

Omgevings- programma Centrum West

Bijlage 1
Ruimtelijk
Raamwerk
Centrum West
en participatie





Oplegnotitie

Centrum West Roosendaal

Ruimtelijk Raamwerk

oktober 2025



Bedrijventerrein

Bedrijventerrein

Station

Stadsoevers

Spoor C

Leisurepark

Westrand

Binnenstad

Designer Outlet

A58

Kroeven

Oplegnotitie

Ruimtelijk Raamwerk Centrum West

Dit document is een samengevatte toelichting op het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West, waarin een heldere beschrijving wordt gegeven van onderstaande punten. De oplegnotitie beschrijft de kaders waarop het Ruimtelijk Raamwerk is gebaseerd.

Leeswijzer:

Roosendaal wil de stad mooier en beter maken

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de aanleiding, het doel en de context van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West. Het Ruimtelijk Raamwerk is een visie op het gebied gericht op structuur en samenhang en is daarmee een doorvertaling van eerdere beleidsdocumenten, waaronder de Omgevingsvisie, RSD40, Ontwikkelplan Rondje Roosendaal/R.O.O.S.

Ruimtelijk Raamwerk Centrum West – Keuzes en afwegingen

Om tot het Raamwerk te komen is er een doorvertaling gemaakt van de bouwstenen van RSD40 en de inrichtingsprincipes van Ontwikkelplan Rondje Roosendaal/R.O.O.S. Voor Centrum West zijn verschillende keuzes en afwegingen gemaakt. De keuzes en principes zijn eveneens gebaseerd op bestaand beleid en nadere onderzoeken die hebben plaatsgevonden.

Proces en Participatie

Voor het Ruimtelijk Raamwerk heeft op meerdere momenten participatie plaatsgevonden specifiek voor het plangebied. In dit hoofdstuk staat een korte beschrijving van de participatie.

Het Ruimtelijk Raamwerk en de kaders die hierin staan beschreven vormen de basis van het Omgevingsprogramma, wat de volgende stap in het proces zal zijn. Hierin staat een beschrijving van de acties die de gemeente concreet en doelgericht zal ondernemen om het Ruimtelijk Raamwerk te kunnen realiseren.

Ontwikkelstrategie

Hierin staat de ontwikkelstrategie op hoofdlijnen beschreven.

Bijlage

Hierin staat een samenvatting per deelgebied welke een indicatie geeft van het toekomstperspectief. Nadere volgt in het Omgevingsprogramma.

Roosendaal wil de stad mooier en beter maken

De gemeente wil Roosendaal mooier en beter maken (RSD40, 2025). Hierbij concretiseren wij het plangebied mede op basis van de Omgevingsvisie De verbonden stad (2022). Dit doen we volgens de principes het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (2022) en de bouwstenen van RSD40: kwaliteitssprong (2025). We doen het anders dan vroeger en houden rekening met wat Roosendaal bijzonder maakt.

RSD40: kwaliteitssprong

RSD40: kwaliteitssprong zet in op zes bouwstenen die bijdragen aan een toekomstbestendige, leefbare en verbonden gemeente in 2040:

- Natuur en Water: Een gezonde leefomgeving creëren door natuur en water een prominente plek te geven in de ruimtelijke inrichting.
- Sociaal: Een inclusieve gemeente waar iedereen zich veilig en thuis voelt, met kansen voor alle inwoners.
- Economie en Onderwijs: Roosendaal positioneren als een aantrekkelijke vestigingsplaats voor ondernemers en talenten, met een toekomstgerichte economie.
- Mobiliteit: Slimme infrastructuur die de stad en dorpen verbindt en bijdraagt aan brede welvaart.
- Energie en circulariteit: Een duurzame gemeente die haar ecologische voetafdruk verkleint.
- Wonen: Voldoende woonruimte voor huidige en toekomstige generaties, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie.

Centrum West is één van de eerste plekken waar we invulling geven aan de visie RSD40

Het plangebied grenst aan de A58 en het spoor en is ruim 18 hectare, waarbij de verbinding wordt gemaakt met het centrum en omliggende wijken. In dit gebied is het toevoegen van kwaliteit mogelijk door transformeren van bebouwing en openbare ruimte samen met sterke verdichting voor woningbouw. Lopende ontwikkelingen (waaronder Dr. Brabersstraat en voormalige V&D-locatie (plan Roosenboom)) zijn als een bestaand gegeven meegenomen.

Een schaalsprong in verstedelijking is ook een schaalsprong in kwaliteit

In Centrum West passen we de zes bouwstenen toe; dit vanuit de principes van Ontwikkelplan Rondje Roosendaal. We zetten transformatie in, waarbij we rekening houden met DNA en erfgoed van de stad, door natuurnetwerken op stadsniveau te creëren, zetten in op de 5-minuten stad met een gebiedsspecifiek programma (Ontwikkelplan Rondje Roosendaal, 2022). We maken in Centrum West de kwaliteit van wonen en de openbare ruimte die past bij een moderne, draagkrachtige binnenstad.



Kade

Hendrik Gerard Dirckxstraat

Markt

Burgemeester Freijterslaan

Nieuwe Markt

De Roselaar

Laan van Brabant

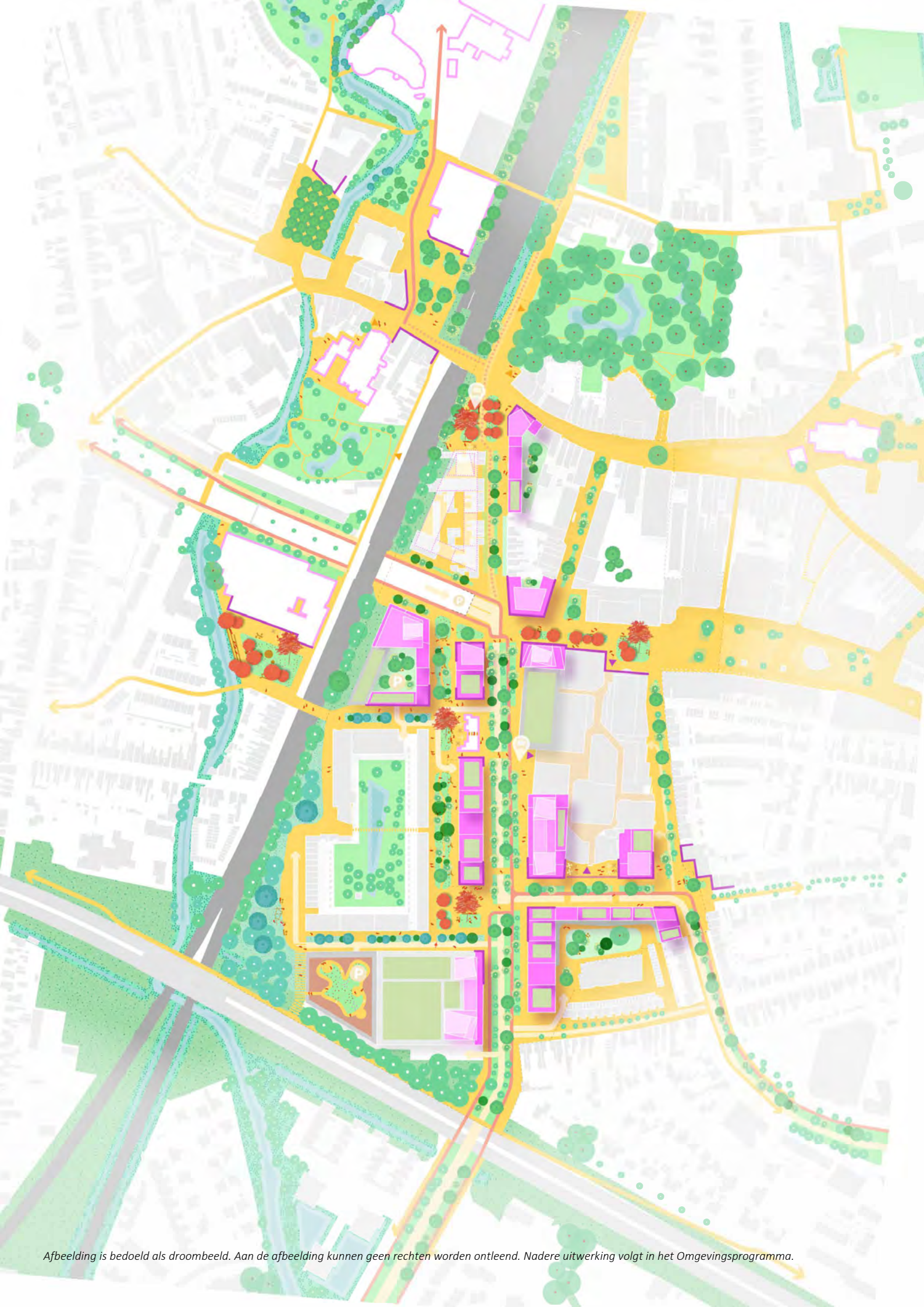
Liga

Laan van Limburg

Laan van Luxemburg

Laan van België

A58



Afbeelding is bedoeld als droombeeld. Aan de afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend. Nadere uitwerking volgt in het Omgevingsprogramma.

Het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West laat zien hoe dit gebied de komende 15 jaar transformeert tot een stedelijke woonbuurt met rust én reuring. Het raamwerk biedt een heldere structuur van straten, pleinen, parken en bouwblokken.

We bouwen hier nieuwe woningen (Versnellingsagenda wonen), vanwege het woningtekort. De bebouwing krijgt een menselijke maat: afwisselende hoogtes en groene binnentuinen en verblijfsplekken. Daarnaast komen op belangrijke plekken hogere gebouwen met mogelijkheid voor duurzame energieopwekking. Door deze bebouwing zie je duidelijk waar het centrum begint, waarbij de kerktoeren van de Sint Jan een zichtbaar herkenningspunt blijft vanuit de omgeving. De begane grond moet flexibel zijn en bijdragen aan levendigheid en sociale veiligheid.



Het spoor verdeelt de stad, maar we maken nieuwe verbindingen

Het spoor snijdt het gebied af van omliggende wijken. We maken nieuwe aantrekkelijke routes en verbindingen voor voetgangers en fietsers. Zo verbinden we de deelgebieden binnen Centrum West beter met het stadshart en overige stadsdelen en wordt het makkelijker om door de stad te verplaatsen vanuit het STOMP-principe. Het STOMP-principe richt zich op Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, (deel)mobilititeit en als laatste op particuliere auto's. Klimaatadaptatie vereist slimme oplossingen voor wateropvang, vergroening en verkoeling. Langs de nieuwe langzaam verkeersroutes komt meer groen, net als langs de Lanen (Hendrik Gerard Dirckxstraat-Laan van Brabant-Laan van Limburg). Er komen plekken waar mensen kunnen zitten, elkaar ontmoeten en iets beleven.

Dat betekent concreet:

- Betere routes voor voetgangers en fietsers (Mobiliteitsvisie Roosendaal 2040, 2025),
- Meer groen in de buurt (Toetsingskader Roosendaal Natuurstad, 2022),
- Minder wateroverlast en meer koele plekken tegen hitte (Roosendaalse Klimaatmaatladder, 2025),
- Plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en ontspannen (Ontwikkelplan Rondje Roosendaal 2022, RSD40 2025, Woonzorgvisie 2024).

Centrum West is het eerste grote plan raamwerk dat naar voorbeeld van RSD40 en de Omgevingsvisie wordt ontwikkeld. Centrum West is onderdeel van het Masterplan Roosendaal. We gaan dus meer woningen maken dan vroeger er nu zijn, met een prettig stedelijk woon- en leefklimaat. Dat zorgt voor meer leven in het centrum en meer bezoekers voor winkels, horeca en cultuur. Het wordt een voorbeeld voor de rest van Roosendaal en laat zien wat nieuwe kwaliteit betekent.

Kortom: meer, beter, hoger, mooier

Relatie tussen Ontwikkelplan Rondje Roosendaal en RSD40

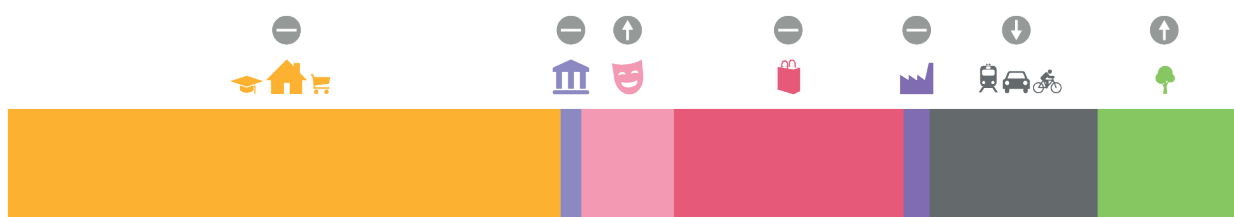
In RSD40 wordt uitgegaan van zes bouwstenen. Elk bouwsteen is verbonden aan één of meerdere inrichtingsprincipes vanuit Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (2022). Het Ruimtelijk Raamwerk geeft invulling aan deze inrichtingsprincipes en bouwstenen.

Deze inrichtingsprincipes van Ontwikkelplan Rondje Roosendaal zijn doorvertaald en uitgewerkt naar gebiedspecifieke inrichtingsprincipes, welke terug te lezen zijn in het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West, Hoofdstuk 2.



Barcode

Onderstaande barcode is opgesteld in kader van RSD40: kwaliteitssprong (2025) met daarin het toekomstperspectief weergegeven voor Centrum in 2040. De transformatie van Centrum West draagt positief bij, door toevoeging van groen, verminderen van verharding voor infrastructuur en het toevoegen van woningen.



De barcode brengt schematisch in beeld welke functies nu een plek hebben in de wijk en hoe groot hun ruimtebeslag is. De ambitie van Roosendaal 2040 vraagt om extra ruimte. We realiseren nieuwe woningen binnen de bestaande stadsblokken door optoppingen, transformatie of sloop-nieuwbouw. We voorzien een toename in sociaal-culturele voorzieningen, met het versterken en uitbreiden van het culturele cluster. Verder is het centrum nu sterk verstedend en voegen we extra groen toe in de straten door deze te herprofiëren. Verder geven we vorm aan de transitie van parkeren op maaiveld naar parkeren in mobiliteitshubs.

Ruimtelijk Raamwerk Centrum West

Door toepassing van deze gebiedsspecifieke principes is het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West opgesteld. De ontwikkelingen binnen Centrum West kunnen niet als zelfstandige ontwikkelingen worden gezien, maar hebben een relatie met Masterplan Roosendaal: een visie voor de spoorzone van Roosendaal. Dit Raamwerk is een ruimtelijke visie op het plangebied richting 2040, gericht op structuren en samenhang. Bovenstaande inrichtingsprincipes zijn doorvertaald naar onderstaande visiekaart.



In het plangebied worden structuur en samenhang versterkt. Hiervoor zijn ingrepen nodig in zowel de bebouwingsstructuur als openbare ruimte. Dit doen we door middel van het toevoegen en versterken van:

- Nieuwe oost-west verbindingen voor langzaam verkeer
Dit om de ruimtelijke barrière van het spoor te slechten en daardoor de verbinding met de wijken aan de westzijde van het spoor beter te verbinden met het stadshart. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met de oude bebouwingslinten en straten van de stad.
- Bebouwing toevoegen voor het realiseren van betere samenhang binnen het plangebied, maar ook versterken van de verbindingen met de omgeving
 - o Toevoegen en transformatie van kantoren naar woningen
 - o Geclusterde parkeervoorzieningen ten behoeve van deze woningen
- Optimaal vergroening van de openbare ruimte voor verkoeling en verminderen van wateroverlast.



Afbeeldingen zijn bedoeld als droombeeld. Aan de afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend. Nadere uitwerking volgt in het Omgevingsprogramma.

Keuzes en afwegingen

Voor het Ruimtelijk Raamwerk liggen meerdere keuzes en afwegingen ten grondslag voor besluitvormingen.

Aandachtspunt voor nadere uitwerking: Het plangebied valt voor een groot deel binnen het explosieaandachtsgebied vanaf het spoor en A58. Concreet betekent dit dat er geen zeer kwetsbare functies en doelgroepen binnen deze zone voorstelbaar zijn. Bij de verdere concretisering van initiatieven in dit gebied dient het aspect omgevingsveiligheid te worden onderbouwd.

Aandachtspunt voor nadere uitwerking: Vanwege het spoor, de A58 en de Laan van Brabant is geluid een belangrijk aandachtspunt. Er zijn nadere maatregelen bij de verdere concretisering nodig om aan de wettelijke eisen ten aanzien van het aspect geluid te voldoen. Deze nadere maatregelen kunnen zowel in de openbare ruimte als bij te realiseren bebouwing worden getroffen.

1. **Transformatie van het gebied naar hoog stedelijk woongebied in het centrum van Roosendaal**

Binnen Roosendaal is Centrum West één van de gebieden waar (transformatie naar) woningbouw mogelijk is. Vanwege de ligging van het gebied in het stadshart van Roosendaal is juist hier sterke verdichting en hoogbouw mogelijk en wenselijk. Op diverse locaties in het gebied kunnen woningen komen, waar nu kantoren of andere functies zijn gevestigd. Op basis van het toekomstbeeld, zoals opgenomen in het Ruimtelijk Raamwerk kan hier netto 1.000 tot 1.200 woningen (appartementen) aan het gebied worden toegevoegd, geschikt voor vele doelgroepen (gericht op kleine huishoudens). Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde BVO (Bruto VloerOppervlakte) van 100 m² per woning met daarbij behorende verdelingsregel 30-40-30¹.

¹ Verdelingsregel '30-40-30' staat voor: 30% van de nieuwe huurwoningen bedoeld is voor sociale huur, 40% voor middeninkomens en 30% voor de vrije sector.

Verder zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- a. Geen ontwikkeling van nieuwe kantoorgebieden meer in het gebied. Bestaande kantoren worden gestimuleerd om zich te vestigen rondom het station Roosendaal;
- b. Rondom het station is een onderwijscluster gewenst, waarbij een toekomstige verplaatsing van de ADA richting het stationsgebied het uitgangspunt is;
- c. Intensivering en optimalisatie van bebouwingslocaties ten behoeve van woningbouw samen met bijbehorende voorzieningen;
- d. Nieuwe bebouwing met menselijke maat, waarbij rekening is gehouden met de verbinding met de directe omgeving en leefkwaliteit. Het gaat om het creëren van openbare ruimtes die uitnodigen tot gebruik, ontmoeting en comfort, en waarin mensen zich veilig, gezien en verbonden voelen;
- e. Nieuwe bebouwing voldoet aan minimaal de 'Bijna EnergieNeutrale Gebouwen'-norm (de zogenaamde BENG- norm uit 2021).

2. **Hoogbouwaccenten binnen het plangebied 50m tot maximaal 70m.**

Binnen het plangebied gaan we hoger bouwen dan tot nu toe in het stadshart Roosendaal gebruikelijk is. Stedenbouwkundig is hier de aanleiding om, zonder de (cultuur)historische waarden van het stadshart aan te tasten, een schaa sprong te maken. We maken deze schaa sprong mede vanuit de ambitie om te groeien en de woningbehoefte binnen de gemeente en regio te kunnen realiseren. Door op strategische plekken binnen dit gebied hoogbouw van 50 m. tot max. 70 m. toe te laten wordt het centrum/stadshart van

Roosendaal van een grotere afstand ruimtelijk herkenbaar. De ambitie is om op deze locaties van hoogbouw iconische gebouwen te realiseren. Deze schaalsprong wordt onderdeel van een noord-zuidzone langs het spoor waarin hogere gebouwen worden gerealiseerd. Bij de locaties van de hogere gebouwen is onder andere onderzoek gedaan naar de schaduwwerking (bezonningsonderzoek) op de omgeving. In het Ruimtelijk Raamwerk is deze onderbouwing opgenomen waarbij wordt aangetoond dat het negatieve effect van deze hogere gebouwen op bestaande bebouwing in de omgeving is geminimaliseerd.

De maximale hoogtes en positionering per bouwblok wordt nader uitgewerkt in het Omgevingsprogramma, welke de vervolgstap is na het vaststellen van de kaders van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West.



Afbeelding is bedoeld als droombeeld. Aan de afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend. Nadere uitwerking volgt in het Omgevingsprogramma.

3. Geclusterde parkeervoorzieningen

Toevoegen van woningbouw betekent een toename van het parkeren. De ambitie is om het parkeren niet de openbare ruimte te laten domineren. Hierbij de ambitie om groeiende parkeerbehoefte op te vangen in bestaande en nieuwe geclusterde parkeervoorzieningen. De plekken voor mogelijke nieuwe parkeervoorzieningen bevinden zich langs infrastructuur (als spoor en snelweg). Een nieuwe geclusterde parkeervoorziening biedt meerdere kansen: 1. Potentie afschermende werking van geluid van het spoor in het gebied; 2. Parkeren uit het straatbeeld waardoor ruimte ontstaat voor verblijf en vergroening; 3. Gerichte verkeersbewegingen in het plangebied naar parkeervoorzieningen. Onderdeel van de ambitie is het realiseren van een westelijke entree Parkeergarage Nieuwe Markt (met eventuele uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen). Dit zorgt voor gerichte verkeersbewegingen vanuit onder andere de Burg. Freijterslaan. Het realiseren van een westelijke entree heeft een positief effect op de verkeersintensiteit op de Laan van Brabant en daarmee de leefbaarheid van het plangebied. Door gefaseerde ontwikkeling is het mogelijk om ook passende parkeernorm volgens vigerend beleid bij moment van indiening vergunningsaanvraag toe te passen.



4. Versterken verbindingen met omliggende wijken en buurten

Roosendaal wordt doorsneden door het spoor en de A58. De huidige routes binnen het plangebied zijn met name noord-zuid georiënteerd. Het Ruimtelijk Raamwerk heeft de ambitie om de oost-west verbindingen te versterken en daarmee de barrière werking van het spoor te verminderen. Hierdoor ontstaan zogenaamde ribben aan de infrastructurele ruggengraat (Laan van Brabant/HGD-straat) van de stad. De bestaande en nieuwe oost-west verbindingen zijn met name bedoeld voor langzaam verkeer, waarmee actieve mobiliteit gestimuleerd kan worden.



5. Herinrichting van de Laan van Brabant ten behoeve van verbetering oversteekbaarheid en ruimtelijke samenhang.

In RSD40 en de Mobiliteitsvisie is aangegeven toe te werken naar een inprikkermodel², die de intensiteit van de centrumring kan gaan verlagen. Vanuit Mobiliteitsvisie Roosendaal 2040 wordt ingezet op actieve mobiliteit; te voet of met de fiets.

Zowel de Laan van Brabant, Hendrik Gerard Dirckxstraat als de Laan van Limburg zijn onderdeel van de centrumring. Er wordt onderzocht hoe het functioneren van deze centrumring op stadsniveau naar de toekomst kan worden verbeterd.

Vooruitlopend op dit onderzoek wordt in het Ruimtelijk Raamwerk een nieuw profiel voorgesteld voor de langere termijn ter verbetering van de leefomgeving, waarbij meer ruimte is voor de voetganger, fietser en vergroening.

-  Voetgangers routes
-  Hoofd fiets routes
-  Fietsroute in gedeelte profiel
-  Bus routes
-  Bus haltes
-  Nieuwe bus haltes
-  Spoor
-  Autoverkeer
-  Inprikkers naar parkeer hubs
-  Parkeer hubs
-  Bestaande parkeer garages
-  Hoofd logistiek inprikkers

² Het inprikkermodel van Mobiliteitsvisie, Roosendaal 2040, gaat over gerichte verkeersbewegingen via centrale routes. Het heeft als gevolg dat er in het centrum minder gemotoriseerd verkeer is, wat ruimte biedt voor groen, wandelen, fietsen en verblijf.

6. Versterken van groene en blauwe structuren in de stad en het plangebied

In het plangebied is er sprake van hittestress en wateroverlast, wat komt door de grote hoeveelheid bebouwing en verharding. Met de ambitie om meer woningen te bouwen kan de situatie ontstaan dat hittestress en wateroverlast toeneemt. Daarom kan het toevoegen van woningbouw niet los van aanpakken en vergroening van de openbare ruimte. Door de routes is het gebied verder te vergroenen ontstaat een sterker netwerk binnen het plangebied aansluitend op groenblauwe netwerken buiten het plangebied. Er worden routes gerealiseerd om de verschillende verblijfslocaties met elkaar optimaal te verbinden, denk hierbij aan Molenbeek, parken in de stad en de hoofdgroenstructuur. Deze routes en verblijfslocaties zorgen voor een verbetering van de bestaande leefomgeving.

Naast vergroening van de openbare ruimte zijn groene binnenterreinen en op daken zeer gewenst om daarmee het uitgangspunt van 9m² groen per inwoner te behalen.

Multifunctionele daken (groen, wateropvang en energieopwek) zijn van grote meerwaarde.



-  Ecologische verbinding
-  Ecologische verbinding met recreatieve functie
-  Oost-west routes
-  Parken, kloostertuinen, binnentuinen
-  Groen voor biodiversiteit en klimaat
-  Daken
-  Groen voor klimaat
-  Regenwater autostraten
-  Regenwater bouwblokken (60mm per deelgebied)

Programma bebouwing

Met bovenstaande keuzes en afwegingen wordt in het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West een programmering voorgesteld:

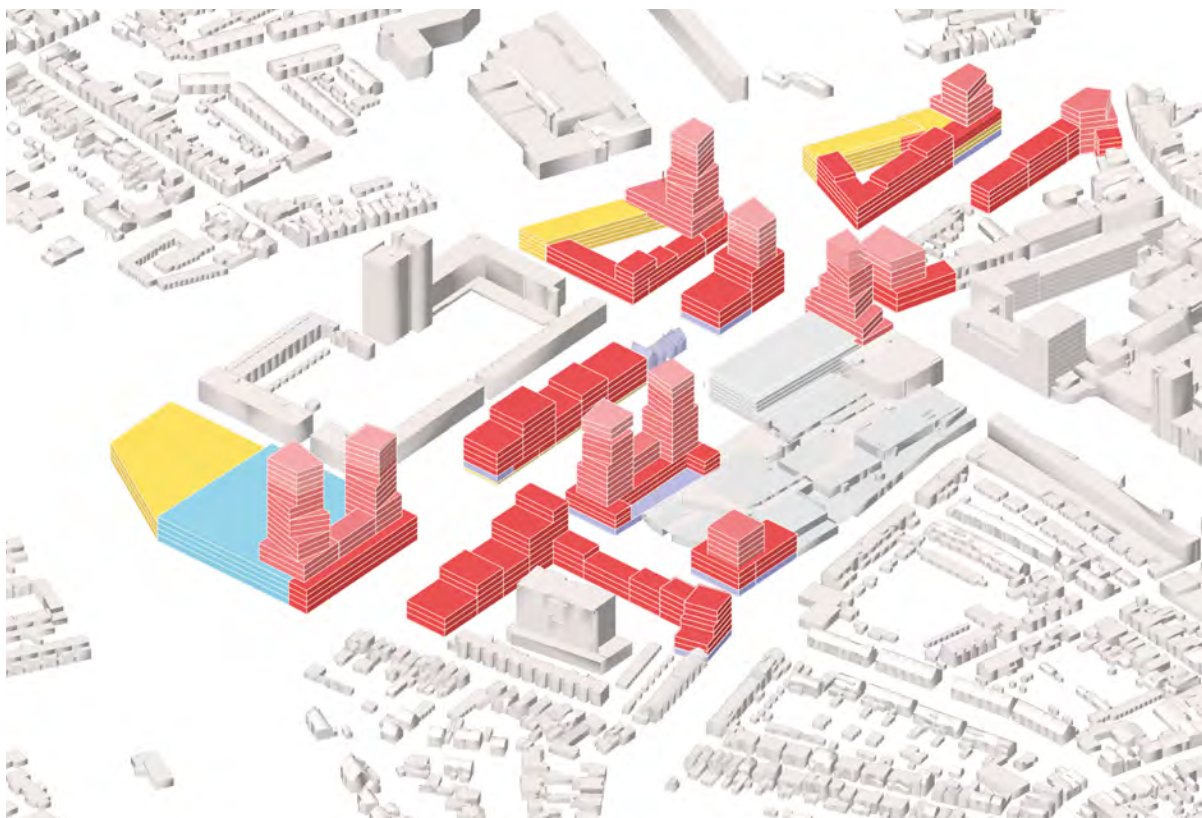
Het programma voor het plangebied wordt mede bepaald door transformatie van bestaande en nieuwe bebouwing. We vervangen/ verplaatsen daarvoor 10.500m² BVO woningen, 8.000m² BVO onderwijsfunctie en 20.000m² BVO aan kantoorfunctie en 4.000m² BVO aan detailhandel.

Hierdoor kan in het plangebied tussen 114.000m² tot 121.000m² BVO woningen worden toegevoegd, samen met mogelijkheid voor 27.700m² BVO geclusterde parkeervoorzieningen en 6600m² BVO aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Netto voegen we indicatief 116.000m² BVO toe.

Eveneens krijgt de brandweerkazerne een nieuwe locatie in het plangebied. Deze is niet opgenomen in het bovenstaande programma. Het programma zal gefaseerd tot uitvoering komen inclusief het transformeren van de openbare ruimte.

Onderstaande afbeelding dient als indicatief model, welke in het Omgevingsprogramma nader zal worden uitgewerkt.

Geel: geclusterde parkeervoorziening
Blauw: locatie nieuwe brandweerkazerne
Rood en roze: woningbouw
Paars: commerciële en maatschappelijke voorzieningen



Afbeelding is bedoeld als droombeeld. Aan de afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend. Nadere uitwerking volgt in het Omgevingsprogramma.

Ontwerprichtlijnen openbare ruimte

Voor de openbare ruimte zijn Ontwerprichtlijnen opgesteld. Hierbij is het uitgangspunt dat er een stevige vergroening in het gebied komt met meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Het geheel vormt een netwerk aan routes en verblijfslocaties met rust en reuring. Schakelplekken zijn locaties waar verschillende stedelijke structuren (zowel bebouwing en infrastructuur) verbonden worden en er een overgang is van de oude structuur naar een nieuwe structuur.

Hoofdstuk 4 van het Ruimtelijk Raamwerk zijn ontwerprichtlijnen nader toegelicht. Concretisering vindt plaats in vervolgfase van de transformatie van het plangebied.

Rust

Stad		Groen langs infrastructuur
		Beek met oevers
		Stadsparken
Stadsdeel		Kloostertuinen
		Buurtparken
Buurt		Binnentuinen
Blok		Daken

Reuring

	Lanen
	Oost-west-routes
	Stadspleinen
	Schakelplekken
	Buurtplekken



Ontwikkelstrategie

In het ruimtelijk raamwerk wordt het kader bepaald waarbinnen herontwikkeling van locaties mogelijk wordt gemaakt. In kader van een goede ontwikkelstrategie zijn een aantal ontwikkelplots bepaald welke op de korte, middellange en lang termijn her-ontwikkeld kunnen worden. Op onderstaande verbeelding zijn de plots aangegeven.



- Belangrijke openbare ruimte investering
- Ligaveld (1),
 - Deelgebied 1A
 - Deelgebied 1B
 - Deelgebied 1C
- Mill Hillplein veld, deelgebied 2
 - Deelgebied 2A
 - Deelgebied 2B
- Brabersveld, deelgebied 3
 - Deelgebied 3A
 - Deelgebied 3B
- Rooselaarveld, deelgebied 4
 - Deelgebied 4A
 - Deelgebied 4B
 - Deelgebied 4C
- HGD veld, deelgebied 5

Naar huidige inzichten kiest de gemeente voor het LIGAveld voor een actief grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente de grond aankoopt, bouw- en woonrijp maakt en de grond verkoopt aan een te selecteren ontwikkelaar tegen een marktconforme prijs. De gemeente heeft binnen het blok een belangrijk deel van de gronden in eigendom en wil ook de overige gronden verwerven vandaar dat er op een aantal nog aan te kopen percelen een voorkeursrecht is gevestigd.

Blok 2A is eigendom van de gemeente en de verwachting is dat deze locatie op middellange termijn beschikbaar komt voor herontwikkeling. Als gevolg van het in eigendom hebben van de locatie wordt hier ook gekozen voor een actief grondbeleid.

Door het versnipperd eigendom en het verwachte financiële tekort op Blok 5 is de verwachting dat herontwikkeling niet op de korte en middellange termijn zal plaatsvinden. Met de huidige inzichten kiezen we daarom nu niet voor actief grondbeleid.

Voor de overige locaties kiest de gemeente voor organische gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat de gemeente ontwikkelaars uitdaagt om met een economisch uitvoerbaar plan te komen binnen de kaders van het ruimtelijk raamwerk. De gemeente neemt een faciliterende rol en wil graag met de eigenaar van de locatie een anterieure overeenkomst sluiten in kader van kostenverhaal en regels voor locatie-eisen. Mocht dit niet lukken kan de gemeente altijd via publiekrechtelijke weg kostenverhaal plegen en regels opstellen voor locatie-eisen. Dit heeft niet de voorkeur.

Als organische gebiedsontwikkeling niet van de grond komen kan de gemeente er alsnog voor kiezen om middels actief grondbeleid of PPS (publiek private samenwerking) de regie geheel of gedeeltelijk over te nemen binnen een aanvaardbaar tekort en risicoprofiel.

Tijdens de verdere uitwerking van de plannen zal meegenomen worden de mogelijkheden van zelfrealisatie door de eigenaren in het gebied en de consequenties die dat heeft voor een actief grondbeleid.

Grondexploitatie en Kostenverhaal

Bij actief grondbeleid worden de kosten verhaald middels de grondprijs en heeft de gemeente maximale regie. Binnenstedelijke herontwikkelingen laten vaak een financieel tekort zien op de grondexploitatie als gevolg van aankoop van bestaand vastgoed, omgevingsfactoren en eisen ter attentie van duurzaamheid. Voor het tekort op de grondexploitatie dient een verliesvoorziening genomen te worden.

Om het tekort beperkt te houden is het van essentieel belang keuze te maken. Wat is een harde eis en wat is een ambitie en welke flexibiliteit is er om mogelijke risico's binnen de grondexploitatie op te vangen (planoptimalisatie).

Kostenverhaal

Bij organische gebiedsontwikkeling kiest de gemeente voor een faciliterende rol en is verplicht de kosten te verhalen op eigenaren. Het is echter zo dat er niet meer kosten verhaald kunnen worden dan er opbrengsten zijn. Er moet dus sprake zijn van een waarde sprong van het vastgoed op kosten te kunnen verhalen.

De te verhalen kosten zijn limitatief opgenomen in de wet en maatregelen zoals groene daken en gevels zijn niet wettelijk afdwingbaar.

Investeringskredieten

Voor de korte termijn behoeven er geen investeringen plaats te vinden buiten de blokken. Op termijn zijn deze investeringen wel nodig. We denken hierbij onder meer aan de aanpassing van de Laan van Brabant en Laan van Limburg en een mogelijke doortrekking van de Burgemeester Freijterslaan naar parkeergarage Nieuwe Markt. Op basis van de zogenaamde PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit en toerekenbaarheid) is een gedeelte van de kosten verhaalbaar op de ontwikkelplots. Naar huidige inzichten kunnen deze kosten niet gedekt worden binnen de ontwikkelplots en dienen er op termijn in het investeringsprogramma middelen opgenomen te worden ter dekking van deze kosten. Ook dient er gekeken te worden naar cofinanciering van deze benodigde investeringen.

Planning

Na vaststelling van het Ruimtelijk Raamwerk gaat gestart worden met de verdere uitwerking van het Ligapark blok A om de verhuizing van de Brandweer en de herhuisvesting van team Handhaving mogelijk te maken. De verwachting is dat begin 2026 de grondexploitatie voor dit blok door de gemeenteraad kan worden vastgesteld. Daarna wordt gestart met de herontwikkeling van de bestaande brandweerkazerne (blok 1B) waarvoor ook een grondexploitatie wordt vastgesteld.

In het kader van organische gebiedsontwikkeling vinden er momenteel met een aantal ontwikkelende partijen verkennende gesprekken plaats om te bezien of er binnen de kaders van het ruimtelijk raamwerk tot herontwikkeling gekomen kan worden.

Proces

Het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West is een strategisch ontwerpdocument dat richting geeft aan de toekomstige inrichting van het centrumgebied van Roosendaal, met een horizon tot 2040.

Hiervoor zijn verschillende stappen doorlopen:

Analysefase

Onderzoek naar bestaande kwaliteiten, knelpunten en potenties van het gebied door middel van ruimtelijke analyse en input vanuit participatie 12 november 2024.

Ontwerpfase

Op basis van analyse en participatie zijn gebiedsspecifieke principes geformuleerd. Deze principes vormen de 'ingrediënten' voor het ontwerp: groenstructuur, bebouwing, mobiliteit. Dit heeft geleid tot een conceptueel ontwerp dat structuur en samenhang biedt.

Samen met technische onderzoeken heeft dit geleid tot een conceptueel Ruimtelijk Raamwerk Centrum West, welke is gepresenteerd op 3 juni 2025. Reacties van participatie zijn meegewogen in de definitieve versie van het Raamwerk.

De kaders van het Ruimtelijk Raamwerk worden eind 2025 voor vaststelling aan de Raad voorgelegd, op basis waarvan het Omgevingsprogramma wordt opgesteld. In het vervolproces zal verdere concretisering plaatsvinden.

Omgevingsprogramma

Na vaststelling van de kaders van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West door de Raad volgt direct de doorontwikkeling richting een Omgevingsprogramma. Het Omgevingsprogramma is een kerninstrument onder de Omgevingswet om uitvoering te geven aan deze wet. Een Omgevingsprogramma is een plan met de uitwerking in acties en maatregelen dat helpt om de doelen uit de Omgevingsvisie te bereiken.

Het programma zal als ontwerp ter inzage worden gelegd en dan kunnen inwoners gedurende zes weken een zienswijzen indienen. Het college zal het programma vaststellen. Hiermee wordt het voorkeursrecht bestendigd. Het vastgestelde programma dient weer als basis voor de ruimtelijke procedures van de uitwerking van de verschillende initiatieven in het gebied. Deze procedures zijn nodig om de ontwikkelingen mogelijk te maken.

Participatie

Op 12 november 2024 heeft een eerste participatiebijeenkomst plaatsgevonden met bewoners en belanghebbenden in het plangebied. Aan de aanwezigen is gevraagd een bijdrage te leveren wat zij ervaren als kwaliteiten, kansen en aandachtspunten in en om het plangebied. Deze opbrengst is meegenomen in het opstellen van een concept van het Ruimtelijk Raamwerk. Door kwaliteiten meer centraal te zetten, kansen te optimaliseren en aandachtspunten indien sprake van een negatief effect in het plangebied op te lossen door middel van inrichting van de openbare ruimte.

Op 3 juni 2025 zijn alle bewoners en belanghebbenden in het plangebied nogmaals uitgenodigd om het concept van het Raamwerk te bespreken. Hierbij zijn plattegronden, vogelvluchtaanzicht en sfeerbeelden gepresenteerd. Aanwezigen werden gevraagd een eerste reactie te geven om het toekomstperspectief van het plangebied. Aanwezigen waren positief gestemd over de doorontwikkeling en het toekomstperspectief van het gebied, omdat hier al langere tijd geen verbetering van de ruimtelijke situatie heeft plaatsgevonden. Voor enkele locatie, waaronder Millhill-plein en westzijde van de Hendrik Gerard Dirksenstraat, zorgen met betrekking tot hoogbouw, mobiliteit (verkeersdrukke en parkeren) en richting de realisatiefase (met name gedurende bouwontwikkelingen). Voor de plekken waar hoogbouw voorstelbaar wordt geacht is een bezonningstudie uitgevoerd, waaruit blijkt dat schaduwwerking beperkt blijft op bestaande en te behouden bebouwing. In relatie tot mobiliteit zal bij nadere uitwerking en fasering van ontwikkelingen goed worden gekeken dat overlast door bouwactiviteiten (bereikbaarheid van woningen) en parkeren voor de bestaande omgeving beperkt kan worden.

Verslaglegging van deze bijeenkomsten zijn terug te vinden in het participatieverslag Centrum West.

De definitieve versie van het Raamwerk met daarin duidelijke kaders inzake bebouwingsstructuur en richtlijnen voor inrichting van de openbare ruimte wordt nog één keer voorgelegd voor inspraak.

Deelgebieden

Hoofdstuk 6 licht de verschillende deelgebieden van het ruimtelijk raamwerk toe. De volgorde van de deelgebieden volgt de verwachte fasering in de tijd.

Elk deelgebied wordt beschreven aan de hand van een beknopte samenvatting met de typen gebouwen en openbare ruimtes die er gerealiseerd moeten worden.

Voor deze typologieën wordt verwezen naar de relevante pagina's van hoofdstuk 4 en 5, waar ze verder worden uitgewerkt.

Afbeeldingen zijn bedoeld als droombeeld. Aan de afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend. Nadere uitwerking volgt in het Omgevingsprogramma.

Het eerste 'deelgebied' eigenlijk geen gebied op zich is, maar een overzicht vormt van alle publieke projecten die door de gemeente uitgevoerd moeten worden. Dit overzicht schetst daarmee het publieke fundament waarop de overige ontwikkelingen voortbouwen.

