zodoende kan er sprake zijn van een HUB als groeimodel.

Fiets

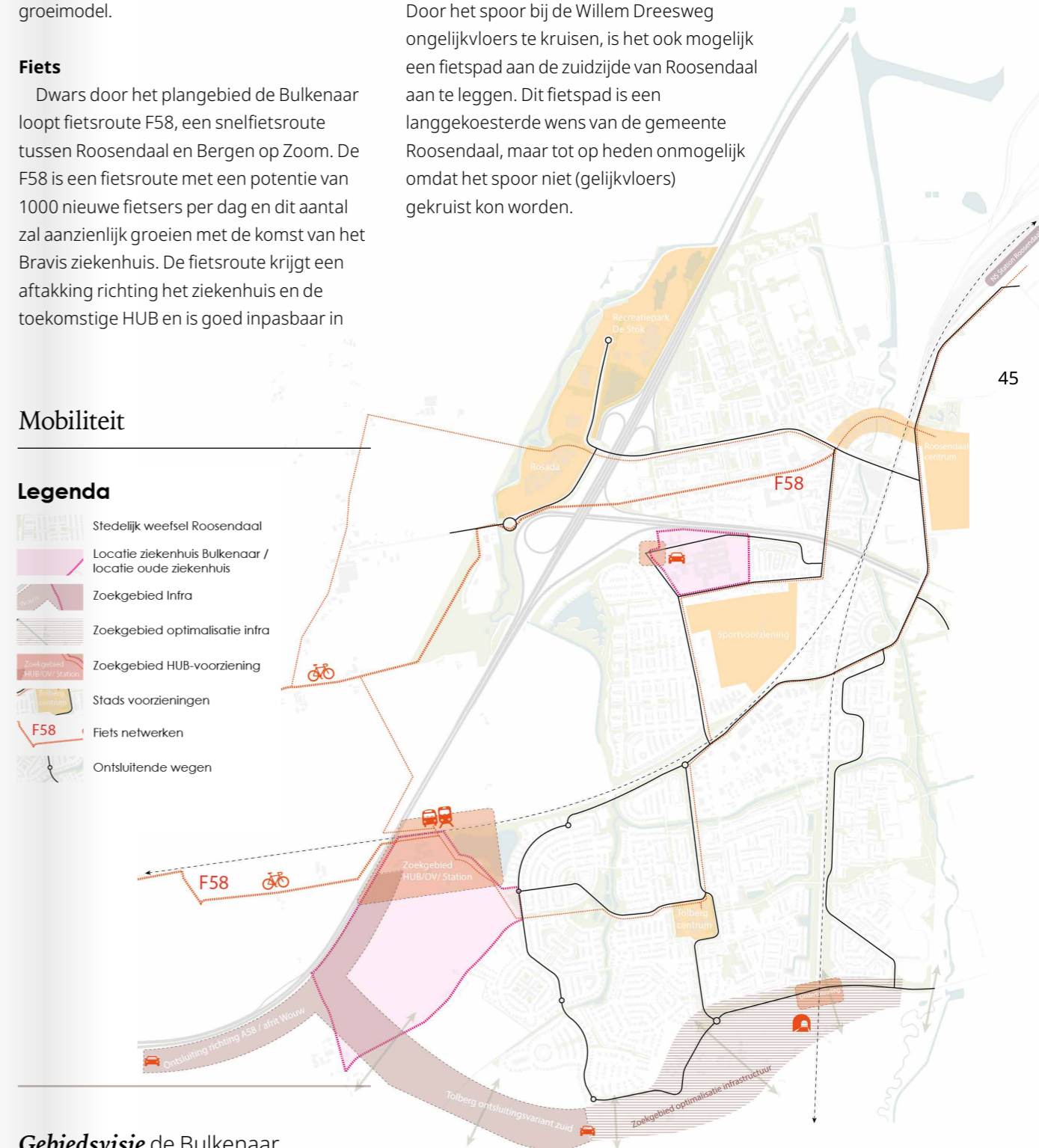
Dwars door het plangebied de Bulkenaar loopt fietsroute F58, een snelfietsroute tussen Roosendaal en Bergen op Zoom. De F58 is een fietsroute met een potentie van 1000 nieuwe fietsers per dag en dit aantal zal aanzienlijk groeien met de komst van het Bravis ziekenhuis. De fietsroute krijgt een aftakking richting het ziekenhuis en de toekomstige HUB en is goed inpasbaar in

een groene zorgomgeving van een ziekenhuis. Met een snelfietsroute en de opkomst van E-bikes, krijgen met name de forenzen een alternatief voor de auto. Door het spoor bij de Willem Dreesweg ongelijkvloers te kruisen, is het ook mogelijk een fietspad aan de zuidzijde van Roosendaal aan te leggen. Dit fietspad is een langgekoesterde wens van de gemeente Roosendaal, maar tot op heden onmogelijk omdat het spoor niet (gelijkvloers) gekruist kon worden.

