

## Participatie verslag Ontwikkelkader en omgevingsplanwijziging Hart van de Wijk – Westrand

Op 5 november 2025 vond in het Huis van de Westrand de participatiebijeenkomst *Hart van de Wijk* plaats. Het doel van deze bijeenkomst was het informeren van ondernemers, eigenaren en bewoners over de voortgang van het project. Daarnaast kregen aanwezigen de gelegenheid om mee te denken over de inrichting van het Permeke park en om vragen te stellen aan het projectteam.

Vanuit de gemeente waren onder andere aanwezig: beleidsadviseurs participatie, communicatie en wijkverbinder, planjuristen, veiligheidsspecialisten en medewerkers van stedenbouw.

Voorafgaand aan de bijeenkomst zijn in totaal 4.500 fysieke Ansichtkaarten verstuurd, 30 brieven verstuurd en 60 uitnodigingen per e-mail verzonden. Daarnaast zijn er 20 uitnodigingen persoonlijk door de projectmanager en de wijkverbinder bezorgd.

De bijeenkomst werd goed bezocht: ongeveer 200 bezoekers waren aanwezig.

Afz: Gemeente Roosendaal - Postbus 5000 - 4700 KA Roosendaal

### Uitnodiging Het nieuwe hart van de Westrand!

Hoe moet de nieuwe Rembrandtgalerij eruitzien? En hoe kunnen we het Permekepark en St. Lucasplein hierbij betrekken? De afgelopen periode hebben we samen met inwoners, ondernemers, eigenaren en belangrijke partijen in het gebied onderzocht hoe we deze puzzel kunnen leggen. We zijn blij dat we veel input hebben kunnen verwerken in het resultaat.

Het resultaat is namelijk het 'Ontwikkelkader Hart van de Wijk'. Het toekomstplan voor het hart van de Westrand. Dit ontwikkelkader is nodig om daadwerkelijk van start te kunnen met de toekomstplannen. Graag nodigen we u uit om kennis te nemen van en vragen te stellen over het ontwikkelkader.

**Datum** Woensdag 5 november  
**Tijdstip** 16:00 tot 19:00 uur  
**Locatie** Huis van de Westrand,  
St. Lucasplein 3

Nederlands  
English  
Polskim  
Հայերէս  
Türkçe



- ✓ **Participatieniveau:** Informeren
- ✓ **Documenten:** Ontwikkelkader en concept wijziging omgevingsplan
- **Volgende stap:** Besluitvorming gemeenteraad over wijziging omgevingsplan in 2026

## 1. Informeren Ontwikkeldkader Hart van de Wijk

### Algemene indruk

- Inwoners reageerden overwegend enthousiast op de plannen; veel mensen zeiden “*eindelijk gaat er wat gebeuren.*”
- Cynisme en pessimisme lijken plaatsgemaakt te hebben voor betrokkenheid en voorzichtig optimisme.
- Bewoners vinden het positief dat het wijkcentrum meer uitstraling krijgt, gezelliger wordt en zich meer naar buiten keert.
- De brede invulling van het winkelcentrum (tijdschriftenwinkel, drogist, etc.) is voor veel bewoners belangrijk.
- Er was ruime belangstelling: ruim 200 aanwezigen, al was dit geen afspiegeling van de wijk (weinig jongeren).

### Winkelcentrum en voorzieningen

- Grote behoefte aan een full-service supermarkt; de huidige supermarkt wordt als te klein ervaren.
- Bewoners hopen op een gevarieerd winkelaanbod, vergelijkbaar met het bestaande.
- Er zijn zorgen over de toekomst van huidige ondernemers en waar ondernemers die nu doelwit zijn van aanslagen een plek krijgen.
- Kerkfunctie en buurthuis worden als belangrijke wijkvoorzieningen gezien.



### Verkeer en verkeersveiligheid

Meest genoemde thema:

- Drukte en gevaarlijke situaties op de Jan Vermeerlaan: vrachtverkeer, herrie, hardrijders.
- Oversteken is lastig; wachttijden oplopend tot 10 minuten. Bewoners vragen om oplossingen zoals verkeerslichten of een tunnel.
- Positief over de Anthonie van Dijkstraat als fietsstraat, maar aandacht voor juiste inrichting.
- Zorgen over afsluiting van de Van Goghlaan, waardoor druk verschuift naar de Wethouder Lanenstraat.
- Parkeerdruk rond de scholen is hoog; bewoners overwegen betaald parkeren in te voeren.