Dit zijn de deelgebieden:

- Belangrijke openbare ruimte investering
- Ligaveld, deelgebied 1A
- Ligaveld, deelgebied 1B
- Ligaveld, deelgebied 1C
- Mill Hillplein veld, deelgebied 2
- Brabersveld, deelgebied 3
- Rooselaarveld, deelgebied 4
- HGD veld, deelgebied 5



Ligaveld, deelgebied 1A

Samenvatting

Gebouwen

- Alzijdige blokken (p.90) met voorkanten aan de straten.
- Hoogteaccent aan Laan van Brabant/snelweg (p. 92)
- Het is van belang dat de continuïteit van de rooilijn van de Laan van Brabant wordt gerealiseerd, met een gevel waarachter leven zichtbaar is.
- Bovengronds parkeergebouw aan het spoor met groene gevel (p.94)

Openbare ruimte

- Oost-west route (p.58)
- Daken (p.76)
- Buurtpark: aan het spoor (p.78)



Ligaveld, deelgebied 1B

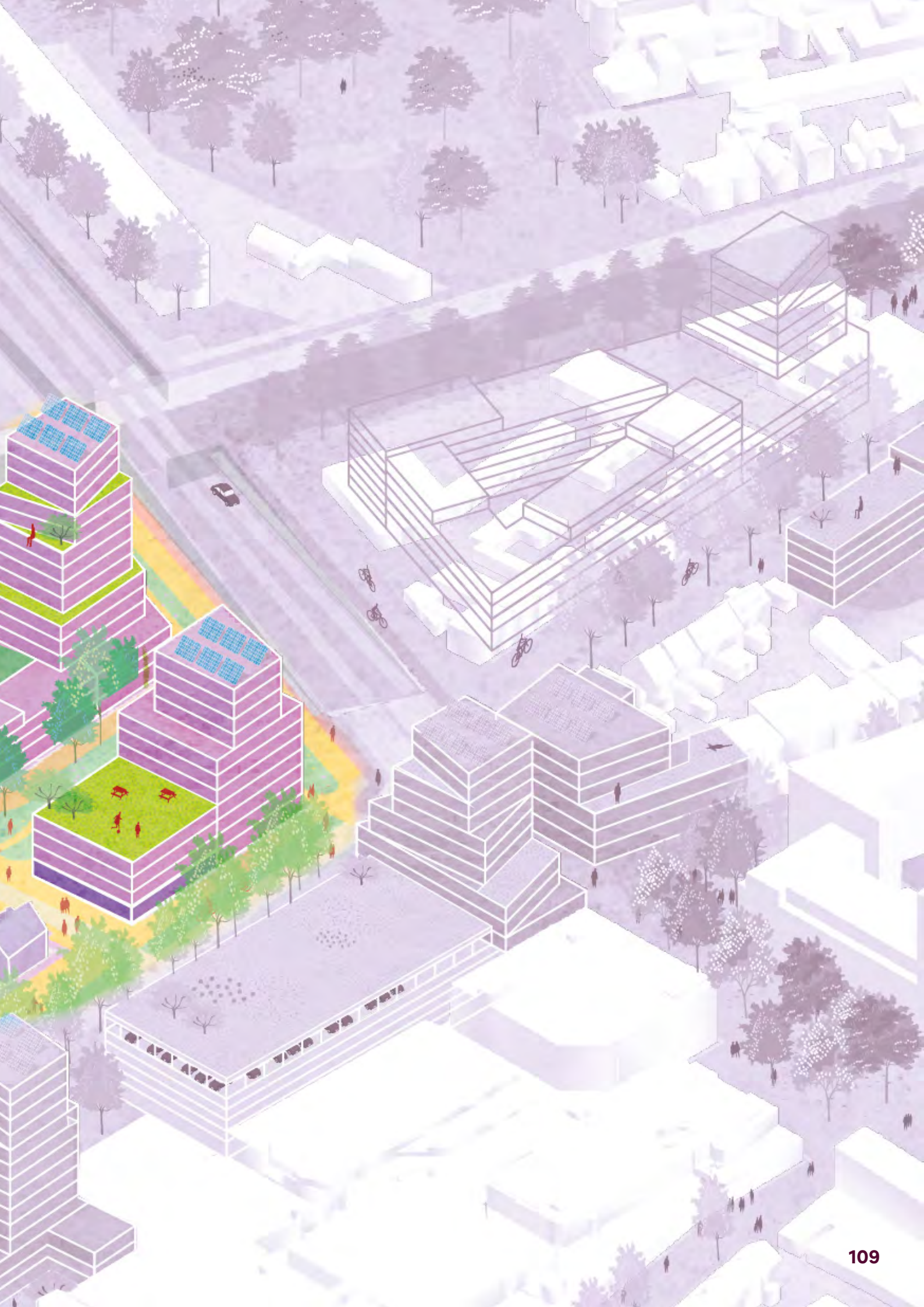
Samenvatting

Gebouwen

- Alzijdige blokken (p.90) met voorkanten aan de straten.
- Hoogte accent aan Burg. Freijterslaan/ spoor (p. 92)
- Bovengronds parkeergebouw aan het spoor met groene gevel (p.94)
- Begane grond heeft extra verdiepingshoogte tbv licht en flexibel gebruik. (p 96)

Openbare ruimte

- Binnentuin (p.74)
- en Daken (p.76)
- Oost-westroute (p.58)
- Buurtpark: lineair park (p.84)
- Ecologisch weelderig groen langs spoor (p.56)



Ligaveld, deelgebied 1C

Samenvatting

Gebouwen

- Alzijdig blok opgebouwd uit meerdere delen met voorkanten aan straten (p.90)
- Begane grond heeft extra verdiepingshoogte tbv licht en flexibel gebruik. (p.96).
- Deze blokken hebben een bijzondere doorsnede want staan op de bestaande parkeergarage.
- Behoud bestaande woningen met andere functie dan wonen

Openbare ruimte

- Daken (p.76)
- Buurtpark: lineair park (p.84)



ROSELAAR

Mill Hillplein veld, deelgebied 2

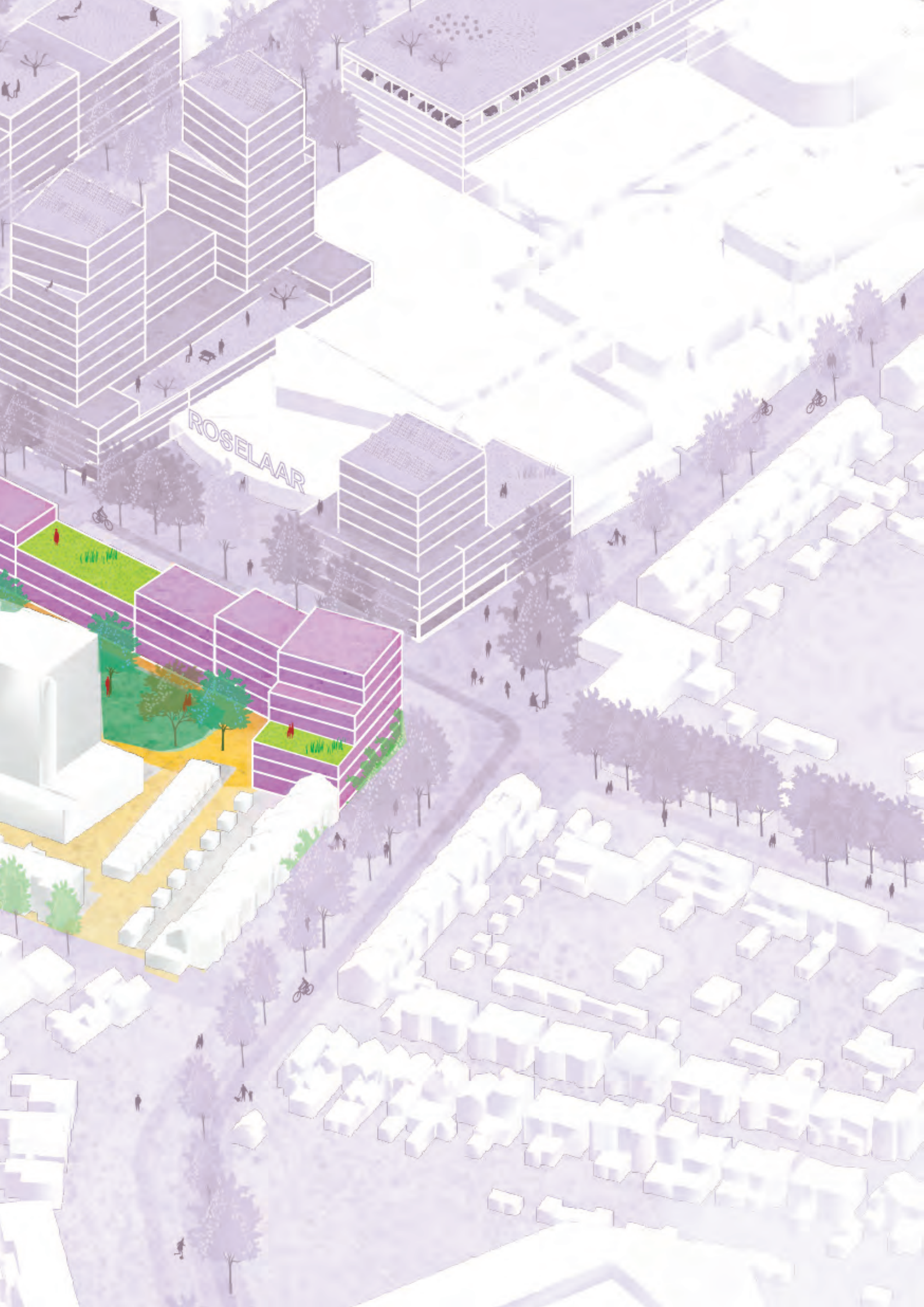
Saemnvatting

Gebouwen

- Alzijdige blokken (p.90) met voorkanten aan de straten.
- Hoogte accent aan Laan van Limburg/Laan van Brabant (p. 92)
- Begane grond heeft extra verdiepingshoogte tbv licht en flexibel gebruik. (p 96) eventueel te combineren met verdieping erboven naar benedenwoning aan binnentuin.
- Bebouwing ter hoogte van entree Roselaar maximaal 15m

Openbare ruimte

- Binnentuin (p.74)
- en Daken (p.76)



Dr. Brabersveld, deelgebied 3

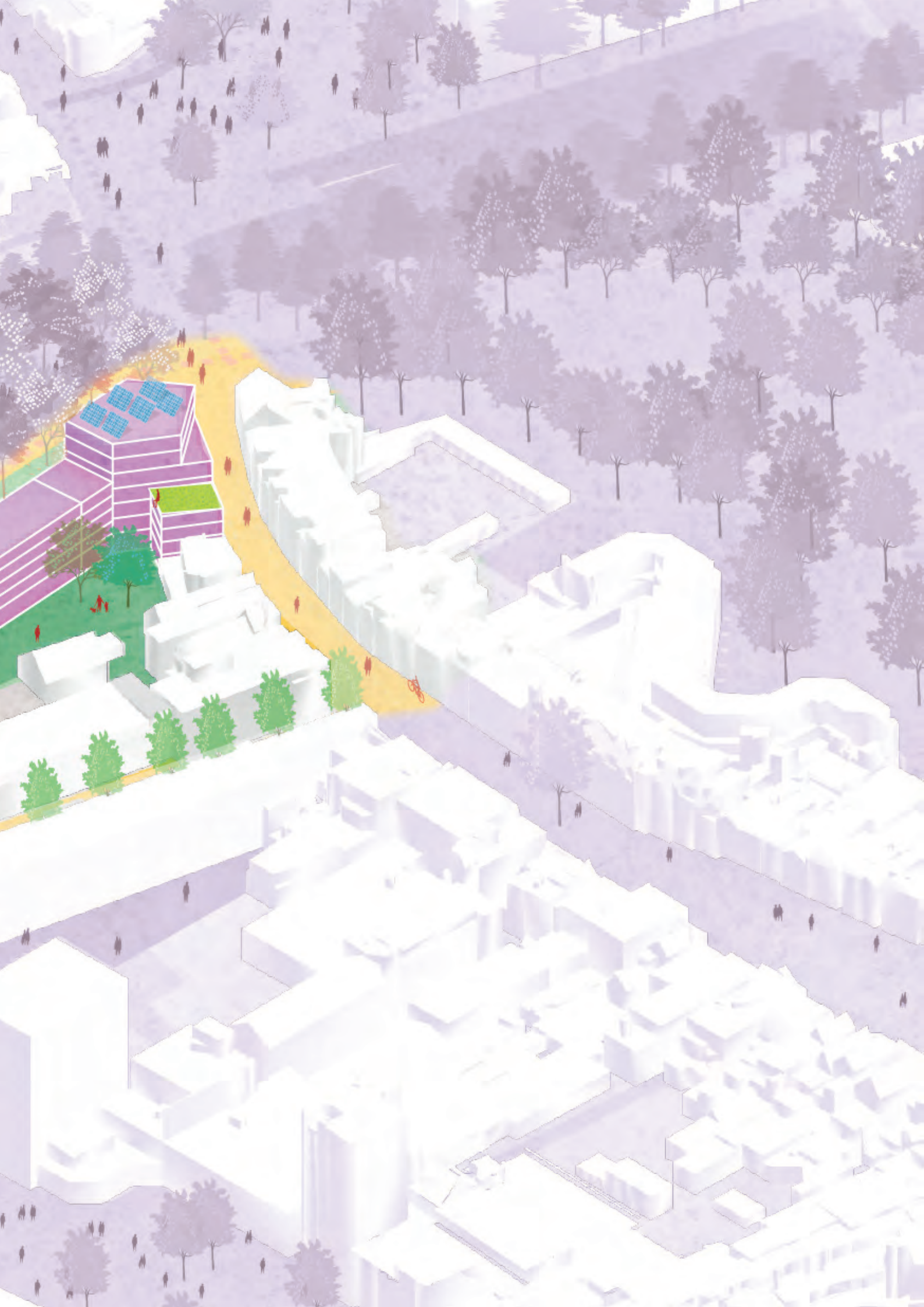
Samenvatting

Gebouwen

- Alzijdige blokken (p.90) met voorkanten aan de straten,
- De menselijke maat spelregels voor korte blok lengtes en verspringing (p.96)

Openbare ruimte

- Binnentuin (p.74)
- Daken (p.76)



Roselaarveld, deelgebied 4

Samenvatting

Het kavel van het winkelcentrum versmalt aan de bovenkant waardoor er ruimte ontstaat voor een volwaardige entree naar de Nieuwe Markt.

Gebouwen
Alzijdige blokken (p.90) met leven achter gevels.

- Hoogteaccenten (p.97)
- Parkeren boven plint (p.94)

Parkeergarage De Roselaar heeft een opwaardering om aan te sluiten bij het gewenste profiel van de Laan van Brabant. De entree zou in samenhang kunnen worden vormgegeven met die van de nieuwe Marktgarage.

Openbare ruimte

- Daken (p.76)
- Roselaarplein (p.70)

Het raamwerk voorziet in hoogwaardige openbare ruimte gekoppeld aan de drie entreezones van het winkelcentrum. Op deze manier wordt een begin gemaakt met een positieve (inplaats van achterkanten) inbedding van het kavel in de stad



HGD veld, deelgebied 5

Samenvatting

Gebouwen

- Alzijdige blokken (p.90) met voorkanten aan de straten.
- Hoogteaccent aan Kade / spoor (p. 92)
- Bovengronds parkeergebouw aan het spoor met groene gevel (p.94)
- Begane grond heeft extra verdiepingshoogte tbv licht en flexibel gebruik. (p.96)

Openbare ruimte

- Binnentuin (p.74)
- en Daken (p.76)
- Schakelplek Kade plein (p.66)
- Ecologisch weelderig groen langs spoor (p.56).







Centrum West Roosendaal

Ruimtelijk Raamwerk

augustus 2025

Inhoudsopgave

01	Inleiding	04
02	Analyse	12
03	Ruimtelijk Raamwerk	38
04	Ontwerprichtlijnen openbare ruimte	48
05	Leidende principes bebouwing	88
06	Samenvatting per deelgebied	102
	Bijlagen	122

Or

Inleiding

1.1 Inleiding

Roosendaal bouwt aan een kwaliteitsimpuls voor de stad en Roosendaal wil groeien.

Dit staat onder andere beschreven in de Omgevingsvisie De Verbonden Stad (2022) en RSD40 (2025). Als gemeente willen we groeien in kwaliteit door het bieden van een prettige leefomgeving met bijbehorende voorzieningen. Net als in heel Nederland is ook in Roosendaal een dringende behoefte aan nieuwe woningen. Niet alleen voor de urgente vraag, maar ook woningen voor nieuwe Roosendalers. Het gebied rondom de Laan van Brabant, dat we aanduiden als 'Centrum-West', biedt de ontwikkelingsruimte voor transformatie. De principes en uitgangspunten die we hiervoor hanteren zijn onder andere gebaseerd op Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (evenals R.O.O.S., 2022), de Mobiliteitsvisie (2025), Economische visie (2024) en Roosendaal Natuurstad (2021).

Het Raamwerk geeft een concretisering van voorgenoemde beleidsstukken, met als doel een kwaliteitsverbetering van de stad te initiëren, voor wonen en verblijven gecombineerd met de voorzieningen passend bij centrumstedelijke omgeving. Door de ligging in het stadshart, op loopafstand van onder andere het kernwinkelgebied biedt dit eveneens voordelen voor zowel (nieuwe) bewoners en als de voorzieningen. De mensen die er nu wonen, wonen er graag door de nabijheid van het kernwinkelgebied en bereikbaarheid.

Het gebied heeft de potentie om flink te verdichten met woningen gecombineerd met vergroening. Doelgroepen in het gebied zijn niet alleen starters en vitale ouderen, maar is gericht op een gemend woonmilieu, waardoor er samen met voorzieningen een gebied ontstaat met zowel rust als reuring voor iedereen.

Dit document is het resultaat van ontwerpend onderzoek mede gevoed door verschillende onderzoeken en participatie.

Verkeerskundig onderzoek: Laan van Brabant is een belangrijke verkeersader door het gebied en de stad en maakt deel uit van de ring rondom het centrum. Onderzoek toont aan dat verdichting mogelijk is, waarbij rekening gehouden moet worden met geleidelijke verandering vanwege de mobiliteitstransitie van Roosendaal. Dit betekent een geleidelijke transformatie van de infrastructuur. Hiermee wordt rekening gehouden met de motie 'Verkeersafhandeling Laan van Brabant' (2022).

OER-scan: Hierin is inzichtelijk gemaakt met welke milieuaspecten (luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, etc) rekening gehouden moeten worden voor de ontwikkeling van het gebied. Dit is mede van belang vanwege de drie belangrijke routes in en langs het plangebied vanuit geluid en externe veiligheid, te weten: spoor, A58 en Laan van Brabant. Bij doorontwikkeling van het Ruimtelijk Raamwerk richting

Omgevingsprogramma zal een MER-beoordeling worden opgesteld. Op basis van bovenstaande onderzoeken is gezocht naar een balans van verdichten en het waarborgen van een aantrekkelijk en bereikbare leefomgeving.

Participatie: Bij zowel Ontwikkelplan Rondje Roosendaal als RSD40: kwaliteitsprong is reeds uitgebreid geparticipeerd. Vanwege verdere concretisering in het Ruimtelijk Raamwerk heeft eveneens op verschillende momenten participatie plaatsgevonden met bewoners en belanghebbenden. (bijgesloten document). Dit met als één van de doelen gebruik te maken van de lokale kennis om het plan te versterken en reacties ophalen over de invulling van het Raamwerk.

Het Raamwerk geeft geen volledig uitgewerkt inrichtingsvoorstel, maar is een aanzet en inspiratie voor transformatie, gericht op structuur en samenhang. De transformatie van het gebied zal in de loop van de komende 15 jaar worden ingezet. In het plan zit een flexibiliteit voor exacte uitvoering, maar geeft wel uitgangspunten voor zowel bebouwing als openbare ruimte die als basis dienen voor een verdere uitwerking en doorvertaling naar een Omgevingsprogramma.



1.2 Scope

Het plangebied ligt centraal in de stad Roosendaal. Het ligt op 20 min lopen en 5 min fietsen vanaf het station en dagelijkse en verrijkende voorzieningen zijn nabij.

Deze verdichtingspotentie kan verzilverd worden op een manier dat ook bijdraagt aan de kwaliteitsimpuls voor de omliggende gebieden.

Het plangebied schuurt aan de oostzijde tegen het centrum aan, maar maakt er niet overal onderdeel van uit. Het plangebied wordt afgesneden van andere woonwijken door het spoor aan de westzijde en de A58 aan de zuidzijde.

Het gebied zelf wordt doorsneden door verkeersaders Laan van Brabant, Burgemeester Freijterslaan en Laan van Limburg en kent daardoor op dit moment subgebieden met verschillende kenmerken. Een aantal subgebieden lijken onderdeel uit te maken van een ander stadsdeel:

De delen langs de Hendrik Gerard Dirckxstraat vormen qua morfologie, korrel en bouwhoogte een eenheid met centrum en qua typologie een verlengde van de woonwijk aan de andere kant van het spoor. Het deel van voormalig Liga bestaat uit percelen met zeer uiteenlopende groottes. Een enkele private woning herinnert

aan de tijd van de Liga fabriek, een half verdiept garage dat deels bebouwd is met kantoorpand en een heel groot woonblok. Het perceel van de huidige brandweerkazerne en carwash zijn vanaf één zijde toegankelijk. Deze configuratie resulteert zo in veel achterkant situaties. **Het gebied kent weinig samenhang.**

Het openbare gebied wordt door de auto en de **geparkeerde auto gedomineerd**. Een groenstrook zonder gebruikswaarde scheidt het spoor van de geparkeerde auto.

In alle sub gebieden is het parkeren zelfs in gebouwde vorm bepalend voor de kwaliteit van de omgeving. Bij het winkelcentrum, in een verdiepte bak tegenover Liga-blok aan de Laan van Brabant, en op straat.

Het winkelcentrum ligt in het hart van het plangebied. Het vormt een naar binnen gekeerde wereld, dat aan de noordoostzijde ook onderdeel van het kernwinkelgebied is, maar aan de andere drie zijden wordt afgesneden van de andere delen van het plangebied door de Laan van Brabant, Laan van Limburg en Roselaarplein.



Oude structuur omstreeks 1870



Ontwikkelplan Rondje Roosendaal 2022



Kade

Hendrik Gerard Dirckxstraat

Markt

Burgemeester Freijterslaan

Nieuwe Markt

De Roselaar

Laan van Brabant

Liga

Laan van Limburg

Laan van Luxemburg

Laan van België

A58

1.3 Management samenvatting

Gemeente Roosendaal heeft de ambities om te groeien in kwaliteit en aantal inwoners. De transformatie van Centrum West naar een aantrekkelijk stuk stad biedt kansen om de vitaliteit en de leefbaarheid van Roosendaal te vergroten.

Het vergt een bredere benadering dan de plot of pand gerichte aanpak; **een integrale benadering** in samenhang met ander ontwikkelingen in de stad en een integrale visie op thema's als mobiliteit en gezonde stad.

Het vraagt een product dat kaders schept en richting geeft aan de transformatie van Centrum West nu en voor een langere tijd.

Ruimtelijk Raamwerk

Het DNA van Roosendaal ligt verscholen achter dichte muren, in de vorm van kloostertuinen en parken, prachtige monumentale bomen. Door het ontsluiten van deze groene parels middels een dwaalmilieu maakt het centrum met haar hoogwaardige voorzieningen bestemming waardig.

De openbare ruimte bepaalt grotendeels het karakter van een gebied. In de structuur, vormgeving en inrichting van de openbare ruimte ligt een grote rol weggelegd voor het realiseren van ambities voor levendigheid, kwaliteit en duurzaamheid. Sociale veiligheid wordt gerealiseerd door het aanleggen van straten en pleinen langs actieve plinten en gevels waarachter leven zichtbaar is.

Door het netwerk van langzaam verkeer te koppelen aan de groen-blauwe structuur en andere plekken van bijzondere kwaliteit ontstaat een robuust raamwerk op schaal van de wijk. Dit raamwerk functioneert als drager van de transformatie en kwaliteitssprong van de Centrum West, alsmede aan de Spoorzone en de rest van de stad.

De opzet en principes voor het ruimtelijk raamwerk ondersteunen het maken van een op langzaam verkeer gebaseerde stedelijke

buurt, dat alle voordelen geniet van het wonen in een stad met voorzieningen zoals winkels restaurants en theater dichtbij.

De mobiliteitstransitie en het op orde brengen van de auto infrastructuur is randvoorwaarde voor het realiseren van de ambities voor een inclusieve duurzame groene en gezonde stad.

Kwaliteitssprong door schaalsprong

In Centrum West komen meerdere werelden bij elkaar. De grotere korrel van de Spoorzone en de kleine fijnmazige korrel van het (historische) centrum. De regionale stedelijke schaal langs het spoor en de nationale schaal langs de snelweg.

De typologie van de nieuwe bebouwing reageert op die verschillende korrels en schalen. Zo worden de grootste hoogte accenten voorzien aan de ruimere structuren van grote schaal, zoals spoor en snelweg. En kent de bebouwing een blokverdeling die lange ononderbroken gevels enerzijds en fragmentatie anderzijds voorkomt.

02

Analyse

2.1 DNA en erfgoed

Conclusiekaart

1. De kerken en kloosters in Roosendaal bevinden zich voornamelijk langs de historische linten.

2. Net ten westen van het plangebied, aan de andere kant van het spoor, ligt de Vliet overgaand in de Molenbeek met bijbehorende industriële gebouwen, welke verwijzen naar het economische verleden van de stad. Deze hebben een beeldbepalende architectuur en spelen meer en meer een rol in de culturele programmering van het gebied.

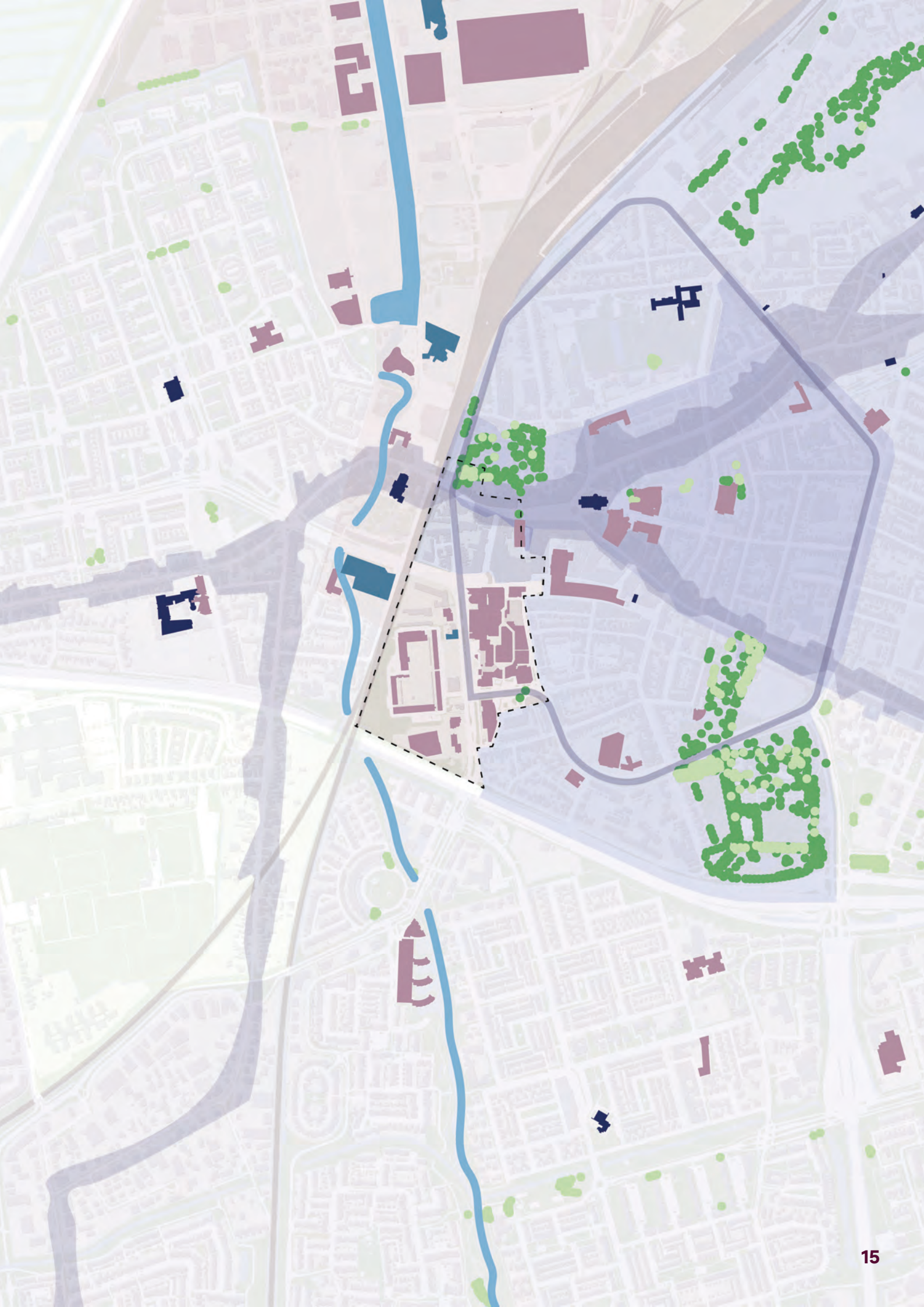
3. De meeste kerken, kloosters en fabrieken zijn uit het plangebied verdwenen. Alleen het poortgebouw van de voormalige Liga-fabriek bevindt zich nog binnen het gebied. En beelden zijn als kunstwerk in de gevel van het woonblok opgenomen.

4. Het plangebied bevindt zich te midden van vier verschillende stedelijke omgevingen: voormalig industrieel gebied in het noorden, het historische centrum in het oosten, en naoorlogse wijken in het westen en zuiden.

5. Binnen het plangebied is nog een ruimtelijke structuur zichtbaar. Het modern stedelijke karakter, met grotere korrel bebouwing uit de periode '70 tot '00, nieuwe stadsinvalswegen en parallelle structuren. Het winkelcentrum Roselaar en de kantoorgebouwen, vormen een contrast met de historische structuren in de omgeving, maar passen in grotere korrel die deze zone van oudsher heeft.

6. Monumentale bomen en hoge bomen fungeren als herkenningspunten in het plangebied en dragen bij aan het groene erfgoed van de omgeving.





DNA en erfgoed

Aanknopingspunten kaart

We zien een kans om te verbinden met bestaande cultureel en historische waardevolle elementen en structuren in de directe context.

1. Historisch bepalend lint De Kade raakt het plangebied aan de noordzijde. Samen met de ontwikkeling van de zone langs het spoor rondom de Vliet geeft dit aanleiding voor een goede aanhechting en samenhang van deze twee ontwikkelingen

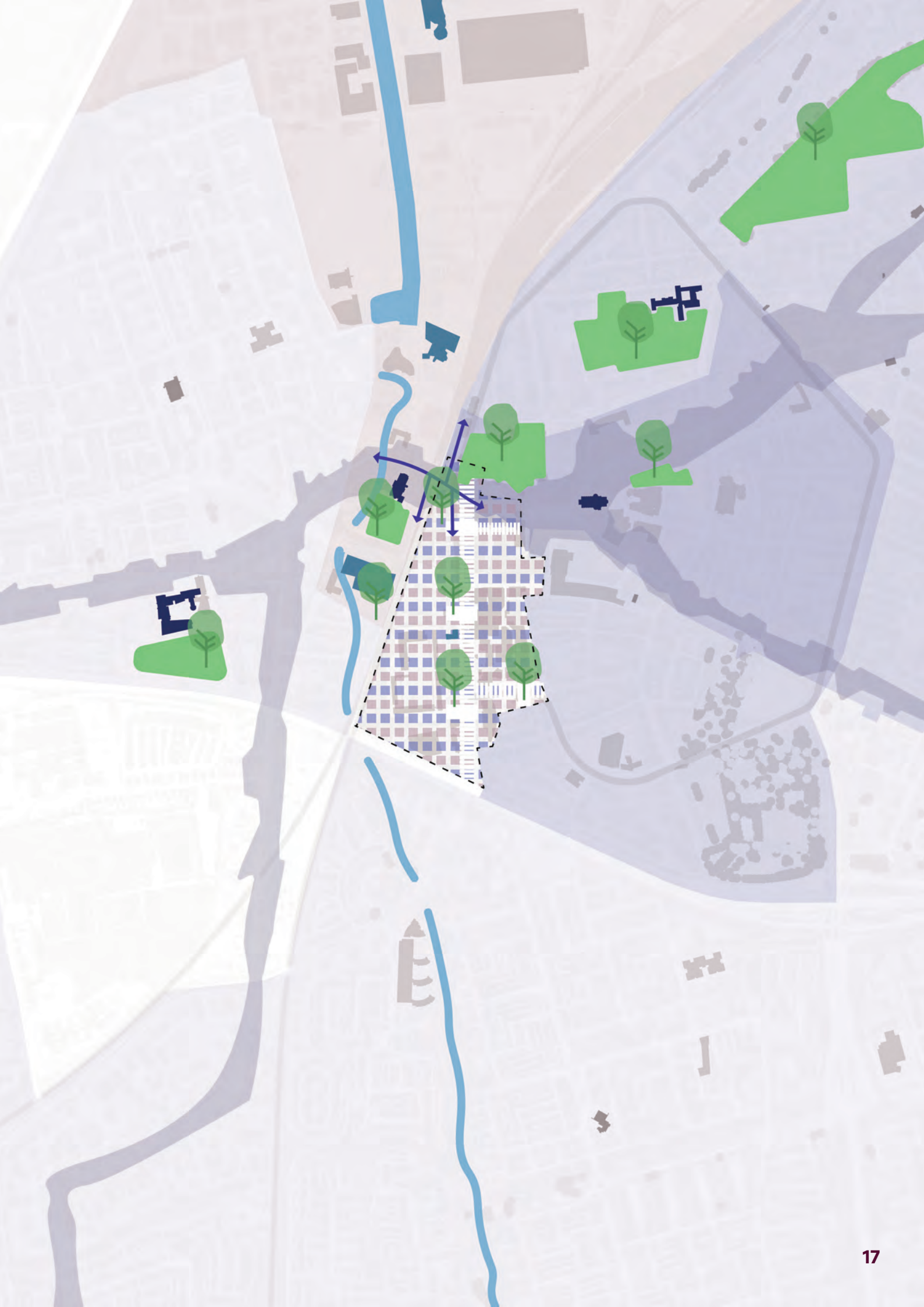
2. De positie van de Wenneker fabriek aan de Molenbeek samen met het beeldbepalende karakter en culturele potentie van deze plek biedt aanleiding voor een extra oost - westelijke verankering aan de stad in bredere zin.

3. Zowel historisch als topografisch is de ontwikkeling van het plangebied met grotere bouwkorrel beredeneerbaar. Een goede verknoping met het omliggend stedelijk weefsel en een zorgvuldige inpassing in relatie tot de kleinschalige korrel van de centrum bebouwing.

4. We zien potentie voor het versterken van het Roosendaalse DNA: door het ontsluiten van de nu verscholen kloostertuinen en parken. De structuur van het plangebied zou een bijdrage aan (en aanleiding voor het ontstaan van) dit dwaalmilieu door deze groene parels moeten leveren.

5. We pleiten om op belangrijke knopen c.q. ontmoetingslocaties in het plangebied nu alvast ruimte te reserveren voor monumentale boom.





Gebiedsspecifieke principes

Verbinden met kwaliteit

Kwalitatieve routes door het plangebied verbinden het plangebied met historisch en cultureel waardevolle elementen in de omgeving buiten het plangebied.



Schakel

De knoop (kruising van verschillende netwerken) aan de kop van het plangebied ter hoogte van de Kade fungeert als schakel voor Roosendaal en wordt in samenhang met naastgelegen gebieden ontwikkeld als representatieve entree.



Schaalsprong

De schaalsprong bouwt verder op de grotere bouwkorrel van de zone langs het spoor en is passend bij de historisch waardevolle omgeving, met mogelijk hoogte accenten / schaalsprong.



Monumentale bomen

Op belangrijke ontmoetingsplekken in het plangebied wordt nu alvast ruimte gereserveerd voor monumentale bomen.



R.O.O.S.

Verhaallijnen basis voor ontwikkeling:
turfwinning, suikerbietenteelt,
Roomskatholieke geloof, kloostertuinen,
historische linten.

Duurzame invulling cultureel erfgoed:
herbestemming, waardevolle functies.

Kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte
rondom cultureel erfgoed: visitekaartje voor
een fijne en veilige woonomgeving.

Cultuur en erfgoed vertelt het verhaal:
kunst in openbare ruimte als instrument voor
ontmoeting.

Programma van Eisen

Ruimtelijke structuren (stedelijk landschap)
vormen de gidslijn voor ontwikkeling Centrum
West:

- Molenbeek en Roosendaalse Vliet.
- Parken en voormalige kloosters.
- Loop van het spoortraject met lopende ontwikkelingen.

De gemeente wil zorgvuldig omgaan met de
historische structuur en bebouwing (DNA),
waarbij historisch waardevolle structuren en
bebouwing niet in het geding komen.

2.2 Natuur

Conclusiekaart

1. De stad Roosendaal is over het algemeen vrij groen, vooral buiten het centrum. In het centrum ontbreekt het aan groen. Roosendaal heeft een aantrekkelijk groen buitengebied.
2. Op de schaal van de stad bevinden zich verschillende groene 'parels' (parken en tuinen). Deze zijn beperkt toegankelijk en vormen onderling geen structuur en vanuit het plangebied bekeken niet makkelijk bereikbaar.
3. De ecologische zone langs lange infrastructuurle lijnen als de A58 en het spoor is zwak, en kent veel onderbrekingen.
4. De Molenbeek loopt ten westen van het plangebied, daartussen ligt het spoor als dijk.
5. Het plangebied ligt laag. Belangrijke infrastructuur zoals de Laan van Brabant kampt met zowel wateroverlast als hittestress.
6. Het bestaande groen binnen het plangebied heeft zeer beperkte ecologische- en verblijfs waarde.
7. In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig.
8. De toekomstige ontwikkelingen zoals Spoor C en Mariadal geven aanzet naar kwalitatief hoogwaardig toegankelijk groen.





Natuur

Aanknopingspunten kaart

1. De Molenbeek en linten als hoofdstructuur voor ecologische en recreatieve groene verbinding van groene clusters en parken.

2. Groen en blauw / oost-west verbindingen verknopen met hoofdstructuur

- Deze verbindingen inzetten als onderdeel van dwaalmilieu langs kloostertuinen en parken, prachtig visitekaartje voor centrum van Roosendaal

3. Water zo lang mogelijk in het gebied vasthouden en infiltreren alvorens terug naar de beek.

- Via de Laan van Brabant
- Onder de A58 door in vrije beuk

4. Toevoegen van groen met betekenis: voor klimaat, tegen hitte, in ecologische zin en ten behoeve van verblijfskwaliteit.

5. Versterken van ecologische groene structuur langs spoor en de A58.





Gebiedsspecifieke principes

Groen met betekenis

Toevoegen van groen met betekenis; voor klimaat, ecologie, tegen hitte en met verblijfs-gebruikskwaliteit.
En bestaand groen transformeren naar groen met betekenis en/of functie.



Verbindingen met bestaande structuren

Toevoegen en versterken van verbindingen naar bestaande groene en blauwe structuren en met elementen buiten het plangebied.



Schakel

Gebied als schakel door verbinden van drie belangrijke groene en blauwe structuren (Molenbeek, Ontwikkelplan Rond, spoor/ A58).



Water vasthouden alvorens naar de beek

Water gaat vertraagd terug naar de beek. Openbare ruimte en bebouwing vangt regenwater op, houdt het vast, hergebruikt het water en vervoert vervolgens vertraagd af. De Laan van Brabant is hierin een belangrijke drager.



R.O.O.S.

Continue groenstructuren en leesbaar routes verbinden groene pleinen en parken voor ontmoeten en spelen.

Ecologische netwerken, tuinen, groene daken en gevels: voedsel, broed en rustplekken voor insecten, vogels en andere kleine stadsdieren.

Vergroenen van stadspleinen: verharding verminderen, verblijfsklimaat.

Groen en transformatie gaan samen: de transformatie van leegstande gebouwen langs winkelstraten moet plaats bieden aan stedelijk groen.

Aantrekkelijke tussenstraatjes: verbindingen tussen woon- en winkelstraten, pleinen en parken - goed winkelcircuit om te struinen door de stad. Goede maat-schaalverhouding, uitnodigende en transparante plint, aantrekkelijke inrichting.

Klimaatbestendige openbare ruimte: verkoeling, wateropvang, natuurinclusieve herontwikkeling.

Programma van Eisen

Groene en blauwe verbindingen weerszijde spoor behouden en waar mogelijk versterken

Centrum West klimaatadaptief ontwikkelen.

Bodem en water gestuurd ontwikkelen, waarbij wordt ingezet op versterken van groenblauw netwerk:

Regenbui 60mm/u (infiltreren+hergebruik regenwater) op eigen perceel.

Infiltratiemogelijkheden in de openbare ruimte volgens Toetsingskader Roosendaal Natuurstad.

Hittestress voorkomen. Roosendaal Natuurstad leidend. Tevens maximaal 3-30-300 regel toepassen

Natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen door onder andere gevelgroen en groen op daken.

Biodiversiteit bevorderen (alleen inheems). Bomen maximale ruimte bieden, ook ondergronds Minimaal 50% van de (gemeenschappelijke) tuinen zijn groen.

2.3 Vijf minuten stad (Mobiliteit)

Conclusiekaart

1. Het station ligt op gemiddeld 20 minuten loop- en 5 minuten fietsafstand.

2. Voetgangers vanaf het station moeten om Mariadal heen om het centrum te kunnen bereiken.

3. Het plangebied ligt op de grens van het voetgangersgebied.

4. De Laan van Brabant en Laan van Limburg kennen weinig oversteekplaatsen.

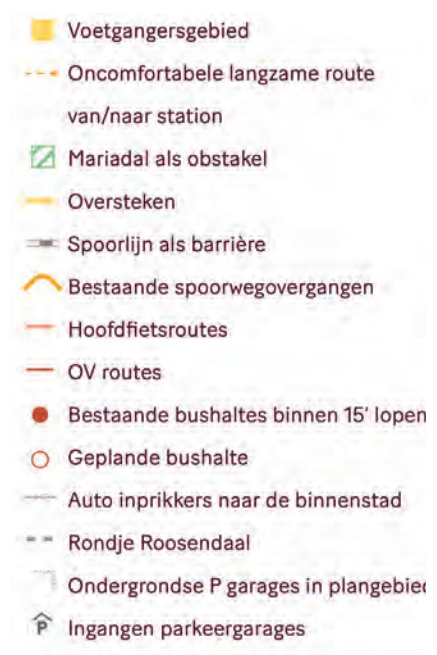
5. Het busstation ten noorden van het winkelcentrum is komen te vervallen. Een nieuwe bushalte is gepland net ten noorden van het plangebied.

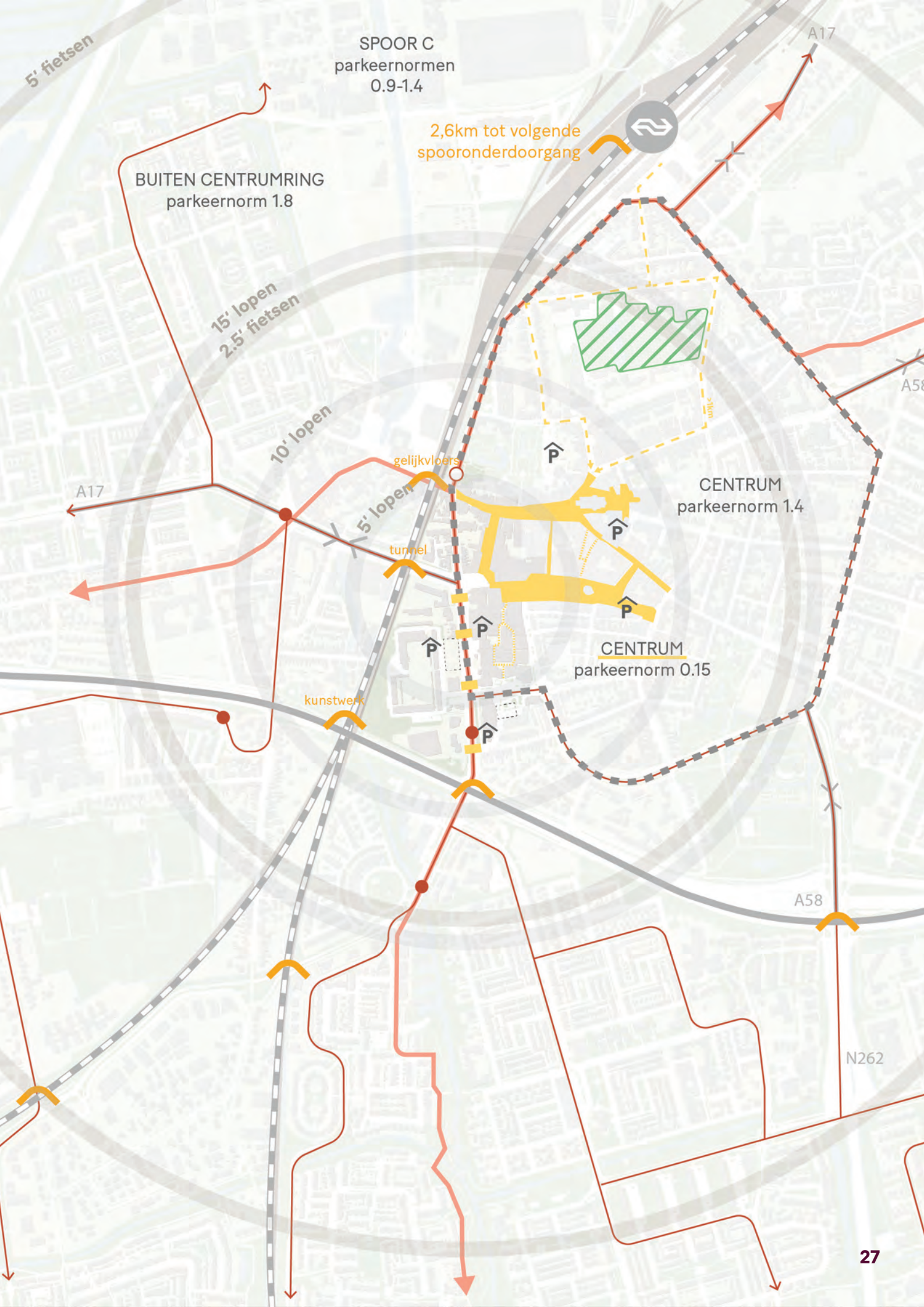
Voorstel voor een alternatieve locatie binnen het plangebied is wenselijk.

6. De spoorlijn is een barrière tussen oost en west op de schaal van de gehele stad. In het plangebied liggen drie oversteeken relatief dicht bij elkaar. Een gelijkvloerse, een onderdoorgang en een viaduct. De volgende oversteek ligt circa 2km verderop aan de rand van de stad.

- De kwaliteit van deze verbindingen voor langzaam verkeer is zeer matig.

7. Het plangebied kent drie verschillende parkeerzones.





5' fietsen

SPOOR C
parkeernormen
0.9-1.4

2,6km tot volgende
spooronderdoorgang

BUITEN CENTRUMRING
parkeernorm 1.8

15' lopen
2.5' fietsen

10' lopen

A17

gelijkvloers

tunnel

kunstwerk

CENTRUM
parkeernorm 1.4

CENTRUM
parkeernorm 0.15

A58

N262

Vijf minuten stad (Mobiliteit)

Aanknopingspunten kaart

1. Langzaam verkeer: Oost-west verbindingen voor langzaam verkeer belangrijk om:

- spoorbarrriere te verminderen en
- groene leefkwaliteit toe te voegen en
- plekken van bijzondere kwaliteit te ontsluiten.

2. Noord-zuid verbinding

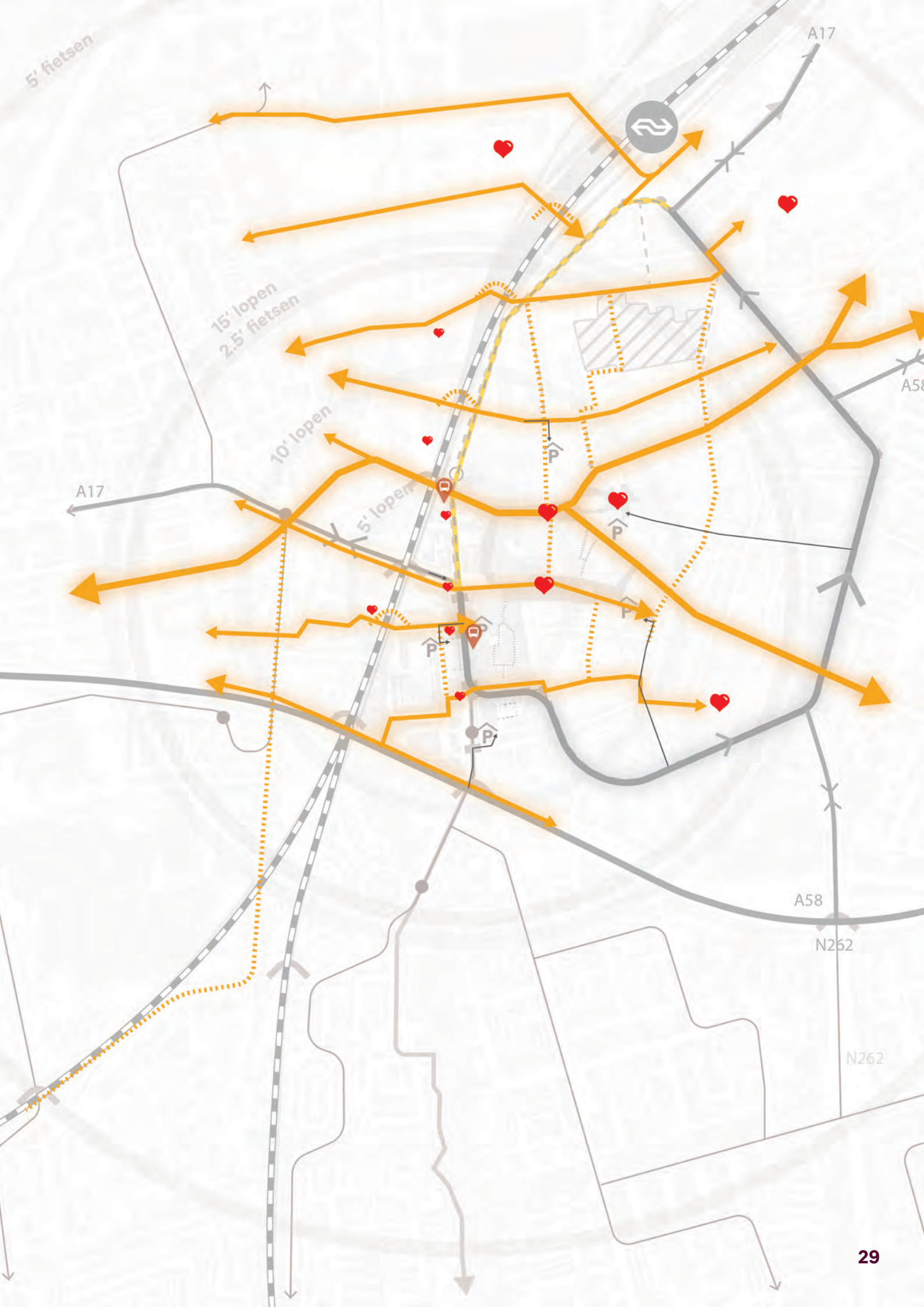
Laan van Brabant vormt een belangrijke ader die deze hoogwaardige oost-west verbindingen aan elkaar rijgt.

Laan van Brabant en Laan van Limburg zouden een profiel moeten krijgen waarin langzaam verkeer en autobereikbaarheid en vergroening fijn samengaan.

3. Bereikbaarheid bestaande en mogelijk nieuwe parkeergarages : korte inprikkers vanaf Laan van Brabant om zo weinig mogelijk inbreuk te maken op een kwalitatief hoogwaardige woonmilieu.

4. Parkeren: er is zeer veel parkeergelegenheid in de directe nabijheid, met potentie voor dubbelgebruik.





Gebiedsspecifieke principes

Bereikbaarheid van het centrum

Dit gebied draagt bij aan een goede bereikbaarheid van het centrum voor omliggende woonwijken door middel van aantrekkelijke routes voor langzaam verkeer.



Voetgangersgebied

Het voetgangersgebied loopt verder door in het plangebied in de vorm van hoogwaardige langzaamverkeersroutes met aantrekkelijk oversteekplaatsen.



Laan van Brabant

De Laan van Brabant biedt meer ruimte voor langzaam verkeer, in een ruim profiel dat ook ruimte biedt voor de auto.



Parkeernorm

Parkeernorm passend bij nieuw groen centrum karakter gecombineerd met aanbod deelmobiliteit.





Auto's uit het straatbeeld.

Geparkeerde auto's maximaal uit het straatbeeld. Parkeren wordt inpandig en/of ondergronds gerealiseerd. Mobiliteitstransitie vraagt om aanpasbare/ transformeerbare parkeeroplossing.

Parkeervoorzieningen aan de rand

De entrees van de parkeervoorzieningen, logistiek en andere verkeersaantrekkende functies (kazerne) zoveel mogelijk aan de rand van het gebied.

R.O.O.S.

Met het bevaarbaar maken van de Vliet ontstond de stad, met de komst van het spoor en station kwam de industrie en was de aanleg van snelwegen een katalysator voor groei. 5 minuten reistijden te voet, te fiets of met een deelscooter vanaf herkomst of centrale mobiliteitshubs naar een plek van bestemming.

Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden: Stationstraat, Brugstraat en Laan van Brabant weinig comfort voor langzaam mobiliteit > trottoirs en fietspaden te verbreden. Straat van 50km/u naar 30km/u

Mobiliteitshubs: rondom de grotere hubs liggen ondersteunende faciliteiten (supermarkt, kinderopvang, afhaalpunt, deelmobiliteit

Oude linten: auto te gast, fietsstraten: directe verbindingen voor fietsers en voetgangers. Bereikbaarheid van woningen en voorzieningen met de auto moet gewaarborgd zijn.

Nieuwe strategische verbindingen: tussen nieuwe ontwikkelingen met actieve plinten.

Programma van Eisen

Het STOMP principe is leidend in het mobiliteitsconcept van Centrum West.

Aanpassen wegprofiel met meer ruimte voor fiets en voetganger (naar minimaal benodigde afmeting. Eén en ander afhankelijk van het toekomstig gebruik en CROW-richtlijnen.)

Passende parkeernorm bij hoog stedelijke woonmilieu

Realisatie van HUB's voor bewoners en overloopfunctie voor bezoekers (en eventueel werknemers) binnenstad.

Geparkeerde auto's maximaal uit het straatbeeld. Parkeren wordt inpandig en/of ondergronds gerealiseerd.