Mobiliteit

Legenda

- Stedelijk weefsel Roosendaal
- Locatie ziekenhuis Bulkenaar / locatie oude ziekenhuis
- Zoekgebied Infra
- Zoekgebied optimalisatie infra
- Zoekgebied HUB-voorziening
- Stads voorzieningen
- Fiets netwerken
- Ontsluitende wegen



Gebiedsvisie de Bulkenaar

Landschap en recreatie

Het landelijke karakter van de Bulkenaar wordt door veel omwonenden gewaardeerd. Het dagelijkse wandelingetje met de hond, hardlopen, en genieten van de rust net buiten de stad, worden vaak genoemd in het onderzoek van Urban Synergy. Het zijn aspecten die de gemeente Roosendaal graag wil laten terugkomen in het ontwikkelen van zorglandschap de Bulkenaar.

De geschiedenis als leidraad

In een ver verleden werd de landschappelijke basis van de Bulkenaar en omgeving gevormd door Pleistocene afzettingen van de Rijn en dekzand afzettingen uit de laatste ijstijd. Daarop ontstonden zandvlaktes en zandruggen waar veel later mensen gingen wonen. Op de hoge koppen ontstonden de buurtschappen Bulkenaar en Haiink en later Huijbergseweg met rondom akkers. Op de lagere stukken bij de beek kon het vee worden geweid. De ontwikkelingen van de laatste honderd jaar hebben de natuurlijke landschapskarakteristiek vervlakt. Verkaveling en ontwatering zorgden voor rechte en egale kavels, veelal in gebruik als grasland. De ontwikkeling van de Bulkenaar als landschapspark maakt het nu mogelijk om de leesbaarheid van het landschap te herstellen, de ecologische kwaliteit aanzienlijk te verhogen en meer recreatieve belevingswaarde aan de Bulkenaar te geven.

Gezond en groen

Het ligt voor de hand om het ziekenhuis op de hogere gedeeltes van het gebied te situeren en de lagere gedeeltes te bestemmen voor recreatie en natuurbeleving. Daarvoor kan er gedacht worden aan het herstel van de natuurlijke beken waardoor het hemelwater op een ecologische manier kan worden afgevoerd. Daartussen is er de mogelijkheid om groene, natuurlijke zones te plannen waar volop gerecreëerd kan worden, met ruimte voor mens en dier. Er kunnen wandelpaden, fietspaden en ontmoetingszones worden aangelegd in een parkachtige omgeving. Onze ambitie is om van de Bulkenaar een gezond en groen landschapspark te maken, dat een meerwaarde gaat opleveren voor de bewoners van Roosendaal en voor de zorg in de hele regio West-Brabant.