## 2. Handhaving en sociale veiligheid

Sociale veiligheid blijft een groot probleem in de wijk: bewoners geven aan dat zij 's avonds vaak niet durven naar de supermarkt te gaan. Er is een tekort aan boa's en buurtagenten, waardoor handhaving onvoldoende is. Daarnaast leeft de hoop dat de Poolse supermarkt verdwijnt vanwege ervaren overlast. Opvallend is dat de huidige situatie soms als veiliger wordt ervaren dan men verwacht van de komende overgangperiode.

#### Geluid en licht

Het laden en lossen veroorzaakt 's nachts veel geluidsoverlast, terwijl koplampen van voertuigen nu rechtstreeks in woningen schijnen. Bewoners waarderen dat er maatregelen worden opgenomen om dit te beperken, zoals het aanbrengen van hoger groen als afscherming.

#### Kruiskerk

De kerk was verrast dat meerdere locaties in het ontwikkelkader zijn opgenomen, omdat zij aanvankelijk alleen op "blok 1" rekenden. Zij uiten zorgen over geluidsoverlast bij een supermarkt en het waarborgen van voldoende parkeerplaatsen voor uitvaarten en ceremonies, waarbij blok 2 volgens hen onvoldoende parkeerruimte biedt. Daarnaast vinden bewoners het jammer als de huidige kerk verdwijnt vanwege de emotionele waarde en waarderen zij een verwijzing naar de kerk in de architectuur, bijvoorbeeld door letters, toren of klokken.

### **3. Ophalen bevindingen Wijzigen Omgevingsplan**

#### Algemene reacties

Bewoners hebben veel vragen over wanneer de plannen daadwerkelijk worden uitgevoerd en ervaren de planning tot realisatie in 2028 als erg lang. Daarnaast maken zij zich zorgen dat zij tijdens de sloop- en bouwfase tijdelijk zonder voorzieningen komen te zitten. Zij benadrukken het belang dat basisvoorzieningen in de buurt open blijven gedurende deze periode.

#### Functies en programma

Er waren weinig vragen over toekomstige functies, behalve over de aanwezigheid van supermarkt(s). Wel bleek er veel interesse in het onderscheid tussen huur- en koopwoningen. Daarnaast vroeg een jongvolwassene of het ontwerp aansluit bij de uitstraling van de wijk, maar gaf aan positief te staan tegenover meer appartementen, vanuit de wens om in Westrand zelfstandig te kunnen wonen.

#### Ruimtelijke aspecten

Er zijn vragen of het logisch is dat kerkfuncties in alle bouwblokken mogelijk worden. Daarnaast wordt verzocht om een parkeergarage te realiseren, zodat er meer overzicht op straat ontstaat; hoewel dit planologisch al is toegestaan, blijft de uitvoering afhankelijk van een initiatiefnemer. Bewoners volgen de ontwikkeling van andere projecten, zoals de BDO-locatie en het Liebau-terrein, nauwlettend en willen daar actief bij betrokken worden.

#### Toegankelijkheid

Een zorgverlener benadrukt de toegankelijkheidspunten (kleurgebruik, herkenbaarheid), gaf materialen mee en wil meedenken.



De bijlagen zijn opgenomen aan het einde van dit verslag.

#### 4. Ophalen & mee doen Permekepark

##### Algemene indruk ontwerp

- Meeste bewoners, vooral volwassenen en senioren, zijn tevreden over het ontwerp.
- Belangrijke wens: speelelementen moeten **hufteerproof** zijn.
- Bewoners willen scheiding tussen doelgroepen (peuters ,jeugd en hangjongeren) om overlast bij speelhuisjes te voorkomen.
- Sociale veiligheid, toezicht en voldoende zichtlijnen zijn essentieel.

##### Wensen en aandachtspunten

- Gebruik van natuurlijke materialen voor rustige uitstraling.
- Genoeg prullenbakken — huidige container wordt slecht onderhouden.
- Veel zitplekken, ook toegankelijk voor ouderen.
- Geen concurrentie met Spot: geen dubbele sport- of speelelementen.
- Ruimte voor evenementen: schaken, sjoelen, koken, muziek, dansavonden.
- Meer speelgelegenheid voor kleine kinderen.
- Open grasveld behouden wegens intensief gebruik.
- Inclusieve speelelementen (geschikt voor mensen die slecht ter been zijn, blind, gehandicapt).
- Parkeer- en verkeersproblemen genoemd (hard rijden).
- Toegankelijkheid voor rollators; letten op boomwortels en stoeptegels.
- Hondenveldje gewenst.
- Ruimte vrijhouden voor traumahelikopter.
- Onderhoud van beplanting is cruciaal; nu onvoldoende.