2.4 Programma

Conclusiekaart

1. Het plangebied ligt op loop- en fietsafstand van de belangrijkste voorzieningen van het stadscentrum, waardoor er geen behoefte is aan grootschalige functies binnen het gebied zelf.

2. Voor veel andere dagelijkse voorzieningen als school en sport moeten spoor en /of A58 barrière genomen worden.

3. Het winkelcentrum Roselaar ligt verscholen aan de rand van kernwinkelgebied en fungeert als barrière tussen het westelijke deel van het plangebied en het kernwinkelgebied

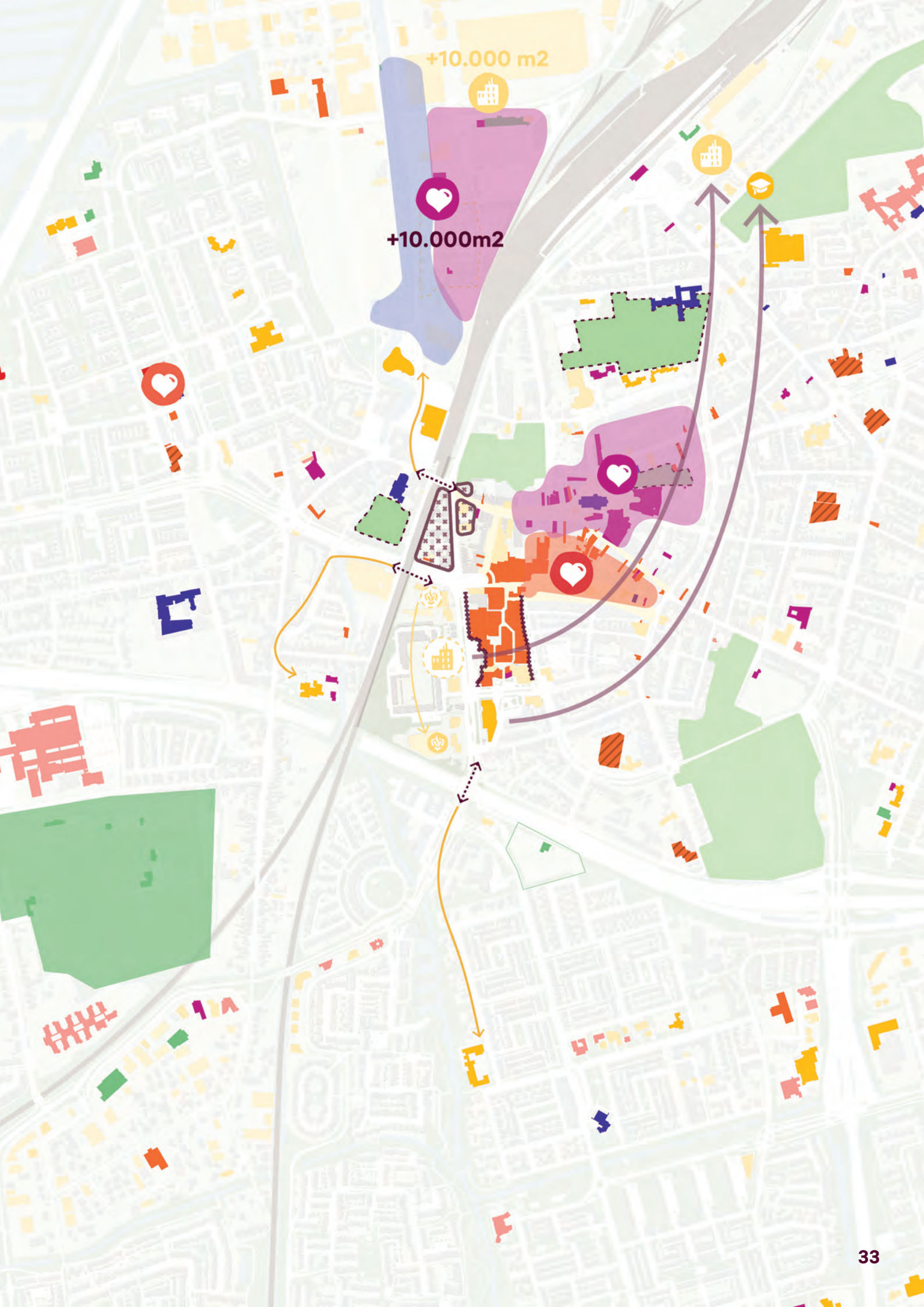
4. Culturele hotspots bevinden zich met name in de ontwikkelingen aan de westzijde van spoor en langs de oude Markt.

5. Kantoor en educatief programma concentreert zich in nieuwe ontwikkeling rondom station.

6. Het gebied ten noorden van de Burg. Freijterslaan is geen visitekaartje voor de stad. Heel veel garageboxen te huur, leegstaande plinten en achterstallig onderhoud.

7. Kloostertuinen en parken op loop- en fietsafstand aanwezig, maar beperkt toegankelijk en niet makkelijk bereikbaar.





Programma

Aanknopingspunten kaart

1. Toevoegen van woonprogramma betekent een kwaliteitsimpuls voor het centrum.

2. Hoge woonkwaliteit, een levendig woonmilieu, gaat samen met een zekere mate van gemengd programma: Woon / werk units, en micro functies voor de buurt, als maatschappelijke voorzieningen of sociale hub.

3. Openstellen parken en kloostertuinen, aantrekkelijke routing ernaar toe.

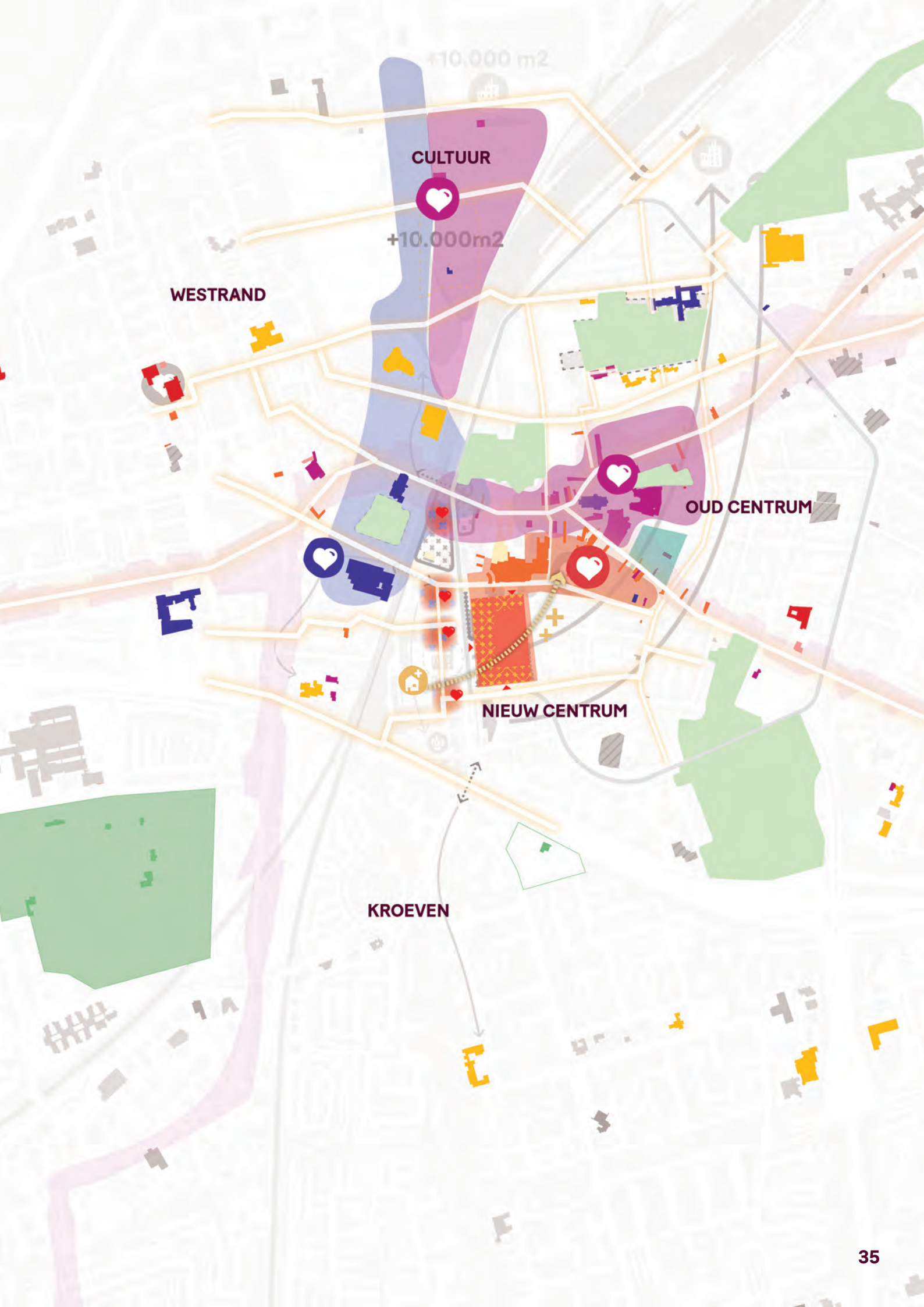
4. Het bijzondere (gebouwde en ongebouwde) programma concentreren aan knooppunt van belangrijke routes voor langzaam verkeer.

5. Winkelcentrum als toegevoegde waarde, voor verdichtingsopgave en hoogwaardig winkelgebied, door onder andere duidelijk vindbare entrees en eenduidige gevellijn.

6. Ander programma dan wonen direct langs spoor en snelweg, bijvoorbeeld parkeerhubs en brandweerkazerne

7. Verbinden met kwaliteit en hotspots in de omgeving. (de poort, de Wennekerfabriek als nieuw hotspot)





Gebiedsspecifieke principes

Gemengd programma

Hoge woonkwaliteit gaat samen met een zekere mate van gemengd programma: naast wonen micro functies voor de nieuwe buurt.



Diversiteit in woning

Een levendig woonmilieu kent verschillende doelgroepen in een diversiteit in woning groottes en types. Het woonprogramma verrijkt het huidige woningaanbod: appartementen, woon werk units.



Duidelijke routing

Duidelijke routing en zichtlijnen om de zichtbaarheid van winkels te vergroten.



Microfuncties

Microfuncties op de begane grond dragen bij aan levendige plinten aan belangrijke routes.





Winkelcentrum als waarde

Winkelcentrum als toegevoegde waarde, voor verdichtingsopgave en voor kernwinkel gebied: door bijv. verbeteren vindbaarheid entrees.



Programmering openbare ruimte

Zorgvuldige programmering openbare ruimte, met plekken voor rust en reuring binnen een hoogstedelijk woonmilieu.

R.O.O.S.

Naar en 100.000+ gemeente; minimaal 2.500 extra woningen in binnenstedelijke locaties (rondje Roosendaal als drager)

Verdichting in de bestaande stad: maat en schaal, woon- en ondernemersklimaat, cultuurhistorische waarden, bereikbaarheid, duurzame mobiliteit (STOMP)

Nieuwbouw om 'gaten' in de stad te dichten: blinde gevels of parkeerterreinen ontwerpend verkend en opgewaardeerd met nieuwbouw.

Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen

Molenstraat en oostelijk deel van Raadhuisstraat > levendige uitstraling; versterken van het historisch aanzicht.

Activeren hoeken: hoekpanden voor winkelcircuit of struinmilieu.

Behoud van economische functies: diversiteit, levendigheid kenmerken een vitale binnenstad > werkfuncties als andere delen van het Rondje Roosendaal.

Programma van Eisen

Optimaal verdichten: 1100-1500 woningen.
Werkfuncties (huisgebonden bedrijvigheid, kleine schaal ateliers, maatschappelijke voorzieningen)

Doelgroep: vitale ouderen, kleine gezinnen, huisverlaters en starters.

Stadsschaal raamwerk

Aanknopingspuntkaarten in lagen op elkaar

1. Centrum-West vormt de schakel tussen de spoorzone en het historische centrum. In Centrum-West komen de grote bebouwingskorrel van spoorzone en de fijnmazige bebouwingskorrel van de binnenstad samen.

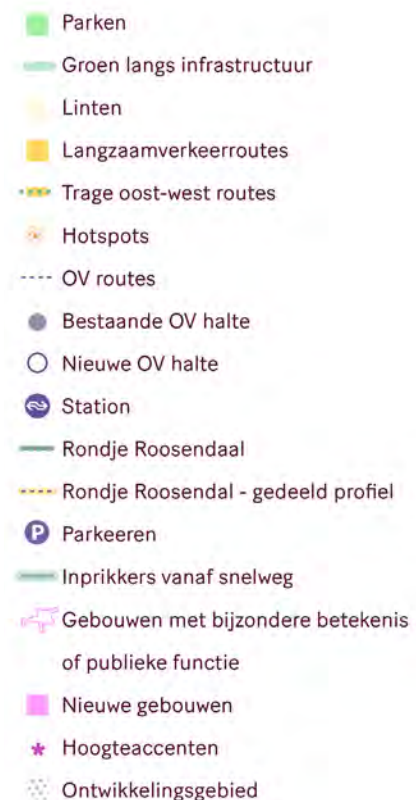
2. Centrum-West is een belangrijke schakel in het verbinden van de stad in oost-west richting.

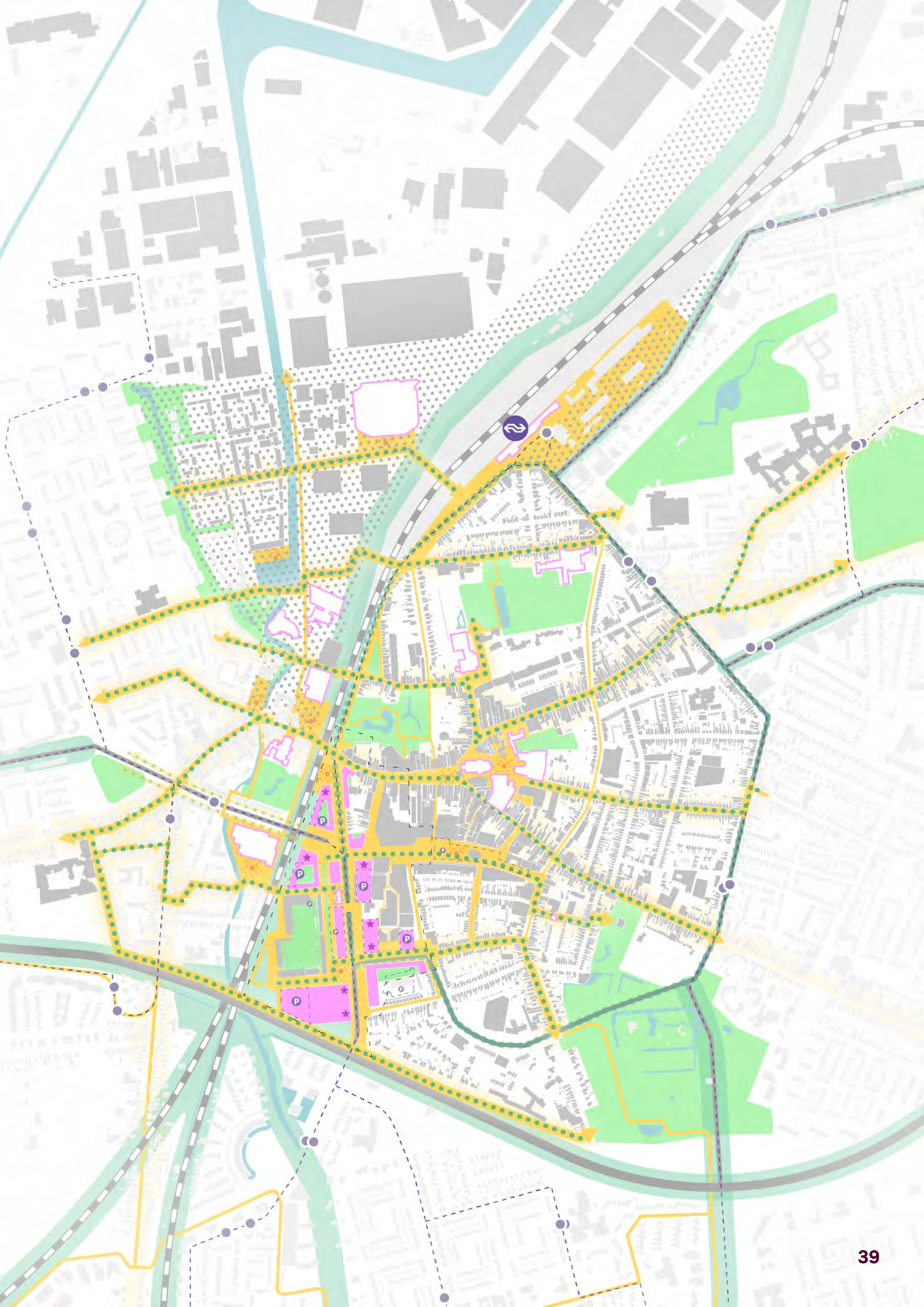
- het historische lint als belangrijke verbinding voor langzaam verkeer.
- het noordelijk deel van Centrum-West als verbinding tussen Spoor C en centrumgebied.
- Centrum-West verbinding laten maken met de Molenbeek en het industriële erfgoed aan de overzijde van het spoor door verbinding langs de Wennekerfabriek

3. Doorzetten van groen structuur op grotere schaal

Parken en kloosters met monumentaal groen worden door meerdere structuren verbonden:

- Molenbeek als Groene en Ecologische Structuur,
- Oost-west structuren in combinatie met langzaam verkeer
- Groene Verbindingen via het Rondje Roosendaal in combinatie met hoofdinfrastructuur.





03

Ruimtelijk raamwerk

Plangebied raamwerk

Het Ruimtelijk Raamwerk is een ruimtelijke vertaling van de ambities voor de schaalessprong van de stad als kwaliteitsimpuls voor Centrum West. Daarvoor is het nodig dat Centrum West transformeert naar een aantrekkelijke stuk stad, waar het prettig wonen is.

Fijn wonen doe je aan groene binnentuin, met een collectief groen dak terras, in een oase van rust en toch midden in het centrum van Roosendaal.

Fijn wonen doe je in een levendige groene koele buurt, dat uitnodigt om doorheen te dwalen. Fijn wonen doe je in een buurt dat plekken kent om elkaar te ontmoeten, met elkaar te spelen, en als burens naar elkaar om te kijken.

Zo transformeert de Laan van Europa in een aantrekkelijk buurt park waar de auto ondergeschikt is. En de mens centraal staat.

Je woont graag in een fijne buurt met alle voordelen van een stad: met voorzieningen zoals winkels restaurants en theater dichtbij.

De Laan van Brabant blijft een belangrijke ader voor de stad, dat tegelijk ook ruimte biedt aan langzaam verkeer. Zo transformeert de Laan van Limburg van een laan van losse gebouwen en parkeervelden naar een Boulevard dat een reeks van gevels in één lijn kent met leven erachter en duidelijk leesbare groene ruimte biedt aan voetganger en fietser.

Het raamwerk voorziet in oost west routes ingericht op actieve mobiliteit die reeds bestaande kwaliteiten, zoals de OLV kerk met kloostertuin en Emile van Loonpark en potentiële bestemmingen met elkaar verbindt, zoals cultuurhistorisch interessante Wenneker fabriek en de woning met poort van voormalig Liga fabriek.

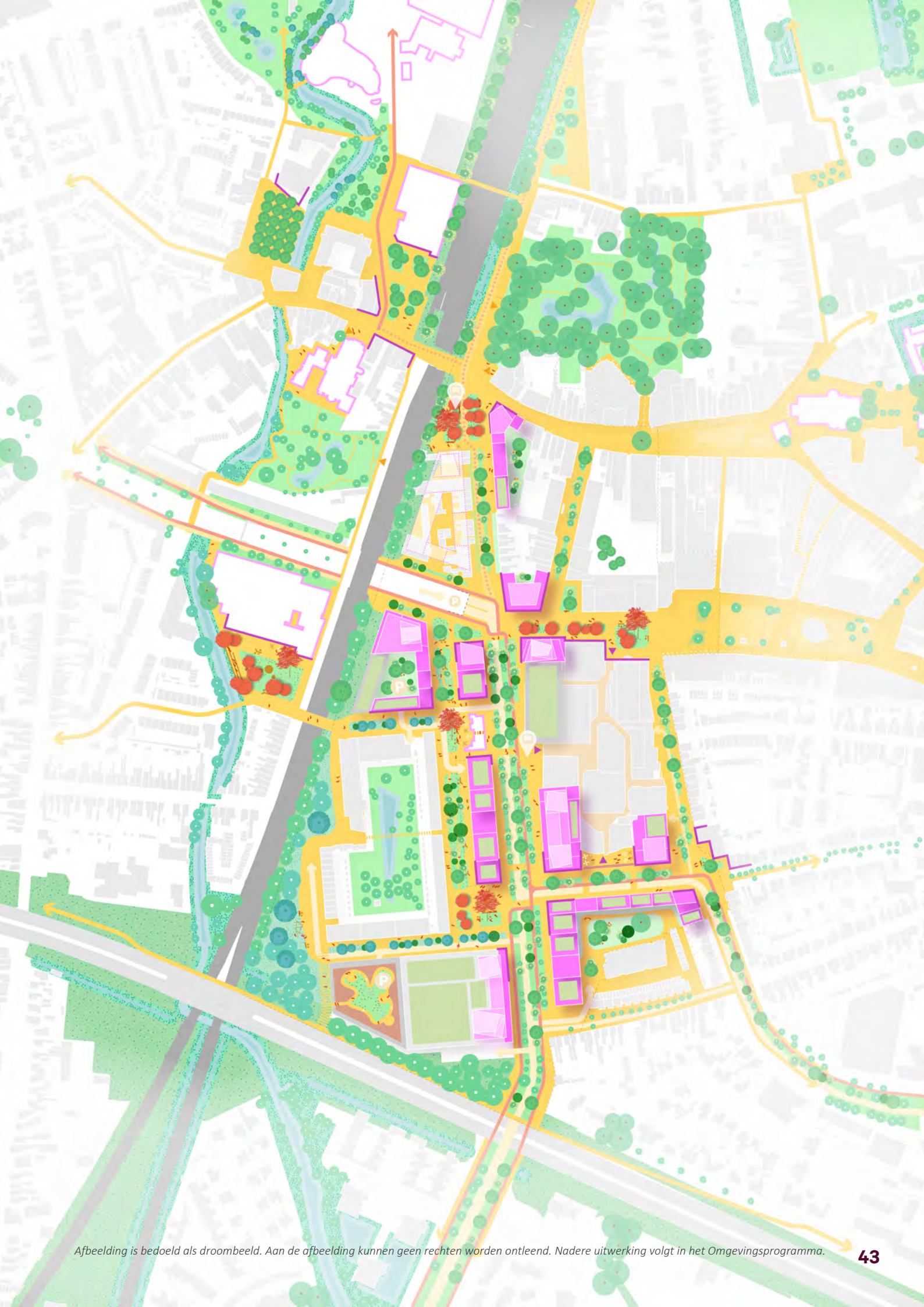
We kunnen ons voorstellen dat het terrein rond de Wenneker fabriek ontwikkelt naar een bruisende koele plek aan de Molenbeek, een op dit moment verstopte parel in de stad.

Het raamwerk slaat een brug naar de stad door op de overgang van buurt naar stad bijzondere plekken voor ontmoeting in de openbare ruimte te voorzien. Deze schakelplekken op het snijpunt van belangrijke stadsstructuren, Molenbeek en Laan van Brabant, met de op actieve mobiliteit ingerichte oost-westroutes bieden ruimte aan hogere gebouwen en bijzonder programma in de plint.

Zo zou aan de kop van Centrum West ter hoogte van de Kade zo'n bijzondere plek kunnen ontstaan, met bushaltes en voorzieningen bijvoorbeeld.

Centrum West wordt zo een volwaardig onderdeel van de stad en vormt een toegevoegde waarde voor de bestaande stad.





Mobiliteit netwerk

De mobiliteitstransitie en het op orde brengen van de auto infrastructuur is randvoorwaarde voor het realiseren van de ambities voor een inclusieve duurzame groene en gezonde stad.

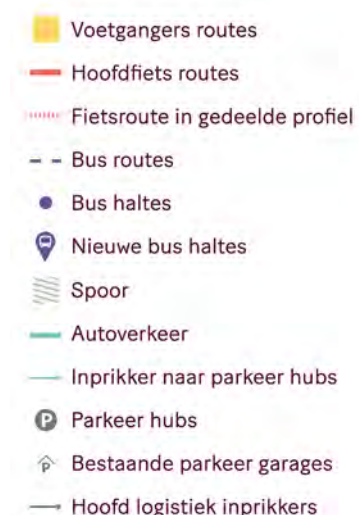
Tegelijk ligt het plangebied ligt op een van de belangrijkste stedelijke knooppunten van Roosendaal. Het verbindt het centrum met de wijken ten zuiden en ten westen van Roosendaal. Dit geldt voor zowel de auto, de fiets als het openbaar vervoer (buslijnen).

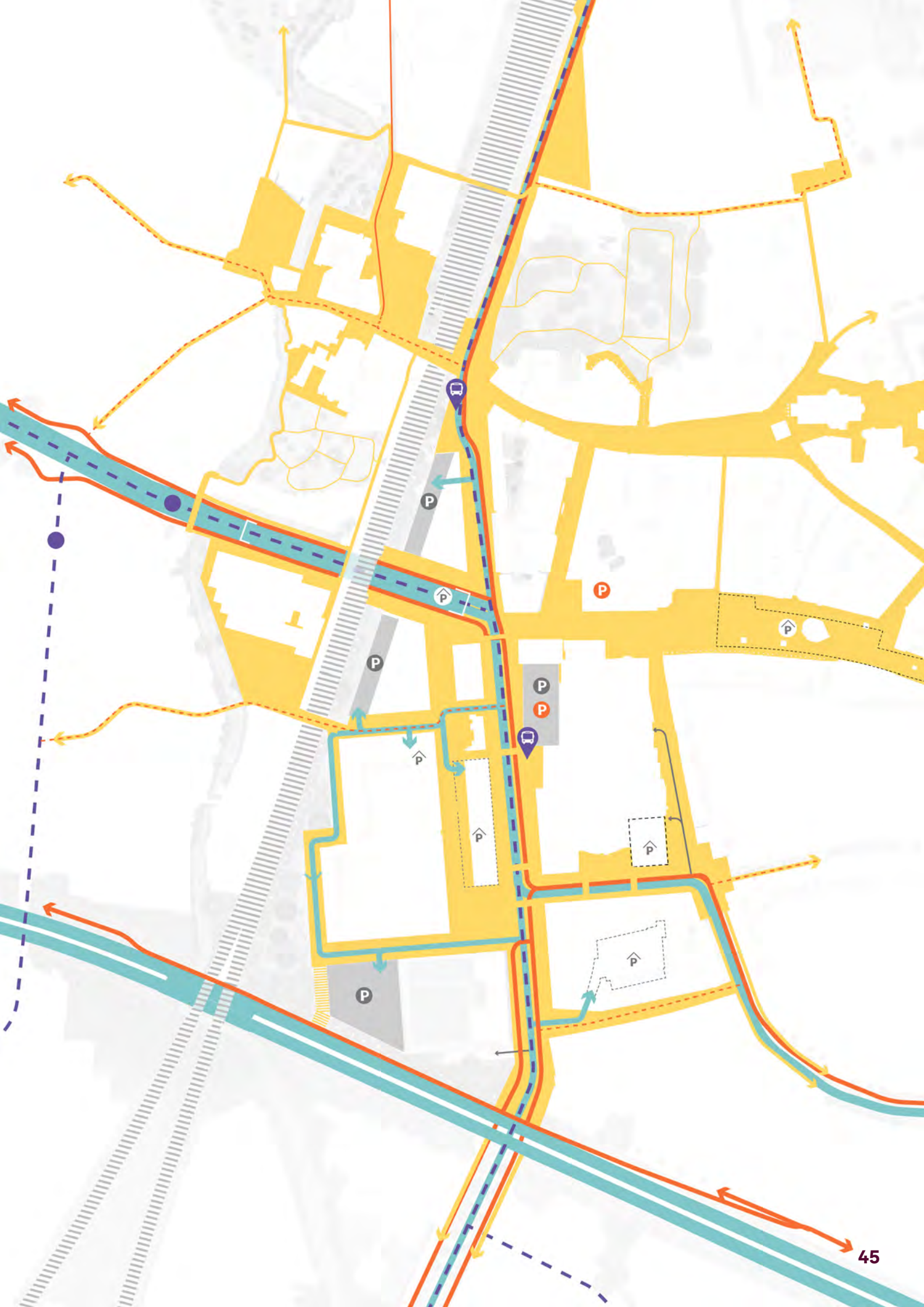
De gemeente Roosendaal kiest in haar Mobiliteitsvisie (2025) voor meer ruimte voor actieve mobiliteit. Dit samen met groen en ruimte om te ontmoeten. Dat betekent minder ruimte voor de auto en meer ruimte om te lopen en te fietsen. Hierdoor wordt het veiliger en prettiger om je te verplaatsen in de stad. Er moet meer ruimte komen voor ontmoeting, spelende kinderen, groen, klimaat en biodiversiteit. Gezien de ligging dicht bij de OV knoop (station en busstation) is er voor het Raamwerk van Centrum West gekozen om ruimte te creëren voor actieve mobiliteitsstromen.

Door in te zetten op fietsverbindingen en vergrootte inpandige fietsenstallingen voor de bezoeker van het centrum kan de auto een minder voor de hand liggende keuze worden voor binnenstedelijke reizen. Door te werken met een 'inprikkers' model voor de auto-ontsluiting voor de gehele binnenstad wordt doorgaand autoverkeer op de Laan van Brabant beperkt.

De Laan van Brabant blijft een belangrijke ader voor de stad, belangrijk voor de bus en fietsverbinding tussen omliggende wijken, centrum en station. Het is de hoofdas van waaruit de auto op zo weinig ingrijpende wijze toegang krijgt tot de parkeervoorzieningen voor de woningen in de wijk, uitruk gelegenheid biedt aan de brandweer en toegang verleend aan de landingsplaatsen voor de bezoeker van het centrum.

In het verlengde van het voetgangersgebied in het centrum zijn de oost-westroutes ingericht met prioriteit voor voetgangers. Het zijn woonstraten waar verblijven en wandelen centraal staan, en waar de auto te gast is.





04

Ontwerp- richtlijnen openbare ruimte

Structuur openbare ruimte raamwerk

Het raamwerk voorziet in een structuur van openbare ruimte dat een duidelijke hiërarchie kent en uit verschillende typen openbare ruimten bestaat.

Naast de ruime structuren van spoor en snelweg die functioneren op (inter) nationale schaal onderscheiden we structuren op schaalniveau van de stad, zoals de Laan van Brabant, Laan van Limburg en de Molenbeek.

De Oost-west routes vormen een belangrijk onderdeel van de op langzaamverkeer gebaseerde stedelijke structuur.

De Oost-west routes verbinden bestaande bestemmingen zoals Emile van Loonpark, Makrt en Nieuwe markt en Paterstuin.

Naast het verbinden van interessante bestemmingen wordt hier vooral aan gewoond. De opzet en inrichting dragen bij aan vergroening klimaatbeheersing waterbeheer en biodiversiteit.

Het Raamwerk voor Centrum West voegt daar op samenkomst van belangrijke lange structuren bijzondere openbare ruimten aan toe. Plekken die de potentie in zich hebben ook bestemming te worden. De Wenneker aan de Molenbeek, het HGD-plein en het dak van parkeergarage in de oksel van snelweg en spoor.

Voor een aangenaam hoogwaardig leef en woonmilieu is het van belang dat het raamwerk naast deze plekken van reuring, groene oases van rust introduceert. Zoals deze al bestaat in de binnentuin van het Liga Blok. Groene binnentuinen en daken om je in terug te trekken terwijl je je toch in het centrum van Roosendaal bevindt.

Voor het goed functioneren van een woonbuurt is het cruciaal buurtplekken te creëren waar gespeeld kan worden, waar je elkaar kan ontmoeten en naar elkaar om kan kijken.

Zo ontstaat er een gelaagd raamwerk dat door alle schalen heen functioneert van de schaal van de woning, straat, buurt tot die van de stad.



Structuur Groen-blauw raamwerk

Groen en biodivers

Een van de belangrijkste uitgangspunten voor het raamwerk is het vergroten van een natuurinclusiviteit en ecologische waarde van Centrum West en de stad.

De voordelen van een groene omgeving zijn talrijk. Zo dragen bomen en andere planten bij aan onder andere de luchtkwaliteit, helpen ze met het verminderen van het stedelijke hitte-eiland-effect, verbeteren ze de doorlaatbaarheid van de bodem en zijn ze een belangrijke nestplaats voor verschillende diersoorten waar ze voedsel en beschutting vinden.

Daarnaast is een groene buurt, mede door het positieve effect op de mentale en fysieke gezondheid, ook een aantrekkelijke buurt om in te wonen en werken.

In Centrum West moet ruimte geboden worden aan groen en diverse flora en fauna. Groen komt op meerdere plekken terug: op maaiveld in de openbare ruimte, op gevels en daken en in binnen tuinen.

Principes voor bomen en beplanting moeten in beeldkwaliteitsplan verder worden uitgewerkt.

Het is hierbij van grote waarde om aansluiting te vinden bij groen gebieden in de omgeving. Het raamwerk zet de beschutte mensluwe groenzones langs spoor en snelweg door. De vernieuwde zones aan west en zuid kant van het gebied versterken en complementeren deze ecologische structuren.

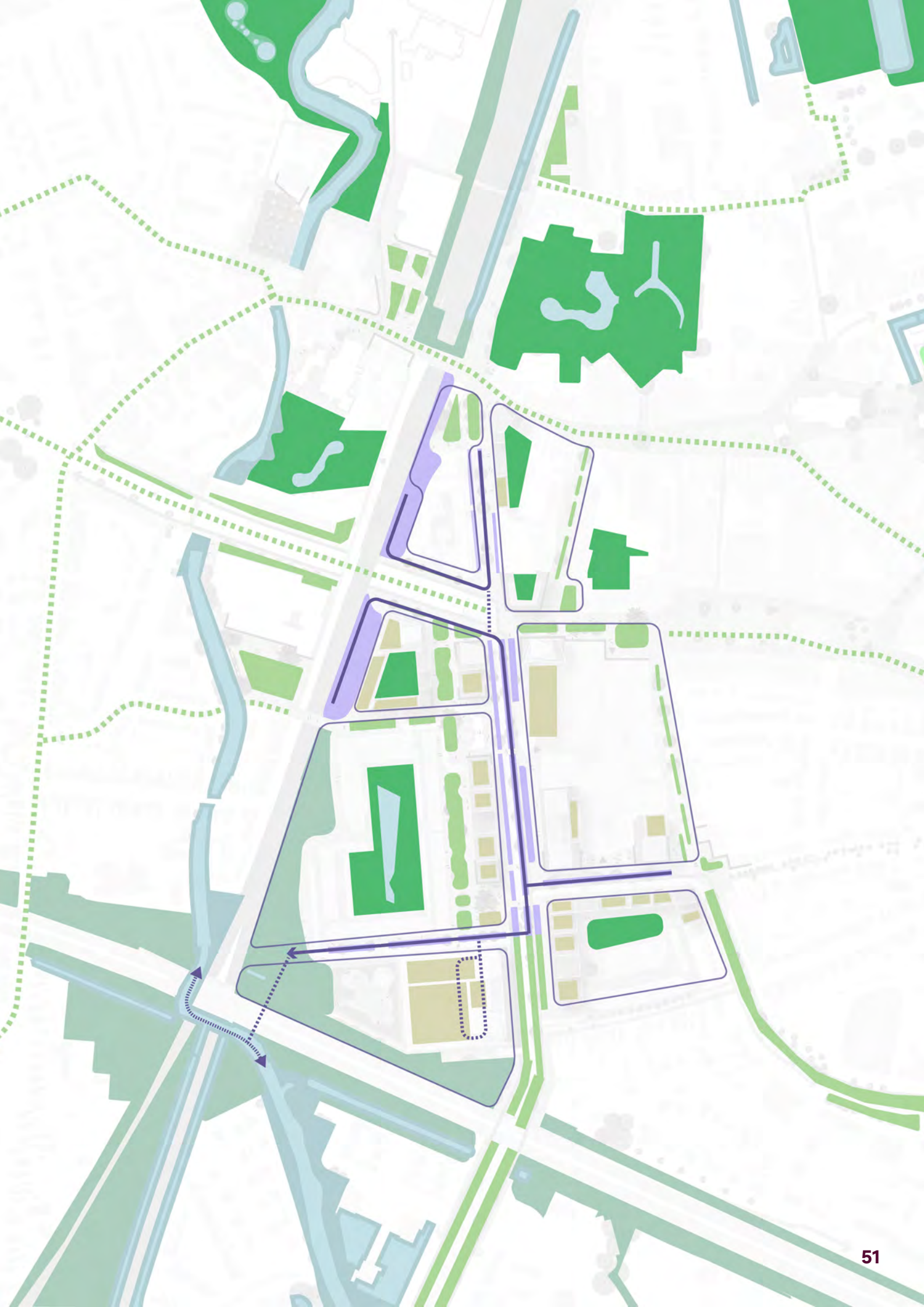
Het raamwerk gaat daarbij uit van het benutten van de potentie van de Molenbeek als groenblauwe ecologische structuur.

Klimaatadaptief

Het opvangen en hergebruiken van water bij nieuwe ontwikkelingen is essentieel om de uitdagingen van klimaatverandering en stedelijke groei aan te pakken. Volgens de Omgevingsvisie van Roosendaal en het Water- en Rioleringsprogramma 2024-2027 is het belangrijk om een robuust en toekomstbestendig watersysteem te creëren dat bestand is tegen extreme weersomstandigheden, zoals hevige regenval en droogte. Door water op te vangen en te hergebruiken, verminderen we de druk op het rioolstelsel, voorkomen we wateroverlast en dragen we bij aan een duurzame waterbalans. Bovendien helpt het hergebruik van water om de beschikbaarheid van schoon water te waarborgen, wat cruciaal is voor zowel de natuur als de leefbaarheid in stedelijke gebieden. Deze aanpak sluit aan bij de bredere ambitie van Roosendaal om klimaatadaptieve maatregelen te nemen en een balans te vinden tussen mens en natuur.

Water gaat vertraagd terug naar de beek. Openbare ruimte en bebouwing vangt regenwater op, houdt het vast, hergebruikt het water en vervoert vervolgens vertraagd af. De Laan van Brabant is hierin een belangrijke drager.

- 
- Ecologische verbinding
 - Ecologische verbinding met recreatieve functie
 - Oost-west routes
 - Parken, kloostertuinen, binnentuinen
 - Groen voor biodiversiteit en klimaat
 - Daken
 - Groen voor klimaat
 - Regenwater autostraten
 - Regenwater bouwblokken (60mm per deelgebied)



Typen openbare ruimte

Openbare ruimte typen zijn onderverdeeld naar grootte en schaal en functie binnen de stad en naar gebruiksniveau, van rustiger tot levendiger.



Elk type openbare ruimte wordt op de volgende pagina's beschreven met tekeningen en inspirerende referenties.

Richtlijnen zijn opgesteld volgens de thema's van de analyse, dna en erfgoed, natuur, mobiliteit, programma.

 DNA en erfgoed

 Natuur

 Mobiliteit

 Programma



Groen langs infrastructuur

DNA & erfgoed

Hoewel de groene zones langs infrastructuurlijnen geen cultuurhistorische waarde hebben, maken ze wel deel uit van het ruimtelijk DNA van Roosendaal. Ze markeren de aanwezigheid van grootschalige infrastructuur en vormen vaak onzichtbare grenzen of overgangen tussen stadsdelen. Hun lineaire karakter draagt bij aan de ruimtelijke structuur van de stad.



Groen-blauwe structuur

Deze groenstroken vervullen een belangrijke rol voor ecologie en klimaat adaptatie. Ze functioneren als bufferzones tussen harde infrastructuur en de gebouwde omgeving, dragen bij aan wateropvang, verkoeling en luchtkwaliteit, en kunnen als ecologische corridors dienen voor flora en fauna. Door hun continuïteit en ligging kunnen ze waardevolle schakels vormen binnen het grotere groenblauwe netwerk van de stad.



Mobiliteit

Deze zones hebben geen enkele mobiliteitsfunctie.



Programma

Het programma van deze zones is bewust beperkt om de ecologische en klimatologische functie te beschermen. Het ontbreken van intensief gebruik biedt kansen voor een rustige natuur omgeving voor flora en fauna.



Bestaande groen langs A58



Bloemrijk talud / Kruidenrijke taludvegetatie

Beek

DNA & efgoed

De Molenbeek is een van de elementen die het DNA van Roosendaal vormen. Historisch speelde het een belangrijke rol in de afwatering en als lozingskanaal voor de industrieën die erlangs gevestigd waren. Het diende als waterbron voor de textiel-, leerloo- en voedselverwerkende industrie, en hoewel niet op grote schaal, werd het ook gebruikt voor kleinschalig goederentransport. Deze industriële geschiedenis maakt de beek tot een stille getuige van Roosendaals economische ontwikkeling.



Groen-blauwe structuur

Vandaag is de Molenbeek een klein, lineair waterlichaam dat noord-zuid loopt aan de westzijde van de binnenstad. Ondanks haar bescheiden omvang kan de beek sterk bijdragen aan stedelijke verkoeling en klimaatadaptatie en kan ze mogelijkheden bieden voor ecologische verbindingen binnen het bredere stedelijke groenblauwe netwerk. Door nieuwe groene ontwikkelingen te koppelen aan deze bestaande structuur ontstaat een robuust en samenhangend ecologisch raamwerk.



Mobiliteit

De beekstructuur biedt kansen voor langzaam verkeer met een recreatief karakter. Wandel- en fietspaden langs het water kunnen een rustige, groene ervaring bieden, los van het stedelijk verkeer. Het is belangrijk dat deze recreatieve lus aansluit op de langzaamverkeersroutes binnen de nieuwe ontwikkelingen, zodat er een samenhangend netwerk ontstaat dat zowel de bestaande stad als de toekomstige uitbreidingen op een zachte manier verbindt.



Programma

De hoofdfunctie van de beek moet ecologisch blijven, maar op strategische plekken is ruimte voor een actiever programma. Denk aan vlonders, terrassen, speelplekken voor kinderen of kleine horecapunten aan het water. Door de oevers op deze manier te activeren, krijgt Roosendaal een rustige en aantrekkelijke verblijfsruimte, verweven met het stedelijk leven.



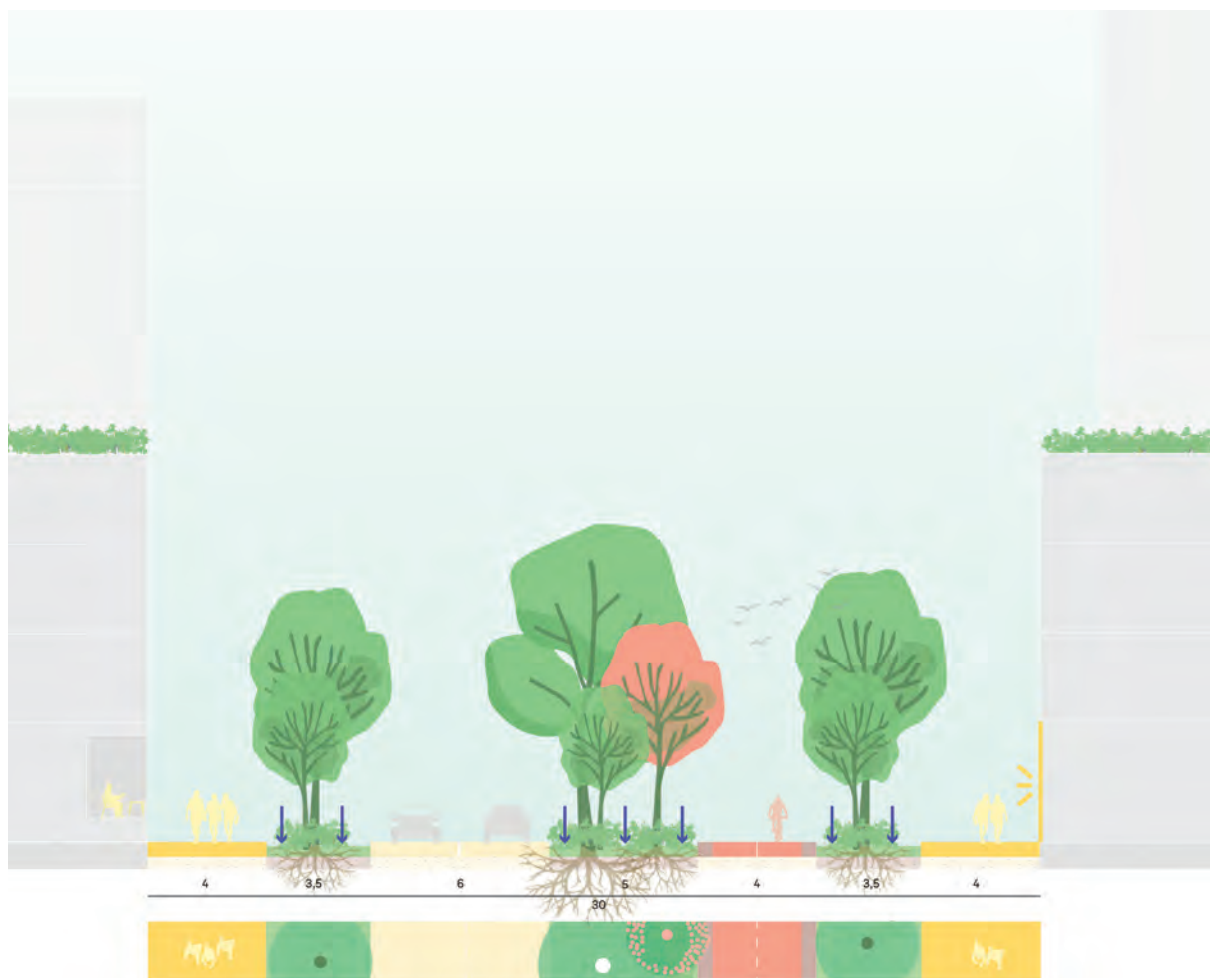
Bestaande groen langs de stedelijke deel van de beek



Ecologische groen met oversteken en langslow pad
Bottière Chênaie, Nantes - Atelier des paysages Bruel-Delma

— Lanen

De Laan van Brabant en de Laan van Limburg vormen samen een belangrijke verkeersas, maar werken momenteel ook als barrière tussen het stadscentrum en het westelijk deel van het gebied. Door het profiel voor auto's te versmallen en ruime oversteekplaatsen en meer ruimte voor groen en langzaam verkeer te introduceren wordt de barrière doorbroken en kan de Laan van Brabant een actieve herkenbare, groene stadsboulevard worden die het centrum verbindt met omliggende buurten en het station.



DNA & erfgoed

De Laan van Brabant vormt de belangrijkste ruggengraat van het plangebied. Door zijn centrale ligging speelt de laan een belangrijke rol in de herkenbaarheid van Centrum-West. Het ontwerp versterkt de relatie tussen de straat en de nieuwe gevelwanden, waardoor de laan verandert van een functionele verkeersader in een stedelijke route met identiteit en kwaliteit.



Groen-blaue structuur

De nieuwe boulevard krijgt aan beide zijden royale groene zones die functioneren als buffer tussen langzaam verkeer en autoverkeer. Deze zones zijn ontworpen als waterbergende elementen, met voldoende ruimte voor regenwaterinfiltratie en het opvangen van piekbelasting. Waar de laan breder is, aan de zuidzijde richting de stadsrand, ontstaat ruimte voor een nog bredere groene stroken.



Mobiliteit

Het autoverkeer wordt teruggebracht naar één rijstrook per richting, wat de laan veiliger en aangenamer maakt. Op het noordelijke deel, de Hendrik Gerard Dirckxstraat, waar het verkeer afneemt, wordt de hele straat gelijkwaardig vormgegeven, zodat langzaam verkeer de ruimte comfortabel kan gebruiken. De Laan van Brabant blijft een belangrijke route binnen het stadsnetwerk, maar krijgt een vriendelijker karakter waarin voetgangers en fietsers een prominentere plaats krijgen.