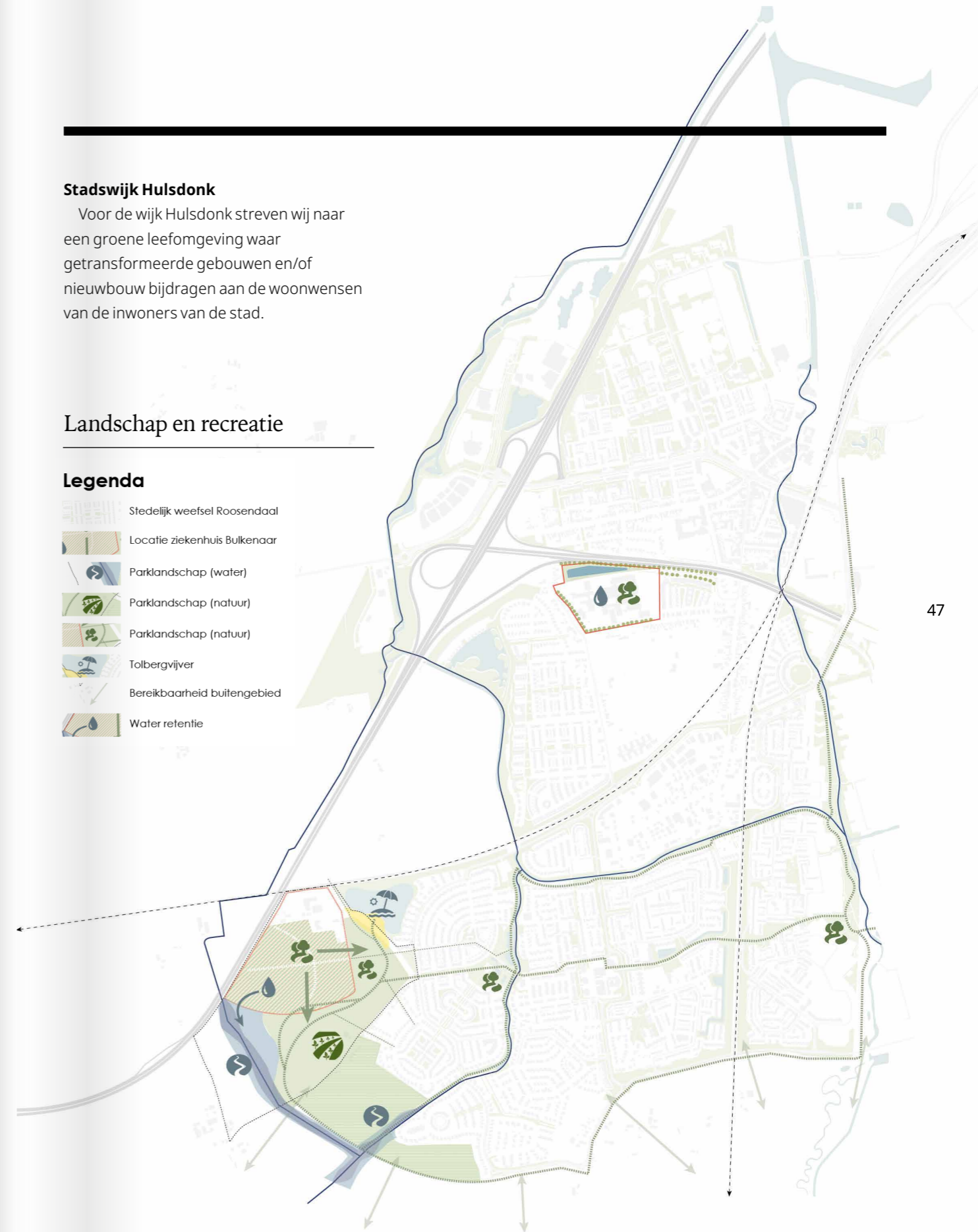
Stadswijk Hulsdonk

Voor de wijk Hulsdonk streven wij naar een groene leefomgeving waar getransformeerde gebouwen en/of nieuwbouw bijdragen aan de woonwensen van de inwoners van de stad.

Landschap en recreatie

Legenda

-  Stedelijk weefsel Roosendaal
-  Locatie ziekenhuis Bulkenaar
-  Parklandschap (water)
-  Parklandschap (natuur)
-  Parklandschap (natuur)
-  Tolbergvijver
-  Bereikbaarheid buitengebied
-  Water retentie



Gebiedsvisie de Bulkenaar



*Het landelijke karakter van
de Bulkenaar wordt door veel
omwonenden gewaardeerd.*

Vervolg, Planning en Proces

Wat gebeurt er na de vaststelling van deze visie?

Wanneer het college van burgemeester en wethouders de gebiedsvisie voor de ontwikkeling van de Bulkenaar heeft vastgesteld, zal voor de Bulkenaar een planologische procedure worden doorlopen waarin zowel een bestemmingsplan als een milieueffectrapport (MER) worden opgesteld. Dit is de volgende stap in het realiseren van de vestiging van het ziekenhuis, de ontsluiting van het gebied vanaf de afslag 25 van de A58 richting de Bulkenaar en de vereiste landschappelijke inpassing.

De stadswijk Hulsdonk zal niet in dit proces meelopen en zal pas – separaat - tot herontwikkeling gebracht worden – planning na 2030 – nadat Bravis haar activiteiten op de huidige locatie heeft gestopt. Vanuit duurzame stedelijke ontwikkeling zijn de Bulkenaar en de stadswijk Hulsdonk logischerwijs verbonden. In de tijd, qua inhoudelijk opgaven, exploitatie en kosten(verhaal) (financieel), uitvoerbaarheid, planologische procedure staan ze nadrukkelijk los van elkaar. Er is aldus geen sprake van een complex dat als één geheel in exploitatie wordt gebracht.