##### Groeninrichting

- Bewoners vinden het ontwerp mooi en waarderen fietsstraat + vaste planten.
- Beplanting moet laag blijven voor sociale veiligheid.
- Bloesembomen mooi, felroze variant geliefd; enkele zorgen over vuil en plakkerige slierten.



**Parcourszone:** alles positief behalve klimelement.

**Sportzone:** tafeltennis zeer populair; Multi sportveld vooral bij jongeren.

**Speelplek:** wipwap, klimobjecten, glijheuvel en speeltoren favoriet.

**Plein:** muziekspel en spelbord niet hufteerproof; schommelen weinig populair; evenementenruimte juist gewild; fontein, bedriegertjes en stapstenen zeer populair.

**Oase van rust:** alles positief behalve hangmatten (niet hufteerproof).



*De poster waarop de voorkeur door middel van stickers aangegeven kon worden.*

## 5. Informeren eigenaren en ondernemers

### Eigenaren

Eigenaren zijn geïnformeerd over de plannen en de fasering, maar de grootste vraag blijft wanneer de uitvoering daadwerkelijk start. Er bestaan zorgen over het tijdelijk verlies van voorzieningen en de bereikbaarheid tijdens de bouw. Daarnaast leven er vragen over de consequenties voor bestaande panden en gebouwen, zoals de kerk.