Programma

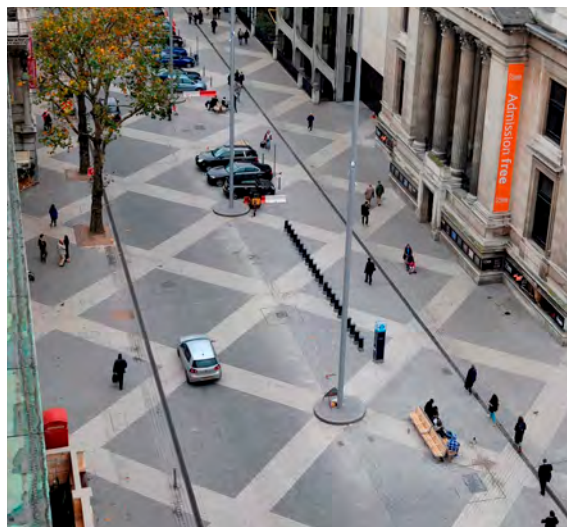
Langs de vernieuwde laan verrijzen nieuwe gebouwen met actieve plinten die de route tot leven brengen. Ruime trottoirs en aangename verblijfsplekken met groen en zitgelegenheden zorgen voor een levendige straatwand en een prettig wandelklimaat.



Ruime ruimte voor voetgangers
Passeig de Sant Joan, Barcelona



Rijke groen tussen verschillende modaliteiten
Rue Garibaldi, Lyon



Uniforme bestratingsmaterialisatie in het traject naar het station
Exhibition Road, London

— Oost-westroutes

De oost west routes vormen een belangrijk onderdeel van de op langzaam verkeer gebaseerde stedelijke buurt.

Naast het verbinden van interessante bestemmingen wordt hier vooral aan gewoond.

De opzet en inrichting dragen bij aan vergroening klimaatbeheersing waterbeheer en biodiversiteit.



DNA & efgoed

De oost-westroutes vormen de ruggengraat van het langzaam verkeersnetwerk in het gebied. Ze verbinden de verschillende buurtharten met elkaar en maken het mogelijk om op een comfortabele, vanzelfsprekende manier de beek en het spoor over te steken. Als doorlopende reeks van ontmoetingsplekken, groenzones en tussenruimtes dragen ze bij aan de alledaagse ritme van de stad.



Groen-blaue structuur

De routes zijn ruim opgezet en bevatten een hoogwaardige, biodiverse beplanting met variatie in hoogte en bloeiperiode. Groenvakken en regentuinen vangen regenwater op en zorgen voor lokale waterinfiltratie en buffering.



Mobiliteit

De routes zijn volledig ingericht voor langzaam verkeer: voetgangers, fietsers en eventueel lichte vormen van deelmobiliteit. Ze bieden een veilig en comfortabel alternatief voor het gemotoriseerd verkeer en zijn onderdeel van een fijnmazig netwerk binnen en buiten het plangebied.



Programma

Langs deze routes liggen onder andere de plinten van parkeerknoppunten, die worden geactiveerd met functies zoals woningen, fietsenstallingen of maatschappelijke voorzieningen. Dit draagt bij aan sociale veiligheid en zorgt voor een levendige rand. De routes functioneren niet alleen als verbinding, maar ook als plekken om te verblijven, elkaar tegen te komen en het dagelijkse ritme van de wijk te beleven.



Regentuinen voor water buffering en waterverzameling
Jaktgatan, Stockholm



Toegang tot collectieve fietsenstalling of werkplek.



Kwalitatieve spoorwegovergang
Paleisbrug, S'Hertogenbosch



Laan van Brabant vanuit zuiden ter hoogte van de Laan van Europa



Stadspark: Emile van Loonpark

DNA & erfgoed

Het Emile van Loonpark is een waardevol historisch stadspark en vormt een belangrijk onderdeel van het groene erfgoed van Roosendaal. Met zijn statige bomen, slingerpaden en parkachtige opzet herinnert het aan de stedelijke vergroeningstraditie van de vroege 20e eeuw. Als stedelijk monument draagt het bij aan de identiteit van het centrum.



Groen-blaue structuur

Het park is een groene long aan de noordoostzijde van het plangebied. Het levert een waardevolle bijdrage aan de stedelijke verkoeling, biodiversiteit en waterregulatie, en vormt een schakel binnen het bredere groenblauwe netwerk van Roosendaal. De aanwezigheid van volwassen bomen en beschutte zones biedt unieke ecologische kwaliteiten in vergelijking met jongere stedelijke groenzones.



Mobiliteit

Hoewel het park zelf buiten het plangebied ligt, is het van groot belang dat de toegankelijkheid en zichtbaarheid ervan verbeterd worden. Een veilige en duidelijke aansluiting op het langzaamverkeernetwerk is essentieel om het park goed te integreren in de leefomgeving. Hierbij gaat het vooral om verbeterde entrees, veilige oversteekpunten, en herkenbare routes vanuit het plangebied naar het park.



Programma

Het Emile van Loonpark is reeds goed ingericht en intensief gebruikt voor recreatie, ontspanning en ontmoeting. Binnen dit Raamwerk wordt het park niet actief aangepast, maar eerder erkend als een bestaand stedelijk kwaliteitsanker. Kleine ingrepen in de omgeving kunnen bijdragen aan de betere beleefbaarheid en bereikbaarheid, waarmee het park nog sterker gaat functioneren als stedelijk verblijfsgebied.



Emile van Loonpark



Ecologische groen met oversteeken en langslowpad
Bottière Chênaie, Nantes - Atelier des paysages Bruel-Delma

Kloostertuin: Paterstuin

DNA & erfgoed

De kloostertuin van de Onze-Lieve-Vrouw van Altijddurende Bijstandkerk is een stille getuige van de religieuze en gemeenschapsgebonden geschiedenis van Roosendaal. De besloten, ingetogen sfeer van deze tuin draagt bij aan het spirituele en historische DNA van de stad. Het is een voorbeeld van hoe religieuze architectuur ook stille, rustgevende groengebieden voortbrengt in het stedelijk weefsel.



Groen-blauwe structuur

Als beschutte en schaduwrijke binnentuin heeft deze kloostertuin een unieke kwaliteit binnen het stedelijk ecosysteem. Ze levert een bijdrage aan microklimaatverbetering, biodiversiteit en stedelijke verkoeling, en vormt een belangrijk rustpunt binnen het bredere groenblauwe netwerk. Juist door haar besloten karakter heeft ze een bijzonder ecologisch en atmosfeerbepalend potentieel.



Mobiliteit

De kloostertuin is momenteel nauwelijks zichtbaar of toegankelijk vanuit de publieke ruimte. Door de entree beter zichtbaar en bereikbaar te maken, kan de tuin worden geïntegreerd in een fijnmazig netwerk van langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken.



Programma

De kracht van deze tuin ligt in haar rustige, ontspannende karakter. Het programma hoeft dan ook niet uitgebreid te worden; enkel het mogelijk maken van publieksvriendelijke openstelling—al dan niet beperkt tot bepaalde momenten—zou al bijdragen aan de beleefbaarheid van deze verborgen oase. De tuin kan zo een bijzondere vorm van stadsnatuur en stilte bieden, in de midden van de stad.



Paterstuin, Onze Lieve Vrouwekerk



Stadspleinen

Het raamwerk sluit aan bij en versterkt de structuur van het voetgangersgebied in de binnenstad. De marktplainen zijn belangrijke bestemmingen. De structuur van langzaamverkeer voor Centrum West verbindt deze bestemmingen met nieuwe bestemmingen.



Stadsplein (horeca pit) - Markt



Stadsplein (winkel pit) - Nieuwe Markt



Schakelplekken

Het Raamwerk voor Centrum West voegt daar op samenkomst van belangrijke lange structuren bijzondere openbare ruimten aan toe. Plekken die de potentie in zich hebben ook bestemming te worden: Het Wenneker aan de Molenbeek, het HGD-plein en het dak van parkeergarage in de oksel van snelweg en spoor.



HGD plein



DNA & erfgoed

De uitbreiding van de Markt aan de Hendrik Gerard Dirckxstraat vormt een symbolisch entrepunt van de wijk vanaf de Stationsstraat. De driehoekige vorm en de inrichting met een bladerdak van bomen verwijzen naar klassieke stedelijke pleinen met een kalm en groen karakter. Door het gebruik van een uniforme bestrating en door de bomenstructuur aan te laten sluiten op de bomenrijen aan de Laan van Brabant krijgt het plein een duidelijke stedelijke verankering.

Groen-blaue structuur

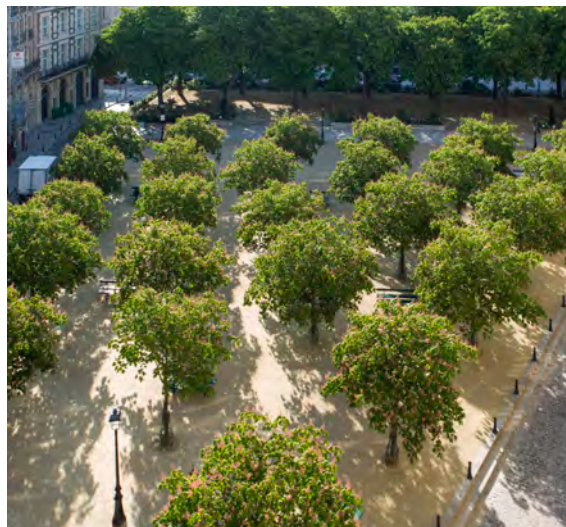
Het bladerdak van bomen zorgt voor beschutting, schaduw en verkoeling en maakt het plein tot een aangename verblijfsplek. Door de verweving met de boulevardbeplanting wordt het plein onderdeel van een robuuste groenstructuur die bijdraagt aan klimaatadaptatie en ecologisch netwerk op stadsniveau.

Mobiliteit

Het plein is een belangrijk knooppunt in het netwerk van langzaam verkeer en vormt de eerste plek die men ervaart bij aankomst vanuit het train station. Een nieuwe bushalte wordt geïntegreerd in het ontwerp van het plein, met comfortabele wachtvoorzieningen.

Programma

Het plein biedt een balans tussen verblijf en beweging. De plint van het nieuwe gebouw aan dit plein kan ruimte bieden aan (werk)voorzieningen, waardoor er meer levendigheid ontstaat aan de rand van het plein. Onder het bladerdak is ruimte voor bankjes, informeel verblijf en kort wachten, waarmee het plein functioneert als een stedelijke huiskamer voor zowel buurtbewoners als reizigers.



Groene overkapping als ingang naar gedeelde ruimte.
Place Dauphine, Parijs



Actieve plint met terras op de hoek.
Léon Blum plein, Canebière, Marseille - PUYA Paysage



Bushalte geïntegreerd in het ontwerp van de openbare ruimte.
Busknooppunt UMCG, Groningen



Laan van Brabant hoek Kade, vanaf Stationsstraat



Roselaarplein



DNA & erfgoed

Het plein markeert de belangrijkste toegang tot het kernwinkelgebied. Deze plek speelt een centrale rol in de dagelijkse stadsdynamiek, als plek waar verschillende modaliteiten elkaar kruisen. Het conceptueel ontwerp richt zich op een effectieve visuele en fysieke relatie over de boulevard, door middel van veilige en brede voetgangersoversteekplaatsen, zodat het plein als een duidelijke toegangspoort functioneert.



Groen-blaue structuur

De verblijfskwaliteit wordt bereikt door strategisch geplaatste groene elementen, zoals bomen en vaste planten. Deze dragen bij aan schaduw, verkoeling en een aangename sfeer onder het winkelend publiek. Zitplekken in de beschutting van het groen zorgen voor momenten van rust in een verder actieve omgeving.



Mobiliteit

Een van de primaire entree voor auto's in het plangebied (Burg. Freijterslaan), met langzaam verkeer op de flanken. Het plein zelf is autovrij, en biedt zo een veilige en veilige ruimte voor voetgangers, met duidelijke oversteekpunten en aansluiting op het winkelgebied.



Programma

De focus ligt op doorgang én kort verblijf. Door het toevoegen van zitplekken en vergroening wordt het plein aantrekkelijker voor bezoekers die even willen pauzeren. Een transparantere en actieve plint versterkt de relatie tussen binnen en buiten en moedigt mensen aan het winkelcentrum binnen te stappen.



Actieve sokkels die naar de Nieuwe Markt leiden.
Boulevard, Mechelen



Zitelementen rond het groen.
Pont Neuf et de la Samaritaine, Parijs

Wenneker plein (droombeeld)



DNA & erfgoed

Het plein ligt aan de voet van het historische Wenneker fabrieksgebouw en krijgt een unieke positie in de stad als entree aan het water. Het plein een symbolische overgang van industrie naar een nieuwe woon- en leefomgeving, met de beek als dragende structuur.



Groen-blaue structuur

Het plein ligt direct aan de beek, en biedt daarmee een uitgelezen kans om de relatie met het water zichtbaar en beleefbaar te maken. Door ruime groene randen, beplanting en zitplekken aan het water ontstaat een natuurlijke verblijfskwaliteit. Dit waterplein draagt bij aan de verweving van stedelijk leven en het ecologische netwerk van de beekzone.



Mobiliteit

Dit plein is autovrij en vormt een langzame toegang tot het gebied vanuit Centrum-West, mogelijk gemaakt door de nieuwe passerelle over het spoor. Het verbindt het centrum met het beekdal en het hart van de nieuwe wijk.



Programma

Het waterplein is ontworpen als ontspanningsplek met zicht op de beek. Er is ruimte voor informele ontmoeting, zitten aan het water, en genieten van de natuur in de stad.



Groen voor schaduw op het kern van het plein met zitplekken
Kraemer bridge, Erfurt



Rustig relatie met het water aan de randen van de plein.
Catharijnesingel, Utrecht



Plaatsen om het water over te steken.
Kraemer bridge, Erfurt

■ Binnentuinen

Voor een aangenaam hoogwaardig leef en woonmilieu is het van belang dat het raamwerk naast deze plekken van reuring, groene oases van rust introduceert. Zoals deze al bestaat in de binnentuin van het Liga Blok.

Groene binnentuinen en daken om je in terug te trekken terwijl je je toch in het centrum van Roosendaal bevindt.



DNA & erfgoed

De collectieve binnentuinen verwijzen in hun opzet naar de historische kloostertuinen van Roosendaal: besloten, groene ruimten die rust en verstillings uitstralen. Ze vormen het groene hart van de bouwblokken, en dragen bij aan de identiteit van het nieuwe woonmilieu. Door hun gedeelde karakter versterken ze het gevoel van eigenaarschap, verbondenheid en collectiviteit onder bewoners.

Groen-blaue structuur

De binnentuinen zijn hoogwaardig vergoend, met minimaal 50% van het oppervlak beplant. Een mix van soorten, hoogtes en bloeiperiodes stimuleert de biodiversiteit, terwijl strategisch geplaatste boomclusters zorgen voor verkoeling en schaduw. Indien gelegen op een dak, wordt er ruimte voorzien voor waterberging, gekoppeld aan vertraagde afvoer of hergebruik, waarmee de tuinen bijdragen aan klimaatadaptatie op gebouwniveau.

Mobiliteit

De binnentuinen zijn geen doorgaande ruimtes, maar puur gericht op verblijf. Rustige paden slingeren door het groen en aan de randen kunnen bewoners kleine privétuinen of stoepzones inrichten, met een visuele connectie naar het collectieve deel. Zo ontstaat een zachte overgang tussen privé en gedeeld domein.

Programma

De tuin is zichtbaar, uitnodigend en toegankelijk vanuit de omliggende woningen. Er is ruimte voor zitten in de schaduw, informele speelplekken en collectieve initiatieven zoals een kruiden- of moestuin. De inrichting ondersteunt het dagelijks gebruik door bewoners, van ontmoeting tot rustmoment in het groen.



Rijke groene en natuurlijke inrichtingselementen.
Lieven Zuidblok, Amsterdam



Private terrassen aan collectief groene binnenplaatsen
BIGyard, Berlijn



Combinatie van collectieve en privétuinen.
Wallisblock, Rotterdam

Daken

Daken spelen een belangrijke rol in een dichte stedelijke context.

De daken van de stedelijke laag zijn toegankelijke groene oases voor bewoners.

De daken van de hoogte accenten kunnen en moeten verschillende functies herbergen waaronder groen, waterbuffercapaciteit of energieopwekking.

Het openbare dak van de collectieve parkeervoorziening in het zuidwestelijke deel van het plangebied voorziet in een sociale functie, ingericht op bijvoorbeeld sport en slaat een brug naar de fietsverbinding langs de A58 en over het spoor waardoor er een route voor langzaam verkeer mogelijk wordt.



DNA & erfgoed

In de binnenstedelijke context van Centrum-West is de ruimte voor groene publieke plekken relatief beperkt. Om toch rust, natuur en ontmoeting te bieden in de directe leefomgeving, worden daken van gebouwen ingezet als volwaardige verblijfsruimtes. Zo voegen ze een nieuwe laag toe aan het stadslandschap en bouwen ze voort op de ambitie om de stad meervoudig en leefbaar te maken.

Groen-blaue structuur

De daken leveren een belangrijke bijdrage aan de vergroening van de wijk, met als doel minimaal 9 m² groen per inwoner te realiseren. Van collectieve daktuinen tot groene privéterrassen en openbare dakparken: deze plekken vergroten het groenoppervlak, versterken de biodiversiteit, bieden verkoeling én dragen bij aan wateropvang. Zelfs daken zonder verblijfsfunctie kunnen via landschapsinrichting en water- of energieopslag een rol spelen in de klimaatadaptieve stad.

Mobiliteit

Door de vergroening en activering van daken ontstaan rustige verblijfsplekken, weg van het straatniveau. Ze bieden bewoners en gebruikers een alternatief voor het intensievere dynamiek van de openbare ruimte.

Programma

De stedelijke laag krijgt toegankelijke daktuinen voor bewoners met ruimte voor ontmoeting en ontspanning. Hogere bouwlagen herbergen functies als waterbuffering, energieopwekking of extensieve groendaken.



Collectieve groene daken voor bewoners
Zurich



Publieke dak met sport voorzieningen
Park&Play, Kopenhagen



Waar ruimte is, combinatie van energie en landschap

...

Buurtplekken

Aan de westzijde van de Laan van Brabant voorziet het raamwerk in twee buurtplekken. Deze buurtplekken richten zich op de dagelijkse leefwereld van de bewoners en bieden ruimte voor ontmoeting, spel en verblijf op buurtniveau.

De buurtplekken zijn strategisch gepositioneerd langs belangrijke oost-westverbindingen voor langzaam verkeer, waardoor deze vanzelf onderdeel worden van het alledaagse ritme van de wijk. Door hun informele karakter en het aanbod van groen, schaduw en buurtgerichte functies, vormen ze laagdrempelige ankerpunten waar de buurt elkaar kan ontmoeten en tot leven komt.



Liga plein



DNA & erfgoed

Het poortgebouw van de voormalige Liga-fabriek vormt het historische ankerpunt van deze buurtplek. Als enige overblijfsel van het koekjes industrie geeft het de plek een herkenbare identiteit en vormt het een vanzelfsprekend nieuw buurticoon. Door het gebouw te transformeren tot een ontmoetingsplek of gemeenschapscentrum wordt het een plek van verbondenheid in de nieuwe wijk.



Groen-blauwe structuur

Rondom het poortgebouw ontstaat een groene verblijfsplek, met ruimte voor zitelementen in de schaduw van een grote monumentale boom en andere vegetatie die bijdragen aan een goed biodivers ecosysteem.

De inrichting combineert een stedelijke sfeer met voldoende groen om hittestress te beperken en de verblijfskwaliteit te verhogen.



Mobiliteit

De buurtplek is vrij van doorgaand verkeer; autotoegang tot de wijk wordt langs de randen georganiseerd, waardoor het plein zelf rustig en uitnodigend blijft. Er is een heldere verbinding voor langzaam verkeer richting de Molenbeek aan de overzijde van het spoor, waarmee deze plek ook een belangrijke schakel wordt in de ruimtelijke opbouw van het gebied.



Programma

De buurtplek biedt ruimte aan ontmoeting, spel en kleinschalige activiteiten. Het poortgebouw met terras vormt een centrale trekker, en de actieve hoekplinten van de omliggende nieuwbouw versterken de levendigheid en het gebruik.



Liga poortwoningen, Roosendaal



Bijzondere levendige plek in en rond het Liga-poortgebouw Grote Markt, Schiedam



Ruimte reserveren voor een grote monumentale boom met zitgelegenheid eromheen. Varkensmarkt, Amersfoort

Europa plein



DNA & erfgoed

Deze buurtplek ligt aan de langzaamverkeersroute die de wijk verbindt met de woonbuurten aan de andere kant van het spoor, via het dakpark boven de mobiliteitshub. Het wordt een nieuw ankerpunt in het dagelijkse ritme van de wijk.



Groen-blaue structuur

Deze plek biedt meer ruimte voor hoogwaardig groen, met een centrale rol voor één grote, herkenbare boom. Rondom is ruimte voor schaduwrijke zitplekken, biodiversiteit en regenwaterinfiltratie. Het plein heeft een groen en ontspannen karakter, verweven met de ecologische structuur van het dakpark.



Mobiliteit

Het plein is autovrij, met verkeer enkel langs één zijde. De voorrang voor langzaam verkeer versterkt de functie als ontmoetingsplek. De ligging maakt het een belangrijke schakel in het voetgangersnetwerk van de wijk.

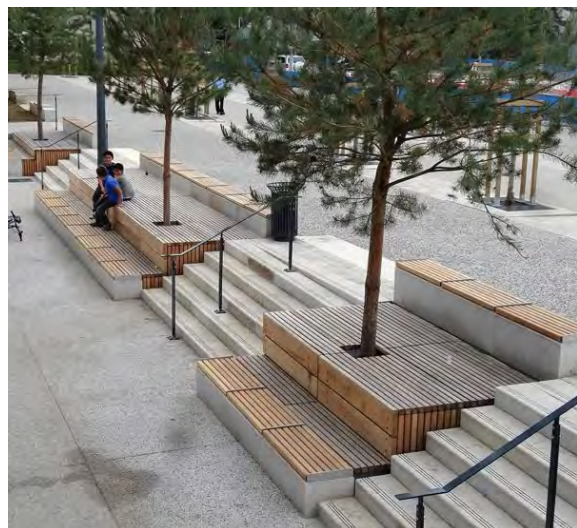


Programma

De buurtplek is geschikt voor ontmoeting, ontspanning en informele activiteiten. Rondom het plein zijn publieke of buurtgerichte functies, die bijdragen aan levendigheid en sociale interactie.



Lokale ontmoetingsplekken.
Hunziker areal, Zurich



Urban stairs



Aktieve plint met collective functie aan het plein.
English National Ballet, London

■ Buurtparken

De nieuwe buurtparken zijn groene verblijfsplekken die een belangrijke rol spelen in de leefkwaliteit van het gebied. Ze bieden ruimte aan rust, met ontmoeting en spelaanleidingen ingebed in een robuuste groene structuur.



Spoorpark





DNA & erfgoed

Deze zone is een logische voortzetting van het groene lint langs de infrastructuur, vlak langs de verhoogde spoorlijnen. Als onderdeel van de nieuwe buurtparken draagt het bij aan een nieuw stedelijk DNA waarin ecologie, klimaatadaptatie en leefbaarheid hand in hand gaan.



Groenblauwe structuur

Het park is een belangrijke ecologische en klimaatadaptieve ruimte binnen het plangebied. Het leent zich voor het creëren van een wadiachtig landschap, met ruimte voor tijdelijke waterberging, infiltratie en robuuste vegetatie. Het draagt bij aan warmtebeheersing, waterbeheer en biodiversiteit en vormt een stevige schakel binnen de ecologische hoofdstructuur langs het spoor.



Mobiliteit

Deze plek wordt geen primaire verkeersruimte, maar eerder een rustige buurtruimte. Deze hoekruimte is ook verbonden met een openbare trap die leidt naar de openbare daktuin van een van de mobiliteitsknooppunten. Dit zorgt voor een waardevolle verbinding tussen de twee niveaus.



Programma

De nadruk van deze buurt park ligt op ecologische en klimaatgerelateerde functies, maar aan de rand, richting de nieuwe wijk, is ruimte voor kleinschalige buurtfuncties zoals speelplekken, gymnastiek of een zitplek zowel in de zon als in de schaduw.



Speelgelegenheden in het groen

...

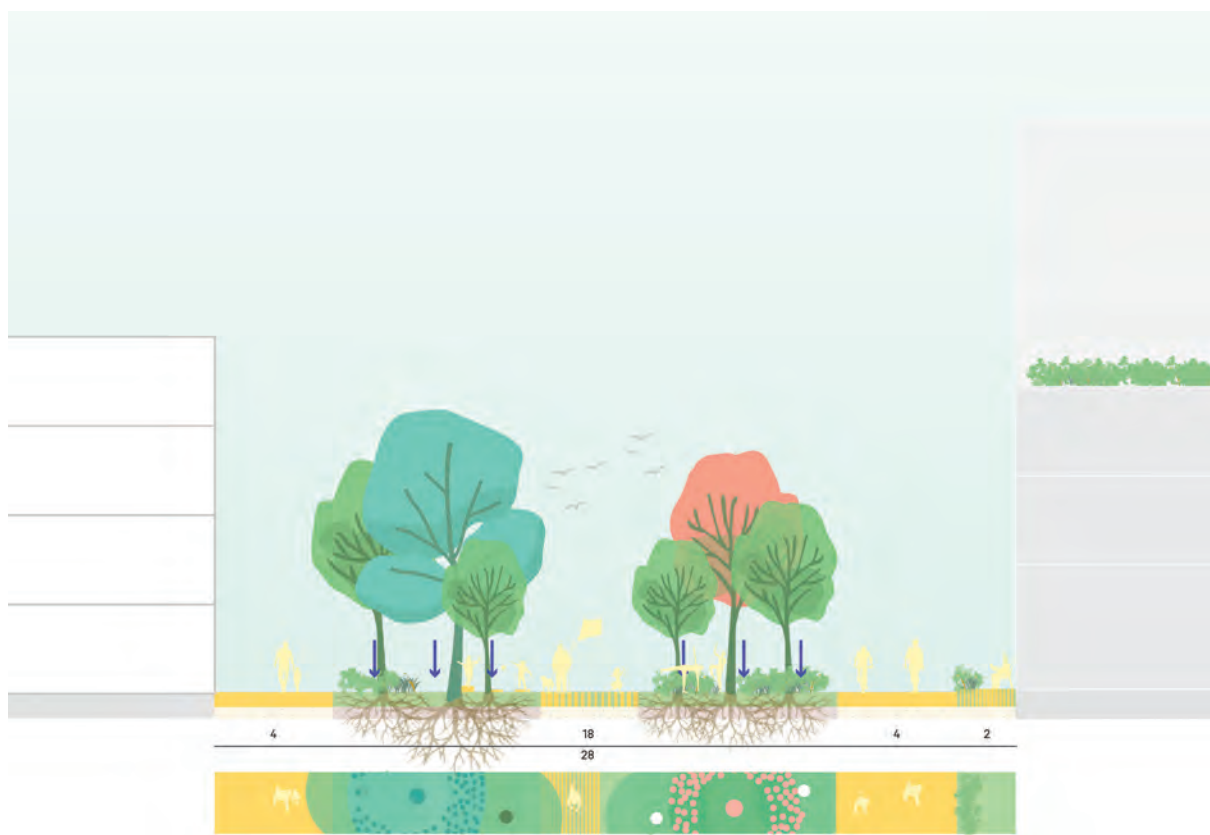


Speel elementen die hoogteverschil gebruiken



Rustige plekken om te zitten

Lineair park





DNA & erfgoed

Als autovrije, groene tussenruimte tussen het bestaande Liga-blok en een nieuw woonblok, versterkt het de menselijke schaal en draagt het bij aan een stedelijk weefsel dat ruimte biedt aan sociale interactie, ecologie en langzaam verkeer.



Groenblauwe structuur

Het lineaire park helpt koelen en biedt ruimte voor waterinfiltratie. Door zachte natuurlijke inrichtingselementen kan dit park gebruik voor sociale cohesie combineren met biodiversiteit, door gevarieerde beplanting, met variatie in hoogte en bloeiperiode.



Mobiliteit

Het park is vrij van autoverkeer en maakt deel uit van het langzaamverkeersnetwerk binnen de wijk. Het fungeert als doorgaande verblijfsruimte, waar wandelen, slenteren en ontmoeting centraal staan, met groene wandelroutes en een informele paden structuur. De indeling ervan vergroot de onderlinge verbondenheid tussen bestaande en nieuwe bebouwing.



Programma

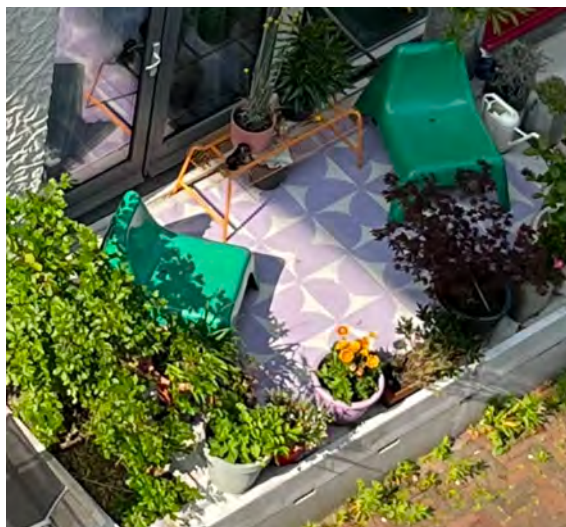
Dit buurtpark biedt een laagdrempelige en groene ontmoetingsplek voor bewoners. In een informele setting kunnen mensen hun hond uitlaten, een praatje maken, aan een picknicktafel zitten of kinderen laten spelen. De verblijfsfunctie staat centraal, zo wordt het park een sociale ruggengraat van de buurt, zonder afbreuk te doen aan de klimaat ambities. Aan de randen van het park zorgen Delftse stoepen bij de begane grondwoningen voor een zachte overgang tussen privé en publiek, en versterken ze de interactie tussen bewoners en het park.



Autovrije groene woonstraat met adressen
Frans Halsstraat, Amsterdam



Plekken voor ontmoeten in het groen



Delfse stoep
De Groene Kaap, Rotterdam



Laan van Europa vanaf het noorden ter hoogte van de huidige brandweerkazerne



05

Leidende principes bebouwing

Structuur van alzijdige bouwblokken

Structuur van alzijdige bouwblokken die qua maat en schaal aansluiten bij de bestaande structuur van straten en pleinen.

De nieuwe bebouwing sluit naadloos aan op de bebouwing van de context, zodat stadsblokken ontstaan met voorkanten aan alle zijden.





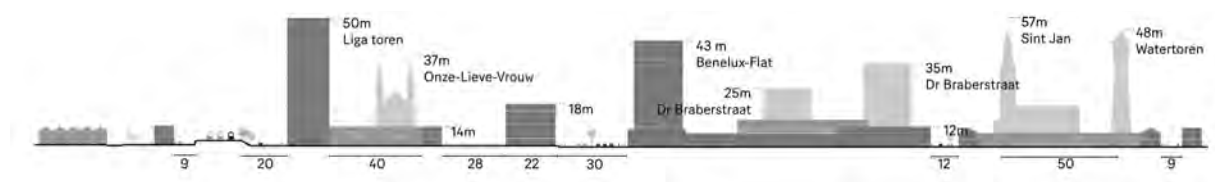
Legenda

- Voorkanten
- Bestaande voorkanten
- Groene gevel
- Bestaande gevel winkelcentrum

Hoogte

Hoogteaccenten worden toegevoegd langs belangrijke stedelijke structuren. Deze structuren bieden ruimte voor hoogte, waarbij de mate van hoogte zich voegt naar de schaal van de stedelijke structuur.

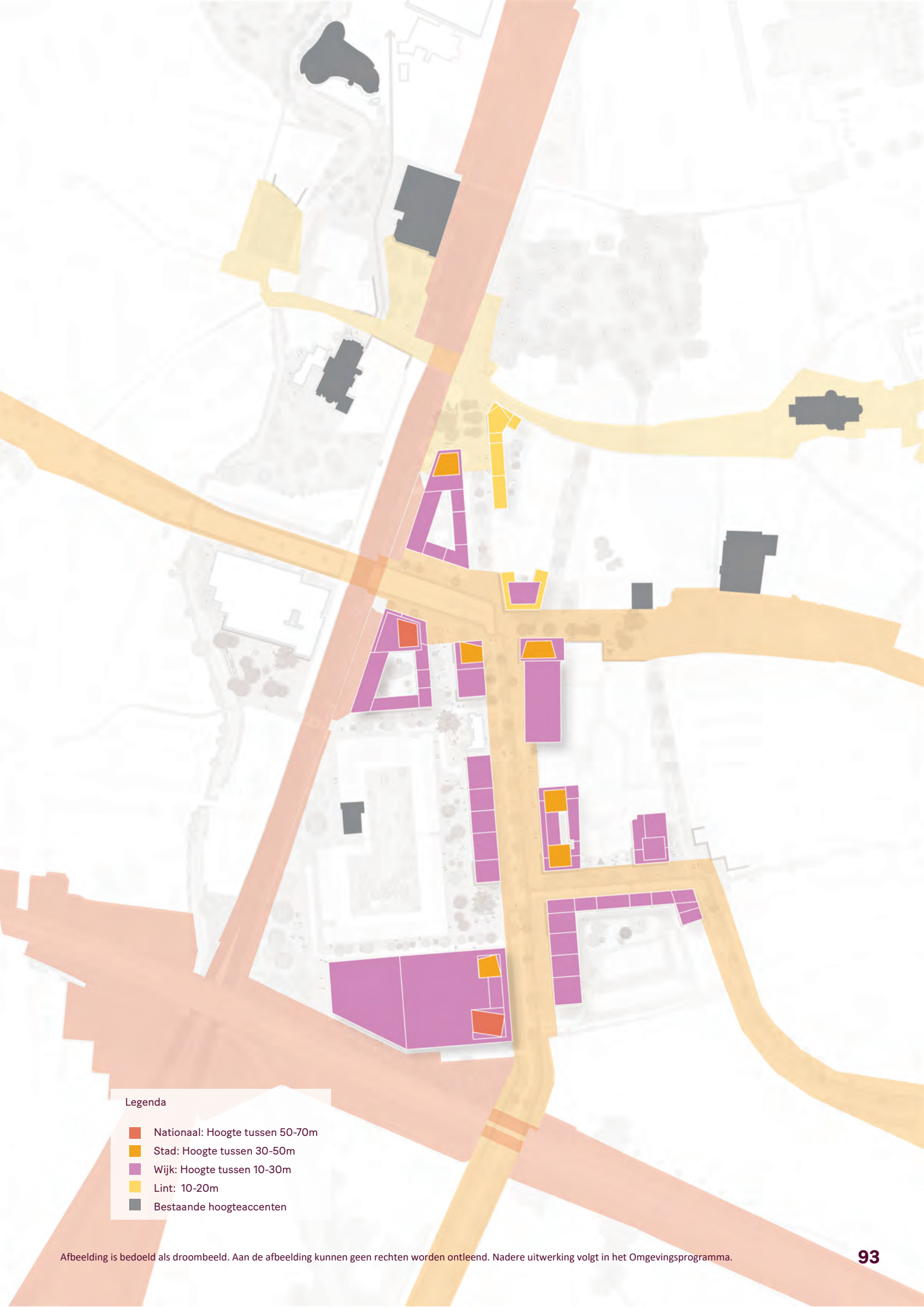
Bij maximale bouwhoogtes van nieuwbouw wordt rekening gehouden met de bestaande bebouwingshoogte en -formaat van het plangebied, waarbij een geleidelijke overgang naar hoogte acceptabel wordt beschouwd. Hierbij is rekening gehouden met de slagschaduw. De grootste hoogte aan snelweg en spoor tot 70m en sluit daarbij aan bij reeds bestaande accenten in de stad.



Bestaand hoogteprofiel



Bestaand en nieuwe hoogteaccenten



Legenda

- Nationaal: Hoogte tussen 50-70m
- Stad: Hoogte tussen 30-50m
- Wijk: Hoogte tussen 10-30m
- Lint: 10-20m
- Bestaande hoogteaccenten

Collectieve parkeergebouwen

Nieuwe parkeergebouwen zijn gesitueerd op geluid belaste (trillingen en externe veiligheid) plekken en creëren door een bufferwerking een aangenaam luw gebied om aan te wonen.

De mobiliteitshubs zijn strategisch gepositioneerd langs de grote infrastructuurlijnen, het spoor en de snelweg, waar ze fungeren als geluidsbuffers voor de nieuwe buurt. Ze zijn gemakkelijk bereikbaar via korte inprikkers langs de langzame oost-westverbindingen vanuit de Laan van Brabant.

De concentratie van auto's in deze hubs zorgt ervoor dat straten gevrijwaard blijven van geparkeerde voertuigen, waardoor er ruimte ontstaat voor groen, verblijfskwaliteit en een veiligere leefomgeving.

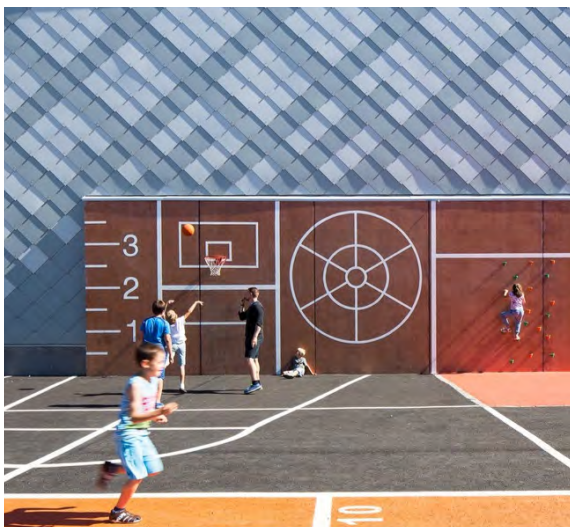
De hubs worden slim verweven met andere functies: ze worden ingepakt door woningen of andere functies of zijn opgenomen tussen actieve plinten en woningen erboven. Hun daken en blinde gevels worden benut voor publieke functies of vergroening, zodat ze bijdragen aan de levendigheid en kwaliteit van de openbare ruimte eromheen.



Parkeren tussen actieve plinten en woningen.
Brick twins, Rotterdam



Geprogrammeerd dak met grote trap voor sport.
Park & Play, Copenhagen



Actieve muren op blinde gevels.



Wildgroen op muren van blinde gevels.



Legenda

- Bovengrondse parkeren
- Parkeren boven plint
- Ondergrondse parkeren (bestaand)

Menselijke maat

In de spelregels voor de bebouwing streven we naar een menselijke maat: geen uniforme bouwhoogte per blok, maar gewenste hoogteverspringingen en sokkels met torens.

Daarnaast is op gebouw niveau speciale aandacht nodig voor de levendigheid van de plint: de begane grond van de stedelijke laag.



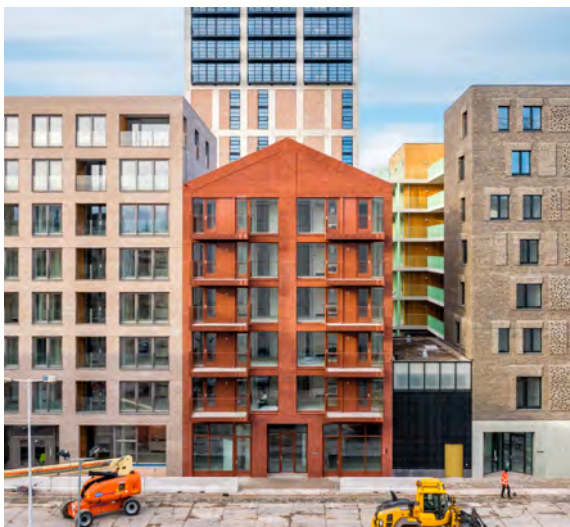
Referentie naar het ritme van gebouwen in de binnenstad

Stedelijke laag

- Voorkom monotomie en lange gevel lengtes: Ritme sluit aan bij het ritme van de bebouwing in de historische binnenstad.
- Hoogte variërend tussen 4 tot 8 bouwlagen
- Een hoogte van 4 bouwlagen op de plekken waar het aansluit op bestaande bebouwing van 3 à 4 bouwlagen.



Hogere blok met accenten



Diversiteit van blokken



Geen uitstekende balkons aan de laanzijde om een solide gevellijn te creëren

Boven de sokkel

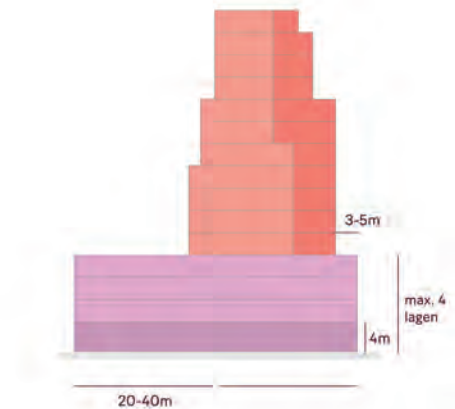
- Hoogteaccenten liggen terug ten behoeve van menselijke maat stedelijke laag.
- Verspringingen van 3 tot 5m ten opzichte van de sokkel is nodig om windhinder te minimaliseren.
- Hoogte accenten kennen een getrapte vorm.
- Indien hoogteaccent dan stedelijke laag beperken tot 4 lagen



Nieuwere constructies in de stad

Plint: extra verdiepingshoogte

- Zorgt voor meer lichtinval op de begane grond
- Zorgt voor flexibiliteit in gebruik, bijvoorbeeld als kantoor aan huis, of atelier



Sokkel + toren



Gedraaide torens voor een dynamische look, max flexibiliteit tav geluid



Getrapte torens, meer ruimte voor groen en zicht op lucht

Vogelvlucht Centrum-West





Programma

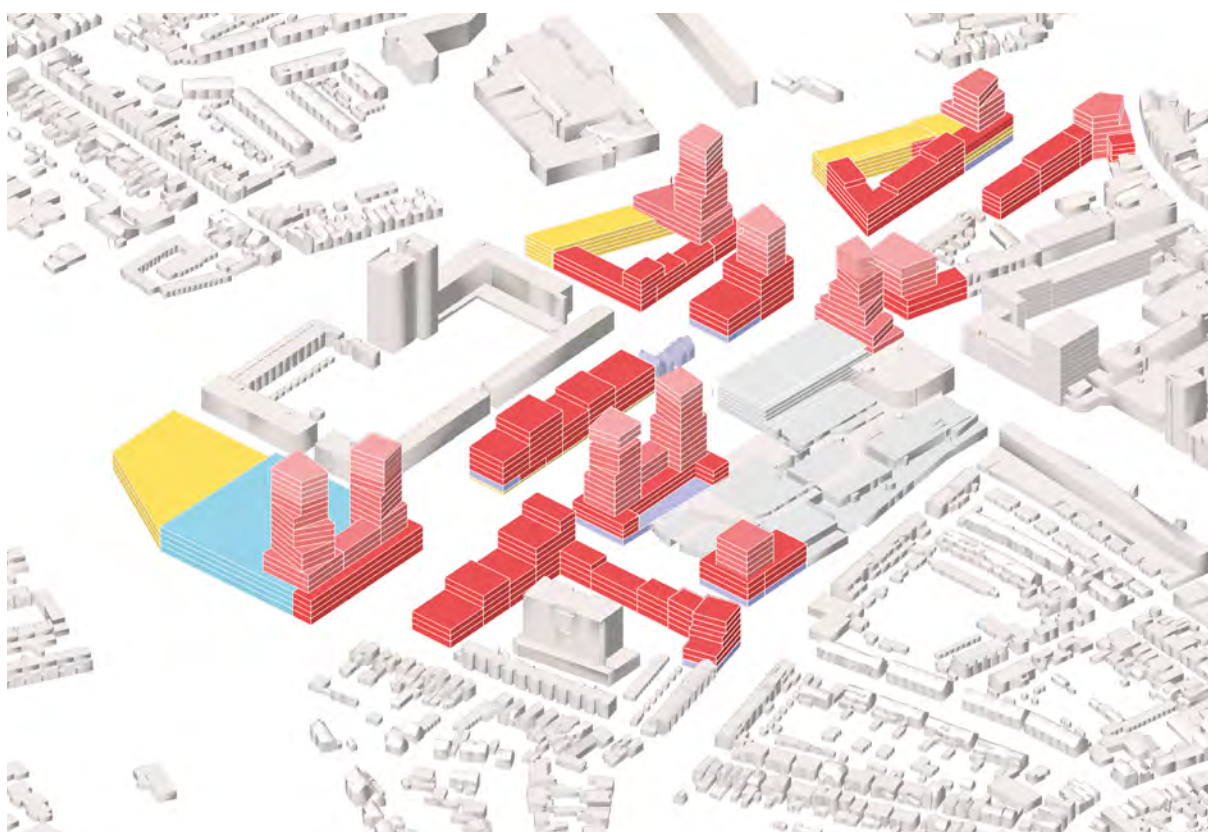
Het programma voor het plangebied wordt mede bepaald door transformatie van bestaande en nieuwe bebouwing. We vervangen/ verplaatsen daarvoor 10.500m² BVO woningen, 8.000m² BVO onderwijsfunctie en 20.000m² BVO aan kantoorfunctie en 4.000m² BVO aan detailhandel.

Hierdoor kan in het plangebied tussen 114.000m² tot 121.000m² BVO woningen worden toegevoegd, samen met mogelijkheid voor 27.700m² BVO geclusterde parkeervoorzieningen en 6600m² BVO aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Netto voegen we daarmee 116.000m² BVO toe.

Eveneens krijgt de brandweerkazerne een nieuwe locatie in het plangebied. Deze is niet opgenomen in het bovenstaande programma. Het programma zal gefaseerd tot uitvoering komen inclusief het transformeren van de openbare ruimte.

Onderstaande afbeelding dient als indicatief model, welke in het Omgevingsprogramma nader zal worden uitgewerkt.

Geel: geclusterde parkeervoorziening
Blauw: locatie nieuwe brandweerkazerne
Rood en roze: woningbouw
Paars: commerciële en maatschappelijke voorzieningen



06

Samenvatting per deelgebied

Deelgebieden

Hoofdstuk 6 licht de verschillende deelgebieden van het ruimtelijk raamwerk toe. De volgorde van de deelgebieden volgt de verwachte fasering in de tijd.

Elk deelgebied wordt beschreven aan de hand van een beknopte boodschappenlijst / menukaart met de typen gebouwen en openbare ruimtes die er gerealiseerd moeten worden.