Verbindingsweg Tolberg

De verbinding van de wijk Tolberg met de A58 maakt geen onderdeel uit van het eerste bestemmingsplan. De zuidelijke ontsluiting van de wijk Tolberg zal namelijk in een aantal stappen verder worden uitgewerkt. De stappen bestaan uit een

verdere dimensionering en uitwerking van het tracé gevolgd door een inrichtingsplan. Op basis daarvan zal een aparte ruimtelijke procedure, in de vorm van een omgevingsplan, worden doorlopen. De omwonenden worden bij de vervolgstappen betrokken.

Inspraak

Inwoners en bedrijven hebben op verschillende manieren en momenten inspraak in het proces. In een vroeg stadium is, vooruitlopend op het opstellen van de gebiedsvisie, gestart met een proces van co-creatie met inwoners. Dit proces zal de komende fase een vervolg krijgen bij het opstellen van een inrichtingsplan. Daarnaast is er tijdens het reguliere bestemmingsplanproces de gelegenheid om zienswijzen en later eventuele bezwaren in te dienen. Pas nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, kan gestart worden met de realisatie van de plannen.

Grondverwerving

Vooruitlopend op het planologische proces wordt er al een start gemaakt met de grondverwerving. Om grondspeculatie te voorkomen heeft de gemeente in een vroeg stadium op bepaalde gronden de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing verklaard.

Zorgvisie

Ter voorbereiding op de realisatie van het nieuwe ziekenhuis stelt Bravis op dit moment een nieuwe zorgvisie op. Deze is gericht op de medisch specialistische zorg in 2030. De zorgvisie maakt inzichtelijk wat de belangrijkste ontwikkelingen in de zorg voor de komende jaren zullen zijn en hoe dit effect zal hebben op de omvang van de organisatie en de vormgeving van het nieuwe Bravis ziekenhuis. De consequenties voor huidige en toekomstige samenwerkingspartners van het Bravis ziekenhuis vormen onderdeel van deze visie. Op basis van deze visie zal een programma van eisen worden opgesteld voor het nieuwe ziekenhuis dat als input zal dienen voor het ontwerp ervan. Naast ontwerp van het gebouw zal er ook aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing van het ziekenhuis in haar omgeving.

Planning bestemmingsplan

In juni 2020 is het voorontwerp-bestemmingsplan voor de Bulkenaar gereed en wordt het ter visie gelegd. Daarop kunnen reacties worden ingebracht. De reacties worden afgewogen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat in oktober ter visie wordt gelegd. Daarop kunnen zienswijzen worden ingebracht. Na vaststelling van het bestemmingsplan door

de gemeenteraad, begin 2021, is er de mogelijkheid om beroep in te dienen, maar alleen als er een zienswijze is ingebracht. Gelijktijdig met de opstelling van het bestemmingsplan wordt een Milieu Effect Rapportage opgesteld.

Start aanleg infrastructuur

De aanleg van de ontsluitingsweg vanaf de afslag 25 van de A58 (Wouw/Wouwse Plantage) start zo mogelijk in 2022.

Start bouw ziekenhuis

Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, de benodigde gronden zijn verworven en de benodigde vergunningen zijn verkregen is de planning dat vanaf 2023 gestart kan worden met de realisatie van het nieuwe ziekenhuis. In 2025 zou de eerste fase van de bouw afgerond kunnen worden. De huidige vestiging in Bergen op Zoom gaat dan dicht. De planning is dat in 2030 de huidige vestiging van Bravis in Roosendaal wordt gesloten.

Bijlage met de uitkomsten van de bewonersenquête

Bouwstenen/kansen vanuit interviews:

Toekomstige zoom rondom ziekenhuislocatie

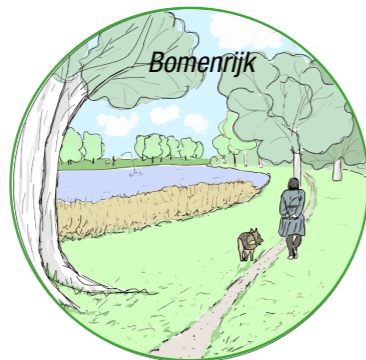
Bouwsteen voor locatie ziekenhuis



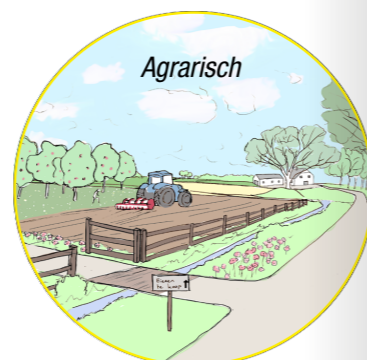
Invulling groene rand



Park



Bomenrijk



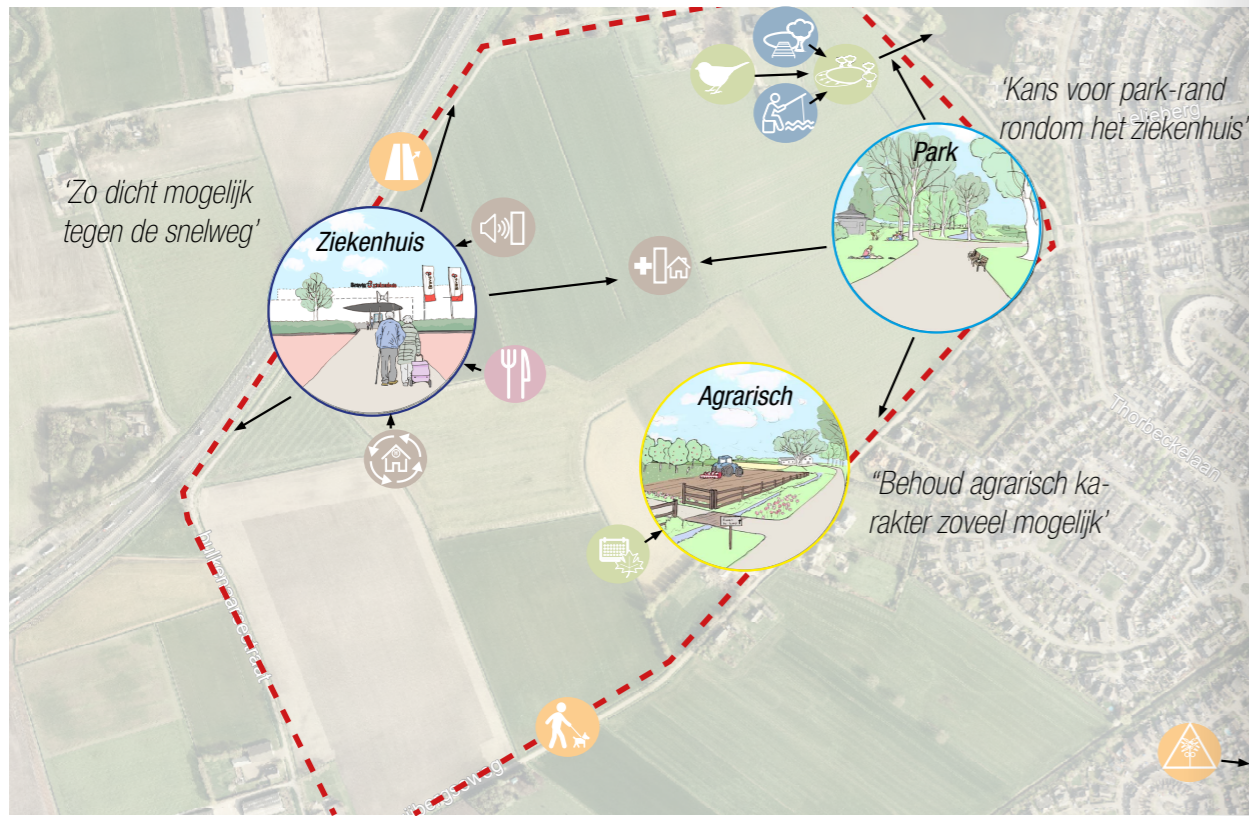
Agrarisch

Uitkomsten interviews:

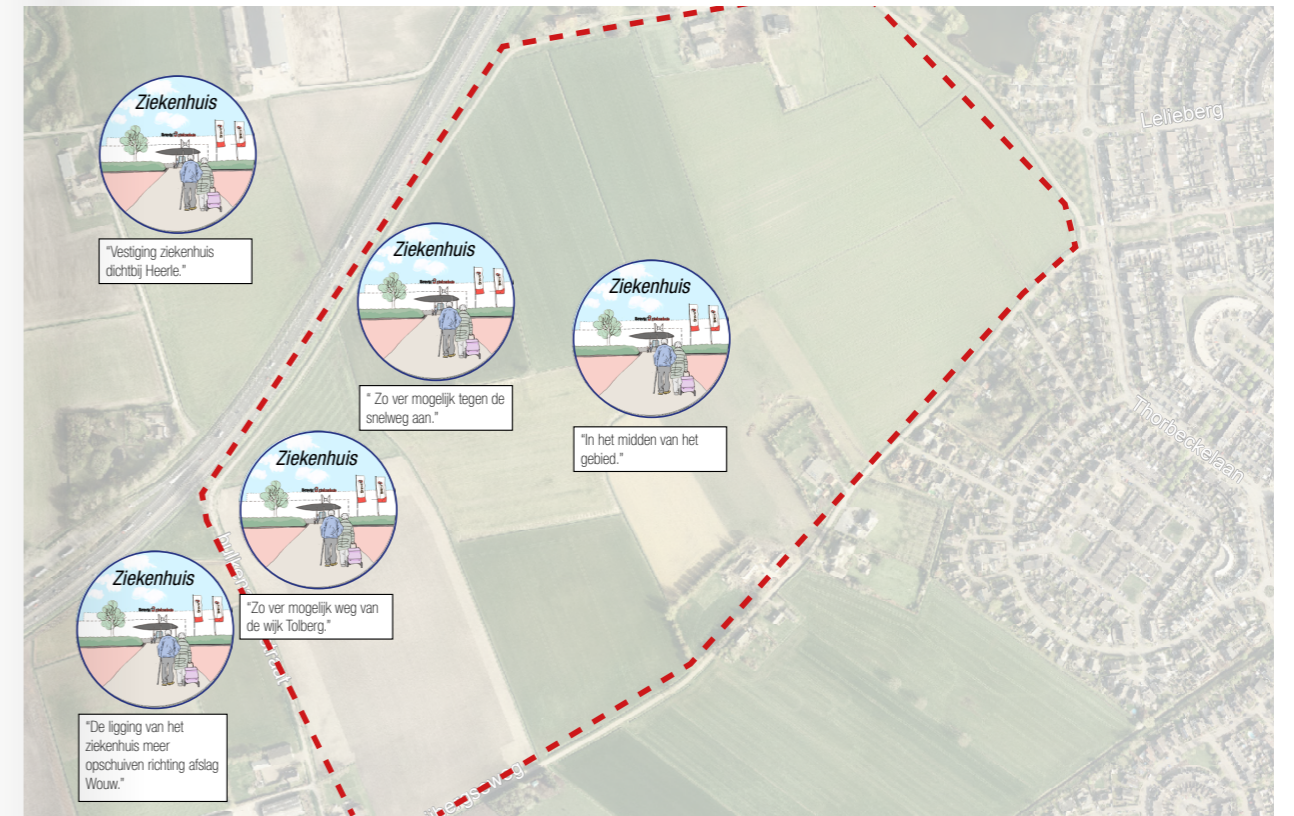
overig genoemde kansen/bouwstenen: niet plekgebonden

Recreatie	Groen	Infrastructuur	Voorzieningen	Overig
Speeltoestellen	Speelnatuur	Wandelrondje	Onderwijs	Geluidsbuffer snelweg
Boardwalk	Waterpartij	Fietsrondje	Eetgelegenheid	Buffer tussen wijk en ziekenhuis
Bankjes	Bloemrijke akkerrand	Nieuwe OV-verbinding/ nieuw treinstation	Winkels	Milieuvriendelijke ziekenhuisomgeving
(kinder)Boerderij	Bos	Verbeterde spoorwegovergangen	Woningen voor jongeren en ouderen	Waterberging
Visvijver	Heuveltjes	Parkeergelegenheid	Hotel	
	Seizoenen zichtbaar in vegetatie	Extra afrit snelweg	Revalidatiecentrum	
Buitensport	Ruimte voor vogels en andere dieren			
Sportvelden	Uitbreiding van de Tolbergvijver			