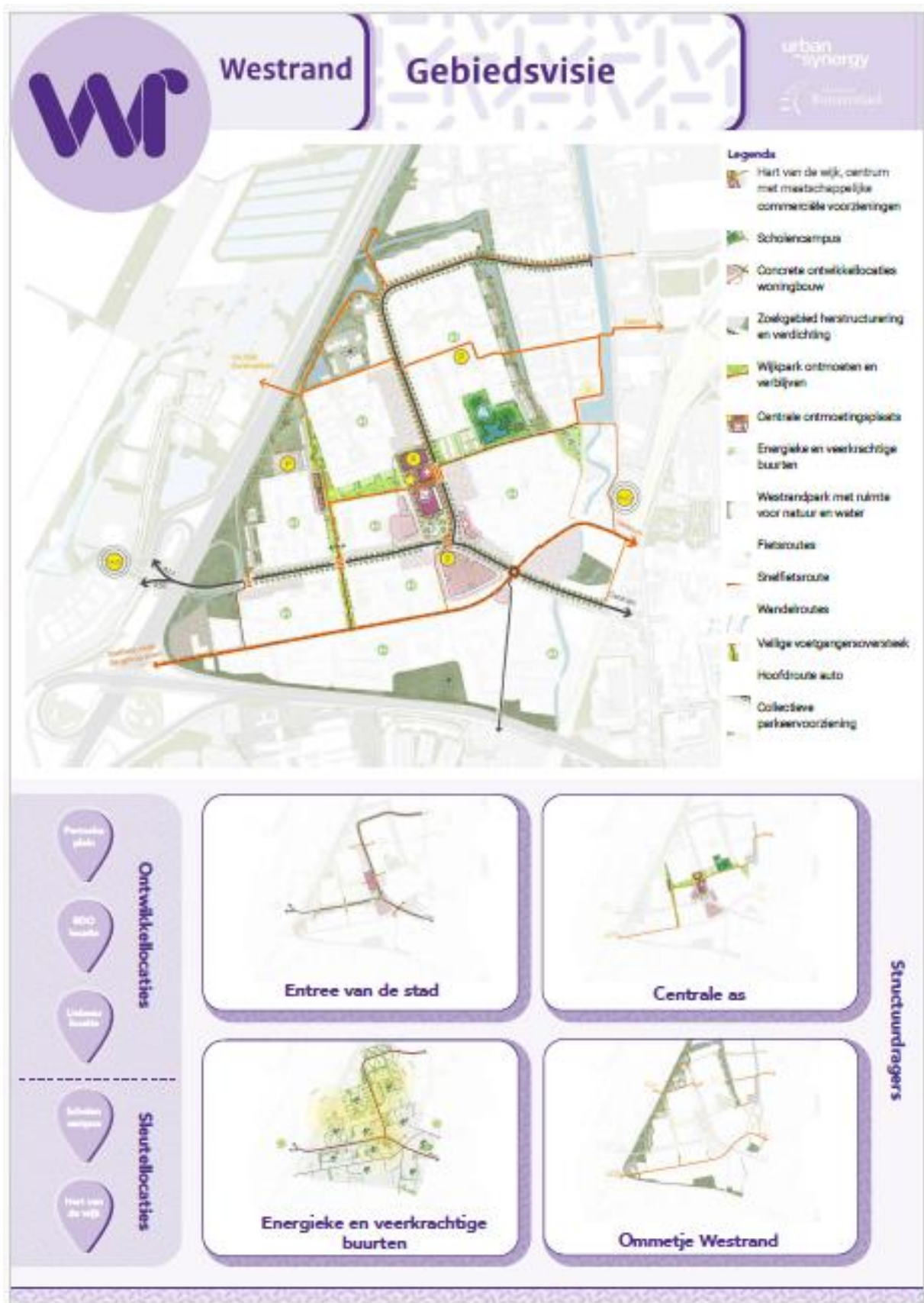
### Ondernemers

Ondernemers maken zich zorgen over de bouwperiode en vragen waar zij tijdelijk terecht kunnen. Veiligheid blijft een belangrijk aandachtspunt, vooral voor ondernemers die eerder doelwit waren van incidenten. Daarnaast heerst onzekerheid over hun terugkeer in het nieuwe winkelcentrum en onder welke voorwaarden dit zal gebeuren. Tegelijkertijd is er veel steun voor een grotere supermarkt, omdat dit meer bezoekers kan aantrekken, en men wil graag een gevarieerd winkelaanbod behouden dat vergelijkbaar is met het huidige.

## 6. Vervolg

Na deze participatie bijeenkomst wordt de gemeenteraad voorgesteld om het ontwikkelkader Hart van de Wijk vast te stellen en hiervoor ook financiële middelen ter beschikking te stellen. Hier hebben belanghebbende de mogelijkheid om bij de raad in te spreken.

Op basis van het ontwikkelkader wordt na vaststelling ontwikkelkader het ontwerp omgevingsplan ter inzage gelegd. Hier kunnen belanghebbende hun zienswijze inbrengen en is er nog ruimte om inspraak te doen.



De ambitie voor het hart van de wijk in vijf pijlers



**Kloppend hart van en voor de wijk**  
Een wijkcentrum voor de buurt



**De openbare ruimte als drager voor het wijkleven**  
De buitenruimte als motor voor identiteit, sociale cohesie  
en toekomstbestendigheid