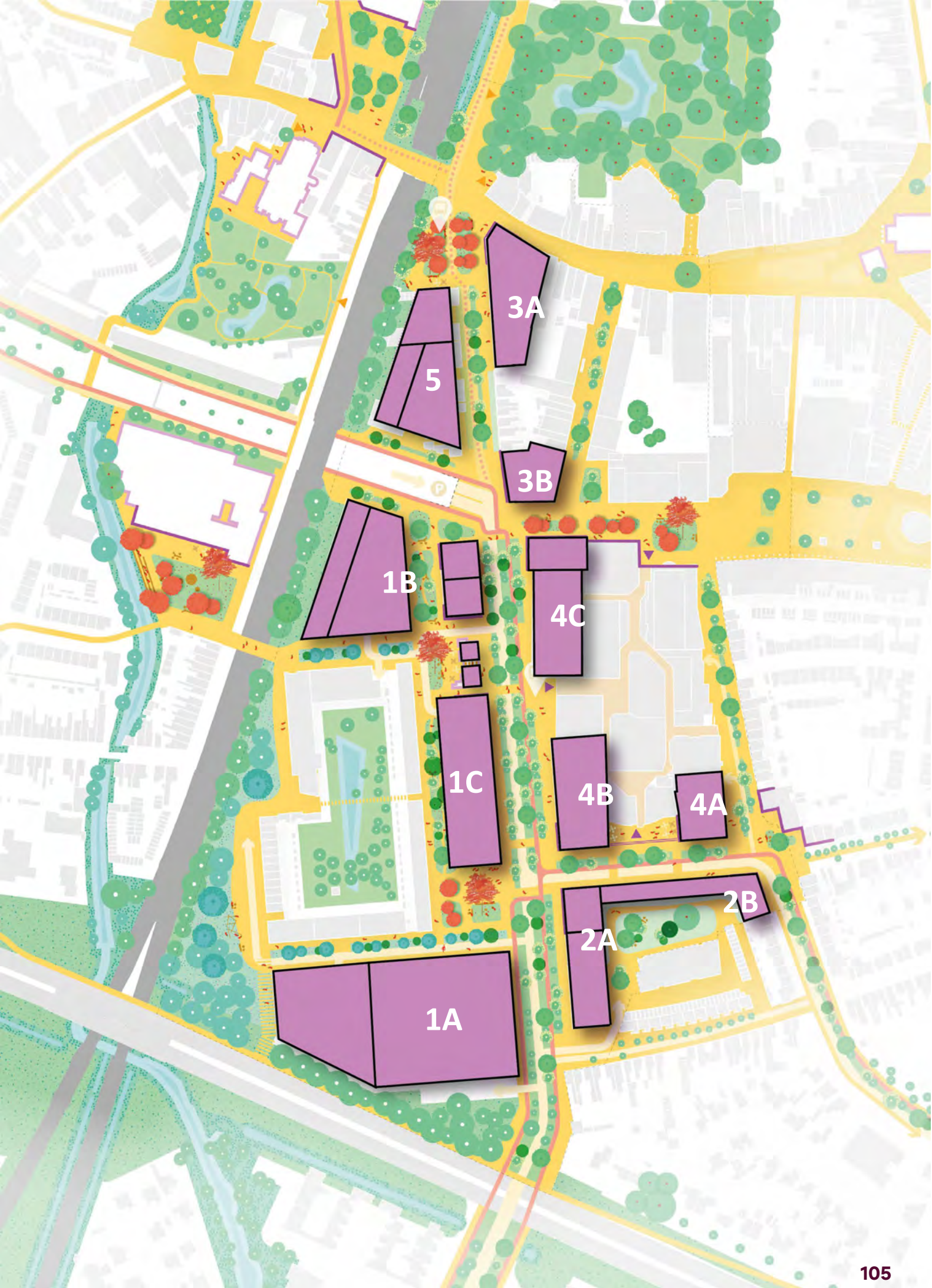
Voor deze typologieën wordt verwezen naar de relevante pagina's van hoofdstuk 4 en 5, waar ze verder worden uitgewerkt.

Daarnaast wordt per deelgebied een aantal belangrijke aandachtspunten / onderzoeksvragen benoemd die in de volgende fase van het ontwerpproces nader onderzocht moeten worden.

Het eerste 'deelgebied' eigenlijk geen gebied op zich is, maar een overzicht vormt van alle publieke projecten die door de gemeente uitgevoerd moeten worden. Dit overzicht schetst daarmee het publieke fundament waarop de overige ontwikkelingen voortbouwen.

Dit zijn de deelgebieden:

- Belangrijke openbare ruimte investering
- Ligaveld, deelgebied 1A
- Ligaveld, deelgebied 1B
- Ligaveld, deelgebied 1C
- Mill Hillplein veld, deelgebied 2
- Brabersveld, deelgebied 3
- Rooselaarveld, deelgebied 4
- HGD veld, deelgebied 5



Ligaveld, deelgebied 1A

Samenvatting

Gebouwen

- Alzijdige blokken (p.90) met voorkanten aan de straten.
- Hoogteaccent aan Laan van Brabant/snelweg (p. 92)
- Het is van belang dat de continuïteit van de rooilijn van de Laan van Brabant wordt gerealiseerd, met een gevel waarachter leven zichtbaar is.
- Bovengronds parkeergebouw aan het spoor met groene gevel (p.94)

Openbare ruimte

- Oost-west route (p.58)
- Daken (p.76)
- Buurtpark: aan het spoor (p.78)

Het dak van de collectieve garage in de oksel van snelweg en spoor heeft potentie om een publieke functie te vervullen en het toegankelijke dak te combineren met een voetgangersverbinding over het spoor.

Dit kavel zou qua korrel mee moeten die van de stedelijke laag (p.96) dit vraagt in combinatie met de mogelijke functie van brandweerkazerne effort.

De uitruk en andere logistiek stromen aan zuid kant van kavel organiseren.



Ligaveld, deelgebied 1B

Samenvatting

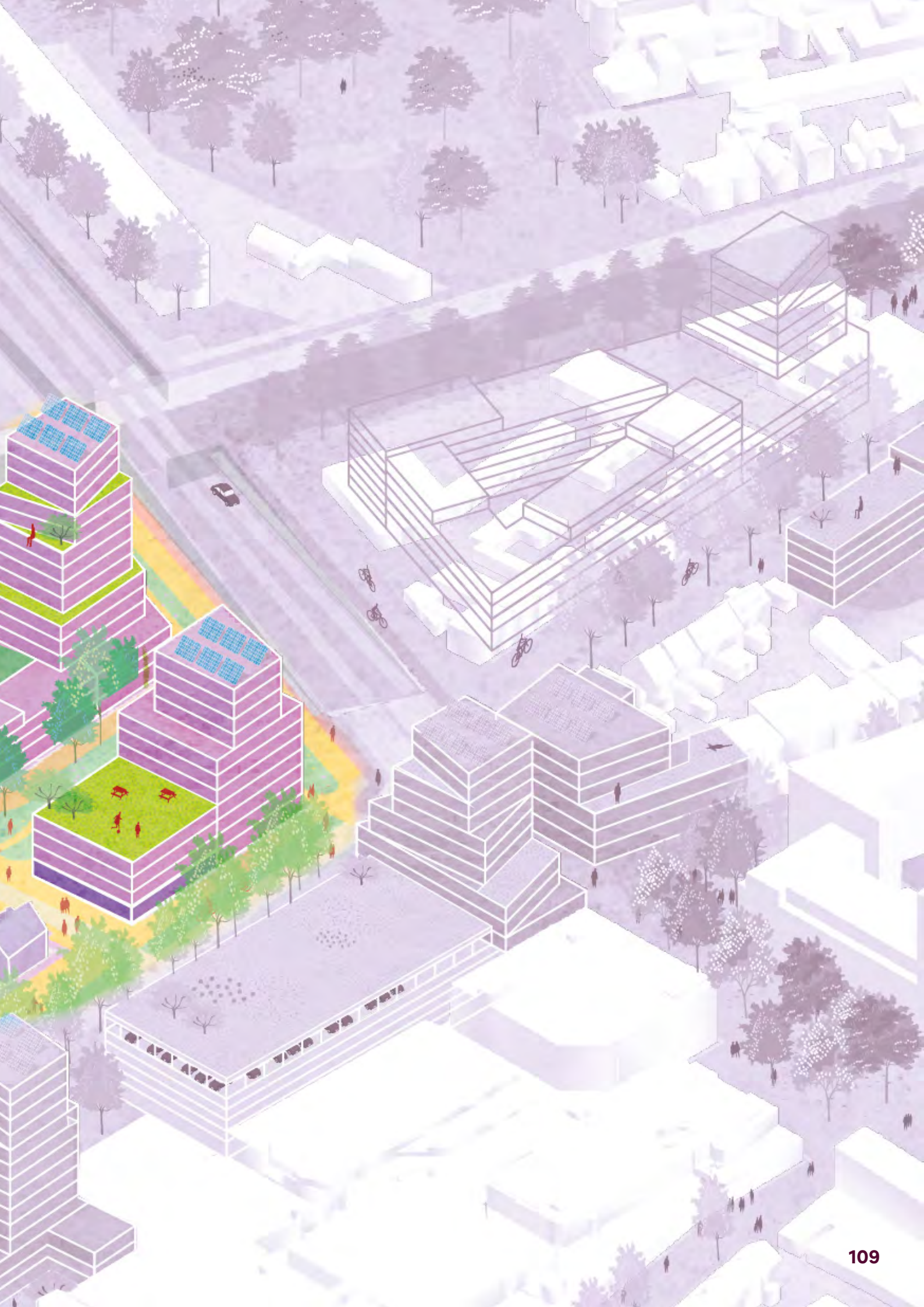
Gebouwen

- Alzijdige blokken (p.90) met voorkanten aan de straten.
- Hoogte accent aan Burg. Freijterslaan/ spoor (p. 92)
- Bovengronds parkeergebouw aan het spoor met groene gevel (p.94)
- Begane grond heeft extra verdiepingshoogte tbv licht en flexibel gebruik. (p 96)

Openbare ruimte

- Binnentuin (p.74)
- en Daken (p.76)
- Oost-westroute (p.58)
- Buurtpark: lineair park (p.84)
- Ecologisch weelderig groen langs spoor (p.56)

Het kavel dient in samenhang met de openbare ruimte in oost-west richting worden ontworpen in verband met de overgang over het spoor. mogelijke kan (het dak) van de parkeergarage worden ingezet om hoogte verschil te overbruggen.



Ligaveld, deelgebied 1C

Samenvatting

Gebouwen

- Alzijdig blok opgebouwd uit meerdere delen met voorkanten aan straten (p.90)
- Begane grond heeft extra verdiepingshoogte tbv licht en flexibel gebruik. (p 96).
- Deze blokken hebben een bijzondere doorsnede want staan op de bestaande parkeergarage.
- Behoud bestaande woningen met andere functie dan wonen

Openbare ruimte

- Daken (p.76)
- Buurtpark: lineair park (p.84)



ROSELAAR

Mill Hillplein veld, deelgebied 2

Samenvatting

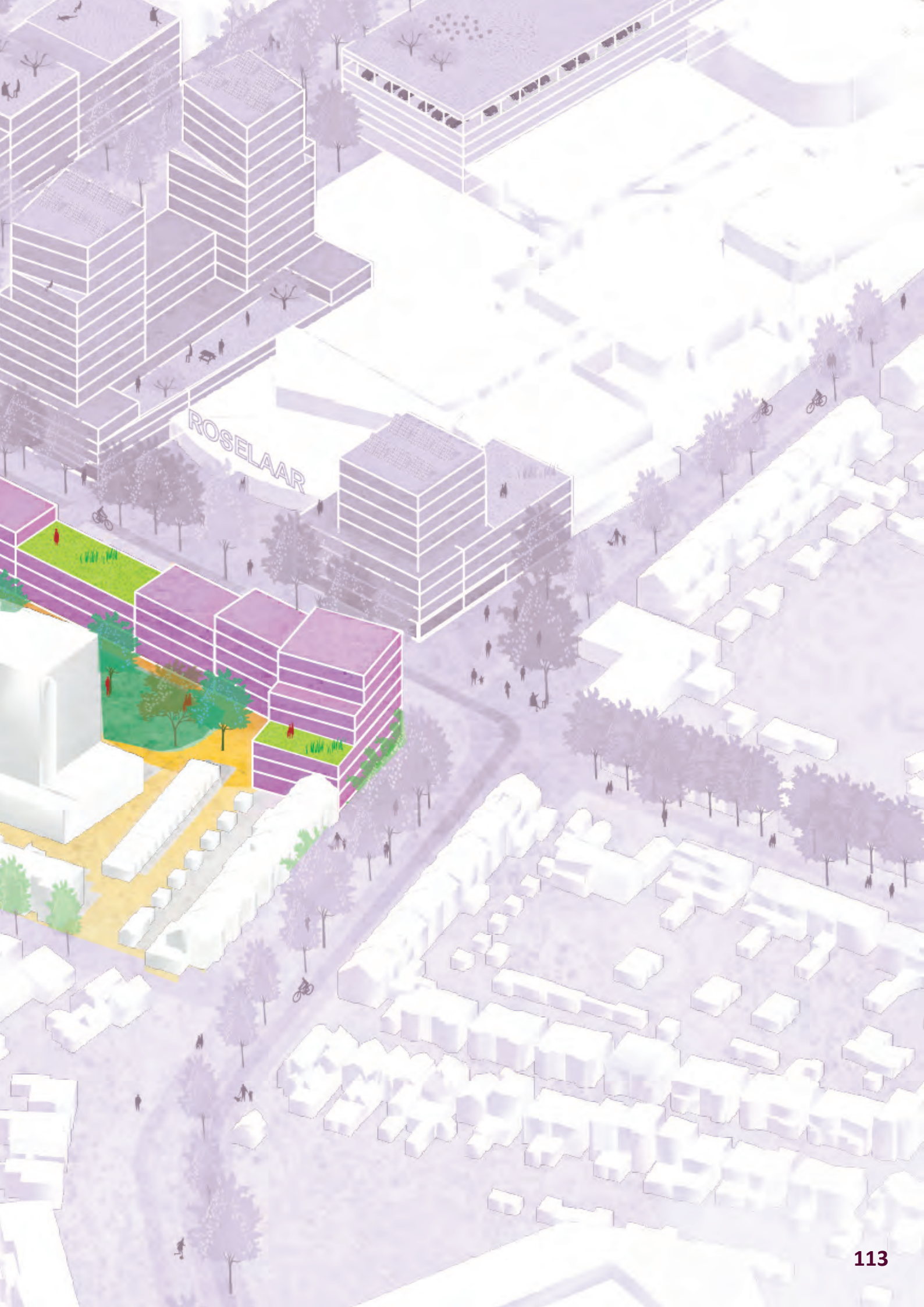
Gebouwen

- Alzijdige blokken (p.90) met voorkanten aan de straten.
- Hoogte accent aan Laan van Limburg/Laan van Brabant (p. 92)
- Begane grond heeft extra verdiepingshoogte tbv licht en flexibel gebruik. (p 96) eventueel te combineren met verdieping erboven naar benedenwoning aan binnentuin.
- Bebouwing ter hoogte van entree Roselaar maximaal 15m

Openbare ruimte

- Binnentuin (p.74)
- en Daken (p.76)

Zo ontstaat ook voor de Mill Hill bewoners een luwe groen oase in het midden van de centrum van de stad.



Dr. Brabersveld, deelgebied 3

Samenvatting

Gebouwen

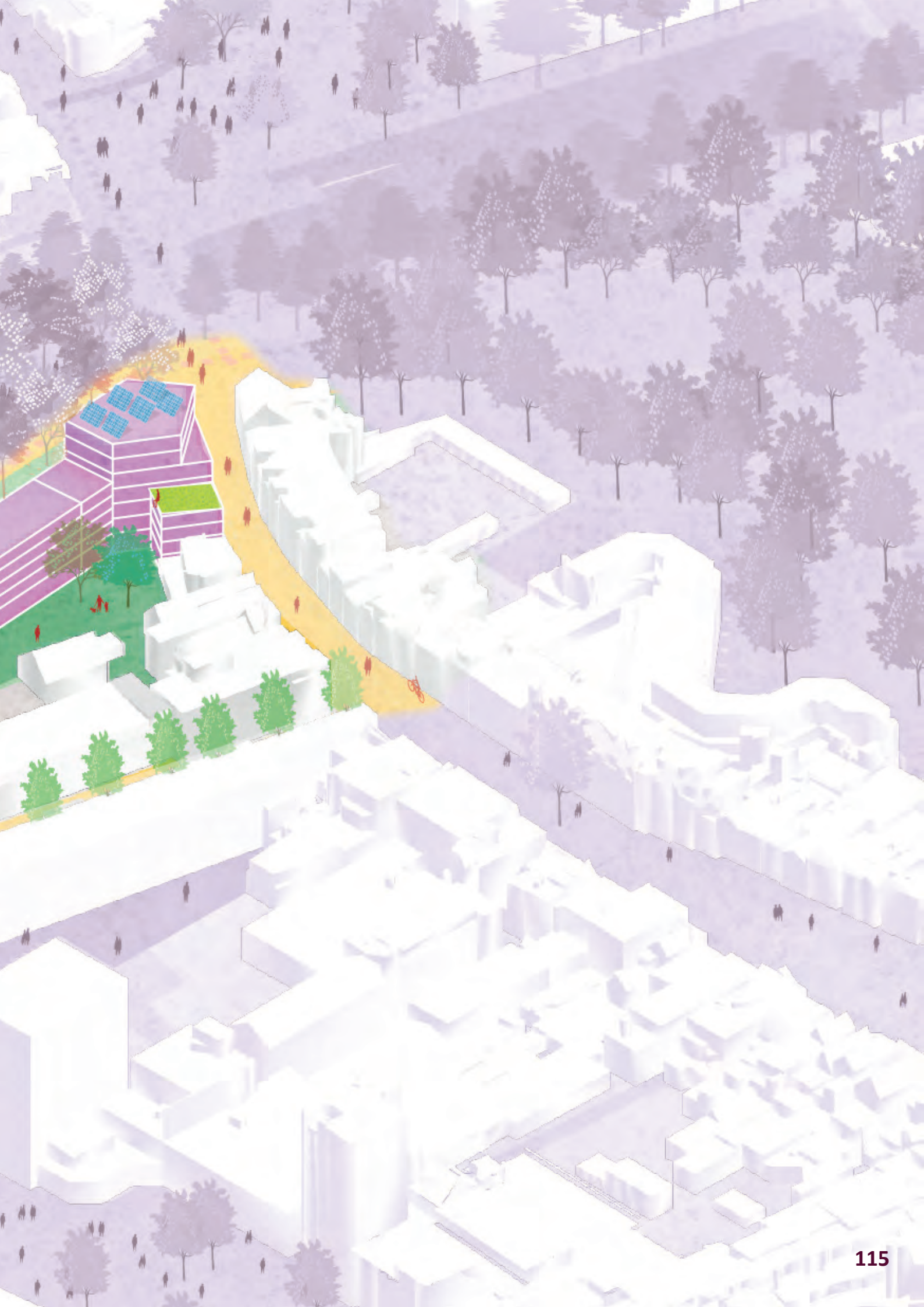
- Alzijdige blokken (p.90) met voorkanten aan de straten,
- De menselijke maat spelregels voor korte blok lengtes en verspringing (p.96)

Openbare ruimte

- Binnentuin (p.74)
- Daken (p.76)

Op de hoeken aan de noord en zuid zijde op het snijvalk met oost-west routes is ruimte voor een accent met respect voor de context. De spelregels voor parcellering, en verspringing moeten hier goed in acht worden genomen.

Door samenhang na te streven kan een groene binnentuin als meerwaarde voor de bestaande bebouwing en haar gebruikers



Roselaarveld, deelgebied 4

Samenvatting

Het kavel van het winkelcentrum versmalt aan de bovenkant waardoor er ruimte ontstaat voor een volwaardige entree naar de Nieuwe Markt.

Gebouwen

- Alzijdige blokken (p.90) met leven achter gevels.
- Hoogteaccenten (p.97)
- Parkeren boven plint (p.94)

Parkeergarage De Roselaar heeft een opwaardering om aan te sluiten bij het gewenste profiel van de Laan van Brabant. De entree zou in samenhang kunnen worden vormgegeven met die van de nieuwe Marktgarage. Daarnaast verdient het aanbeveling om de hellingbanen naar de verdiepingen in pandig op te lossen, zodat het straatbeeld wordt versterkt en de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Openbare ruimte

- Daken (p.76)
- Roselaarplein (p.70)

Het raamwerk voorziet in hoogwaardige openbare ruimte gekoppeld aan de drie entreezones van het winkelcentrum. Op deze manier wordt een begin gemaakt met een positieve (in plaats van achterkanten) inbedding van het kavel in de stad.



HGD veld, deelgebied 5

Droombeeld op lange termijn

Samenvatting

Gebouwen

- Alzijdige blokken (p.90) met voorkanten aan de straten.
- Hoogteaccent aan Kade / spoor (p. 92)
- Bovengronds parkeergebouw aan het spoor met groene gevel (p.94)
- Begane grond heeft extra verdiepingshoogte tbv licht en flexibel gebruik. (p 96)

Openbare ruimte

- Binnentuin (p.74)
- en Daken (p.76)
- Schakelplek Kade plein (p.66)
- Ecologisch weelderig groen langs spoor (p.56).



Colofon

Deze studie is uitgevoerd door PosadMaxwan in samenwerking met Gemeente Roosendaal en provincie Noord-Brabant.

PosadMaxwan

Gemeente Roosendaal

Provincie Noord-Brabant

PosadMaxwan
Binckhorstlaan 36
2516 BE Den Haag
tel: 070 322 2869

augustus 2025





Bijlage spelregels bebouwing

Bebouwingshoogte: bezonning

Quikscan bezonning om kwaliteit openbare ruimte te borgen en genoeg zonlicht te voorzien op gevels.

aandachtspunten zijn:

- noordelijk plein
- plein ter hoogte van nieuwe markt



Schaduw op 21 maart, 12:00



Schaduw op 21 maart, 15:00



Belangrijke openbare ruimte



Hoogteaccent mogelijk



Terughoudend



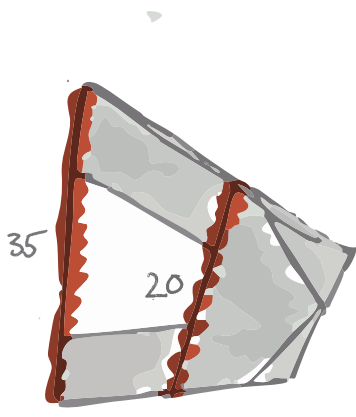
stechts deel wort schaduw

Woonkwaliteit: oriëntatie

Quikscan woonkwaliteit:

Geen enkelzijdig georiënteerde woningen met alleen een noordgevel.

Afmetingen hoogteaccenten dusdanig dat er ruimte is voor architectonische oplossingen geluid / veiligheid.



Mogelijke opbouw hoogteaccent



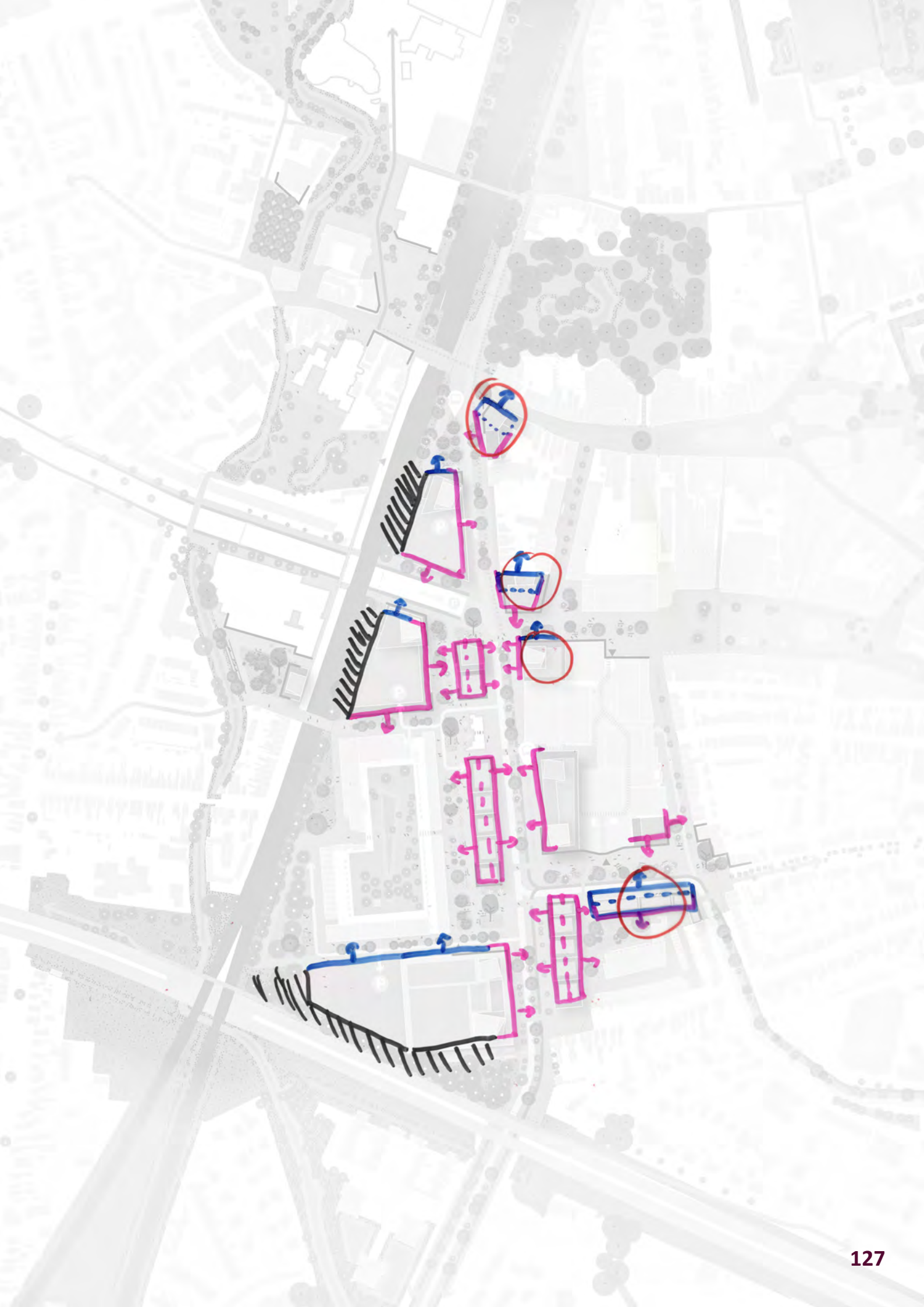
geen wonen mogelijk vanwege veiligheid



enkelzijdige oriëntatie mogelijk



dubbelzijdige oriëntatie nodig



Woonkwaliteit: woonprogramma begane grond

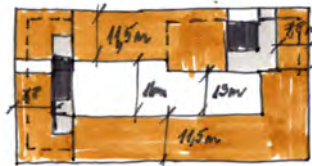
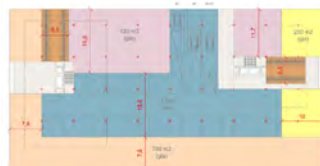
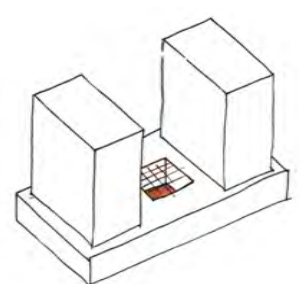
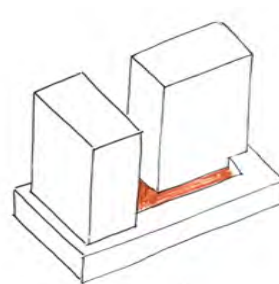
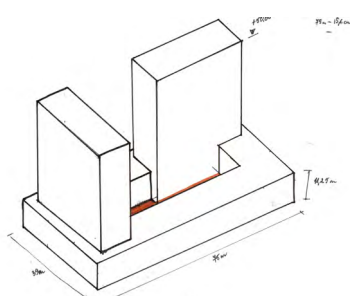
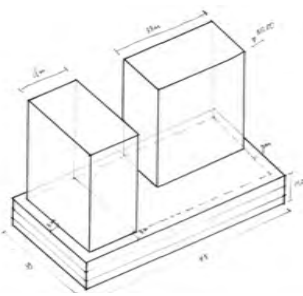
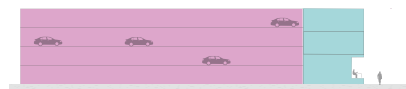
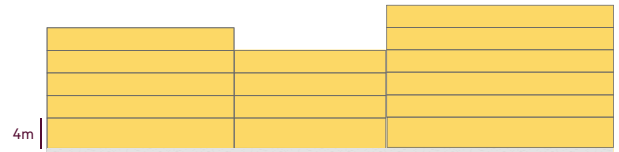
Wonen op maaiveld wenselijk levendig straatbeeld.

Alleen mogelijk met hogere verdiepinghoogte op begane grond (licht en flexibiliteit in programma)

Bij enkelzijdige bebouwing aan de randen van bouwblokken is diepte maximaal 8m

Diepte sokkel inzetten voor bergingen, fietsparkeren en parkeren.

bij winkelcentrum evt detailhandel doorzetten



Studie naar wonen in sokkel



Enkelzijdig: beg. grond min 4m



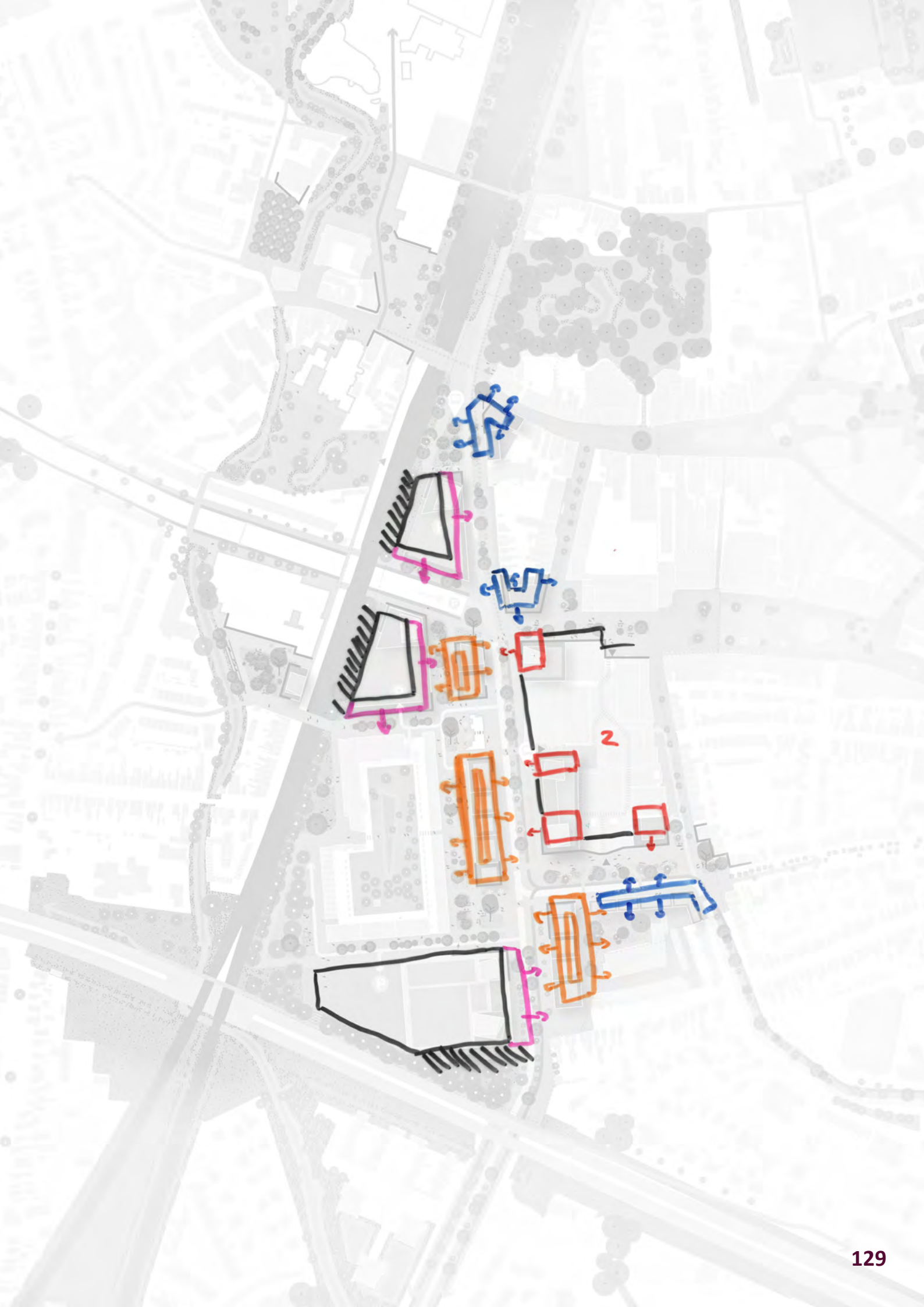
Dubbelzijdig: beg. grond min. 4m



Wonen in rand: beg grond min 4m hoog + max 8m diep.



Programma bg: winkelcentrum + entree
woningen hoogbouw + bergingen +
fietsparkeren



3D studie: strip

Strip 3D studie

STRIP	length	width	floors	area
		20		
sokkel 1	40	800	4	3200
sokkel 2	60	1200	4	4800
sokkel 3	110	2200	4	8800
sokkel 4	65	1300	4	5200
sokkel 5	55	1100	4	4400
sokkel 6	45	900	4	3600
sokkel tot				30000
	length	width	floors	amount
		20		
hoogbouw 1	30	600	8	2
hoogbouw 2	20	400	8	5
optopping 1	20	400	8	4
optopping 2	20	400	15	1
hoogbouw tot				
TOT	74400			
Average home m2	100			
P size	25			
High P norm	1.6			
Low P norm	1			
Hub (T)	5000			
Woningen	744			
High P norm - m2	29760			
Low P norm - m2	18600			
floors hub (T)	5,952			
floors hub (T)	3,72			



Starting points - starting from the context
 Sokkel = 15m (4 floors)
 Max height = 45m (8 floors)
 Height accent = 70m > schaal sprong (???)

Strip referentiestudie

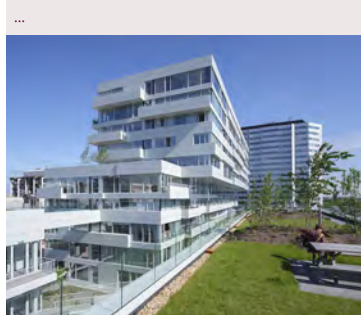
The modernist web, Rotterdam



Smalle sokkel + torens



MicroCity Het Platform, Utrecht



Beschermd wereld achter en boven

Chapelle International, Parijs



Strip 3D studie

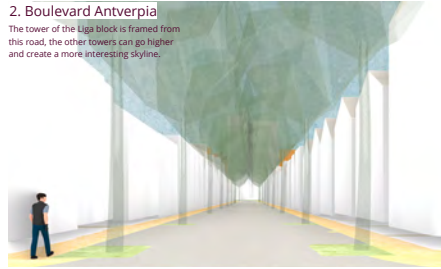
1. Burgemeester Freijterslaan

It is important that the Sint Jan remains visible, but towers can reach higher. Now the one in the corner is 70m, the rest is 40-45m.



2. Boulevard Antverpia

The tower of the Liga block is framed from this road, the other towers can go higher and create a more interesting skyline.



3. Laan van Brabant

With variation in the composition of the strip and in the height of the towers Laan van Brabant gets a much more urban feel. The sokkel is now 4 layers, matching the average height of the surrounding buildings (15m).



4. Laan van België

With towers around 40-45 the skyline from here remains pretty neutral.



Strip 3D studie

5. Laan van Luxemburg

With towers around 40-45 the skyline from here remains pretty neutral. Even the 70m tower is interesting, could become a new landmark.



6. Nieuwe Markt

From close by, in the Nieuwe Markt the 70m feel slightly too much...



7. Markt

From the markt nothing is really visible, which is maybe good to maintain the historic city vibe and scale.



8. Stationsstraat

With variation in the composition of the strip and in the height of the towers Laan van Brabant gets a much more urban feel.



3D studie: binnenwerelden

Binnenwerelden 3D studie



Binnenwerelden referentiestudie

Boulogne Billancourt, Parijs



Uitnodigende groene routes door de blokken



Doordringbare binnen wereld

De groene Kap, Rotterdam



Perimeterblok met binnenplaats



Groene binnenplaats

ze05, Berlijn



Lange en smalle gedeelde binnenplaats



Privébalkons en veranda's

Binnenwerelden 3D studie

5. Laan van Luxemburg

With towers around 40-45 the skyline from here remains pretty neutral. Even the 70m tower is interesting, could become a new landmark.



6. Nieuwe Markt

From close by, in the Nieuwe Markt the 70m feel slightly too much...



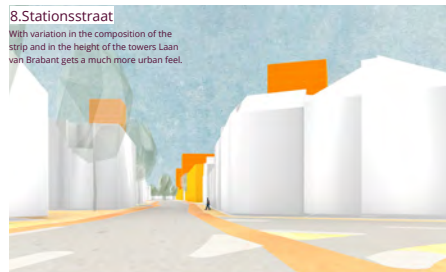
7. Markt

From the markt nothing is really visible, which is maybe good to maintain the historic city vibe and scale.



8. Stationsstraat

With variation in the composition of the strip and in the height of the towers Laan van Brabant gets a much more urban feel.



Binnenwerelden 3D studie

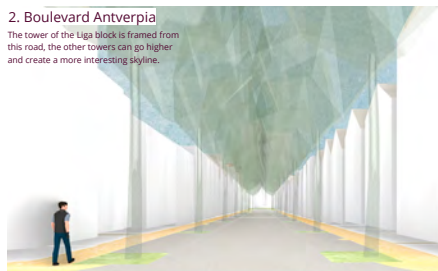
1. Burgemeester Freijterslaan

It is important that the Sint Jan remains visible, but towers can reach higher. Now the one in the corner is 70m, the rest is 40-45m.



2. Boulevard Antverpia

The tower of the Liga block is framed from this road, the other towers can go higher and create a more interesting skyline.



3. Laan van Brabant

With variation in the composition of the strip and in the height of the towers Laan van Brabant gets a much more urban feel. The sokkel is now 4 layers, matching the average height of the surrounding buildings (15m).



4. Laan van België

With towers around 40-45 the skyline from here remains pretty neutral.



Colofon

Deze studie is uitgevoerd door
PosadMaxwan in samenwerking met
Gemeente Roosendaal en provincie Noord-
Brabant

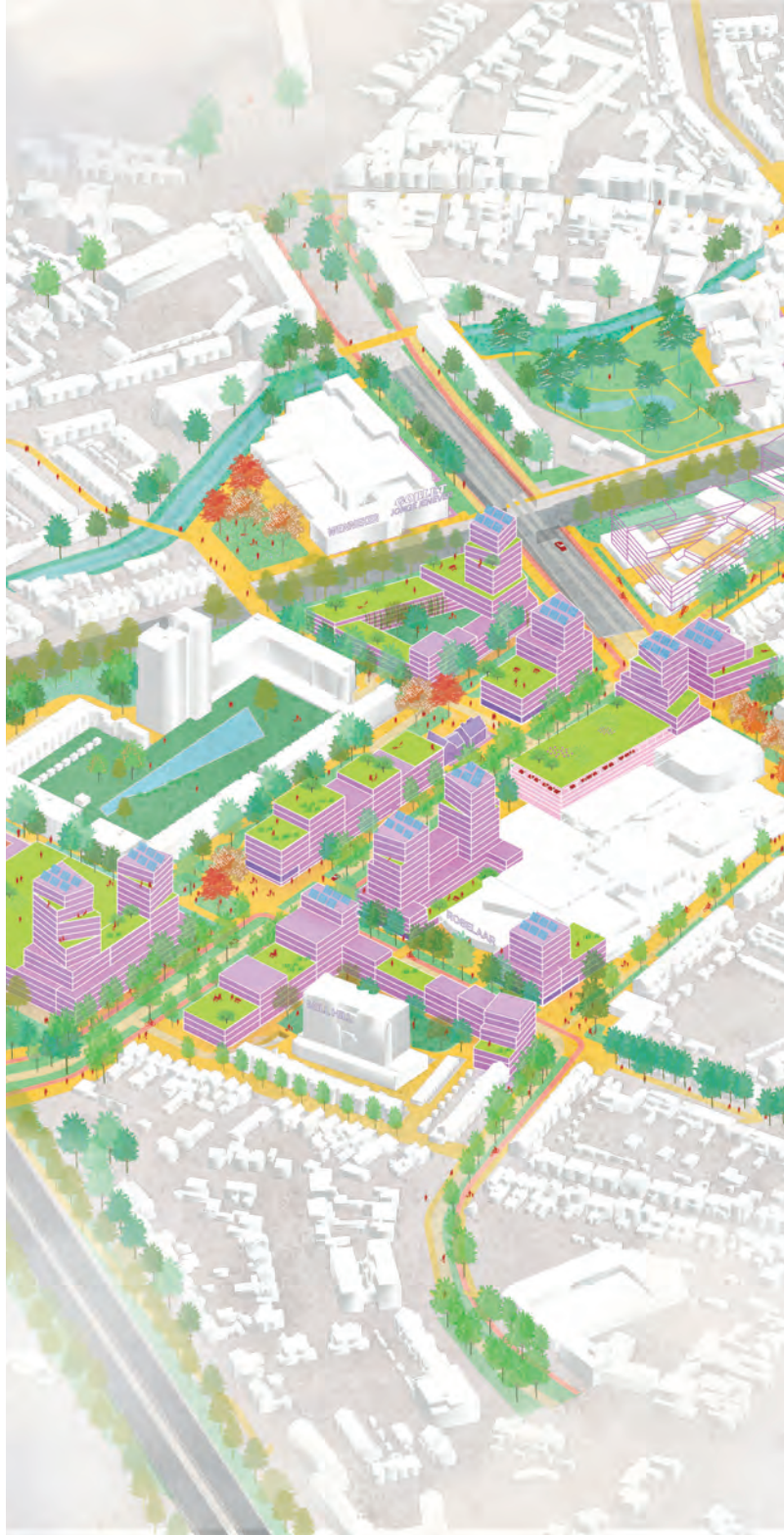
PosadMaxwan

Gemeente Roosendaal

Provincie Noord-Brabant

PosadMaxwan
Binckhorstlaan 36
2516 BE Den Haag
tel: 070 322 2869

augustus 2025





Participatieverslag

Centrum West

(Laan van Brabant en omgeving)

Bijeenkomsten 12-11-2024 en 3-6-2025



Colofon

Verslag participatiebijeenkomsten Laan van Brabant – Gemeente Roosendaal

Datum: 20 Oktober 2025

Opdrachtgever:: Gemeente Roosendaal

Inhoudelijke voorbereiding bijeenkomsten:

Bureau Posad Maxwan

Gemeente Roosendaal

Participatiebegeleiding en verslaglegging:

Urban Synergy

Dit document, inclusief de inhoud en fotoverslaglegging, is met grote zorg samengesteld. Indien u een foto aantreft waarop u herkenbaar bent afgebeeld en u hiervoor geen toestemming heeft gegeven, neem dan contact met ons op. Wij zullen de betreffende foto dan direct uit deze verslaglegging verwijderen.

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	4
2. Participatieniveau en rollen	5-6
3. Wie zijn er uitgenodigd om te participeren en waarom	7
4. Participatievorm(en): brieven, mails, inloopavond	7
5. Participatie	8-10
6. Overzicht participatiereacties	11-17
7. Motivering op de participatiereacties	18-20
8. Aanpassingen naar aanleiding van de participatie	21
9. Hoe zijn de participanten ingelicht over uitkomsten participatie	22
10. Wat is het vervolg na de participatie	23
BIJLAGE I: De gemeentelijke uitnodigingen voor de bijeenkomsten op 12-11-'24 en 3-6-'25	24-26
BIJLAGE II: De gepresenteerde posters van 12-11-'24 en presentatieslides van 3-6-'25	27-52
BIJLAGE III: Invulformulieren voor bezoekers voor de bijeenkomst op 12-11-'24 en 3-6-'25	53-59



1. Aanleiding

Roosendaal - Laan van Brabant

De Opgave

Het gebied Centrum West (Laan van Brabant en omgeving) is een strategisch gelegen gebied tegen het kernwinkelgebied van Roosendaal. In het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (vastgesteld in 2023) zijn diverse kansen benoemd, zoals de herontwikkeling van de brandweerlocatie, het toevoegen van woningen, het vergroenen en het verbeteren van de verblijfs- en toegankelijkheid. Met Centrum West geven we nadere uitwerking aan de Omgevingsvisie De verbonden stad. In februari 2025 is RSD40: kwaliteitssprong vastgesteld. In eerdere plannen is eveneens uitgebreid geparticipeerd.

Ontwerpbureau PosadMaxwan is gevraagd dit gebied verder te analyseren en na te denken over de toekomst van het gebied Centrum West. Hiervoor is een Ruimtelijk Raamwerk opgesteld: een toekomstperspectief is naar 2040, gericht op structuren en samenhang om de kwaliteit van de stad te verbeteren. Centrum West is daarmee de eerste grootschalige ontwikkellocatie, in de lijn van de kwaliteitssprong.



2. Participatieniveau en rollen

Als gemeente Roosendaal hanteren wij de Roosendaalse Participatiebrug, waarin onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende participatieniveaus. Op onderstaande afbeelding staat een toelichting van deze participatiebrug.

Tijdens deze bijeenkomst werd vooral informatie opgehaald bij de omwonenden door middel van consulteren; wat zien bewoners en ondernemers als belangrijkste 'kwaliteiten', 'aandachtspunten' en 'kansen' voor het plangebied en in de directe omgeving.



In het kader van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West hebben op twee momenten bijeenkomsten plaatsgevonden. De eerste bijeenkomst (12 november 2024) was gericht op het ophalen van input van omwonenden en ondernemers uit het gebied. Deze input is gebruikt voor doorvertaling naar het conceptueel Ruimtelijk Raamwerk. De tweede bijeenkomst (3 juni 2025) is het conceptueel Ruimtelijk Raamwerk gepresenteerd aan genodigden. Het doel en het participatieniveau per bijeenkomst was als volgt:

Doel eerste bijeenkomst op 12-11-2024

De gemeente Roosendaal en PosadMaxwan bevonden zich in de beginfase van de planvorming (analyse) voor dit gebied, en daarom was dit een goed moment om in gesprek te gaan met de bewoners en ondernemers. Hier waren vertegenwoordigers van gemeente Roosendaal (1 en 2) en het ontwerpteam van PosadMaxwan (3) aanwezig voor inhoudelijke toelichting op 1. aanleiding van het Ruimtelijk Raamwerk, 2. Uitgangspunten vanuit Ontwikkelplan Rondje Roosendaal voor het plangebied en 3. Analysekaart van het plangebied en gebiedspecifieke inrichtingsprincipes (zie bijlage I).

Deze gesprekken zijn mede begeleid door Urban Synergy.

Participatieniveau bijeenkomst 1:

Het participatieniveau betrof 'consulteren', 'adviseren' en 'informeren' en was als volgt opgebouwd:

Bewoners en ondernemers zijn geïnformeerd over de studie van PosadMaxwan en tussentijdse resultaten vanuit analyse, op verzoek van de gemeente Roosendaal. Hierbij is aangegeven dat voort wordt gebouwd op het eerdere Ontwikkelplan Rondje Roosendaal, waar op hoofdlijnen een eerste visie voor dit gebied is gegeven.

Bewoners en ondernemers zijn bevraagd (consulteren) over wat zij als belangrijkste kwaliteiten en aandachtspunten zien in het bestaande gebied en de directe omgeving. Kwaliteiten kunnen eventueel behouden of versterkt worden in de verdere uitwerking. Aandachtspunten kunnen eventueel worden weggenomen. Op een grote luchtfoto konden algemene en plekspecifieke kwaliteiten en aandachtspunten markeren.



Bewoners en ondernemers kunnen meedenken (adviseren) over de toekomst van het gebied. Er is gevraagd welke kansen zij zien en waarom.

Over bovenstaande punten konden ze op een grote luchtfoto algemene en plekspecifieke kwaliteiten, aandachtspunten en kansen markeren. Toelichtingen op de markeringen zijn ingevuld op het fysieke invulformulier.

Daarnaast was er voor alle aanwezigen een mogelijkheid om op een invulformulier feedback te geven aan de gemeente, zowel inhoudelijk als procesmatig. (zie bijlage III voor blanco invulformulier). Resultaten worden beschreven in Hoofdstuk 6.

Doel tweede bijeenkomst 3-6-2025

Na de bijeenkomst op 12-11-2024 heeft Ontwerpbureau PosadMaxwan verder gewerkt om tot een conceptueel ruimtelijk raamwerk te komen voor Centrum West. Tijdens deze bijeenkomst heeft PosadMaxwan het ruimtelijk raamwerk gepresenteerd. (zie bijlage II). Een ruimtelijk raamwerk is geen uitgewerkt inrichtingsvoorstel voor het gebied, maar biedt kaders die gericht zijn op structuur en samenhang in het gebied, aansluitend op het DNA van de stad, het verbeteren van groenstructuur, kaders in relatie tot toekomstige bebouwing (programma) en bijbehorende mobiliteit.

De input vanuit de bijeenkomst op 12-11-2024, gesprekken met individuele grondeigenaren, experts vanuit de gemeente en het College heeft geleid tot een conceptueel ruimtelijk raamwerk. Tijdens deze bijeenkomst heeft PosadMaxwan het ruimtelijk raamwerk gepresenteerd. (zie bijlage II).