Aantal benoemde kansen:
locatie-specifiek

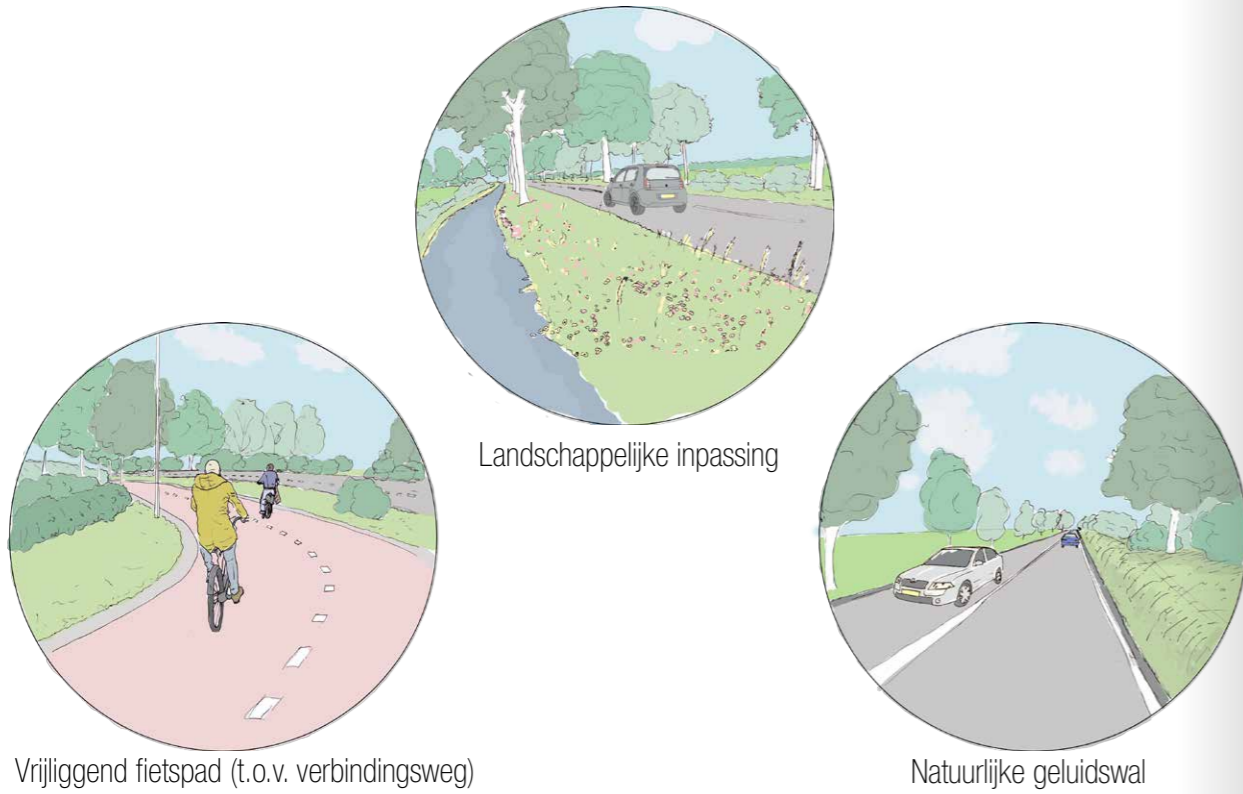


Aantal benoemde kansen:
genoemde ziekenhuislocaties



Uitkomsten interviews:
Bouwstenen verbindingsweg

56

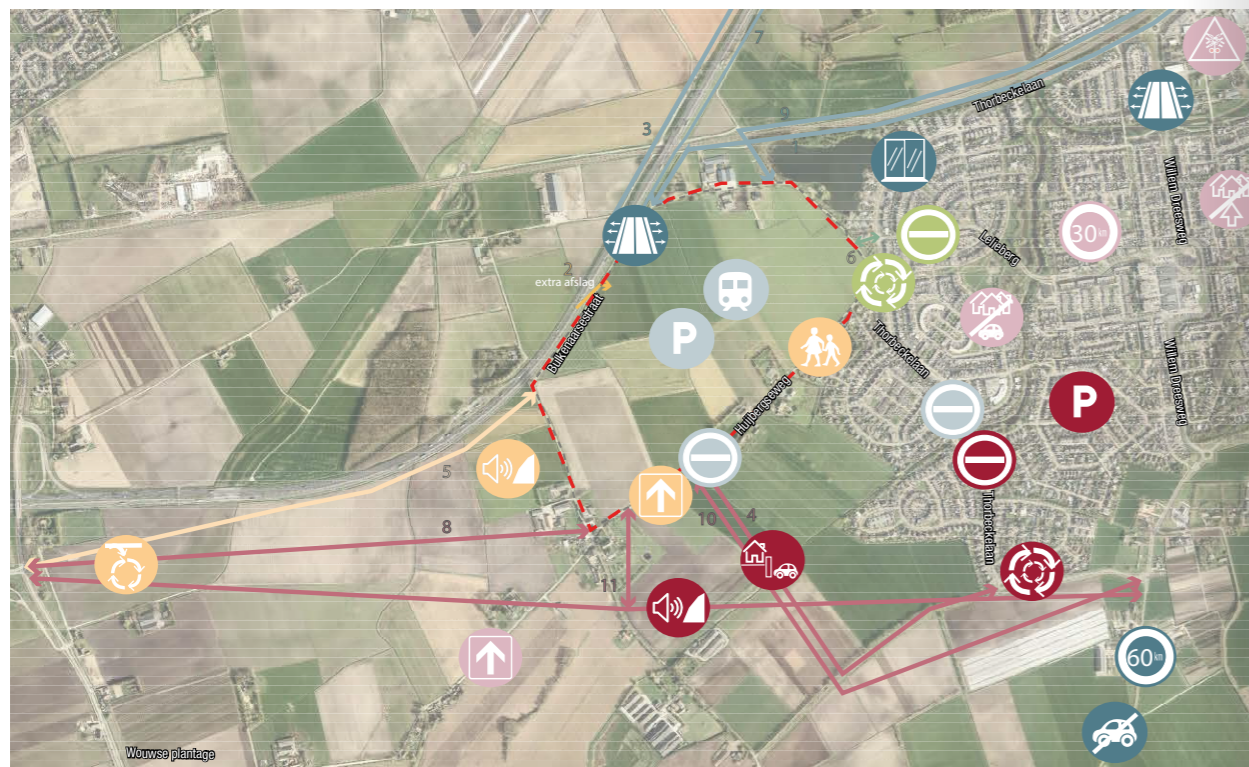


Uitkomsten interviews:
Locatiegebonden bouwstenen verkeer

"Om de wijk heen"	"Parallel aan snelweg"	"Via noordzijde"	"Via zuidzijde"	"Algemeen"
Huijbergseweg ontlasten	Natuurlijke geluidswal	Bulkenaarsestraat verbreden	Thorbeckelaan ontlasten	Doorgaand verkeer naar andere wijken ontmoedigen
Nieuw treinstation/OV verbinding	Rotonde eind van afrit die verkeer ziekenhuis en Tolberg splitst	Autoluw maken van Rietgorssestraat en Westelaarsestraat	Natuurlijke geluidswal	Eenrichtingsverkeer van Plantagebaan naar Tolberg
(Gratis) parkeergelegenheid bij het ziekenhuis	Huijbergseweg veilig voor naar schoolgaande kinderen	Verbreden Willem Dreesweg	Rotonde Roosendaalsweggetje vergroten	Treinovergangen Willem Dreesweg verbeteren
Thorbeckelaan ontlasten	Huijbergseweg en Spuitendonksestraat eenrichtingsverkeer	Verlaging snelheid 60km/h Rietgorssestraat en Westelaarsestraat	Verbindingsweg verdiept uit het zicht	Beperking van de maximumsnelheid in de wijk, 30km/h
		Isolerend glas voor bewoners Thorbeckelaan	Parkeerdruk niet te hoog in de wijk	Wijk Tolberg West autoluwe zone/bestemmingsverkeer