**Een veilig en toegankelijk wijkcentrum**  
Een zichtbaar hart dat goed aansluit op Westrand

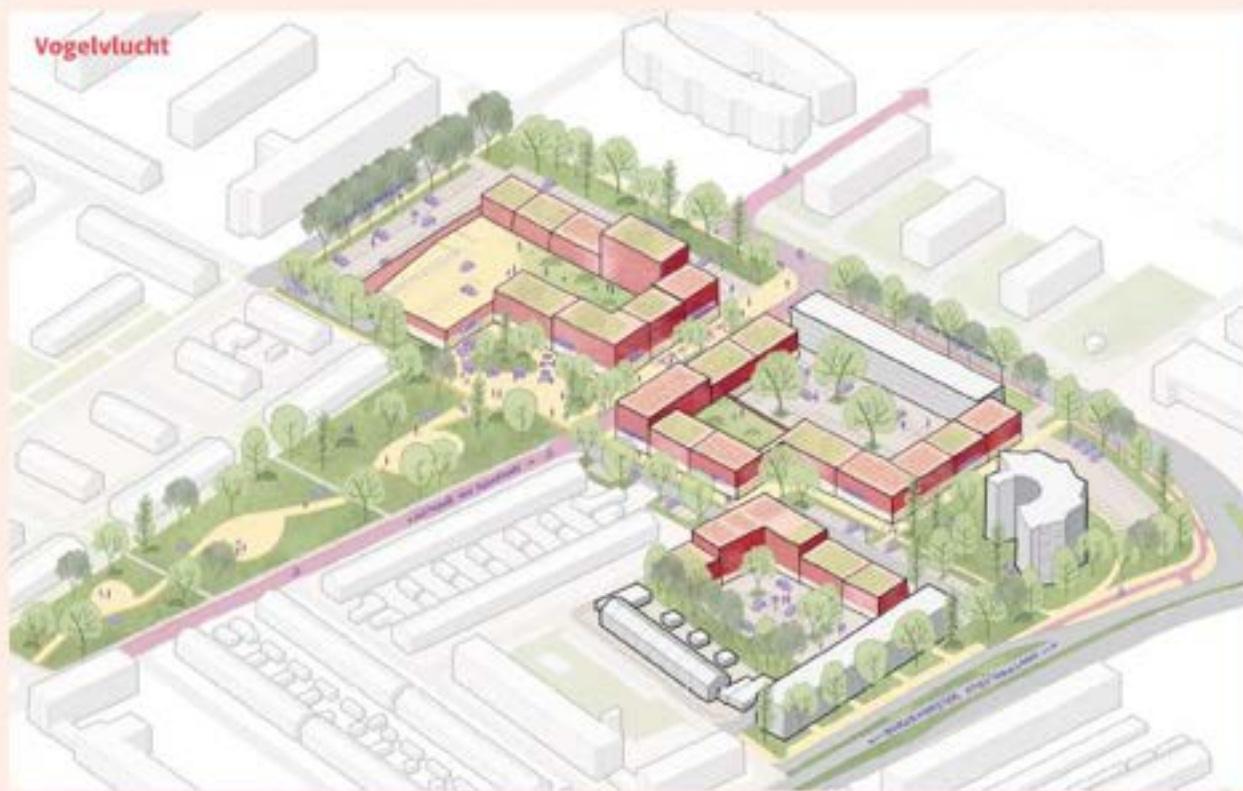


**Sterk voorzieningencuster voor Westrand**  
Divers en aantrekkelijk aanbod



**Wonen op maat**  
Diversificatie van de woningbouw

Vogelvlucht





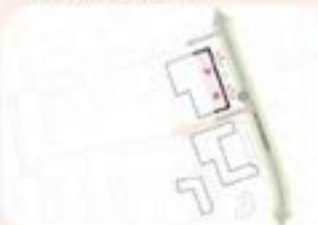
**Hart van de wijk**  
Participatieniveau: Informeren

# Stedenbouwkundig plan

## Voorkeursontwerp



## Uitgangspunten



- Hoofdadres aan de Jan Vermeelaan**
- Wijkcentrum goed zichtbaar en bereikbaar vanaf Jan Vermeelaan
  - Supermarkten met ingang aan Jan Vermeelaan
  - Parkeren voor winkels op mastveld



- Fietsstraat als identiteitsdrager**
- Fietsstraat van oost naar west
  - Winkels en horeca aan plein en winkelstraat noord-west met brede steegjes
  - Wijkcentrum goed en veilig bereikbaar met de fiets

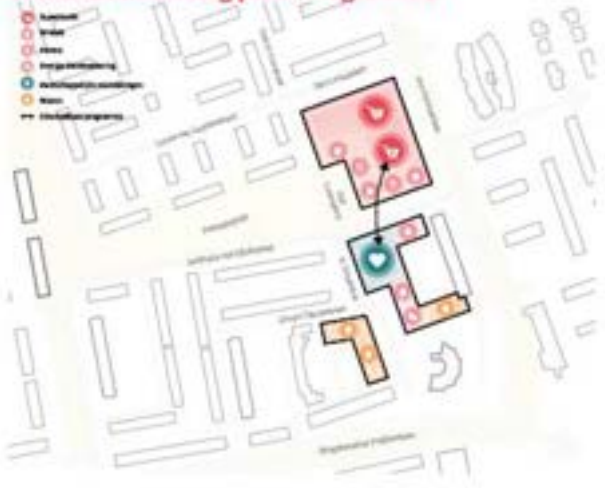


- Centraal Slet Lucasplein: ruimte voor ontmoeting en ontspanning**
- Centraal plein met ruimte voor horeca en ontmoeten
  - Spelen en sporten in het park
  - Pleinen van de gewels levendig en open



- Zachte westelijke rand**
- Goede aansluiting op bestaande woongebieden
  - Voorsamenlijking woonwijk
  - Parkeren groen ingepast

## Stedenbouwkundig plan: Programma



- Full service supermarkt van ca. 1.800-2.000 m<sup>2</sup> BVO
- Aanvullende supermarkt van ca. 1.000-1.200 m<sup>2</sup> BVO
- Ondersteunend commercieel aanbod en horeca van ca. 1.900 tot 2.100 m<sup>2</sup> BVO
- Maximaal 100 nieuwe woningen: 20% sociaal - 80% betaalbaar - 20% vrije sector



Imaginerie: Heren digitale woonwijken aan de Anthonis van Tilburgwal (ca. 100-150 woningen, 2018)



Imaginerie: Levensdijgheid woonwijken met voorzieningen, woningen (100-150)