Hiervoor waren 2 aparte bijeenkomsten georganiseerd: voor pandeigenaren (van 16:30-18:00) en voor bewoners en belanghebbenden (van 19:00-21:00). De opzet van beide bijeenkomsten op 3-6-2025 was identiek.

Participatieniveau bijeenkomst 2:

Het participatieniveau betrof 'informerend' en 'consultend' en de bijeenkomst was als volgt opgebouwd:

Bewoners en ondernemers zijn geïnformeerd over hoe alle input door PosadMaxwan en in afstemming met de gemeente is verwerkt tot een raamwerk voor het gebied. Daarnaast is men geïnformeerd over wat de vervolgstappen hierin zijn (Omgevingsprogramma en uitwerking).

Bewoners en ondernemers zijn gevraagd over wat zij van het gepresenteerde ruimtelijk raamwerk vonden. Via een QR-code en invulformulieren konden men schriftelijk aangeven wat hen aansprak en wat minder aansprak aan het ruimtelijk raamwerk. In deze bijeenkomst is eveneens gevraagd welke aanscherpingen of kansen men ziet voor het raamwerk. Ook hier was er de mogelijkheid om feedback via een invulformulier of enquête te geven.

3. Wie zijn er uitgenodigd om te participeren en waarom

Voor beide bijeenkomsten zijn omwonenden en pandeigenaren uit het plangebied uitgenodigd om langs de komen middels een huis-aan-huis brief. Op deze manier werd gericht uitgenodigd wie in de directe omgeving of in het gebied zelf wonen of ondernemen. Deze personen hebben de grootste belangen en ervaren de gevolgen van de transformatie van het plangebied.

4. Participatievorm(en): brieven, mails, inloopavond

Om de bewoners te informeren over de participatieavonden zijn weken vooraf honderden brieven (zie bijlage I) verspreid in het plangebied. Daarnaast zijn er aparte uitnodigingen per post gestuurd naar ontwikkelende partijen (pandeigenaren in het plangebied).



Figuur 2.1 participatieavond 12-11-2024



5. Participatie

5.1 Waarover gaat de participatie (en waarover niet)

Participatieronde 1: 12-11-2024

Deze participatieronde betrof de niveaus 'informereren', 'consulteren' en 'adviseren'. Tijdens deze bijeenkomst is aangegeven dat er over de uitgangspunten van 'Ontwikkelplan Rondje Roosendaal' in 2022 reeds is geparticipeerd en vastgesteld, waardoor hierop geen wijzigingen meer mogelijk zijn.

In Centrum West wordt voortgebrodurd op de eerdere ontwikkelvisies, die op hoofdlijnen een eerste visie voor dit gebied heeft gegeven. Op de posters is ingaan op relevante kaders, ambities en visies vanuit de gemeente: wat zijn bijvoorbeeld de belangrijkste speerpunten vanuit het ontwikkelplan en wat staat er in het ontwikkelplan over het gebied langs de Laan van Brabant, wat staat er in de omgevingsvisie en Roosendaal Natuurstad. Hier konden de bewoners ook reactie over geven wat zij belangrijk vinden voor hun leefomgeving.

Consulteren en adviseren

Tijdens de eerste participatiebijeenkomst is er gefocust op de bestaande situatie van de fysieke leefomgeving. Hieruit komen de kwaliteiten en aandachtspunten aan bod die de bewoners en ondernemers zien in het gebied en de directe omgeving. Daarbij is geen beperking aangegeven op welke onderwerpen niet geparticipeerd kon worden. Kwaliteiten kunnen eventueel behouden of versterkt worden in de verdere uitwerking en aandachtspunten eventueel weggenomen. Bewoners konden op een grote luchtfoto aangeven waar ze plekspecifieke kwaliteiten, aandachtspunten en kansen voor zich zien. Deze eerste ronde geven participanten de mogelijkheid om input te geven in relatie tot de huidige situatie.

Tot slot tonen we de uitkomsten van de analyses en eerste ideeën voor uitgangspunten van PosadMaxwan voor de verdere uitwerking van dit gebied. Hierbij wordt aan deelnemers gevraagd wat

aanspreekt, wat minder en waarom. Op individuele invulformulieren schrijven bezoekers hun mening op per poster en onderdeel.

Adviseren en meedenken

De bewoners en ondernemers hebben ook mee kunnen denken over het gebied. In deze bijeenkomst is gevraagd welke kansen ze zien voor de toekomst en waarom. Op een grote luchtfoto kon men algemene en plekspecifieke kansen markeren.

Daarnaast konden alle aanwezigen op een invulformulier aangeven of men verder nog iets mee wil geven aan de gemeente, zowel inhoudelijk of procesmatig.

De resultaten zijn samengevat in een compacte kaart, welke door de gemeente op 3-6-2025 is gepresenteerd en na te lezen was via de website <https://www.roosendaal.nl/laan-van-brabant-e-o>. Hierdoor ontstaat een transparant proces in relatie tot omwonenden, ondernemers en overige bewoners en stakeholders.

Participatieronde 2: 3-6-2025

Deze participatieronde betrof twee niveaus: 'informereren' en 'consulteren'.

Ontwerpbureau PosadMaxwan heeft na de bijeenkomst op 12-11-2024 verder gewerkt om te komen tot een ruimtelijk raamwerk voor Centrum West. Een ruimtelijk raamwerk is geen ontwerp voor het gebied, maar kaders die gericht zijn op structuur en samenhang in het gebied, aansluitend op het DNA van de stad, het verbeteren van groenstructuur, kaders in relatie tot toekomstige bebouwing en bijbehorende mobiliteit.

De input vanuit de bijeenkomst op 12-11-2024, gesprekken met individuele grondeigenaren, experts vanuit de gemeente en het college heeft geleid tot een ruimtelijk raamwerk. Op deze bijeenkomst heeft PosadMaxwan het ruimtelijk raamwerk en de vervolgstappen (Omgevingsprogramma en uitwerking) gepresenteerd en de bewoners geïnformeerd.

De bewoners en ondernemers zijn gevraagd (consulteren) wat ze van het gepresenteerde raamwerk vonden. Na de presentatie konden ze eventuele vragen stellen en daarna rondlopen naar de posters om daar hun mening te geven. Daarnaast kon men via een QR-code en invulformulieren aangeven wat aanspraak en minder aanspraak aan het raamwerk. Hierbij zijn geen beperkingen aangegeven waar men op kon reageren, waarbij wel de focus lag op het conceptueel Ruimtelijk Raamwerk. Alle aanwezigen konden op een fysiek invulformulier of online formulier (via gepresenteerde QR-code) aangeven of men verder nog iets wil meegeven aan de gemeente, zowel inhoudelijk of procesmatig.

5.2 Wie heeft geparticipeerd

1. Participatieronde 1: 12-11-2024

Bij deze bijeenkomst waren er verschillende partijen aanwezig:

- Circa 80 bewoners en een aantal ondernemers. Van de aanwezigen zijn 43 ingevulde formulieren ontvangen. De reacties zijn afkomstig van:



Voor begeleiding van de bijeenkomst waren de volgende partijen aanwezig: circa 5 mensen van de gemeente, 1 van Provincie Noord-Brabant, 3 van PosadMaxwan en 3 van Urban Synergy aanwezig.

2. Participatieronde 2: 3-6-2025

Bij deze bijeenkomst waren er verschillende partijen aanwezig:

- Circa 80 bewoners en 15 ondernemers. Van de aanwezigen zijn 8 digitale formulieren ontvangen.

Voor de begeleiding van de bijeenkomst waren de volgende partijen aanwezig: de gemeente Roosendaal (6) (waaronder Wethouder Ruimtelijke Ordening), PosadMaxwan (2) en Urban Synergy (3).

5.3 Wanneer en tot wanneer konden participanten participeren en hoe

Bijeenkomst 1 (12-11-2024)

Genodigden ontvingen op deze avond een fysiek formulier in combinatie met stickers op vlaggen die op foamboarden konden worden geplakt. Deze konden gedurende de avond worden ingevuld en bij de uitgang worden ingeleverd. Deze formulieren zijn verzameld en reacties zijn gecategoriseerd naar thema, zoals beschreven in Hoofdstuk 6.

Bijeenkomst 2 (3-6-2025)

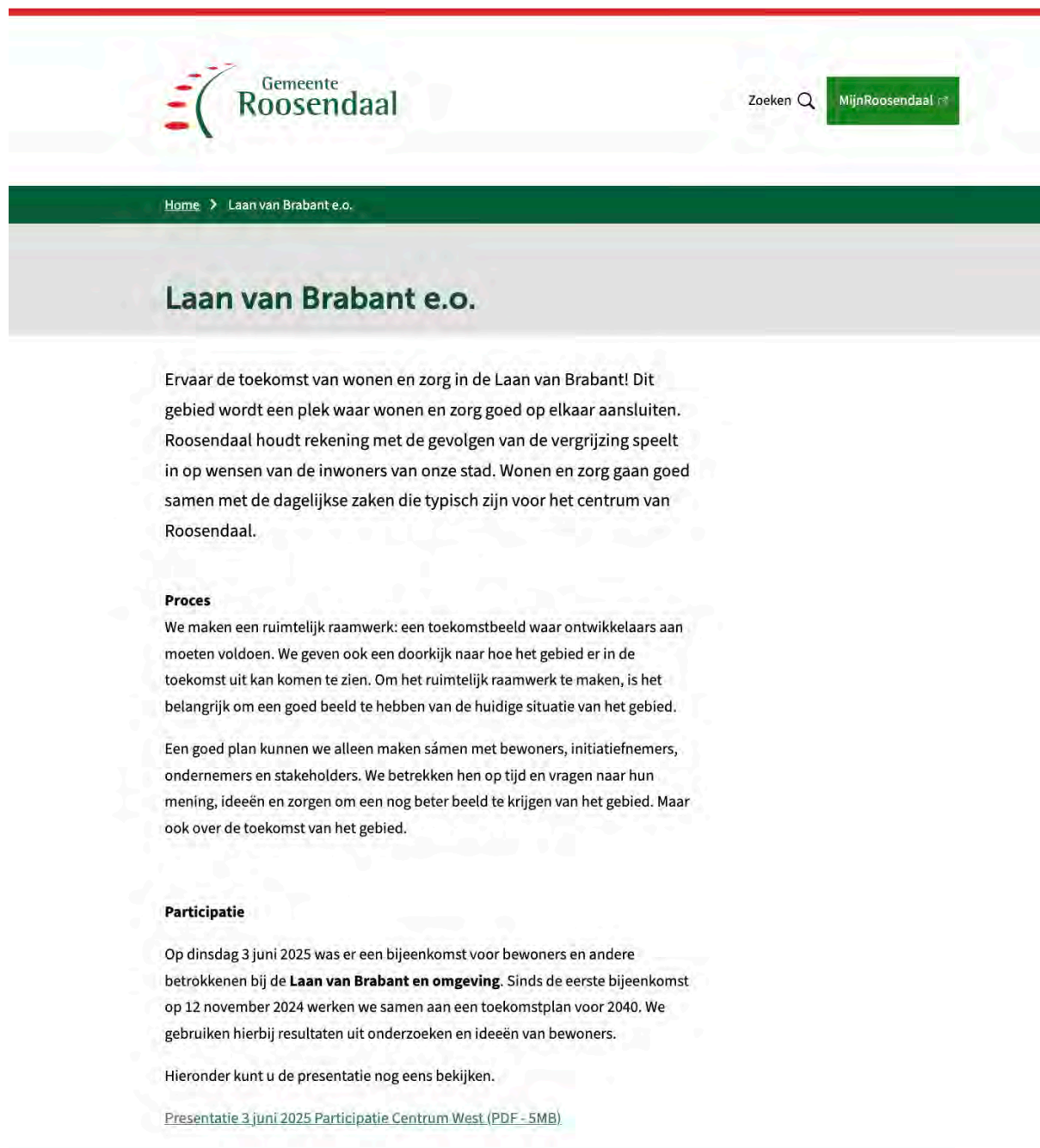
De bewoners en ondernemers hadden meerdere mogelijkheden om te participeren. Op de participatieavonden konden ze mondeling, via de invulformulieren of enquête hun mening delen. Men kon vanaf 3-6-2025 t/m 13-6-2025 juni met digitaal formulier reageren via een QR code. Fysiek uitgedeelde formulieren konden tot en met 13-6-2025 worden ingeleverd bij de servicebalie van Huis van Roosendaal. Hier hebben wij geen fysieke formulieren ontvangen van de bijeenkomst 3-6-2025.

5.4 Hoe is informatie beschikbaar gesteld (konden participanten deze info ook nog vinden op een website of hebben ze ontwerptekeningen meegekregen, kunnen ze op een centrale plek de plannen nog zien)

Om een zo transparant mogelijk proces in relatie tot omwonenden, ondernemers en overige bewoners en stakeholders te maken, is er een site beschikbaar gesteld,

<https://www.roosendaal.nl/laan-van-brabant-e-o>.

Hier konden de participanten zich informeren over de besproken informatie, de plannen, opgehaalde informatie, het proces, maar ook data voor toekomstige participatieavonden. Er was een Basiswebsite: [participatie 3 juni: Laan van Brabant en omgeving | Gemeente Roosendaal](#) en daarnaast was er een koppeling op de website waar de presentatie te vinden is op de basiswebsite: [participatie-centrum-west-3-juni-website.pdf](#)



Figuur 2.2 Website Gemeente Roosendaal

6. Overzicht participatiereacties

6.1. Participatieronde 1: 12-11-2024

Op deze bijeenkomst is vooral informatie opgehaald bij omwonenden; wat zien omwonenden en ondernemers als belangrijkste kwaliteiten, aandachtspunten en kansen voor het gebied? De conclusies zijn uitgewerkt in zowel tekst als kaartmateriaal.

ALLE KWALITEITEN

BESTAANDE KWALITEITEN IN DE OMGEVING (2x genoemd)

Bewoners vinden het een prettige woonomgeving en waarderen dat voorzieningen dichtbij zijn. Bij nieuwbouw zien zij graag de supermarkt terugkomen.

GROEN-voorziening (22x genoemd)

Het groen wordt gewaardeerd, omdat het zorgt voor een rustige, fijne- en veilige sfeer geeft, geschikt is voor wandelingen en het uitzicht verbetert. Dit werd gezien op de volgende locaties:

- Hondenspeelplek
- Park Emile van Loonpark
- Woningen op hoek van kruising Lv Brabant - Lv. Limburg.
- Vrouwenhofpark

VOORZIENINGEN (40x genoemd)

Voorzieningen die worden gewaardeerd door: gezelligheid, ondernemingen / winkels die er zitten, parkeergarage aanwezig is, overdekt, rust, veiligheid, dichtbij de stad en goed bereikbaar. Dit werd gezien in de volgende plekken:

- Liga park
- Nieuwe Markt
- Roselaar: (jammer dat er geen supermarkt is, vaak benoemd)
- Oude markt
- Bibliotheek (jammer van leegstand)
- Busstation

VERKEER EN VEILIGHEID (3x genoemd)

De volgende elementen worden als kwaliteit genoemd:

- Looproute naar faciliteiten zijn goed en snel
- Laan van Europa CO2 arm?
- Binnenring

PARKEREN (2x genoemd):

De parkeerplekken bij het park en de Roselaar parkeergarage worden gewaardeerd.



Parkeren
zonde van
het park

Emiel v. Loonpark:
dealerplek > onveilig
gevoel 2x

HGDstraat: snelheid te
hoog, geclusterd
auto-parkeer-fiets
onveilig en gekke sfeer

Onvoldoende parkeer-
plekken irr. meer
woningen.

Bereikbaarheid
brabrasstraat

Fatbike onveilig voor voetgangers
Hangplek die onrust veroorzaakt,
leegstand, geen sociale controle 2x
Leegstand winkels en weinig horeca
N. markt
verbinding Roselaar - N. markt
appart niet herikbaar winkelcentrum

meer hoogbouw geeft omsingeld gevoel

Lastig oversteken voetganger stoplichten lang op
rood
Snelheid binnering 30km veiligheid
Doorstroming verkeer niet goed regelt

Vergroenen van brandweerkazerne 1x

Communicatie slecht rondom plan vanuit gem. 2x

Onderhoud > onkruid

Voorzieningen
Parkeerplaatsen
bezoekers toevoegen
Laadpunt & plastic
containers

Liga parkeergarage dak leegstaat
- platsoen, banken, appart.
verblijfsplek
- (ecologisch) groen (beter
uitzicht)

Onderhoud: honden-
speelplaats

Voorzieningen
Laadpunt
parkeerplek aanpassen (garage te
klein, te weinig parkeerplekken) 3x

Kwaliteit
- geen (mega) hoge flats
ivm licht/uitzicht/
parkeerruimte en veilig-
heid criminaliteit, toene-
mende verkeer 4x
- problemen voor
hulpdienst 2x

hondenspeelplaats
onderhoud verbeteren 2x
Groen behouden en meer 2x

Brandweerkazerne toekomst:
Geen bezwaar bij voldoende
groen
Zorgen voor geluidsoverlast

Veiligheid
L.v.Brabant Te hard rijdende auto's,
race baan 5x
Geluidsoverlast 2
Druk verkeer
Associaal rijden (moter 1 wiel)-
geen handhaving) 1x
Eenrichtingsverkeer

Lvbelgie
Te hard rijdende auto's 2x

Kruising Lv.eu - Lvbe.
stoplichten slecht afgesteld door
rood rijden. Gevaarlijk voor
overige verkeer/voetganger 5x

blokkeert
onderneming >
gem.

Parkeergarage roselaar
> zeer gevaarlijk 2x

Parkeren geen plek, laden
lossen vol, weinig beleid 2x
bewonersgebied ervaart
gevolgen van beleid en
handhaving centrumgebied

supermarkt in centrum
vooral ouderen 5x

Oversteek HGDstraat - L.v.Br. voet niet mogelijk (in-en uitrit tunnel) 30km.
Lv.Br. - ingang Roselaar onveilig voor voetgangers irr. 2richting fietspad en
elct. voertuigen 2x

tankstation pomp
- slechte luchtkwaliteit,
- stank overlast,
- gevaarlijk in- uitrit geen overzicht
3x
- fietspad erlangs loopt, ongelukken
- geen oversteek plaats 1x

Dregtplein:
Parkeren geen plek
incl. vergunning
onveilig geen toezicht

Mill hillplein
Oversteek > roselaar mist = gevaarlijk 2x
Fontein kapot > minder aantrekkelijk
4x

Parkeren en veiligheid
fiets en auto
garage 24u open is

ALLE AANDACHTSPUNTEN

VERKEER, VEILIGHEID EN OVERLAST

Op de volgende punten worden er aandachtspunten in verkeersveiligheid ervaren:

- Laan van Brabant: De verkeerssituatie wordt slecht ervaren door: te hard rijdende auto's, drukte, lastig over te steken voor voetgangers, stoplichten slecht afgestemd. De in- en uitrit en mogelijkheid tot oversteken voor voet- en fietsgangers bij de Roselaar wordt als gevaarlijk ervaren. He tankstation is een gevaarlijk en onprettig punt: door slechte luchtkwaliteit, in- en uitrit en slechte bereikbaarheid.
- Kruising Laan van Europa en Laan van Limburg: gevaarlijk kruispunt en slecht afgestemde stoplichten.
- Hendrik Gerard Dirckxstraat en Laan van België zijn te hard rijdende auto's en/of geeft de weg indeling gekke sfeer.

PARKEREN (13x)

- Parkeerbeleid wordt op meerdere plekken in de buurt slecht ervaren door: te weinig plekken voor bewoners (met vergunning) en bezoekers, laadpunten voor elektrische auto's missen, garage's zijn te klein of alleen voor winkel bezoekers?
- Laden en lossen plekken op Laan van België zijn vaak vol.
- Parkeren bij het park wordt als zonde ervaren door het verharde oppervlakte.

ONDERHOUD EN BEHEER (9x)

Aandachtspunten op beter onderhoud wordt voornamelijk bij de hondenspeelplaats en het Mill-Hillplein benoemd. De slechte staat maakt de plek minder aantrekkelijk en mag meer groen. Tweede punt is het onkruid wat al lang staat.

KWALITEIT OMGEVING (14x)

Aandachtspunten op de kwaliteit van de omgeving zijn op meerdere plekken benoemd:

- Nieuwe Markt is een plek die minder fijn ervaren wordt door o.a. hangplek, leegstand, geen sociale controle of verbinding met de Roselaar.
- Liga parkeergarage dak is zonde dat het leeg staat. Maak er verblijfsplek met plantsoen of ecologisch groen dak van.
- Emiel van Loonpark: onveilig door dealerplek. Uitgangspunt: veiligheid verbeteren door meer sociale controle en levendigheid.
- Er mag meer groen komen voornamelijk bij de Brandweerkazerne, indien verplaatsing een zorg voor geluidsoverlast.
- Op communicatie mist er kwaliteit in het communiceren van plannen en blokkeren van ondernemingen die meer willen.

WONINGEN (7x)

Aandachtspunten op gebied van woningen waren: geen (mega) hoge flats ivm. licht, uitzicht, omsingeld gevoel, parkeerruimte, veiligheid criminaliteit, het toenemende verkeer.

VOORZIENING (5x)

- Er mist een supermarkt in het centrum (of Roselaar).



Groen strook en park behouden, beetje verborgen 5x

Parkeervoorziening belangrijk voor rust en vertoeven

Bieb goed bereikbaar
Passage mooi winkel centrum
jammer leegstand en geen horeca?

Oude Mark
Gezellig terras,
Mooie locatie voor ondernemingen

Mooie locatie voor ondernemingen

Busstation dichtbij

prachtige ondernemingslocatie & herinrichting Dokter Brabersstraat

Nieuwe Mark
Gezellig samenzijn,
Het plein 2x
Parkeergarage erg goed 2x

Parkeer garage

Roselaar winkelcentrum 3x:
Goed aanbod van mooie winkels 2x
Gericht naar binnen, zeker achterkant
mist supermarkt en horeca 2x
Overdekt is fijn ivm weer maakt het aantrekkelijker 2x
Fatbike free

Liga park:
Goede invulling/ blij mee 4x
fijn, rustig, veilig omdat prive is 5x
Veel wandelpaden en bomen
In stand houden ondanks prive is
Groen uitzicht

Zone/tussen snelweg/kantoor/ligapark CO2 arm.

Groen omgeving/ zone (behouden) 5x:
bescherming tegen sfeer/veilig gevoel 2x
Wandelen (met hond) 4x
Groen geeft rust 2x

Uitzicht/overzicht/veiligheid bewoners 2x
Rust en groen omgeving
Meer groen ipv woning 2x

Kantoren dichtbij stad & voorzieningen

Looproutes naar faciliteiten zijn goed en snel

Nieuwe supermarkt onderin nieuwbouw
Prettig wonen voorzieningen dichtbij

Leuke woonomgeving

Mill - Hillplein
Fontein maken, geven mooie uitstraling 3x
bladeren korf en groencontainer plaatsen
Groen behouden

Binnenring

Vrouwenhofpark dichtbij

ALLE KANSSEN

VERKEER, VEILIGHEID EN OVERLAST (14x)

Worden bij de volgende plekken kansen gezien om te verbeteren op verkeersveiligheid:

- L.v. Brabant, Laan van België: stoplichten voor betere doorstroming, hard rijdende verkeersmaatregelen.
- Laan van Europa betere ontsluiting.
- Roselaar (naar laan van Limburg) oversteek plaatsen.
- Rijrichting binnenring keren.
- In- en uitrit van de garage Roselaar verleggen en van parkeergarage aan Laan van Europa verbeteren.

PARKEREN (10x)

Worden bij de volgende kansen gezien om te verbeteren op parkeren:

- Vaste parkeerplekken in de garage Roselaar voor bewoners.
- Parkeerbeleid verbeteren om parkeermogelijkheden voor bewoners en bezoekers te creëren.
- Mvalide parkeerplekken op de Laan van België.

KWALITEIT OMGEVING (11x)

Worden bij de volgende plekken kansen gezien om te verbeteren op kwaliteit van de omgeving:

- Mill-Hillplein aantrekkelijk maken doormiddel van toegankelijker voetgangersgebied, meer groen, fontein en groene containers. Om leegstand en overlast tegen te gaan.
- Nieuwe Markt: verbeteren voetgangers gebied- en architectuur en meer groen.
- Emiel v. Loon park thema geven.

GROEN (3x): (kwaliteiten)

Worden bij de volgende plekken kansen gezien om te verbeteren op het gebied van kwaliteit van groen in de omgeving:

- Meer groen en rust bij het tankstation. Maak het een plek voor bewoners.
- Behouden van groen in hondenspeelplaats en bomen laan in laan van Europa.

WONINGEN (7x)

Op gebied van woningen worden kansen gezien:

- Betaalbaar en voor jongeren (oog opleiding horeca).
- Laagbouw en niet alleen hoogbouw ivm groen en veiligheid.
- Oude woningen vervangen met nieuwbouw.

VOORZIENING (27x)

Er worden op de volgende plekken kansen gezien om voorzieningen toe te voegen:

- Parkeergarage Liga het dak: groen, supermarkt, zorgvoorziening, woningen, kinderspeelplaats.
- Roselaar: supermarkt, plastic containers, een attractie (museum) en verbeteren van kwaliteit voor meer reuring.
- Nieuwe Markt: horeca, activiteiten voor vereniging, groen.

2. Participatieronde 2: 3-6-2025

Ontwerpbureau PosadMaxwan heeft na de bijeenkomst op 12-11-2024 verder gewerkt om te komen tot een ruimtelijk raamwerk voor de Laan van Brabant. Tijdens deze bijeenkomst konden bewoners en ondernemers hun mening geven op dit ruimtelijk raamwerk.

POSITIEVE REACTIES:

- Vergroening en verkeersveiligheid: Bewoners waren blij met het plan om de wijk te vergroenen en de voorgestelde maatregelen om de verkeersveiligheid te verbeteren, zoals het verlagen van de snelheid en het verbeteren van

Emiel v. Loon
Park: meer een
themapark bv.
Rozenpark

Niet alleen maar
hoogbouw ivm
voldoende groen en
veilige leefomgeving

Nieuwe markt:
Voetgangers gebied duidelijker
aangegeven.
Vergroenen, nu heet door stenen +
V&D vervangen door hoogwaardige
architectuur.
Meer activiteiten voor vereniging.
Horeca en winkels

Rijrichting binnering kerens.
Stoplichten-aanpassen alleen
naar HGDstraat richting LvBr.
Doorstrooming verkeer

Voorzieningen
Nieuwe parkeergarage
/P-ruimte mix V&D,
horeca, LaPlace (Dr.
babestraat) 2x

Woningen
betaalbaar/ jongeren

Roselaar:
Supermarkt voor o.a. ouderen
en slecht te voet zijn, meer
leefcomfort en reuring 14x.
Plastic container
attracties (bv museum om
mensen te trekken) 2x

Vaste parkeerplekken
voor bewoners.
Afbreken busstation
de in-uitrit garage
verleggen.

Mvalide
parkeerplaats

Park /groen/sedum dak 4x
Voorzieningen: kantoren, woninge,
supermarkt, zorgvoorzieningen,
woningen, medisch 3x
Kinderspeelplaats voor kleinkinderen
Bebouwing laag en klein houden 2x
Woningen betaalbaar voor jongeren/
studneten (oog voor horeca opleiding)

Tankstation:
Meer rust, zuivere
lucht en groen (mist
de seizoenen)
Groene ontmoet-
tingsplek voor
bewoners ipv.

connectie
maken met
outlet centrum

Afval scheiding promoten met
plastic containers
meer parkeerplaatsen voor
bezoekers

uitrijen parkeergarage
verbeteren
meer parkeermogelijkheden/
beter parkeerbeleid 3x
garages inpandig te klein 2x
Laadpunten toevoegen

ontsluiting Laan van
Europoia verbeteren 2x

Verkeersmaatregelen Laan
van Brabant/belgie - pres.
kennedijk 2x
auto's trekken massaal
op

Oversteek verbeteren
Roselaar/ Laan van Limburg:
Beter onderhoud vuil en
groen te hoog 2x
zebrapad 2x

Huidige woningen
verplaatsen met
nieuwbouw

Bomen laan v.
Europa
behouden

Mill - Hillplein aantrekkelijker maken:
Groen container en huidige laten staan 3x
fontein maken

openbaar park
ipv. honden
uitlaatgebied

ipv. brandweer, woningen
zoals ligapark 2 hoog 3x
Brandweerkarzenen geen
probleem

voetgangersgebied bij Mill-Hillplein nabij de hoge
school + smalle straatjes toegankelijker en groener 2x
Overlast hoog meer toezicht 1x
leegstand kantoren naar appartementen

Snelweg omleg-
gen/tunnel geeft
ruimte voor groen

de oversteekbaarheid. Er was een specifieke wens om de oversteekbaarheid richting de Laan van Europa verder te verbeteren.

- Parkeerclusters/-hubs: Het voorstel om parkeerclusters toe te voegen werd positief ontvangen, hoewel enkele bewoners zich zorgen maakten over de lange loopafstand naar hun woning.
- Hoogteaccenten: Bewoners vonden hoogteaccenten aantrekkelijk, maar benadrukten dat dit geen hoge torens moesten zijn.
- Het is een ambitieus plan, waarbij verbetering van de leefomgeving wordt ingezien.

AANDACHTSPUNTEN:

- Woningtypes: Er waren zorgen dat de voorgestelde woningtypes vooral ouderen zouden aantrekken, waaronder specifieke zorgen over de mogelijke nieuwbouw op het plein bij de flat aan de Millhillstraat en de voorgestelde bouwhoogte.
- Wandelroutes: De wandelroutes, met name richting De Rozelaar, werden als onvoldoende ervaren.
- Daarnaast gaven de bewoners aan dat er eerst de bestaande problemen in de openbare ruimte, zoals achterstallig onderhoud, aangepakt moeten worden voordat er vertrouwen is in de nieuwe plannen.
- Ondernemers en bewoners waren enthousiast, maar wel wordt er een kanttekening geplaatst in hoeverre het Ruimtelijk Raamwerk realistisch is.

OVERIGE VRAGEN:

- Visie: De visie staat al vast en daarom waren er vooral verduidelijkende vragen.
- Werkverkeer: Er waren vragen over hoe het werkverkeer en de verkeersdoorstroming geregeld gaan worden tijdens de herstructurering van de Laan van Brabant, vooral gezien de drukte en het opbreken van de weg.
- Parkeerhubs: Enkele bewoners vroegen waarom de parkeerclusters niet ondergronds gerealiseerd kunnen worden in plaats van in een gebouw of hub.

ALGEMENE SFEER:

- Veel bewoners waren blij dat er eindelijk actie wordt ondernomen op deze locatie. Het 3D-beeld (vogelvlucht) in de visie 'Rondje Roosendaal' van de toekomstige situatie werd positief ontvangen, omdat het een goed voorbeeld gaf van hoe de ruimte er anders uit kan zien.





7. Motivering op de participatiereacties

Op basis van de feedback vanuit de eerste twee participatieavonden is het ruimtelijk raamwerk verder aangescherpt. Hieronder is een reactie te lezen op de meest voorkomende punten.

Bijeenkomst 1 (12-11-2024)

Kwaliteiten

Het groen wordt gewaardeerd, omdat het een rustige, fijne en veilige sfeer geeft, goed is voor wandelingen en zorgt voor een fijn uitzicht.

- Het Ruimtelijk Raamwerk versterkt de groenstructuur van het plangebied en versterkt de groene structuren van het centrum en de stad. Hierbij wordt ingezet op vergroening mede in relatie tot hittestress en wateropvang.

Voorzieningen: gezelligheid, ondernemingen/winkels die er zitten

- De gemeente zet in op het behouden en versterken van deze voorzieningen.

Parkeervoorzieningen: Parkeergarage is aanwezig, overdekt, rust, veiligheid, dichtbij de stad en goed bereikbaar.

- De gemeente zet in op optimaal gebruik van bestaande parkeervoorzieningen en nieuwe parkeervoorzieningen ten behoeve van nieuwe bewoners in het plangebied.

Aandachtspunten

Verkeersveiligheid Laan van Brabant: De verkeerssituatie wordt als slecht ervaren door: te hard rijdende auto's, drukte, lastig over te steken voor voetgangers en stoplichten slecht afgestemd.

- Oversteekbaarheid Laan van Brabant en Laan van Limburg, zijn meegenomen in de conceptuele profielen 'Lanen'. Toekomstige inrichting van Laan van Brabant en Laan van Limburg is mede afhankelijk van de toekomstige functie en inrichting van de totale centrumring van Roosendaal. Inrichting van deze straten worden nader uitgewerkt in vervolgfase.

Verkeersveiligheid: Kruising Laan van Europa en Laan van Limburg: gevaarlijk kruispunt en slecht afgestemde stoplichten

- In 2025/2026 wordt dit kruispunt nader onderzocht op mogelijke verbeteringen om de verkeersveiligheid te verbeteren. Acties voor aanpassingen zullen hieruit volgen.

Te weinig plekken voor bewoners (met vergunningen) en bezoekers, laadpunten voor elektrische auto's missen. Laad- en losplekken op Laan van België zijn vaak vol.

- Dit signaal is bekend bij de gemeente. Bij de uitwerking naar inrichtingsvoorstellen zal deze signalen in mee worden genomen.

Beter onderhoud (worden voornamelijk bij de hondenspeelplaats en Mill Hillplein genoemd). De slechte staat maakt de plekken minder aantrekkelijk en er mag meer groen.

- Het Ruimtelijk Raamwerk doet een voorstel voor een rustige binnenruimte met groen op Mill Hillplein. Bij de uitwerking van dit gebied zullen bewoners mee worden genomen. De groenzone bij Laan van Europa, welke genoemd wordt als hondenspeelplaats, valt onder regulier beheer. Indien sprake is van zorgelijke situaties, kunnen bewoners hier melding van maken via <https://www.roosendaal.nl/buitenbeter-app>

Aandachtspunten op gebied van wonen waren: mate van bebouwing in verband met licht, uitzicht, omsingeld gevoel, parkeerruimte, veiligheid, criminaliteit en het toenemende verkeer.

- In het Ruimtelijk Raamwerk is een studie gedaan naar schaduwwerking (zie bijlage van het Ruimtelijk Raamwerk). Gemeente Roosendaal heeft een woningbouwopgave waar zorgvuldig wordt gekeken naar de inpasbaarheid in de omgeving, zo ook in Centrum West. Voor parkeren wordt gekeken naar optimaal gebruik van bestaande parkeervoorzieningen en waar nodig uitbreiding plaats zal vinden mede voor nieuwe bewoners. Hierbij wordt actueel beleid toegepast.

- Uit het verkeersmodel blijkt verdichting mogelijk te zijn. Daarnaast zet gemeente Roosendaal in op actieve mobiliteit (lopen en fietsen). Door transformatie van het plangebied naar een hoogstedelijke leefomgeving wordt bij inrichting van het gebied veiligheid in ogenschouw genomen. Indien criminaliteit en een onveilige situatie wordt geconstateerd, adviseert de gemeente deze hier melding van te maken bij politie en/of BOA's.

Kansen

Op het gebied van woningen worden kansen gezien: betaalbaar en voor jongeren (oog opleiding horeca). Laagbouw en niet alleen hoogbouw in verband met groen en veiligheid. Oude woningen vervangen door nieuwbouw.

- Het Ruimtelijk Raamwerk zet in op optimale woningbouw voor een brede doelgroep, met name voor één- en tweepersoonshuishoudens. In een centrumstedelijk gebied dient er een mix van woningtypen te zijn, zowel grondgebonden woningen (laagbouw) als appartementen. Met toename aan woningen wordt eveneens ingezet op vergroening van de leefomgeving, voor verblijf en verkoeling van het gebied. De gemeente zet in op actief grondbeleid en transformatie van de leefomgeving.

Stoplichten voor betere doorstroming, verkeersmaatregelen tegen hard rijden. Laan van Europa betere uitsluiting. Roselaar naar Laan van Limburg oversteekplaatsen. In- en uitrit van de parkeergarage Roselaar verleggen en die van de parkeergarage aan Laan van Europa verbeteren.

- De verkeerssituatie van Laan van Brabant wordt nader onderzocht naar optimale inrichting voor het behouden van bereikbaarheid en verbeteren van doorstroming. Hiervoor wordt in het Ruimtelijk Raamwerk wel een eerste voorstel voor gemaakt, maar de inrichting van de Laan van Brabant is onlosmakelijk verbonden aan het functioneren van de ring/centrumring. Hiervoor doet de Mobiliteitsvisie:

Roosendaal 2040 een eerste aanzet, welke nader wordt onderzocht in 2026. Concrete herinrichtingsvoorstellen volgen in het vervolg van het Ruimtelijk Raamwerk. De parkeergarage aan Laan van Europa is niet in eigendom van de gemeente Roosendaal.

Mill Hillplein aantrekkelijker maken door toegankelijker voetgangersgebied, meer groen, fontein en groene containers. Dit om leegstand en overlast tegen te gaan. Nieuwe Markt: verbeteren voetgangersgebied, architectuur en meer groen.

- In het Ruimtelijk Raamwerk wordt een omsloten plein voorgesteld, waarbij er een rustige omgeving ontstaat door afscherming van de Laan van Limburg. Uitwerking inrichtingsvoorstel van Mill Hillplein komt in vervolgproces. Het Ruimtelijk Raamwerk richt zich met name op structuur en samenhang. Inrichtingsvoorstel voor Nieuwe Markt valt buiten de scope van het Ruimtelijk Raamwerk. Wel wordt gekeken naar optimale aansluiting met het kernwinkelgebied van Roosendaal.

Wens: supermarkt in de directe omgeving

- Na vertrek van Albert Heijn in de Roselaar is er tijdelijk geen invulling geweest op deze locatie. Kort na deze bijeenkomst is bekend gemaakt dat in maart 2025 de Rotterdamse (supermarkt)keten Sahan in de Roselaar de deuren gaat openen. De meestgenoemde reacties voor 'kansen', 'aandachtspunten' en 'kansen' zijn gepresenteerd bij de bijeenkomst van 3 juni 2025. Overige reacties zijn eveneens meegewogen in het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West. De meeste opmerkingen, genoemd in Hoofdstuk 6, zijn relevant voor nadere uitwerking per deelgebied.

De meestgenoemde reacties voor 'kansen', 'aandachtspunten' en 'kansen' zijn gepresenteerd bij de bijeenkomst van 3-6-2025. Overige reacties zijn eveneens meegewogen in het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West. De meeste opmerkingen, genoemd in Hoofdstuk 6, zijn relevant voor nadere uitwerking per deelgebied.



Bijeenkomst 3-6-2025

Hoogbouw:

Voor het Ruimtelijk Raamwerk is een droombeeld gepresenteerd met daarop indicaties van hoogbouwaccenten. Deze hoogbouwaccenten worden nader bepaald in het Omgevingsprogramma. Het Ruimtelijk Raamwerk geeft wel een indicatie van maximale hoogtes, welke niet worden overschreden in de uitwerking.

Parkeren:

Voor parkeren wordt in de uitwerking gekeken naar bestaande en nieuwe parkeervoorzieningen in het gebied om daarmee zo goed mogelijk te voorzien.

In Nota Parkeernormen (2011) wordt een maximale afstand van 250 meter als acceptabel beschouwd. Daarnaast wordt rekening gehouden met parkeervoorzieningen voor fysiek beperkte inwoners.

Het merendeel van de reacties op deze bijeenkomsten gaan over de uitvoerende fase van ontwikkelingen. Hierover komen we terug bij bewoners in de voorbereidende fase met concrete inrichtingsvoorstellen.



participatieavond 3-6-2025

8. Aanpassingen naar aanleiding van de participatie

Op dit moment zijn er geen grootschalige aanpassingen benodigd om het ruimtelijk raamwerk op hoofdlijnen op basis van de uitkomsten van de doorlopen participatierondes. De zorgen die door omwonenden zijn geuit op het conceptueel Ruimtelijk Raamwerk worden serieus genomen en zijn verwerkt in het ruimtelijk raamwerk.

Een aanscherping betreft een nieuw bouwblok (MillHillplein-noordzijde). De Wethouder heeft hierbij eveneens aangegeven niet meer dan 5 verdiepingen toe te willen staan. Het ruimtelijk raamwerk staat hier in principe 4 tot 8 verdiepingen toe.

De oversteekbaarheid was een grote zorg voor omwonenden. De kwestie wordt verder onderzocht en er worden mogelijke oplossingen verkend om de veiligheid te verbeteren. Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk in de fase van inrichtingsplan(nen).

Daarnaast is er, naar aanleiding van de gesprekken met de lokale stakeholders, een duidelijke wens naar voren gekomen om het gebied groener in te richten. Deze wens is meegenomen en speelt een belangrijke rol in de verdere uitwerking van het ruimtelijk raamwerk.



9. Hoe zijn de participanten ingelicht over de resultaten van de participatie

Opbrengsten van de bijeenkomst van 12-11-2024 zijn gepresenteerd bij de bijeenkomst van 3-6-2025. Resultaten van de bijeenkomst van 3-6-2025 zijn meegenomen richting definitieve versie van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West. De verslaglegging van participatiebijeenkomsten zijn terug te lezen via de website: <https://www.roosendaal.nl/laan-van-brabant-e-o>



10. Wat is het vervolg na de participatie

De definitieve versie van het Raamwerk met daarin duidelijke kaders inzake bebouwingsstructuur en richtlijnen voor inrichting van de openbare ruimte wordt nog één keer voorgelegd voor inspraak. Inspraak wordt eveneens voorzien van een reactie. Het ruimtelijk raamwerk gaat ook naar het College en de Raad, zodat bewoners en overige stakeholders de mogelijkheid hebben om te reageren in november 2025. Hierover worden bewoners, pandeigenaren en omwonenden (gebied van 50m om het plangebied) per brief geïnformeerd. De kaders worden 18-12-2026 aan de Raad voorgelegd voor vaststelling. Belanghebbenden kunnen eveneens direct bij de Raad gebruik maken van de mogelijkheid voor Inspraak.

Na vaststelling van de kaders van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West door de Raad volgt direct de doorontwikkeling naar een Omgevingsprogramma in 2026. Het Omgevingsprogramma is een kerninstrument onder de Omgevingswet om uitvoering te geven aan deze wet. Een Omgevingsprogramma is een plan met maatregelen dat helpt om de doelen uit de Omgevingsvisie te bereiken. Het programma de uitwerking in acties en maatregelen en omvat geen wijzigingen van het Omgevingsplan.

Het programma zal als ontwerp ter inzage worden gelegd en dan kunnen inwoners gedurende zes weken een zienswijzen indienen. Het college zal het programma vaststellen. Hiermee wordt het voorkeursrecht bestendigd. Het vastgestelde programma dient weer als basis voor de ruimtelijke procedures van de uitwerking van de verschillende initiatieven in het gebied. Deze procedures zijn nodig om de ontwikkelingen mogelijk te maken.



Bijlage I:

De gemeentelijke uitnodigingen
voor de bijeenkomsten op
12-11-2024 en 3-6-2025

Aan de bewoners van dit adres

Contactpersoon	: N. Sweres	Roosendaal	: 24-10-2024
Telefoon	: 0165-579111	Zaaknummer	: 780812
Onderwerp	: Uitnodiging 12 november 'Toekomstbeeld Laan van Brabant en omgeving'	Uw kenmerk	: n.v.t.

Beste heer/mevrouw,

Wij zijn volop bezig met onderzoeken voor het maken van een toekomstbeeld van de Laan van Brabant en directe omgeving (zie ommezijde voor het volledige gebied). De gemeente Roosendaal ziet veel kansen voor ontwikkelingen in dit gebied, maar we willen graag van u weten wat de kwaliteiten van het gebied zijn en wat ervoor nodig is om er hier meer woningen toe te voegen.

De uitgangspunten die we hiervoor gebruiken staan in het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (eind 2022 vastgesteld door de gemeenteraad). Deze kunt u vinden op de website: www.rsdbyroos.nl. Die hoofdlijnen gaan we nu, samen met u, concreter maken. In het Ontwikkelplan is aangegeven dat dit gebied meer ruimte moet bieden voor woningen én groen. Het doel is een (nog) fijnere plek om te wonen.

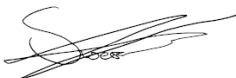
Proces

In mei en juni 2024 zijn verschillende onderzoeken gestart. Maar ook uw inbreng is nodig. Dit alles vertalen we naar een zogenaamd 'Ruimtelijk raamwerk'. Ontwikkelaars kunnen straks met behulp van dit raamwerk hun bouwplannen op verschillende plekken in het gebied verder uitwerken. Zo weten ontwikkelaars hoe we omgaan met parkeren en verkeer en aan welke milieueisen ze moeten voldoen.

We gaan graag met u in gesprek

Mogelijk heeft u in 2022 uw mening gegeven bij het samenstellen van Rondje Roosendaal, maar nu richten wij ons op een verdere uitwerking van dit gebied. U kent dit gebied als geen ander en daarom nodigen wij u uit op **12 november 2024 voor een inloopbijeenkomst van 19:00 uur tot 21:00 in het HUIS van Roosendaal** (entree via de zij-ingang). Laten we samen het gesprek aangaan over wat dit gebied zo bijzonder maakt en hoe er prettig gewoond kan worden.

Met vriendelijke groet,



Nanda Sweres
Planoloog

Gemeente Roosendaal
Stadserf 1, Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon 0165 57 91 11
Telefax (0165) 57 93 38
E-mail info@roosendaal.nl
Website www.roosendaal.nl

Aan de bewoners van dit adres

Contactpersoon	: N. Sweres	Roosendaal	: 14-05-2025
Telefoon	: 0165-579111	Zaaknummer	:
Onderwerp	: Uitnodiging 3 juni informatiebijeenkomst 'Toekomstbeeld Laan van Brabant en omgeving'	Uw kenmerk	: n.v.t.

Beste heer/mevrouw,

Zoals u weet, hebben we vorig jaar een start gemaakt met het maken van een ontwikkelkader voor de omgeving van de Laan van Brabant (een kaartje vindt u aan de achterkant). Dit gebied willen we de komende jaren gaan herontwikkelen en meer ruimte geven aan woningen en groen. Het doel is een (nog) fijnere plek om te wonen.

Op 12 november 2024 heeft een eerste bijeenkomst plaatsgevonden, waarbij we met u hebben gesproken over de kwaliteiten, kansen en aandachtspunten voor dit gebied. Deze informatie hebben we meegenomen en een stapje verder gebracht in het toekomstbeeld. De uitkomsten willen we graag met u delen. Hiervoor organiseren we een informatiebijeenkomst op 3 juni.

Proces

Wat we u laten zien, noemen we een ruimtelijk raamwerk: een toekomstbeeld voor het gebied voor zowel de korte (binnen vijf jaar) als de lange termijn (tot 2040). Het toekomstbeeld wordt een raamwerk op basis waarvan transformatie van het gebied kan plaatsvinden. Ontwikkelaars en pandeigenaren kunnen straks op basis van het raamwerk hun bouwplannen verder gaan uitwerken. Graag nemen wij u mee in de planvorming.

Informatiebijeenkomst

Via deze brief nodigen we u uit op **3 juni 2025 voor een informatiebijeenkomst van 19:00 tot 21:00 uur in het HUIS van Roosendaal, Stadserf 1 in Roosendaal** (entree via de zij-ingang). Om 19:15 uur heet Wethouder Paul de Beer u welkom en neemt u mee in het toekomstbeeld. Graag laten we u zien hoe dit gebied verder kan worden uitgewerkt, zodat we in Roosendaal een kwaliteitssprong kunnen realiseren.

Met vriendelijke groet,



Nanda Sweres
Planoloog

Gemeente Roosendaal
Stadserf 1, Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon 0165 57 91 11
Telefax (0165) 57 93 38
E-mail info@roosendaal.nl
Website www.roosendaal.nl

Bijlage II:

De gepresenteerde posters van
12-11-2024 en presentatieslides
van 3-6-2025

Roosendaal Laan van Brabant

Kwaliteit toevoegen in de stad

Waarom Laan van Brabant

Gemeente Roosendaal heeft de ambitie om te groeien in kwaliteit en aantal inwoners. Vanuit ontwikkelplan Rondje Roosendaal uit 2022 en RSD2040 zien wij het gebied rondom de Laan van Brabant als één van de gebieden om kwaliteit en woningen toe te voegen voor een levendige binnenstad. De Laan van Brabant is een strategische plek grenzend aan het winkelgebied van Roosendaal.