"Door de wijk heen"				
Lelieberg ontlasten				
Rotonde Lelieberg opschuiven en vergroten				

57

Uitkomsten interviews:
Genoemde locaties bouwstenen verkeer



Uitkomsten interviews:
Overig genoemde bouwstenen verkeer

Fietspad	Groen	Infrastructuur	Snelheid	Overig
Vrijliggende fietspaden met groene berm	Weg verdiept aanleggen, uit het zicht	Nieuwe op en afrit snelweg	Beperking van de maximumsnelheid verbindingsweg, 30 km/h	Goede verlichting
Snelfietspad	Groene berm	Kruisingen in de vorm van rotondes	Beperking van de maximumsnelheid verbindingsweg, 50 km/h	(Gratis) parkeergelegenheid
	Eenbaansweg met tussenberm met bomen	Veilige weg	Beperking van de maximumsnelheid verbindingsweg, 60 km/h	Verkeer naar andere wijken ontmoedigen S'nachts verlichting uit met sensoren wanneer beweging
Geluid		Agrarisch verkeer gescheiden	Verkeersdrempels	Goede bewegwijzering
Geluidsarm asfalt		Ruime weg	Flitspalen voor regulatie snelheid	
Natuurlijke geluidswal		Aparte weg voor ambulances		
		Nieuw treinstation/ OV verbinding		
		Treinovergangen verbeteren		

Colofon

Deze gebiedsvisie is opgesteld in opdracht van Gemeente Roosendaal en Bravis ziekenhuis.

Vormgeving Sterke Zaak, Roosendaal
Redactie Tekstbureau Roemers
Fotografie Koen Mol

Aan de inhoud van deze gebiedsvisie kunnen geen rechten worden ontleend.

Gemeente Roosendaal, maart 2020.