**Stedenbouwkundig plan: Bebouwing**



- Drie nieuwe bouwvolumes aan 100 bewoners in de buurt
- Kleine bouwgroepen met een maximale hoogte van 10 etages
- Eenheid in het plan
- Verbinding met de bestaande bebouwing
- Veel entrees naar winkels aan de Achterzijde van Oudestraat



**Stedenbouwkundig plan: Ontsluiting en parkeren**



- Central Oudestraat krijgen zodat park tot aan het centrum loopt
- Achterzijde van Oudestraat als fietsstraat
- Diverse constructies met verschillende omvormingen
- Parkeren voor winkels op straatniveau



**Stedenbouwkundig plan: Groeninrichting**



- Centrale groenzone met water en recreatie
- Groenzone met water en recreatie
- Groenzone met water en recreatie met water
- Groenzone met water en recreatie met water en recreatie
- Groenzone met water en recreatie met water en recreatie met water





1. Sint Lucasplein met winkels, horeca en ruimte voor ontmoeten



2. Anthonie van Dijkstraat als fietstraat met aan weerszijde winkels en voorzieningen



3. Zichtbaar wijkcentrum vanaf de Jan Vermeerlaan



4. Supermarkten en parkeren op maaltveld zichtbaar vanaf de Jan Vermeerlaan

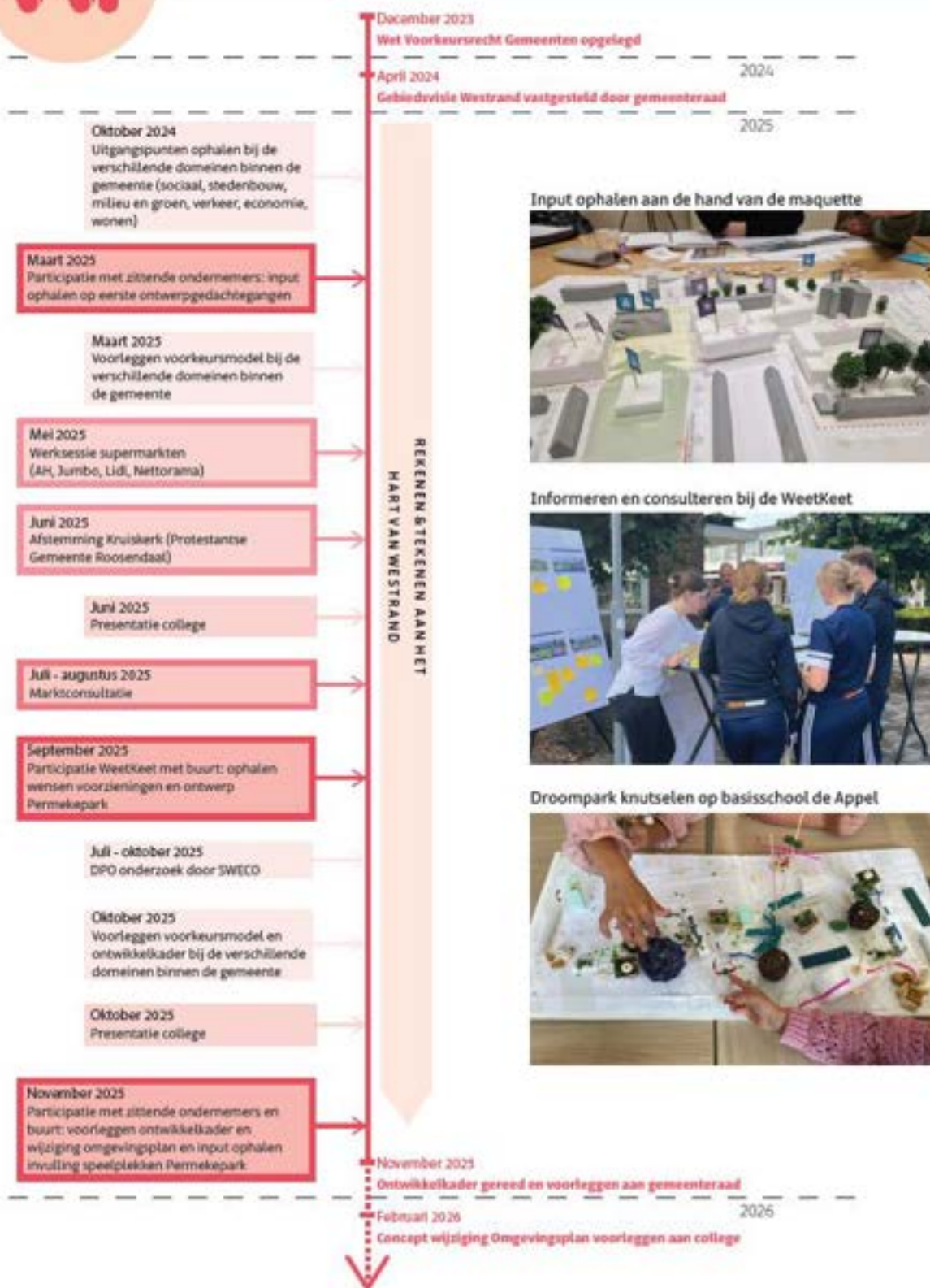


5. Doorkijk vanaf de Jan Vermeerlaan naar woon- en voorzieningsgebied zuiden



6. Overgang naar bestaande wonen

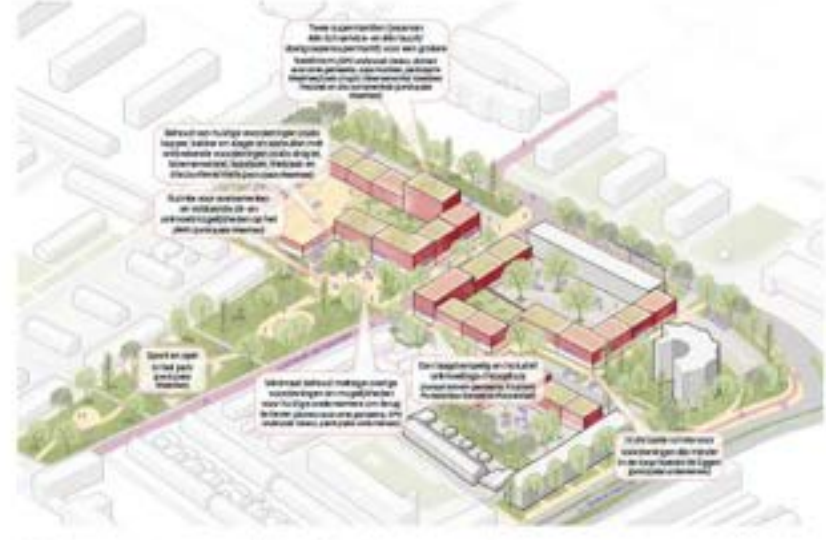






**Veilig en aantrekkelijk wijkwinkelcentrum**

- Voldoende (sociale) veiligheid
- Een naar buiten gekeerd winkelcentrum
- Mix van voorzieningen en woningen voor voldoende toezicht