De Opgave - Toekomstbeeld

In het ontwikkelplan Rondje Roosendaal zijn diverse kansen benoemd, zoals de herontwikkeling van de brandweerlocatie, het toevoegen van woningen, het vergroenen van deze locatie en het verbeteren van de verblijfs- en toegankelijkheid. Dit ontwikkelplan werken we nu verder uit.

Om het toekomstbeeld goed vorm te geven zijn verschillende onderzoeken nodig. Onderzoek op verkeer. Onderzoek vanuit milieu en omgevingskwaliteit. Onderzoek naar de inrichting van het gebied.

Doel van deze avond

De gemeente en PosadMaxwan bevinden zich in de beginfase van de planvorming voor dit gebied, en daarom is dit een goed moment om met u in gesprek te gaan. We horen graag wat u als belangrijkste kwaliteiten, aandachtspunten en kansen voor het gebied ziet.

Via een invulformulier kunt u uw mening delen, en in deze bijeenkomst kunt u vragen stellen aan vertegenwoordigers van de gemeente, PosadMaxwan en Urban Synergy (zij ondersteunen bij de participatie in dit traject).

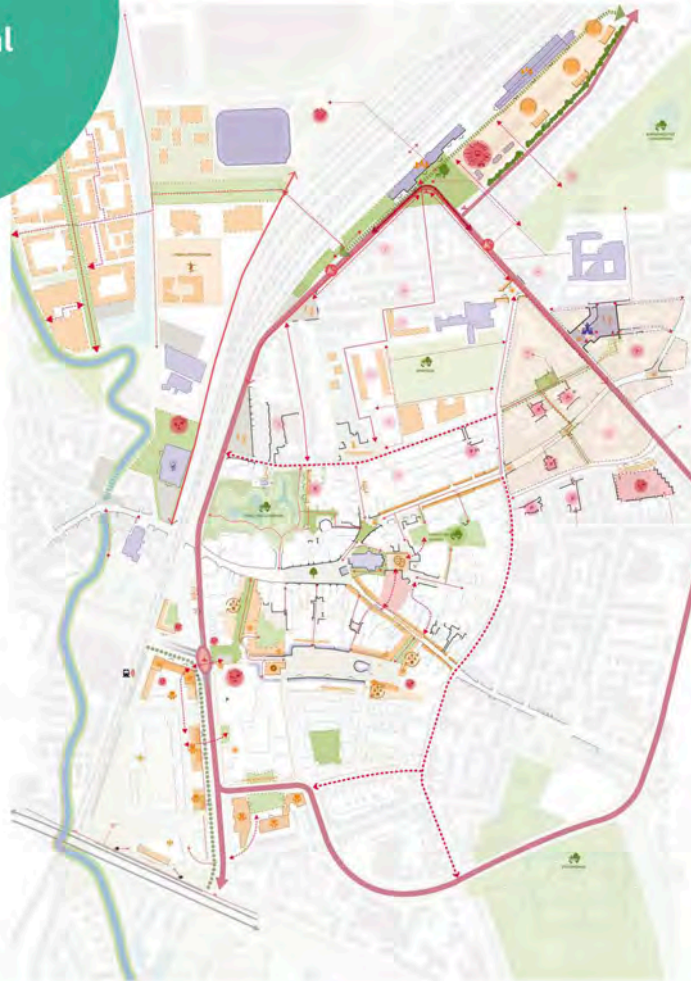
Vervolg na deze bijeenkomst

Alle reacties worden verzameld en nemen wij mee in het onderzoek. Uw bijdrage kan uw leefomgeving en die van toekomstige bewoners beïnvloeden.

Dit is de eerste bijeenkomst. Binnen drie maanden zal een volgende bijeenkomst volgen, waarvoor je een uitnodiging zult ontvangen.

Ontwikkelingen zijn eveneens te volgen via www.rsdbyroos.nl.

Ontwikkelplan Rondje Roosendaal 2022 by Roos



Ontwikkelkaart - 2022

Legenda

Cultuur en erfgoed

- Bebouwing met historische waarde
- Interactie plint met openbare ruimte

Landschap in de stad

- Parken
- Vergroenen straten en pleinen
- Groene binnentuin
- Bomenrijen
- 1 Aantrekkelijke tussenstratjes
- 2 Verblijfskwaliteit toevoegen in gebieden in transformatie
- 3 Vergroenen van stadspleinen

Programma

- Winkels transformeren naar wonen
- Wonen en werken beheergebied
- Verdichting
- Nieuwbouw
- Historische buurt
- Hoogteaccenten
- Herontwikkeling
- Verkleinen winkelgebied
- Aantrekken doelgroepen
- 1 Activeren van hoeken van de straat
- 2 Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen
- 3 Zoekzone verdichting in de bestaande stad

Mobiliteit

- Huidige voetgangersvriendelijke routes
- Toekomstige voetgangersvriendelijke routes
- Oversteeklocatie
- Fietsroute ring
- Huidige parkeerlocaties
- 1 Mogelijke mobiliteitshub
- 2 Nieuwe voetgangersverbinding
- 3 Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden
- 4 Oude linten: auto te gast, fietsstraten

Doelgroepen

- Verdeling doelgroepen

OPGAVE PER PRINCIPE

1. Cultuur en erfgoed versterken

- Monumenten en historische openbare ruimtes als **identiteitsdrager** voor de omgeving en aanjager voor stedelijke transformatie en vernieuwing
- Cultuur van de mensen **zichtbaarder** en op de juiste plek
- Verborgen cultuurhistorische verhalen zichtbaar maken

2. Natuur in de stad

- Ecologische netwerken creëren t.b.v. leefkwaliteit en biodiversiteit
- De stad **bestendig** maken tegen extreme weersomstandigheden
- Aantrekkelijke natuur in de stad **voor iedereen** en altijd dichtbij

3. Gemixte dichtheden (Programma)

- Onderscheidend en complementair programma voor alle deelgebieden
- Programma **voortbordurend** op ontwikkelingen in de stad (MBO, Zorg)
- Programma passend bij ondersteunende (nieuwe) voorzieningen
- Retail en leisure **complementair** aan de Stok, Leisure centre, Vlietpark en binnenstad

4. Vijf minuten stad (Mobiliteit)

- Langzaam verkeer **centraler** stellen
- Mobiliteitssysteem integraal hereiken vanuit groen, langzaamverkeerverbindingen, hubs en innovatie

Roosendaal is volop in ontwikkeling!

Het nieuwe gemeentebestuur heeft de ambitie vastgelegd te willen groeien naar een 100.000+ gemeente, en vooruitlopend hierop alvast de nodige voorzieningen te willen realiseren. Daarnaast spelen er diverse opgaven, zoals de winkelveorzieningen die onder druk staan, de stad voor een groot deel gericht is op de automobilist en de stad nog niet overal ingericht is op het veranderende klimaat.

Het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal, is een ontwikkelingsprogramma gericht op de transformatie van het stadscentrum en omliggende gebieden, waaronder ook Laan van Brabant. Het ontwikkelplan voor de stad streeft naar een groenere, meer leefbare stad die geschikt is voor wonen, werken en recreatie.

Aan het ontwikkelplan liggen vier principes als basis

1. Cultuur, erfgoed en DNA vertellen het verhaal
2. Natuur in de stad verbindt zijn belangrijke identiteitsdragers voor de stad
3. Gebied specifiek programma
4. Vijf minuten stad, zorgt voor een inclusieve stad waarin iedereen mee kan doen. Ruimtelijke strategie en mobiliteit worden met elkaar verweven

Het project is een samenwerking tussen de gemeente Roosendaal, de Provincie Noord-Brabant, en lokale betrokkenen zoals bewoners en ondernemers. Het ontwikkelplan is in 2023 vastgesteld door de raad.

Ontwikkelplan Rondje Roosendaal 2022 by Roos

Inzoomen op Laan van Brabant en omgeving

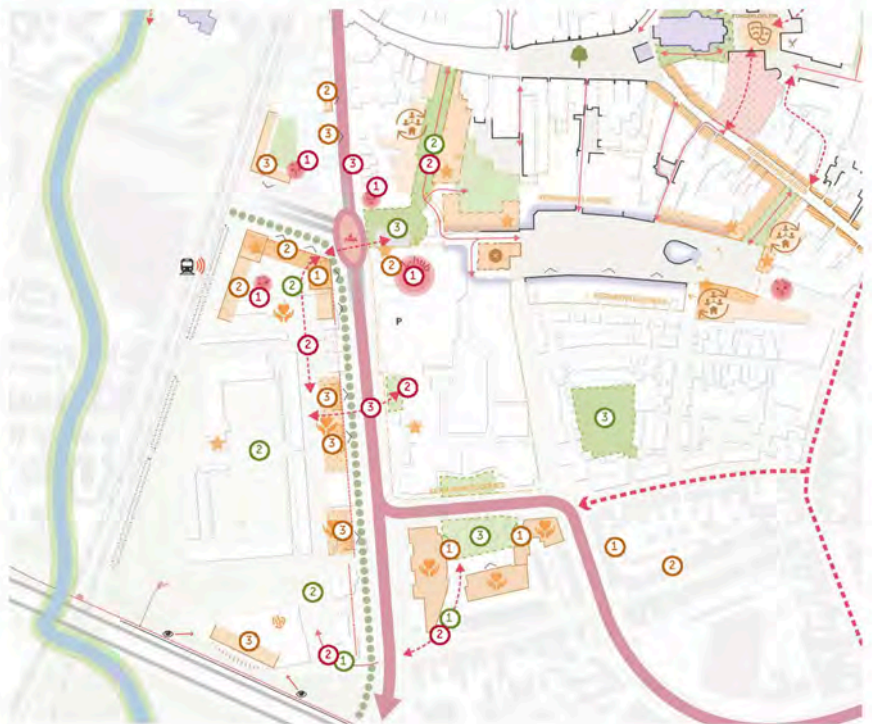
Laan van Brabant en Limburg:
geen helder profiel en ruimte voor ontwikkeling

Het gebied ten westen van de Laan van Brabant is strategisch gelegen aan een belangrijke ontsluitingsweg en dichtbij het winkelkwartier van de stad. Na het vertrek in de jaren '90 van o.a. voedingsfabriek Liga en machinefabriek de Vuurslag is het gebied deels aangewezen als locatie voor kantoren. Centraal in het gebied ligt een woonblok en aan de Laan van Brabant staan een aantal kantoorpanden, gelegen tegenover de zuidelijke entree van de Roselaar. In een van de panden is een HBO-instelling tijdelijk gehuisvest. De openbare ruimte rondom deze gebouwen nodigt niet uit tot verblijf en de ontsluitingswegen van Laan van Brabant en Limburg zijn stenig ingericht.

Laan van Brabant en Limburg: wonen nabij dagelijkse voorzieningen

In Rondje Roosendaal transformeert dit gebied naar een gebied waar de nadruk meer op wonen in combinatie met zorg komt te liggen. Er is ruimte om woningen toe te voegen. Hierdoor anticipeert Roosendaal op de effecten van de vergrijzing. Wonen en zorg passen bij de nabijheid van dagelijkse voorzieningen in de kern van Roosendaal. Programma en inrichting van het gebied is ingericht op versterken van zorg, het testen van nieuwe zorgconcepten en stimuleert ontmoeting in de openbare ruimte en bebouwing. De brandweerkazerne moet worden vervangen. Onderzoek vindt plaats naar nieuwbouw op de huidige of een alternatieve locatie. Op deze strategische plek, waar twee ontsluitingswegen samen komen, is ruimte voor verdichting en een hoogteaaccent. Door de toekomstige bebouwing verder van de Laan van Brabant af te plaatsen ontstaat ruimte om deze straat te transformeren in een groene boulevard/allee, meer ruimte te bieden aan wandelaars en fietsers en de oversteekbaarheid te verbeteren.

Inzoom Laan van Brabant en Laan van Luxemburg & Legenda



Cultuur en erfgoed

- Bebouwing met historische waarde
- Interactie plint met openbare ruimte

Landschap in de stad

- Parken
- Vergroenen straten en pleinen
- Groene binnentuin
- Bomenrijen
- Aantrekkelijke tussenstratjes
- Verblijfskwaliteit toevoegen in gebieden in transitie
- Vergroenen van stadspleinen

Programma

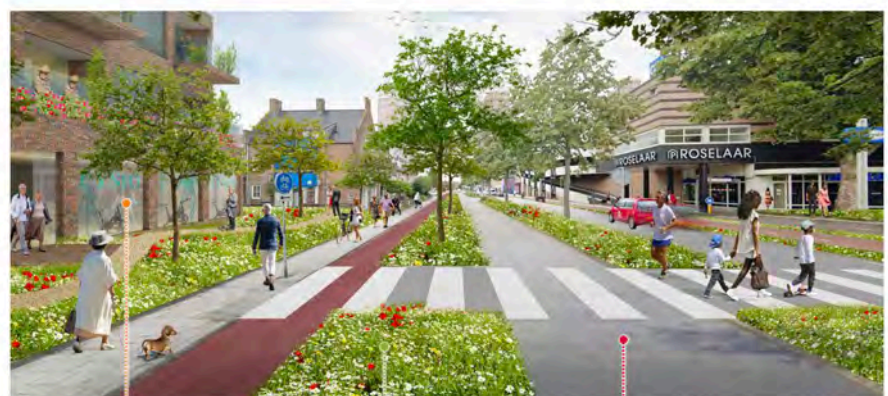
- Winkels transformeren naar wonen
- Wonen en werken beheergebied
- Verdichting
- Nieuwbouw
- Historische buurt
- Hoogteaaccenten
- Herontwikkeling
- Verkleinen winkelgebied
- Aantrekken doelgroepen
- Activeren van hoeken van de straat
- Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen
- Zoekzone verdichting in de bestaande stad

Mobiliteit

- Huidige voetgangersvriendelijke routes
- Toekomstige voetgangersvriendelijke routes
- Oversteeklocatie
- Fietsroute ring
- Huidige parkeerlocaties
- Mogelijke mobiliteitshub
- Nieuwe voetgangersverbinding
- Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden
- Oude linten: auto te gast, fietsstraten

Doelgroepen

- Verdeling doelgroepen



Wonen in
combinatie
met zorg

Vergroenen van
Laan van Brabant

Verkeersveilige
verbinding naar het
kernwinkelgebied

Roosendaal Laan van Brabant Kwaliteiten

Plaats de **groene stickers** op de plek met kwaliteiten en schrijf op het formulier je toelichting bij de juiste kleur en letter.

Denk hierbij aan thema's als:
groen, natuur en ecologie, verkeer, parkeren en toegankelijk, wonen, werken, andere voorzieningen zoals horeca, spelen, verblijven en ontmoeten, veiligheid, sport en recreatie

Roosendaal Laan van Brabant Punten van zorgen

Plaats de **blauwe stickers** op de plek met punten van zorgen en schrijf op het formulier je toelichting bij de juiste kleur en letter.

Denk hierbij aan thema's als:
groen, natuur en ecologie, verkeer, parkeren en toegankelijk, wonen, werken, andere voorzieningen zoals horeca, spelen, verblijven en ontmoeten, veiligheid, sport en recreatie

Roosendaal Laan van Brabant Kansen

Plaats de **gele stickers** op de plek met kansen en schrijf op het formulier je toelichting bij de juiste kleur en letter.

Denk hierbij aan thema's als:
groen, natuur en ecologie, verkeer, parkeren en toegankelijk, wonen, werken, andere voorzieningen zoals horeca, spelen, verblijven en ontmoeten, veiligheid, sport en recreatie

DNA en erfgoed

Conclusiekaarten met uitgangspunten ROOS



Conclusiekaart

1. De kerken en kloosters in Roosendaal bevinden zich voornamelijk langs de historische linten.
2. Net ten westen van het plangebied, aan de andere kant van het spoor, ligt de Beek met bijbehorende industriële gebouwen. Deze hebben een beeldbepalende architectuur en spelen meer en meer een rol in de culturele programmering van het gebied.
3. De meeste kerken, kloosters en fabrieken zijn uit het plangebied verdwenen. Alleen het poortgebouw van de voormalige Liga-fabriek bevindt zich nog binnen het gebied.
4. Het plangebied bevindt zich te midden van vier verschillende stedelijke omgevingen: voormalig industrieelgebied in het noorden, het historische centrum in het oosten, en naoorlogse wijken in het westen en zuiden.
5. Binnen het plangebied is nog een laag zichtbaar. Het modern stedelijke karakter, met grotere korrel bebouwing uit de periode '70 tot '00, nieuwe stadsinvalswegen en parallelle structuren, het winkelcentrum en de kantoorgebouwen, vormen een contrast met de historische structuren in de omgeving, maar passen in grotere korrel die deze zone van oudsher heeft.
6. Monumentale bomen en hoge bomen fungeren als herkenningspunten in het plangebied en dragen bij aan het groene erfgoed van de omgeving.

- Kerken en kloosters
- Historische linten
- Industriële gebouwen
- Beek
- Historische centrum
- Naoorlogse wijken
- Industrieelgebied
- Grote korrel vanaf de jaren 70'
- Monumentale en grote bomen als herkenningspunten

DNA en erfgoed

Gebiedsspecifieke principes met uitgangspunten ROOS

R.O.O.S.

Verhaallijnen basis voor ontwikkeling:

turfwinning, suikerbietenteelt, Rooms-katholieke geloof, kloostertuinen, historische linten.

Duurzame invulling cultureel erfgoed:

herbestemming, waardevolle functies.

Kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte rondom cultureel erfgoed: visitekaartje voor een fijne en veilige woonomgeving.

Cultuur en erfgoed vertelt het verhaal:

kunst in openbare ruimte als instrument voor ontmoeting.

Verbinden met kwaliteit

Kwalitatieve routes door het plangebied verbinden het plangebied met historisch en cultureel waardevolle elementen in de context, buiten het plangebied.



Schakel

De knoop aan de kop van het plangebied fungeert als schakel voor Roosendaal en wordt in samenhang met naastgelegen gebieden ontwikkeld als representatieve entree.



Schaalsprong

De schaalsprong bouwt verder op de grotere korrel van de zone langs het spoor en is passend bij de historisch waardevolle omgeving, met mogelijk hoogte accenten / schaalsprong.



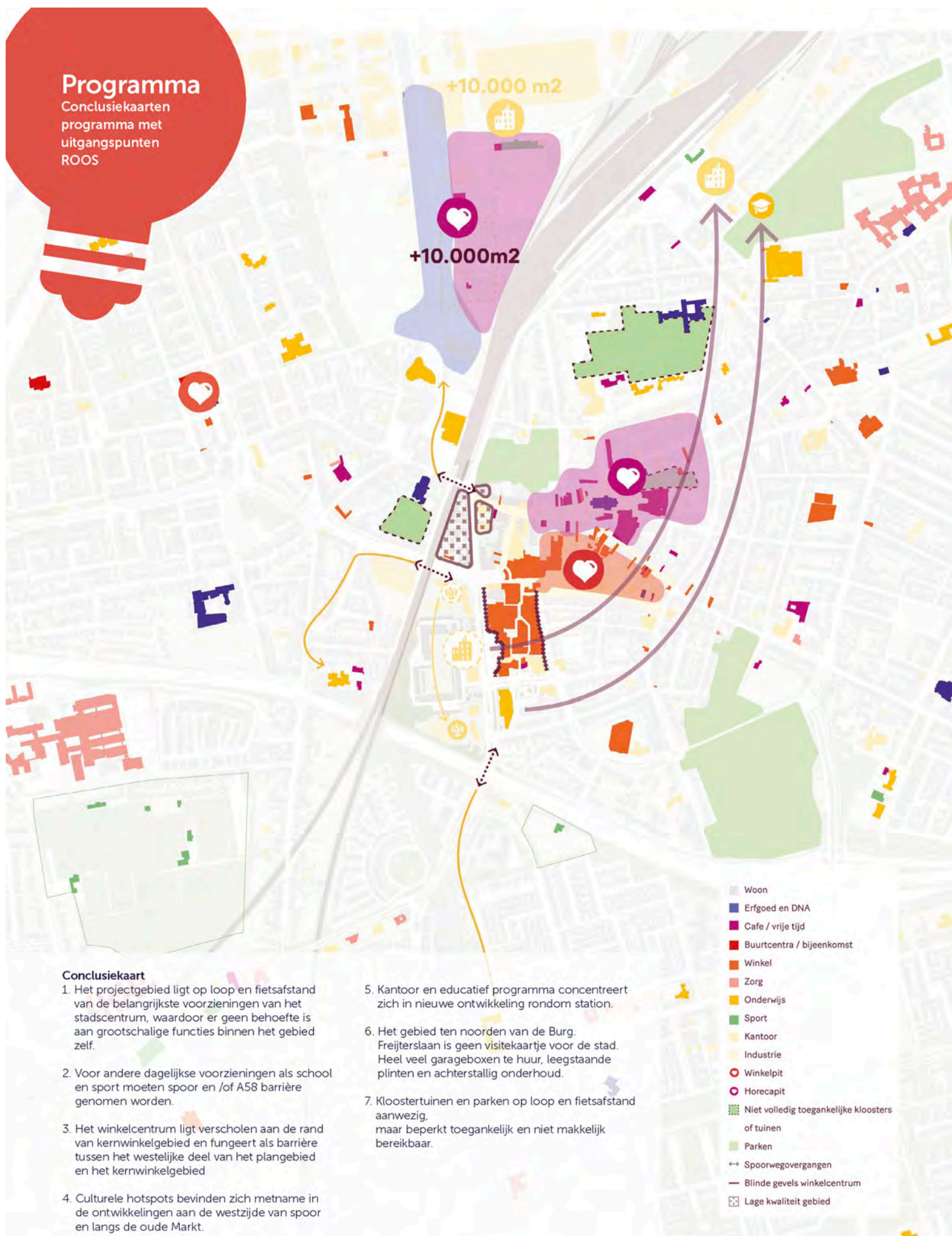
Monumentale bomen

Op belangrijke knopen in het plangebied wordt nu alvast ruimte gereserveerd voor monumentale bomen.



Programma

Conclusiekaarten
programma met
uitgangspunten
ROOS



Conclusiekaart

1. Het projectgebied ligt op loop en fietsafstand van de belangrijkste voorzieningen van het stadscentrum, waardoor er geen behoefte is aan grootschalige functies binnen het gebied zelf.
2. Voor andere dagelijkse voorzieningen als school en sport moeten spoor en/of A58 barrière genomen worden.
3. Het winkelcentrum ligt verscholen aan de rand van kernwinkelgebied en fungeert als barrière tussen het westelijke deel van het plangebied en het kernwinkelgebied
4. Culturele hotspots bevinden zich met name in de ontwikkelingen aan de westzijde van spoor en langs de oude Markt.

5. Kantoor en educatief programma concentreert zich in nieuwe ontwikkeling rondom station.
6. Het gebied ten noorden van de Burg. Freijterslaan is geen visitekaartje voor de stad. Heel veel garageboxen te huur, leegstaande plinten en achterstallig onderhoud.
7. Kloostertuinen en parken op loop en fietsafstand aanwezig, maar beperkt toegankelijk en niet makkelijk bereikbaar.

- Woon
- Erfgoed en DNA
- Cafe / vrije tijd
- Buurtcentra / bijeenkomst
- Winkel
- Zorg
- Onderwijs
- Sport
- Kantoor
- Industrie
- Winkelpit
- Horecapit
- Niet volledig toegankelijke kloosters of tuinen
- Parken
- Spoorwegovergangen
- Blinde gevels winkelcentrum
- Lage kwaliteit gebied

Programma

Gebiedsspecifieke
principes programma
met uitgangspunten
ROOS

R.O.O.S.

Naar en 100.000+ gemeente;
minimaal 2.500 extra woningen in binnenstedelijke locaties
(rondje Roosendaal als drager)

Verdichting in de bestaande stad:

maat en schaal, woon- en ondernemersklimaat,
cultuurhistorische waarden, bereikbaarheid, duurzame
mobiliteit

Nieuwbouw om 'gaten' in de stad te dichten:

blinde gevels of parkeerterreinen ontwerpend verkend
en opgewaardeerd met nieuwbouw

Transformeren (leegstaande) winkels naar wonen
Molenstraat en oostelijk deel van Raadhuisstraat > levendige
uitstraling; versterken van het historisch aanzicht

Activeren hoeken:

hoekpanden voor winkelcircuit of struimilieu

Behoud van economische functies:

diversiteit, levendigheid kenmerken van vitale binnenstad >
werkfuncties naar andere delen van het Rondje Roosendaal

Gemixed programma

Hoge woonkwaliteit gaat samen met een zekere
mate van gemixed programma: micro functies voor
de nieuwe buurt



Diversiteit in woning

Doelgroepen in een diversiteit in woning groottes
en types. Het woonprogramma verrijkt het huidige
woningaanbod: met bijv appartementen en woon-
werk units



Duidelijke routing

Duidelijke routing en zichtlijnen om de zichtbaarheid
van winkels te vergroten



Microfuncties

Microfuncties op de begane grond dragen bij aan
levendige plinten aan belangrijke routes



Winkelcentrum als waarde

Winkelcentrum als toegevoegde waarde, voor
verdichtings opgave en voor kernwinkel gebied: door
bijv. verbeteren vindbaarheid entrees



Programmering openbare ruimte

Zorgvuldige programmering openbare ruimte,
met plekken voor rust en reuring binnen een
hoogstedelijk woonmilieu



Mobiliteit

Conclusiekaarten
mobiliteit met
uitgangspunten
ROOS

IN CENTRUMRING
parkeernorm 1.8

SPOOR C
parkeernormen
0.9-1.4

2,6km tot volgende
spooronderdoorgang

15' lopen
2.5' fietsen

10' lopen

5' lopen

CENTRUM
parkeernorm 0.15

CENTRUM
parkeernorm 1.4

Conclusiekaart

1. Het station ligt op gemiddeld 20 min. loop en 5 min. fiets afstand.
2. Voetgangers vanaf het station moeten om Mariadal heen om het centrum te kunnen bereiken.
3. Het plangebied ligt op de grens van het voetgangersgebied.
4. De Laan van Brabant en Limburg kennen weinig oversteekplaatsen.
5. De bushaltes ten noorden van winkelcentrum komen te vervallen. Een nieuwe bushalte is gepland net ten noorden van plangebied. Voorstel voor een nieuwe betere locatie binnen het plangebied is wenselijk.

6. De spoorlijn is een barrière tussen oost en west op de schaal van de gehele stad. In het plangebied liggen 3 oversteken relatief dicht bij elkaar. Een gelijkvloerse, een onderdoorgang en een viaduct. De volgende onderdoorgang ligt 2.6km verderop, buiten de stad. De kwaliteit van deze verbindingen voor langzaam verkeer is zeer matig.
7. Het plangebied ligt in drie verschillende parkeerzones.

- Nabijheidsstralen
- Voetgangersgebied
- Oncomfortabele langzame route van/naar station
- Mariadal als obstakel
- Bestaande oversteken op Laan van Brabant
- Spoorlijn als barrière
- Bestaande spoorwegovergangen
- Hoofd fietsroutes
- OV routes
- Bestaande bushaltes binnen 15' lopen
- Auto inparkers naar de binnenstad
- Rondje Roosendaal
- Ondergrondse P garages in plangebied
- Ingangen parkeergarages

Mobiliteit

Gebiedsspecifieke
mobiliteit programma
met uitgangspunten
ROOS

R.O.O.S.

Met het bevaarbaar maken van de Vliet ontstond de stad, met de komst van het spoor en station kwam de industrie en was de aanleg van snelwegen een katalysator voor groei. 5 minuten reistijden te voet, te fiets of met een deelscooter vanaf herkomst of centrale mobiliteitshubs naar een plek van bestemming.

Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden:

Stationstraat, Brugstraat en Laan van Brabant weinig comfort voor langzaam mobiliteit > trottoirs en fietspaden te verbreden. Straat van 50km/h naar 30km/h

Mobiliteitshubs:

Rondom de grotere hubs liggen ondersteunende faciliteiten (supermarkt, kinderopvang, afhaalpunt, deelmobiliteit

Oude linten:

Auto te gast, fietsstraten: directe verbindingen voor fietsers en voetgangers. Bereikbaarheid van woningen en voorzieningen met de auto moet gewaarborgd zijn.

Nieuwe strategische verbindingen:

Tussen nieuwe ontwikkelingen met actieve plinten.

Bereikbaarheid van het centrum

Dit gebied draagt bij aan een goede bereikbaarheid van het centrum voor omliggende woonwijken door middel van aantrekkelijke routes voor langzaam verkeer.



Voetgangersgebied

Het voetgangersgebied loopt verder door in het plangebied in de vorm van hoogwaardige langzaamverkeersroutes met aantrekkelijk oversteekplaatsen.



Laan van Brabant

De Laan van Brabant biedt meer ruimte voor langzaam verkeer, in een ruim profiel dat ook ruimte biedt voor de auto



Parkeernorm

Parkeernorm passend bij nieuw groenen stedelijk centrum karakter gecombineerd met aanbod deelmobiliteit.



Auto's uit het straatbeeld

Geparkeerde auto's maximaal uit het straatbeeld. Parkeren wordt in pandig en/of ondergronds gerealiseerd. Mobiliteitstransitie vraagt om aanpasbare/transformeerbare parkeeroplossing.



Parkeervoorzieningen aan de rand

De entrees van de parkeervoorzieningen, logistiek en andere verkeersaantrekkende functies (kazerne) zoveel mogelijk combineren en aan de rand van het gebied.



Natuur

Conclusiekaarten
natuur met
uitgangspunten
ROOS

Conclusiekaart

1. De stad Roosendaal is over het algemeen vrij groen, vooral buiten het centrum. In het centrum ontbreekt het aan groen. Inclusief een natura 2000-gebied aan de westkant van de stad in de richting van het open landschap
2. Op de schaal van de stad bevinden zich verschillende groene 'parels' (parken en tuinen). Deze zijn beperkt toegankelijk en vormen onderling geen structuur en vanuit het plangebied bekeken niet makkelijk bereikbaar.
3. De ecologische connectie langs lange infrastructurele lijnen als de A58 en het spoor is zwak, en kent veel onderbrekingen.
4. De beek loopt ten westen van het plangebied, daartussen ligt het spoor als dijk.
5. De Laan van Brabant heeft te maken met zowel wateroverlast als hittestress.
6. Groen binnen het plangebied heeft weinig waarde: ecologische noch verblijfswaarde.
7. In het plangebied is er geen open water aanwezig.
8. De toekomstige ontwikkelingen, zoals Spoor C en Mariadal, geven aanzet naar kwalitatief hoogwaardig toegankelijk groen.

- Stad algemeen groen en losgekoppelde groene langsinfra.
- Natura 2000
- Parken
- Niet volledig toegankelijke kloosters of tuinen
- Monumentale bomen
- Bomen > 18m
- Beek
- Spoor als barrier
- Water overlast
- Hittestress
- Reuring
- Rust

Natuur

Gebiedsspecifieke
natuur met
uitgangspunten
ROOS

R.O.O.S.

Continue groenstructuren en leesbaar routes verbinden
groene pleinen en parken voor ontmoeten en spelen.

Ecologische netwerken, tuinen, groene daken en gevels:

voedsel, broed en rustplekken voor insecten, vogels en andere
kleine stadsdieren.

Vergroenen van stadspleinen:

verharding verminderen, verblijfsklimaat.

Groen en transformatie gaan samen:

de transformatie van leegstaande gebouwen langs
winkelstraten moet plaats bieden aan stedelijk groen.

Aantrekkelijke tussenstraatjes:

verbindingen tussen woon- en winkelstraten, pleinen
en parken - goed winkelcircuit om te struinen door de stad.
Goede maat-schaalverhouding, uitnodigende en transparante
plint, aantrekkelijke inrichting.

Klimaatbestendige openbare ruimte:

verkoeling, wateropvang, natuurinclusieve herontwikkeling.

Groene met betekenis

Toevoegen van groen met betekenis voor
klimaat, ecologie, tegen hitte en met verblijfs-
gebruikskwaliteit. En bestaand groen transformeren
naar groen met betekenis.



Verbindingen met bestaande structuren

Toevoegen en versterken van verbindingen naar
bestaande groene / blauwe structuren of elementen
buiten het plangebied.



Schakel

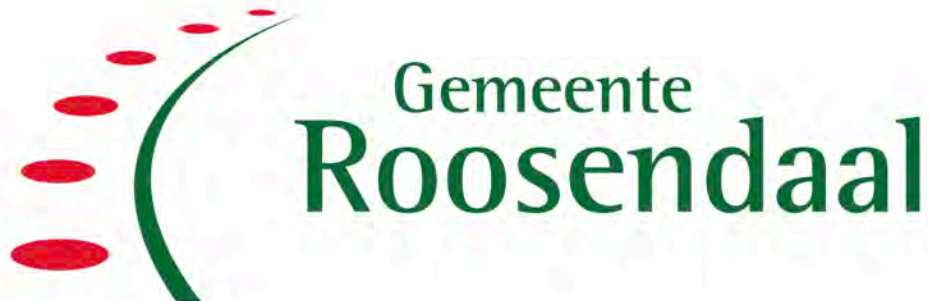
Gebied als schakel tussen drie belangrijke groen-
blauw structuren (beek, rondje, spoor/a58)



Water naar beek

Water terug naar de beek. Openbare ruimte en
bebouwing voert water af richting Laan van Brabant
als drager.





Homepagina - Bouwen aan Roosendaal

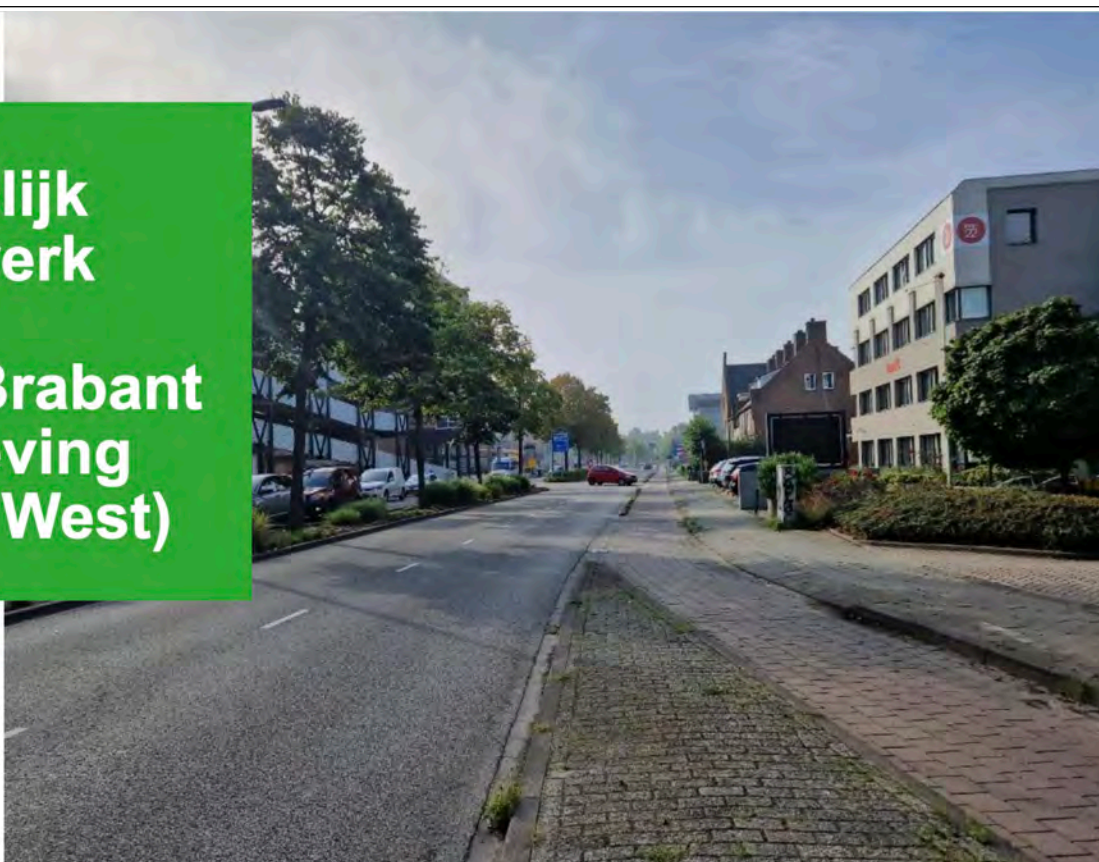
Laan van Brabant en omgeving - Bouwen aan Roosendaal

Presentatie 3 juni 2025 – Ruimtelijk Raamwerk Centrum West - in ontwikkeling
De inhoud van deze presentatie is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden. Aan de informatie in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Slide 1 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025

**Ruimtelijk
Raamwerk**

**Laan van Brabant
en omgeving
(Centrum West)**



Slide 2 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



Waarom?

Openbare ruimte verdient verbetering

Problemen op oversteekbaarheid en
doorstroming Laan van Brabant

Aantrekkelijke en bereikbare binnenstad
voor winkelen en cultuur

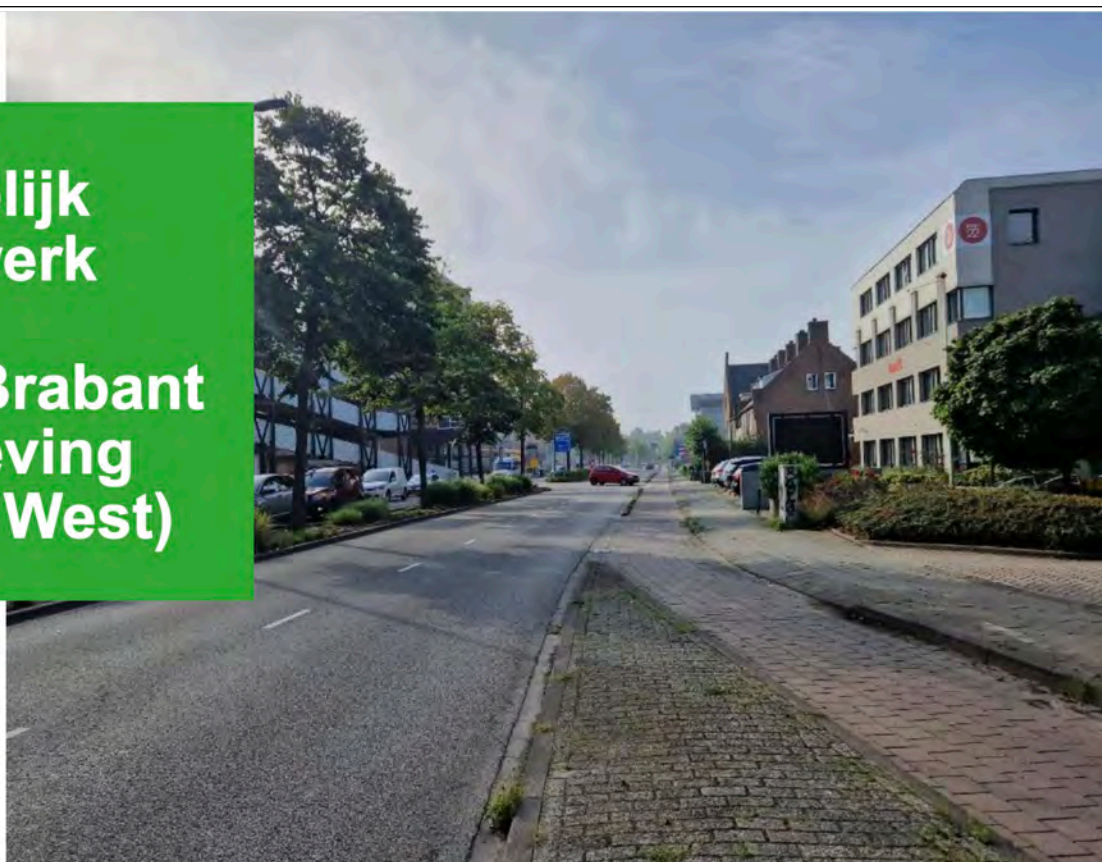
Kansrijke plek voor verdichting met
hoogteaccenten op strategische plekken

Impuls voor het gebied en de stad

Slide 3 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025

Ruimtelijk Raamwerk

Laan van Brabant en omgeving (Centrum West)



Slide 4 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025

Van analyse naar ontwerp

- In juni 2024 heeft gemeente Roosendaal opdracht gegeven aan PosadMaxwan om een Raamwerk te maken.
- Uit onderzoek en analyse zijn Gebiedspecifieke principes benoemd. Dit zijn 'ingrediënten' die in het gebied een plek moeten krijgen.
- Op 12 november 2024 hebben wij bewoners de volgende vragen gesteld:
 - Welke kwaliteiten zijn er in het gebied?
 - Welke kansen zijn er in het gebied?
 - Wat ziet u als aandachtspunt in het gebied?

De onderzoeken, analyse en reactie van bewoners zijn doorvertaald naar een ontwerp. Dit ontwerp is globaal en gericht op structuur en samenhang.

Presentatie 3 juni 2025 – Ruimtelijk Raamwerk Centrum West – in ontwikkeling
De inhoud van deze presentatie is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden. Aan de informatie in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Slide 5 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025

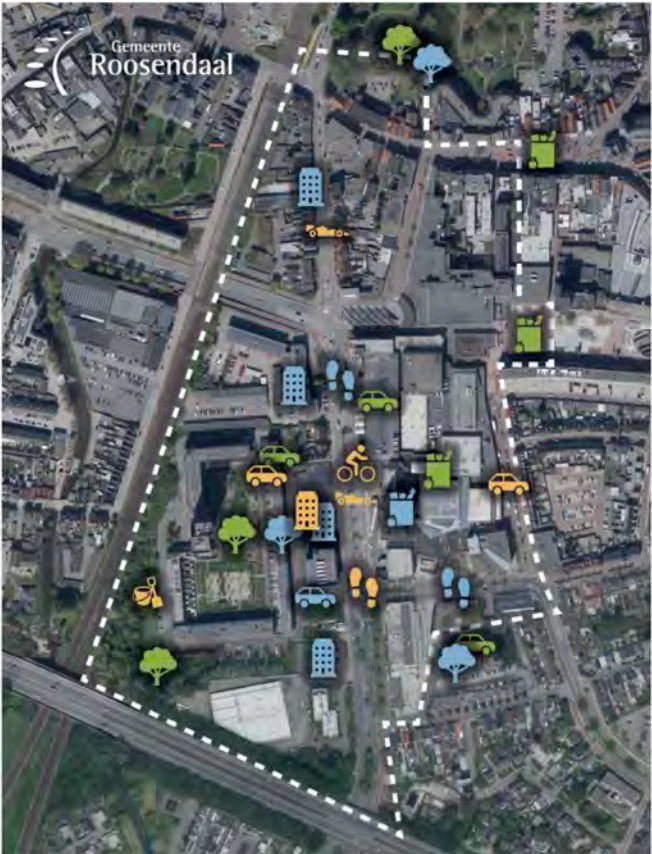
Gebiedspecifieke principes

 DNA en erfgoed Verbinden met kwaliteit Kwalitatieve routes door het plangebied verbinden het plangebied met historisch en cultureel waardevolle elementen in de omgeving, buiten het plangebied. Verbinden met de omgeving De knoop aan de kop van het plangebied fungeert als schakel voor Roosendaal en wordt in samenhang met naastgelegen gebieden ontwikkeld als representatieve entree. Schaalsprong RSD40 bouwt verder op de grotere korrel van de zone langs het spoor en is passend bij de historisch waardevolle omgeving, met mogelijk hoogste accenten / schaalessprong. Monumentale bomen Op belangrijke locaties in het plangebied wordt nu alvast ruimte gereserveerd voor monumentale bomen.	Natuur Verbinden met bestaande structuren Toevoegen en versterken van verbindingen naar bestaande groene / blauwe structuren of elementen buiten het plangebied. Groen met betekenis Toevoegen van groen met betekenis voor klimaat, ecologie, tegen hitte en met verblijfs- en gebruikswaarde. En bestaand groen transformeren naar groen met betekenis. Schakel Gebied als schakel tussen drie belangrijke groen-blauw structuren (beek, Rondje Roosendaal, spoor/ASB) Water vasthouden Water wordt zo lang mogelijk in het gebied vastgehouden; alvorens deze terug naar de beek. Openbare ruimte en bebouwing voert water af richting Laan van Brabant als drager.	Programma Gemixt programma Hoge woonkwaliteit gaat samen met een zekere mate van gemixt programma: micro functies voor de nieuwe buurt. Diversiteit in woning Een levendig woonmilieu kent verschillende doelgroepen in een diversiteit in woninggroottes en types. Het woonprogramma verrijkt het huidige woningaanbod: met bijv. appartementen en woon-werk units. Duidelijke routing Duidelijke routing en zichtlijnen om de zichtbaarheid van winkels te vergroten. Microfuncties Microfuncties op de begane grond dragen bij aan levendige plinten aan belangrijke routes. Winkelcentrum als waarde Winkelcentrum als toegevoegde waarde, voor verdichtingsopgave en voor kernwinkels gebied: door bijv. verbeteren vindbaarheid entrees. Programmering openbare ruimte Zorgvuldige programmering openbare ruimte, met plekken voor rust en reuring binnen een hoogstedelijk woonmilieu.	Duurzame mobiliteit Bereikbaarheid van het centrum Dit gebied draagt bij aan een goede bereikbaarheid van het centrum voor verschillende woonwijken door middel van aantrekkelijke routes voor langzaam verkeer. Laan van Brabant De Laan van Brabant biedt meer ruimte voor langzaam verkeer, in een ruim profiel dat ook ruimte biedt voor de auto. Voetgangersgebied Het voetgangersgebied loopt verder door in het plangebied in de vorm van hoogwaardige langzaamverkeersroute met aantrekkelijk overstekplaatsen. Parkeernorm Parkeernorm passend bij nieuw groenen stedelijk centrum karakter gecombineerd met aanbod deelmobiliteit. Auto's uit het straatbeeld Geparkeerde auto's maximaal uit het straatbeeld. Parkeren wordt inpassend en/of ondergronds gerealiseerd. Mobiliteitsaanpak vraagt om aanpasbare/transformeerbare parkeeroplossing. Parkeervoorzieningen aan de rand De entrees van de parkeervoorzieningen, logistiek en andere verkeersaantrekkende functies (kazerne) zoveel mogelijk combineren aan de rand van het gebied.
---	---	--	--

Vanuit de ruimtelijke analyse van het gebied in samenhang met Ontwikkelplan Rondje Roosendaal zijn de volgende 'ingrediënten' benoemd voor de inrichting van het gebied.

Presentatie 3 juni 2025 – Ruimtelijk Raamwerk Centrum West – in ontwikkeling
De inhoud van deze presentatie is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden. Aan de informatie in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Slide 6 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



OPBRENGSTEN BIJeenKOMST 12 NOV. 2024

Bij deze bijeenkomst is gevraagd naar 'kwaliteiten', 'kansen' en 'aandachtspunten'. Hieronder ziet u de samenvatting van de meestgenoemde reacties:

KWALITEITEN

-  **Het groen** wordt gewaardeerd, omdat het een rustige, fijne sfeer geeft, goed is voor wandelingen en zorgt voor fijn uitzicht.
-  **Voorzieningen:** gezelligheid, ondernemingen / winkels die er zitten.
-  **Voorzieningen:** Parkeergarage is aanwezig, overdekt, rust, veiligheid, dichtbij de stad en goed bereikbaar.

AANDACHTSPUNTEN

-  **Verkeersveiligheid:** Laan van Brabant: De verkeerssituatie wordt als slecht ervaren door: te hard rijdende auto's, drukte, lastig over te steken/voor voetgangers en stoplichten slecht afgestemd.
-  **Verkeersveiligheid:** Kruising Laan van Europa en Laan van Limburg: gevaarlijk kruispunt en slecht afgestemde stoplichten.
-  **Te weinig plekken voor bewoners (met vergunning) en bezoekers, laadpunten voor elektrische auto's missen.** Laad- en losplekken op Laan van België zijn vaak vol.
-  **Beter onderhoud** wordt voornamelijk bij de hondenspeelplaats en het Mill-Hilplein benoemd. De slechte staat maakt de plek minder aantrekkelijk en mag **meer groen**.
-  **Aandachtspunten op gebied van woningen** waren: mate van bebouwing i.v.m. licht, uitzicht, omsingeld gevoel, parkeer ruimte, veiligheid, criminaliteit en het toenemende verkeer.