- Een kwalitatieve openbare ruimte
- Een hoge beeldkwaliteit



**Voorzieningen die aansluiten op de wijk**

- Grotere en/of extra supermarkt
- Behoud groot aandeel van bestaande voorzieningen
- Ontbrekende voorzieningen toevoegen
- Maatschappelijke en sociale activiteiten
- Spelen en sporten in Permekepark



**Comfortabel winkelcentrum**

- Toegankelijk voor auto's, fietsers en wandelaars
- Goed vindbaar en zichtbaar

# RUIMTELIJKE OPGAVE WESTRAND

	Project- aantal	Project- jaar	2023				2024				2027				2028				2029				2030							
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4				
Kort van de Wijk (Baanbondrijders) w.o.	M0	2025-2031	VOORBEREIDINGS FASE				PLANOLOGISCHE FASE				PLANONTWIKKELING FASE				REALISATIEFASE															

**Participatie**

Op verschillende momenten komt u zich laten informeren over de voortvarende en meebekende over optimaalities van het in voorbereiding zijnde project. Zo wordt u deel uit van het voorbereidingsproces.

**Q2 2026  
Zaaiplan**

Het formele vastzetten wordt u via mailing verboden kunt maken op het ontwerpbesluit bijdragen omgevingswet vooraf een ontwerp besluit wordt genomen door gemeenteraad. In een volgende kunt u ingezonden wordt u zich met in het vinden en welke suggesties u eventueel heeft voor wijzigingen.

**Participatie**

Ook bij de planontwikkeling en de planovername kunt u betrokken zijn. Wij informeren u graag over de overname en zijn bereid naar uw mening en ideeën.

**VOORBEREIDINGSFASE**

- Opleggen voorkeursrecht en vaststellen benodigde planologische procedure;
- Ophalen stedenbouwkundig programma, voorkeursrecht en financiële doorbereidingen;
- Starten gesprekken met/of de vererving;
- Participatie voorkeursrecht

**PLANOLOGISCHE FASE**

- Procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan en de vergoedingen procedure;
- Geen rekening gehouden met bezwaar en beroepsprocedure;
- Participatie onder de omgevingswet

**PLANONTWIKKELINGFASE**

- Overleef van het ontwerp door ontvallen;
- Participatie op het ontwerp;
- Vaststellen ontwerp afgekeurd met ontvallen

**REALISATIEFASE**

- Slagen bouw- en woongep. maken;
- Bouwen;
- Opleveren

# RUIMTELIJKE OPGAVE WESTRAND

	Project- aantal	Project- jaar	2023				2024				2027				2028				2029				2030							
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4				
+ Permeabiliteit (RWS)	31	2025-2032	VOORBEREIDINGSFASE				PLANOLOGISCHE FASE				PLANONTWIKKELING				REALISATIEFASE															
+ Van Oudekerk Plein-D	32	2025-2031	VOORBEREIDINGSFASE				PLANOLOGISCHE FASE				PLANONTWIKKELING				REALISATIEFASE															
+ Lido Locale (RWS)	33	2025-2032	VOORBEREIDINGSFASE				PLANOLOGISCHE FASE				PLANONTWIKKELING				REALISATIEFASE															
+ Kort van de Wijk (Baanbondrijders) w.o.	34	2025-2031	VOORBEREIDINGSFASE				PLANOLOGISCHE FASE				PLANONTWIKKELING				REALISATIEFASE															
+ Schiedamschen...	-	2025-2032	VOORBEREIDINGSFASE				VOORBEREIDINGSFASE				VOORBEREIDINGSFASE				VOORBEREIDINGSFASE															

**VOORBEREIDINGSFASE**

- Bereiden planologische en haalbaarheid

**VOORBEREIDINGSFASE**

- Vaststellen aanvraag afgekeurd met ontvallen;
- Rijpheid opleggen voorkeursrecht en vaststellen benodigde planologische procedure;
- Ophalen stedenbouwkundig programma en financiële doorbereidingen;
- Participatie en communicatie vanuit initiatieven.

**PLANOLOGISCHE FASE**

- Procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan en de vergoedingen procedure;
- Geen rekening gehouden met bezwaar en beroepsprocedure;
- Participatie onder de omgevingswet

**PLANONTWIKKELING**

- Overleef van het ontwerp door ontvallen;
- Participatie op het ontwerp;
- Vaststellen aanvraag afgekeurd met ontvallen

**REALISATIEFASE**

- Slagen bouw- en woongep. maken, bouwen en opleveren.





**Open veld met parkbomen en bloeiende bomen als accent**

**Bloeiend en kruidrijk grasland**



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01

**Open veld afgewisseld met bloeiend grasland**



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01

**Extra wandelpadjes door het park**



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01

**Bloeiende bomen**



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01

**Vaste planten borders en verblijfsplekken**

Centrum groen: groenborders en stranden langs de winkelstraat



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01

Fietstraat lange winkels bij Anthonie van Dijkstraat



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01

**Dichtere vegetatie zones tegen tuinen**

Mix van bomen en heesters als afscherming van achtertuinen



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01

**Wadi**

Waterbergende wadi met beplanting



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01



JAN 2019 - JUN 2019 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01 - 01



Speel- en verblijfszones



**1. Plein**

**Wielvoetwiel**



**Fontein**



**Bedriegtje**



**Schommel en zwelen**



**Graslijf**



**Muziekspel**



**Stapstenen**



**Speelbord**



**Ruimte voor evenementen**



**2. Speelplek**

**Groot speelplek: Groot klimrek**



**Kleurrijk speelobject**



**Speelstoren**



**Familieschommel**



**Schommel in grote boog**



**Klim- en glijbaan**



**Losse elementen in de ruimte:**

**Wipwap**



**Trampoline**



**Duikrek**



**3. Oase van rust**

**Schaaktafel**



**Zitten in het groen**



**Hangmatten**



**Klimmuur**



**Vogelknetterschommel**



**Klimobjecten**



**4. Parcours**

**Beweegtuin**



**Callisthenica/fitness**



**Stapstenen**



**5. Sportveld**

**Meerdere badminton in een circuit**



**Multi-sportveld (basketbal en voetbal)**



**Tafeltennis**



**Klimmen**



**Waterspeken**



**Kabelbaan**



**Multi-sportveld (basketbal, voetbal en hardlopen)**



**Basketbalveld in organische vorm**



**Panoraveldje**