KANSEN

-  **Op gebied van woningen** worden kansen gezien: **Betaalbaar** en voor jongeren (hoog opleiding horeca). Laagbouw en niet alleen hoogbouw i.v.m. groen en veiligheid. Oude woningen vervangen door **niewbouw**.
-  **Stoplichten** voor betere doorstroming, verkeersmaatregelen tegen hard rijden. Laan van Europa betere ontsluiting. Roselaar naar Laan van Limburg **oversteekplaatsen**. In- en uitrit van de parkeergarage Roselaar verleggen en die van de parkeergarage aan Laan van Europa verbeteren.
-  **Mill-Hilplein** aantrekkelijk maken door toegankelijker voetgangersgebied, **meer groen**, fontein en groene containers. Dit om leegstand en overlast tegen te gaan. Nieuwe Markt: verbeteren voetgangersgebied, architectuur en **meer groen**.
-  **Wens:** supermarkt in directe omgeving.

Slide 7 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



In ontwikkeling:

Centrum West Roosendaal

Ruimtelijk Raamwerk

juni 3, 2025
PosadMaxwan

Presentatie 3 juni 2025 – Ruimtelijk Raamwerk Centrum West - in ontwikkeling
De inhoud van deze presentatie is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden. Aan de informatie in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Slide 8 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025

Centrum West

Transformatie naar een
aantrekkelijk stuk stad



Slide 9 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



Centrum West

Transformatie naar een
aantrekkelijk stuk stad
waar het **fijn wonen** is



Presentatie 3 juni 2025 – Ruimtelijk Raamwerk Centrum West - in ontwikkeling
De inhoud van deze presentatie is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden. Aan de informatie in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Slide 10 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025

Woning: Aan groene binnentuin



Livens Building

Woning: Met collectief groen dak



PosadMaxvan 6

Woning: Aan een oase van rust om je in terug te trekken



Wolvenburg, Schiedamschen

PosadMaxvan 7

Slide 11 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



Centrum West

Fijn wonen doe je in een
levendige groene koele buurt
dat uitnodigt om doorheen te
dwalen



Presentatie 3 juni 2025 – Ruimtelijk Raamwerk Centrum West – in ontwikkeling
De inhoud van deze presentatie is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden. Aan de informatie in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Slide 12 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



Slide 13 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



Slide 14 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



Centrum West

Je woont graag in een fijne buurt **met alle voordelen van een stad**: met voorzieningen zoals winkels restaurants en theater dichtbij



Presentatie 3 juni 2025 – Ruimtelijk Raamwerk Centrum West - in ontwikkeling
De inhoud van deze presentatie is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden. Aan de informatie in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Slide 15 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



Buurt en Stad: en biedt tegelijk meer ruimte aan traagverkeer

Buurt en Stad: Laan van Brabant blijft een belangrijke ader



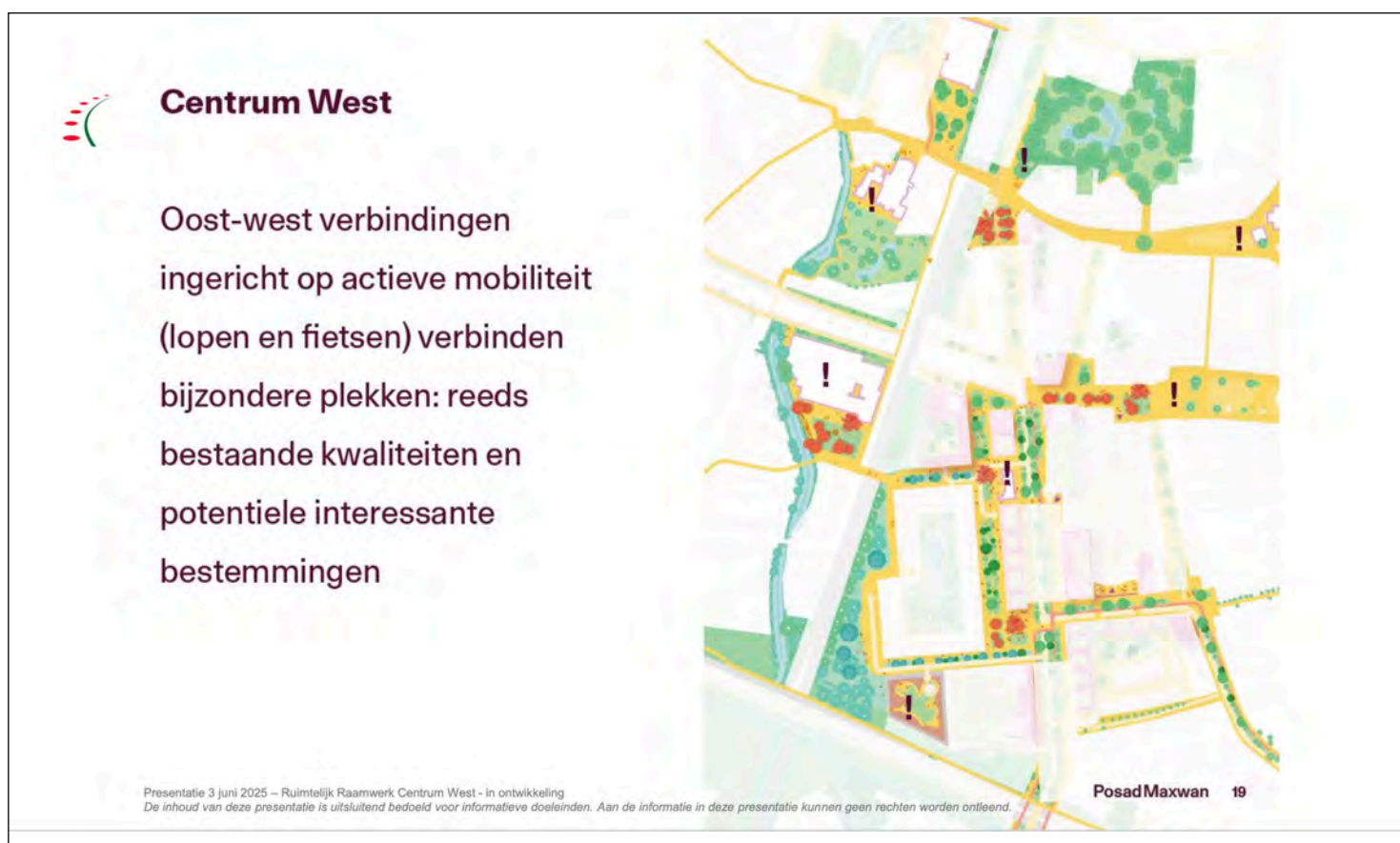
Verkenmarkt Amersfoort

PosadMaxwan 16

Slide 16 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



Slide 17 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



Slide 18 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



Centrum West

vormt de schakel tussen
centrum, station en
wijken aan overzijde van spoor
en snelweg

Stad: Met bijzondere bestemmingen



Stad: Met bijzondere bestemmingen



Slide 19 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



Stad: Bijzondere plek als brug naar de stad

Stad: Bijzondere plek als brug naar de stad



Presentatie 3 juni 2025 – Ruimtelijk Raamwerk Centrum West - in ontwikkeling
De inhoud van deze presentatie is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden. Aan de informatie in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Slide 20 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025

Proceslijn

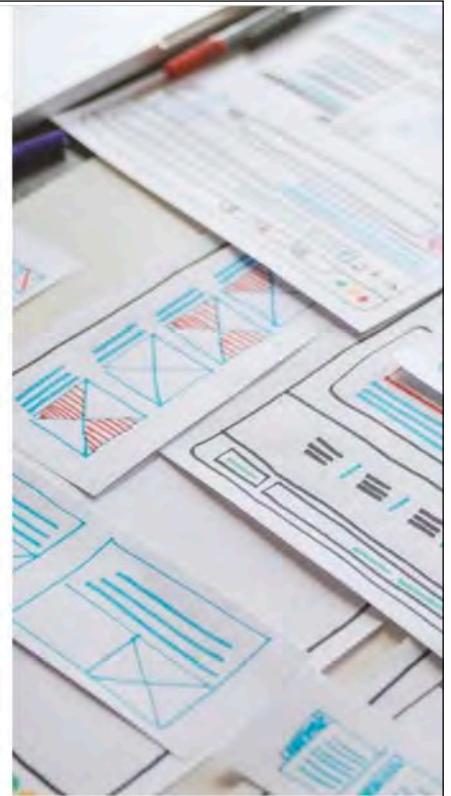
Bij elke stap die gezet wordt, is er mogelijkheid voor inspraak

Ontwikkelplan Rondje
Roosendaal

Ruimtelijk Raamwerk

Omgevingsprogramma

Uitwerking



Presentatie 3 juni 2025 – Ruimtelijk Raamwerk Centrum West – in ontwikkeling –
De inhoud van deze presentatie is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden. Aan de informatie in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Slide 21 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025



Geef ons uw mening via:
Reageren voor 10 juni



Presentatie 3 juni 2025 – Ruimtelijk Raamwerk Centrum West – in ontwikkeling –
De inhoud van deze presentatie is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden. Aan de informatie in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Slide 22 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025

Bijlage III:

Invulformulieren voor bezoekers
voor de bijeenkomst op
12-11-2024 en 3-6-2025

Roosendaal Laan van Brabant

Kwaliteit toevoegen in de stad

*Plak hier je
witte sticker*



Leuk dat u bij deze inloopbijeenkomst aanwezig bent. Deze folder is onderdeel van uw welkomstpakket met daarin groene, blauwe en gele stickers. In deze folder kunt u uw reactie geven op uw leefomgeving. Uw gegevens worden alleen in voor dit project gebruikt.

Voornaam

Straatnaam

Ik ben ☐ bewoner ☐ ondernemer ☐ overig

Wilt u in de toekomst betrokken blijven, Laat hieronder uw contactgegevens achter:

Voor-en achternaam

Straat

E-mail

Plaats een groen stickertje op de plek met de grootste kansen en schrijf hier je toelichting

A

.....

.....

.....

B

.....

.....

.....

C

.....

.....

.....

Plaats een blauw stickertje op de plek met de grootste kansen en schrijf hier je toelichting

A

B

C

Plaats een geel stickertje op de plek met de grootste kansen en schrijf hier je toelichting

A

B

C

Heeft u punten die u mee wilt geven in relatie tot genoemde Gebiedsspecifieke principes

Heeft u overige punten die u mee wilt geven?

ANTWOORDFORMULIER

INFORMATIEBIJEENKOMST 3 JUNI - LAAN VAN BRABANT & OMGEVING (CENTRUM-WEST)



Omwonenden van de Laan van Brabant en omgeving hebben op 3 juni een presentatie gekregen over de laatste ontwikkelingen. Via onderstaand formulier kunt u reageren op de plannen.

Uw naam:		
Straatnaam:		
Huisnummer:		
E-mail:		
Ik ben:	☐ Bewoner ☐ Ondernemer	☐ Pandeigenaar (geen bewoner) ☐ Anders, namelijk

Wat is uw eerste indruk van het gepresenteerde?

--

Welke onderdelen spreken het meest aan, en waarom?

--

Welke onderdelen spreken het minst aan, en waarom?

--

Heeft u vragen, opmerkingen of suggesties? Laat ze hieronder achter.

--

Bedankt voor uw komst. We horen graag van u!



Leden van de gemeenteraad
Gemeente Roosendaal

contactpersoon : N. Sweres
telefoonnummer :
onderwerp : Aanvulling participatie Ruimtelijk Raamwerk Centrum West

Roosendaal : 1 december 2025
oms zaaknummer :
Bijlage : 1

Geachte leden van de gemeenteraad,

Aanleiding

Na vaststelling door het College van de Oplegnotitie Ruimtelijk Raamwerk Centrum West en Ruimtelijk Raamwerk Centrum West, samen met participatieverslag van eerdergenoemde bijeenkomsten, zijn bewoners en belanghebbenden geïnformeerd en hebben de mogelijkheid gehad om een reactie achter te laten via de gemeentelijke website voor de periode van 7 november tot 24 november 2025.

Van de bijna 900 aangeschreven adressen in en direct grenzend aan het plangebied zijn 14 reacties ontvangen.

Conclusie

Uit de reacties vanuit inspraak is het volgende te constateren:

- 5 van de 14 reacties zijn positief op het Ruimtelijk Raamwerk, waarbij wordt aangegeven dat het een duidelijk en ambitieus plan is. Daarnaast zijn wel aanbevelingen, kanttekeningen en vragen gesteld bij de concretisering van de inrichting van verschillende deellocaties.

Reactie: De concretisering van het inrichtingsvoorstel vindt plaats in een volgende fase, waarbij meningen en aanbevelingen worden meegewogen en belanghebbenden opnieuw worden betrokken.

- Bewoners van Mill Hillplein en namens VvE Mill Hillplein (7 reacties) hebben aangegeven geen bebouwing aan de noordzijde van het plein te willen, langs de Laan van Limburg, onder andere vanwege beperking van uitzicht uit de woning op winkelcentrum De Roselaar en aantasting van privacy. Daarnaast willen zij graag weten wat de concrete inrichting van het plein gaat worden.

Reactie: In het Ruimtelijk Raamwerk wordt het bouwblok Mill Hillplein afgerond door het toevoegen van bebouwing aan de noordzijde met maximale hoogte van 15 meter en afstand van 25 meter tot het bestaande flatgebouw. Met deze nieuwe bebouwing is het mogelijk om van het Mill Hillplein een aantrekkelijk en rustig binnenterrein te maken naast het toevoegen van woningen, waarbij de bebouwing een schermende werking heeft op het verkeersgeluid van de Laan van Limburg. Een verbinding voor

Gemeente Roosendaal
Stadserf 1, Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon 0165 57 91 11
E-mail info@roosendaal.nl
Website www.roosendaal.nl

langzaam verkeer tussen het plein en winkelcentrum De Roselaar zal bij verdere uitwerking behouden blijven. Bij een ontwikkeling op het plein wordt ook de kwaliteit van de openbare ruimte (plein) aangepakt om het aan te laten sluiten bij de beoogde functie. Concrete invulling van het Mill Hillplein volgt volgens vastgestelde kaders van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West, waarbij bewoners, omwonenden en belanghebbende partijen worden betrokken bij participatie.

Het volledige verslag is terug te lezen in de bijlage.

Vervolg

Bovenstaande punten kunnen meegewogen worden in de besluitvorming inzake Oplegnotitie en Ruimtelijk Raamwerk Centrum West door uw raad (geagendeerd op 18 december 2025 voor besluitvorming).

Na vaststelling van de kaders door uw raad volgt het Omgevingsprogramma, waarbij een formele planjuridische procedure wordt gevolgd. Hierbij kunnen bewoners en belanghebbenden formeel zienswijzen indienen op het Omgevingsprogramma. Het Omgevingsprogramma zal in 2026 worden vastgesteld door het College, waarin de kaders van Ruimtelijk Raamwerk nader worden uitgewerkt met acties en maatregelen. Na het Omgevingsprogramma volgen inrichtingsvoorstellen voor de (deel)gebieden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris,



drs. H.W.J. Klaucke

De burgemeester,



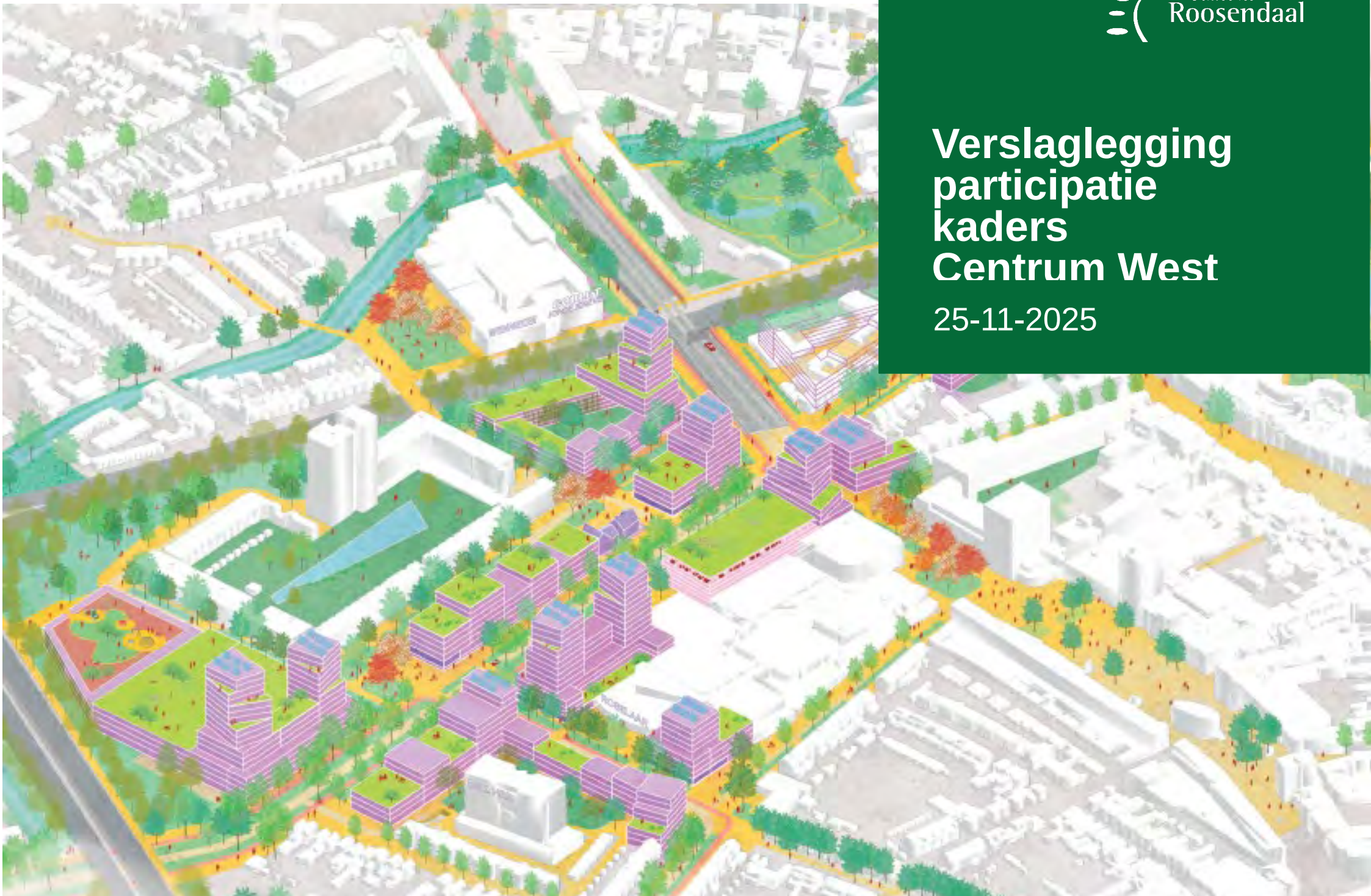
M. Buijs

Bijlage:

1. Verslaglegging participatie Centrum West november 2025.

Verslaglegging participatie kaders Centrum West

25-11-2025



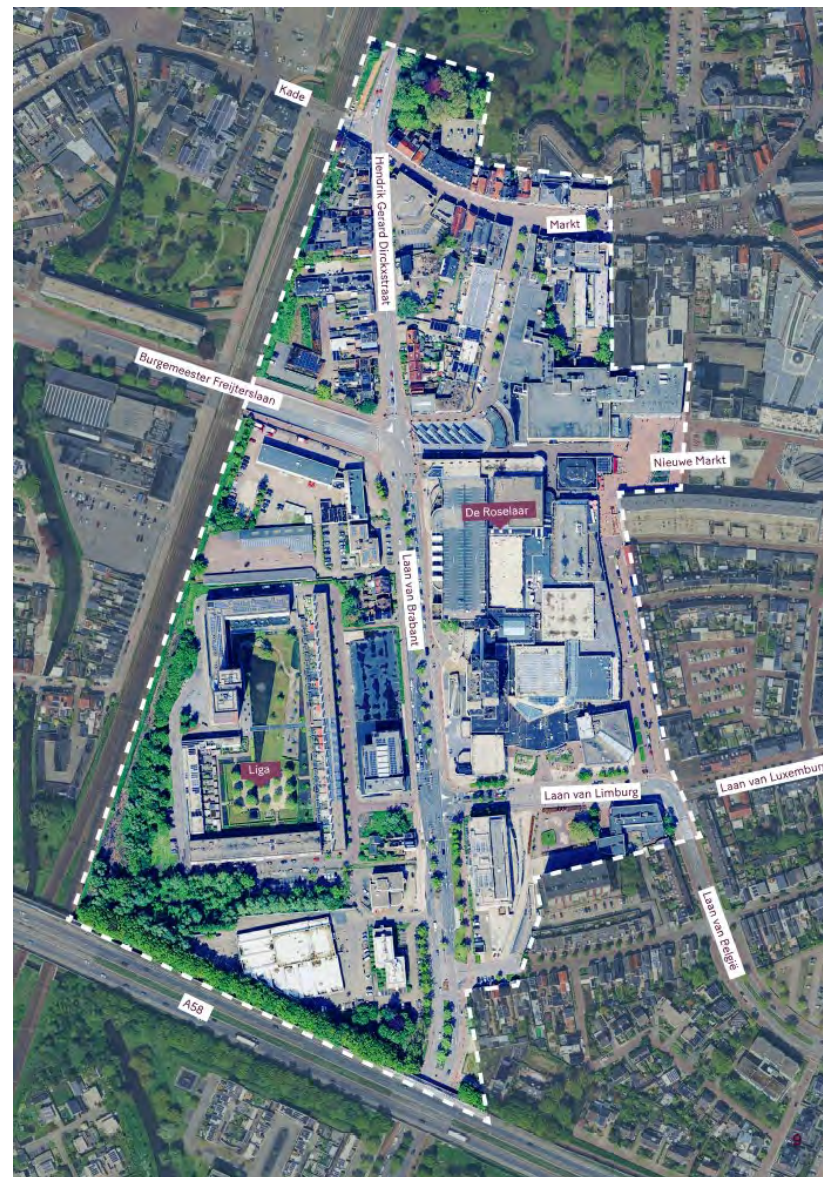
Toelichting

Voor het plangebied Centrum West is een Ruimtelijk Raamwerk opgesteld: een visie voor 2040 gericht op structuur en samenhang voor bebouwing, infrastructuur en vergroening. Het gebied grenst aan het stadshart van Roosendaal.

Voor dat begonnen is aan het Ruimtelijk Raamwerk zijn Ontwikkelprogramma Rondje Roosendaal (2022) en RSD40: kwaliteitssprong (2025) opgesteld, waarin vanuit een groter plangebied is geparticipeerd met bewoners en belanghebbenden. Het Ruimtelijk Raamwerk is een verdere uitwerking.

In het kader van het Ruimtelijk Raamwerk is op verschillende momenten gesproken met bewoners, omwonenden en belanghebbenden van het plangebied. Na vaststelling van de kaders voor het plangebied door het College (onderliggende documenten: Oplegnotitie en Ruimtelijk Raamwerk Centrum West samen met Participatieverslaglegging) zijn de definitieve documenten nogmaals voorgelegd aan bewoners, omwonenden en belanghebbenden om op deze kaders te kunnen reageren.

Dit document is een verslaglegging van reacties die de gemeente Roosendaal heeft ontvangen in de periode van 7 november tot en met 24 november 2025. Dit document wordt aangeboden aan de Raad voor besluitvorming over de kaders die geschetst zijn in het Ruimtelijk Raamwerk, waarmee transformatie van het plangebied tot stand kan komen.



1. Aanleiding

Op 4 november 2025 heeft het College de kaders voor transformatie van het gebied Centrum West vrijgegeven om op 18 december deze voor besluitvorming aan de raad voor te leggen. Dit heeft het College gedaan op basis van Oplegnotitie Ruimtelijk Raamwerk Centrum West (d.d. 4-11-2025), Ruimtelijk Raamwerk Centrum West (d.d. 4-11-2025) en de Participatieverslaglegging Centrum West (d.d. 20 oktober 2025)

Om de raad een weloverwogen besluit te laten nemen over de oplegnotitie en het ruimtelijk raamwerk zijn de oplegnotitie en het ruimtelijk raamwerk ter inzage gelegd voor participatie. Omwonenden van het projectgebied zijn via een geadresseerde brief geïnformeerd over de mogelijkheid om te reageren op deze documenten. Dit participatieverslag wordt meegestuurd naar de raad bij de besluitvorming.

Ruimtelijk Raamwerk Centrum West

Het Ruimtelijk Raamwerk is een visie op transformatie van het plangebied richting 2040, op structuur en samenhang van bebouwing, infrastructuur en vergroening. De gemeente wil Roosendaal mooier en beter maken (RSD40, 2025). Hierbij concretiseren wij het plangebied mede op basis van de Omgevingsvisie De verbonden stad (2022). Dit doen we volgens de principes van het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (2022) en de bouwstenen van RSD40: kwaliteitssprong (2025). We doen het anders dan vroeger en houden rekening met wat Roosendaal bijzonder maakt.

Belangrijke kaders die in de Oplegnotitie en het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West worden geschetst gaan over:

- Transformatie van het gebied naar een hoogstedelijk woongebied in het centrum van Roosendaal
- Hoogbouwaccenten binnen het plangebied 50m tot maximaal 70m
- Geclusterde parkeervoorzieningen
- Versterken verbindingen met omliggende wijken en buurten
- Herinrichting van de Laan van Brabant ten behoeve van verbetering oversteekbaarheid en ruimtelijke samenhang
- Versterken van groene en blauwe structuren in de stad en het plangebied

2. Participatieniveau en rollen

In relatie tot de Roosendaalse Participatiebrug is er voor deze participatieronde ingezet op ‘informeren’ en ‘consulteren’. Via de website van de gemeente Roosendaal hebben bewoners en belanghebbenden de mogelijkheid gekregen om een reactie te geven op de definitieve versie van de Oplegnotitie en het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West (inclusief het participatieverslag van 12 november 2024 en 3 juni 2025 tot en met 11 juni 2025).

3. Participanten

Voor deze participatieronde op de hierboven genoemde stukken zijn, net als voorgaande bijeenkomsten, bewoners en belanghebbenden (pandeigenaren en initiatiefnemers) van het plangebied benaderd. Voor deze participatieronde zijn eveneens adressen grenzend aan het plangebied aangeschreven, omdat transformatie van het plangebied eveneens invloed kan hebben op de directe omgeving.

De brief is gestuurd aan ongeveer 900 adressen in en om het plangebied Centrum West (zie kaart pagina 2). Naar aanleiding van de brief zijn er 14 reacties ontvangen via het digitaal formulier. De reacties zijn allen afkomstig van bewoners in en om het plangebied en één namens VvE Mill Hillplein.

4. Participatievorm

Bewoners, omwonenden en belanghebbenden hebben na vrijgeven van het College een brief ontvangen (zie bijlage). Deze brief is verzonden aan bijna 900 adressen in en om het plangebied Centrum West. Ongeveer 50 geadresseerden hebben een extra brief ontvangen met daarin het bericht dat de reactieperiode is verlengd met 3 dagen (inclusief weekend) tot en met 24 november 2025, vanwege een fout in het adressensysteem waardoor zij de brief enkele dagen later hebben ontvangen.

Via de website van de gemeente Roosendaal (<https://www.roosendaal.nl/laan-van-brabant-e-o>) zijn de documenten door iedereen vrij toegankelijk gemaakt. Voor participatie was er voor een periode van 7 november tot 24 november 2025 op dezelfde website een invulformulier beschikbaar, waar men een reactie op de documenten kon insturen. Ingekomen reacties met daarbij beantwoording (motivering) is terug te lezen in *paragraaf 6. Overzicht reacties en motivering*.



5. Participatie

Via de gemeentelijke website hebben alle geadresseerden van de brief de mogelijkheid gehad om een reactie achter te laten door middel van een digitaal invulformulier. Op de gemeentelijke website waren 3 documenten in te zien:

- Oplegnotitie Ruimtelijk Raamwerk Centrum West
- Ruimtelijk Raamwerk Centrum West
- Verslaglegging participatie (bijeenkomsten 12 november 2024 en 3 juni 2025 (tot en met 11 juni 2025))

Het formulier stond open voor een periode van 7 november 2025 tot en met 24 november 2025.

In het formulier wordt gevraagd naar:

- **Wat is je reactie op het Ruimtelijk Raamwerk?**
- **Heeft u vragen, opmerkingen of suggesties?**

6. Overzicht reacties en motivering

Via het invulformulier zijn 14 reacties ontvangen in een periode van 17 dagen dat het formulier online stond. Onderstaand zijn de ingekomen reacties anoniem terug te lezen met daarbij een beantwoording.

	Wat is je reactie op het Ruimtelijk Raamwerk?	Beantwoording
1	Het Ruimtelijk Raamwerk ziet er aantrekkelijk uit met vergroening die de hitte in de stad kunnen verlagen in de zomer.	
2	goed en duidelijk Duidelijk	
3	Wanneer er appartementen komen in de Laan van Limburg wordt voor ons en natuurlijk ook voor alle bewoners van Mill Hillplein , zeker voor al diegene die op de lagere etages wonen, het uitzicht ontnomen en het zal een opgesloten gevoel geven. Juist voor deze ligging en het uitzicht op het winkelcentrum hebben wij onlangs dit appartement gekocht.	Het toevoegen van bebouwing aan de noordzijde van het Mill Hillplein is het afronden van een bouwblok, waarbij er extra mogelijkheden ontstaan voor een (rustige) binnenplaats. De afstand tussen bestaand flatgebouw en de nieuwe bebouwing aan de overzijde van het Mill Hillplein zal minimaal 25 meter zijn. De maximale hoogte van bebouwing aan de noordzijde van Mill Hillplein wordt gesteld op maximaal 15 meter hoog (5 bouwlagen). De nieuwe bebouwing zorgt voor onder meer een geluidswerende werking van het verkeer over de Laan van Limburg. Bij de uitwerking is een doorsteek van belang om bereikbaarheid van woningen en parkeergarage te behouden. Een verbinding voor langzaam verkeer tussen het plein en winkelcentrum 'De Roselaar' zal bij verdere uitwerking blijven. Bij een ontwikkeling op het plein wordt ook de kwaliteit van de openbare ruimte (plein) aangepakt om het aan te laten sluiten bij de nieuwe functie.

		Bij het verder uitwerken van het gebied Mill Hillplein zal eveneens participatie plaatsvinden. Deze wordt verwacht op de middellange termijn.
4	Als bewoner van het Mill Hillplein is mij niet duidelijk wat er nu op het plein gaat gebeuren, als ik het goed begrijp zou er ter hoogte van de nu aanwezige fontein een gebouw komen te staan. Ik vraag me af als dit zou gebeuren wat er dan gebeurt met de waarde daling van ons appartement. Ook hebben wij voor deze locatie gekozen voor het uitzicht op het winkel centrum wat dan dus helemaal weg is. Veel van onze medebewoners kunnen zich dus totaal niet vinden in de plannen van eventueel een gebouw op het Mill Hillplein	Zie beantwoording bij ingekomen reactie 3
5	Geen nieuwbouw op het Mill Hillplein t.o.v. het huidige Appartementencomplex	Zie beantwoording bij ingekomen reactie 3
6	Mis duidelijk route voor auto's bereikbaarheid b.v. Garages Expeditiestraat. Tevens door de verschillende hoogbouw, is er aan gedacht qua wind bij grote brand. Inferno's ?.	In de Mobiliteitsvisie Roosendaal 2040 (april 2025 vastgesteld door de Raad) spreken we uit dat we de bereikbaarheid én leefbaarheid van de het centrum van Roosendaal willen versterken en verbeteren. Dat willen we doen door onder andere het doorgaande gemotoriseerde verkeer, wat nog steeds in het centrum aanwezig is, te weren en om te leiden. Hierdoor krijgen we meer ruimte voor langzaam verkeer en groen. De Laan van Brabant, Laan van Limburg en HGD-sstraat blijven de gebiedsontsluitende wegen voor de stad en centrum. Bestaande parkeergarages en nieuwe plekken voor parkeren worden via deze hoofdstructuur ontsloten. Bij de verdere uitwerking van de (deel)gebieden wordt de toekomstige verkeersstructuur verder geconcretiseerd. Bij deze concretisering worden ook nadere onderzoeken voor aspecten als geluid, wind etc. gedaan.

7	Goed en duidelijke visie. Gemeente moet wel het voortouw nemen tot ontwikkeling ivm haalbaarheid en betaalbaarheid	Bij het Ruimtelijk Raamwerk wordt rekening gehouden met haalbaarheid en betaalbaarheid van de transformatie van Centrum West. De gemeente neemt bij de uitwerking een actieve rol aan om samen met ontwikkelende partijen de visie te concretiseren.
8	prima ambitieus plan.	
9	Geen goed plan, uitzicht appartement wordt hierdoor beperkt, dit is niet de bedoeling. Zorg eerst maar eens voor goedwerkende fontein. Waardevermindering appartementen is daar weleens over nagedacht.	Zie beantwoording bij ingekomen reactie 3 Op basis van het de oplegnotitie en het ruimtelijke raamwerk is nog niet vast te stellen of en in welke mate er sprake is van waardevermindering. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunt u een beroep doen op nadeelcompensatie. Als u dan beroep doet op nadeelcompensatie wordt bepaald of u daadwerkelijk recht heeft op nadeelcompensatie¹.
10	Geachte heer/mevrouw via deze brief wil ik bezwaar maken tegen het voorgenomen woningbouwproject aan het Mill Hillplein ,dat direct voor mijn appartement Mill Hillplein gepland staat. Als directe omwonende maak ik mijn ernstig zorgen over de gevolgen van dit project voor mijn woongenot en leefomgeving. mijn bezwaren zijn als volgt: 1:zichtbelemmeringen verlies van daglicht, de geplande woningen zullen het uitzicht en de lichtinval in mijn woning aanzienlijk beperken. 2:verlies van privacy, door de nabijheid van de nieuwe woningen wordt mijn privacy ernstig aangetast. 3:verkeersdrukte en parkeerproblematiek , De extra woningen zullen leiden tot meer verkeer en parkeerdruk in een al drukke buurt.	Zie beantwoording bij ingekomen reactie 3 Aanvullende reactie op de bezwaarpunten: 1:zichtbelemmeringen verlies van daglicht, Uit schaduwstudie blijkt geen schaduwwerking op de flat aan het Mill Hillplein anders dan die van de flat zelf. Uitzicht op zonlicht kan gedoeld worden op uitzicht op Laan van Limburg. 2:verlies van privacy, Nieuwe bebouwing bevindt zich op 25 meter van bestaand flatgebouw. De nieuwe bebouwing wordt op ruime afstand van de bestaande bebouwing gerealiseerd, daardoor is de gemeente van mening dat de privacy niet wordt aangetast. 3:verkeersdrukte en parkeerproblematiek, De Laan van Brabant en Laan van Limburg zijn belangrijke verkeersaders van de stad. Uit verkeersmodel is gebleken dat nieuwe bebouwing niet leidt tot ernstige verkeershinder. Bij transformatie

¹ Informatie over nadeelcompensatie kunt u terugvinden op deze website: <https://www.roosendaal.nl/planschade-en-nadeelcompensatie>

	4:waarde daling van mijn woning de genoemde factoren kunnen leiden tot een significante waardevermindering van mijn appartement. 5:gebrek aan inspraak en transparantie ik ben van mening dat omwonenden onvoldoende zijn betrokken bij de planvorming en dat alternatieven niet zijn onderzocht. Ik verzoek u dringend om deze bezwaren mee te nemen in de besluitvorming en het project te heroverwegen. indien nodig ben ik bereid mijn bezwaren Mondeling toe te lichten.	van het plangebied wordt rekening gehouden met mogelijk veranderende verkeerssituatie. Met betrekking tot parkeervoorzieningen wordt rekening gehouden met bestaande parkeerdruk. In het Ruimtelijk Raamwerk wordt nieuwe huishoudens voorzien van een parkeervoorziening. 4:waarde daling van mijn woning Op basis van het de oplegnotitie en het ruimtelijke raamwerk is nog niet vast te stellen of en in welke mate er sprake is van waardevermindering. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunt u een beroep doen op nadeelcompensatie. Als u dan beroep doet op nadeelcompensatie wordt bepaald of u daadwerkelijk recht heeft op nadeelcompensatie. 5:gebrek aan inspraak en transparantie Centrum West hebben op 12 november 2024 en 3 juni 2025 bijeenkomsten plaatsgevonden, waarvoor alle bewoners van het plangebied een geadresseerde brief hebben ontvangen. Verslaglegging is terug te lezen op de website van de gemeente Roosendaal: https://www.roosendaal.nl/laan-van-brabant-e-o. Bij het verder uitwerken van het gebied Mill Hillplein zal eveneens participatie plaatsvinden.
11	Het geheel is niet overzichtelijk.	Uit reactie is niet af te leiden wat 'niet overzichtelijk' is. In zowel de Oplegnotitie als het Ruimtelijk Raamwerk staat een samenvatting per deelgebied. Verdere uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk vindt plaats in volgende fases van transformatie.
12	Goed om te zien dat er zo uitgebreid nagedacht wordt over hoe Roosendaal een fijnere woonplaats te maken.	

13	Ik ben behalve pandeigenaar ook bewoner. Hierbij mijn bezwaar op de plannen zoals die nu voorgesteld worden. Het centrum wordt te vol gebouwd, de weinige open ruimtes worden in het plan opgevuld door woontorens en appartementenblokken, waardoor het huidige beetje groen en ruimte in dit gebied verdwijnt. Het groen op de daken van de gebouwen heeft geen toegevoegde waarde en geeft op het concept/plan Ruimtelijk Raamwerk een verkeerde voorstelling. In dit plan is een nieuw appartementengebouw opgenomen aan het Mill Hillplein/Laan van Luxemburg. Hierbij teken ik nu al officieel bezwaar aan tegen de realisatie van dit nieuwe appartementencomplex.	Met het Ruimtelijk Raamwerk wordt ingezet op vergroening van het plangebied naast het realiseren van nieuwe bebouwing op veelal reeds bebouwde of bestraatte locaties. De gemeente Roosendaal heeft de ambitie uitgesproken te willen groeien in kwaliteit (aantrekkelijke leefomgeving met voorzieningen in de nabijheid) en woningzoekenden te helpen aan een woning. Groen op daken hebben naast een verkoelend effect op de stad (anders dan bitumen of alleen stenen daken) een potentiële functie voor wateropvang. Een ontwikkelaar kan eveneens de daken toegankelijk maken voor verblijf van bijvoorbeeld bewoners. Na vaststelling van de raad van de oplegnotitie en het ruimtelijk raamwerk, zal een verdere uitwerking plaatsvinden in een programma onder de Omgevingswet. Tijdens deze procedure heeft u de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Het programma dient vervolgens weer als basis voor procedures om bebouwing mogelijk te maken. Tijdens deze procedures heeft u wederom de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen of beroep in te stellen.
14	Ik sta er van te kijken dat Roosendaal eerst Riek Bakker invliegt en dat er behoorlijk wat aan geld is gespendeerd om 1 ring te krijgen van eenrichtingsverkeer en dat dit nu weer overboord gegooit wordt. Ik zie ook dat het Mill Hillplein niet meer bereikbaar is vanaf 2 kanten. De aanrij route wordt nu dus via de Praxis, hier staat het nu soms al behoorlijk vast. Daarnaast vind ik de privacy niet kunnen als er idd een appartementencomplex voor het Mill Hillplein wordt gebouwd voor bewoners v.d. bouw voor het Mill Hillplein en van ons zelf, je kijkt zo bij elkaar binnen, wat wij nu ook al doen bij de bewoners v.d. Vrouwemadestraat.	Het functioneren van de centrumring en de toekomstige inrichting van de centrumring is onderdeel van de Mobiliteitsagenda, die uitvoering geeft aan de Mobiliteitsvisie die in april 2025 is vastgesteld. In die mobiliteitsvisie spreken we uit dat we de bereikbaarheid én leefbaarheid van de het centrum van Roosendaal willen versterken en verbeteren. Dat willen we doen door onder andere het doorgaande gemotoriseerde verkeer, wat nog steeds in het centrum aanwezig is, te weren en om te leiden. Hierdoor krijgen we meer ruimte voor langzaam verkeer en groen. Het Mill Hillplein blijft voor langzaam verkeer vanaf 2 zijden bereikbaar, waarbij een verbinding richting winkelcentrum De Roselaar behouden blijft door middel van een doorsteek tussen of onder de nieuwe bebouwing.

	Wat hebben jullie gedaan met Avans? Leerlingen hiervan hebben een aanpassing gedaan hoe het er toekomst gericht uit zou kunnen zien. Dit was een afstudeerproject i.s.m. de gemeente Roosendaal. Dit zag er mooi uit. Jullie gooien dit zo in de prullenbak. En ik zou het heel jammer vinden als mijn vrije uitzicht op de Roselaar wat ik nu heb, teniet zou worden gedaan	De bereikbaarheid van de parkeergarage Mill Hill blijft behouden. Bij verdere uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk participatie plaatsvinden. Zie eveneens beantwoording bij ingekomen reactie 3 Vanuit de ontwikkelstrategie wordt er op middellange termijn (5 à 10 jaar) geen veranderingen in bebouwing verwacht aan het Mill Hillplein. Bij verandering van omstandigheden zal te zijner tijd nader worden gekeken naar de kansen die zich dan voordoen.
--	--	--

Onderstaand het overzicht aan reacties en beantwoording op de volgende vraag:

	Heeft u vragen, opmerkingen of suggesties? Laat ze hieronder achter. We horen graag van u!	Beantwoording
1	Ik ben in het bezit van een auto en eigen parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage van het Ligapark onder mijn woning. Na de tekening bekeken te hebben wil ik graag weten waar de ingang komt van deze parkeergarage, of deze misschien verlegd wordt, aangezien ik moeilijk ter been ben.	De ingang van de parkeergarage onder de bebouwing Ligapark wordt niet verlegd en blijft ongewijzigd.

2	Graag geen overlast van hondengeblaf. geen overlast van de hondenspeelplaats, met geblaf en uitwerpselen, waar de vliegen vandaan komen, en veel groen om de weg a58 te verbergen. Groen niet te hoog, zodat we geen zon meer zien. en geen viezigheid van de bomen zoals de populierenpluizen die zo 4 maanden per jaar bezig zijn met het loslaten van pluizen. Het woongenot op mijn balkon is daar door gestoord. nog parkeerplaatsen voor de fietsen is ook wel fijn, voor als we thuis willen lunchen. Graag fietsnietjes, om tijdelijk een fiets te stallen.	Bij de nadere uitwerking van de verschillende onderdelen van het plan worden de omwonenden betrokken. In dat proces kunnen aanbevelingen/meningen, zoals in de reactie genoemd worden ingebracht.
3	i.p.v. appartementen lijkt het ons veel beter om vooral dit plein in zijn geheel te behouden en daar de fontein weer in werking te stellen en het plein zelf een groene uitstraling te geven. Zoals ik het nu zie, komt het meeste groen op de daken. Ook denk ik dat het ingesloten appartement invloed zal hebben op de waardebeoordeling.	Het toevoegen van bebouwing aan de noordzijde van het Mill Hillplein is het afronden van een bouwblok, waarbij er extra mogelijkheden ontstaan voor een (rustige) binnenplaats. Bij een ontwikkeling op het plein wordt ook de kwaliteit van de openbare ruimte (plein) aangepakt om het aan te laten sluiten bij de beoogde functie. Bij verdere uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk participatie plaatsvinden. Op basis van het de oplegnotitie en het ruimtelijke raamwerk is nog niet vast te stellen of en in welke mate er sprake is van waardevermindering.
4	Graag zouden wij als bewoners van het Mill Hillplein (in b.v. een extra overleg) willen weten wat nu de precieze plannen zijn voor het Mill Hillplein	Het Ruimtelijk Raamwerk is gericht op structuur en samenhang van onder andere bebouwing. Aan de noordzijde van het plein vinden wij het voorstelbaar om bebouwing toe te voegen. In volgende fases van uitwerking van de (deel)gebieden wordt de beoogde inrichting verder uitgewerkt. Bij verdere uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk participatie plaatsvinden.

5	Maak van het Mill Hillplein een mooi groen plein .	Op meerdere plekken in de stad en het plangebied wordt ingezet op vergroening voor wateropvang en -infiltratie en voor verkoeling in warme periodes. Bij verdere uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk wordt rekening gehouden met het aantrekkelijk inrichten van het Mill Hillplein. Bij een ontwikkeling op het plein wordt ook de kwaliteit van de openbare ruimte (plein) aangepakt om het aan te laten sluiten bij de beoogde functie. Hierbij wordt rekening gehouden met de technische mogelijkheden in relatie tot de ondergrondse parkeergarage.
6	Zie boven (zie bovenstaand tabel nr 6)	Reactie is terug te lezen in bovenstaand tabel bij nr. 6
7	Meer rekening houden met parkeergelegenheid. Transport / parkeer HUBs zijn een illusie. Mensen zijn vaak voor hun woon-werk verkeer afhankelijk van een auto. Iedere nieuwe woontoren of dergelijke moet voorzien worden van een parkeer kelder of parkeer dek met een minimum van 1 parkeerplek per woonunit. De parkeerdruk in de omliggende straten is al veel te hoog voornamelijk door slechte handhaving na controle tijd (20:00uur) en geen plaats voor vergunning houders. Dit kan nu ook al verbeterd worden door meer mensen toegang te verlenen aan de bijna leegstaande parkeergarage nieuwe markt of het toewijzen van meerdere parkeer sectoren die gericht zijn op bepaalde straten en niet zoals nu sector 2 voor bijna de hele stad. De nieuwe plangebieden dan ook aanwijzen als aparte sectoren om misbruik van de daar beschikbare plekken te voorkomen. Meer woongelegenheid in de stad juich ik zeer zeker toe. We moeten de hoogte in zoals in Breda. Dat is beter voor de gezelligheid en de lokale middenstand maar realistisch blijven over het gebruik van de auto mogen we niet uit het oog verliezen. Zo'n grote verbouwing in het hart van de stad moet je in 1x goed doen en niet met onze kont van achteren komen.	Parkeren is en blijft een aandachtspunt. Bij de uitwerking van de (deel)gebieden wordt hier specifieke aandacht aan besteedt en vindt de nadere onderbouwing plaats. Daarbij wordt ook gekeken naar de invloed van het parkeren door toevoegen van bebouwing in relatie tot de bestaande omgeving. Waar mogelijk zal gebruik worden gemaakt van de capaciteit (aantal parkeerplaatsen) van de bestaande garages. Daarin zoeken we de balans tussen ruimte in de garage voor bewoners van de binnenstad en ruimte voor bezoekers aan dezelfde binnenstad. De reactie wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het project.

8	Vanuit mijn eigen beroepsachtergrond mis ik hier inzicht in enkele stedenbouwfysische aspecten. Nu wordt enkel bezonning getoond (ik snap dat deze plaatjes makkelijk uit de software rollen). Het is juist in een zeer vroege fase, waarin hoogte-accenten worden geplaatst, opportuun om te kijken naar onder meer windklimaat en hitte-stress. In deze fase kun je daar duidelijke spelregels voor meegeven en dat wordt later in het proces steeds moeilijker. Indien gewenst denk ik daar graag een keer in mee.	Het Ruimtelijk Raamwerk is gericht op structuur en samenhang. In volgende fase van uitwerking van de (deel)gebieden zal meer aandacht worden besteed aan windklimaat naast schaduwstudie. Het plangebied kent door de hoeveelheid verharding (bebouwing en bestrating) hittestress en wateroverlast bij zware regenval. Het Ruimtelijk Raamwerk geeft inrichtingsprincipes mee voor de openbare ruimte evenals de ambitie van multifunctionele daken voor wateropvang, vergroening en energieopwekking. Deze inrichtingsprincipes worden in concretisering van de (deel)gebieden nader uitgewerkt.
9	Zorg als gemeente bestuur eerst voor een veilig plein, dit lijkt mij een beter plan.	Uitwerking van inrichting van het plein wordt meegenomen in volgende fases van planproces. In combinatie met de toe te voegen bebouwing aan de noordzijde van het plein zal het plein een ander karakter en functie krijgen. Veiligheid en vergroening zijn belangrijke doelstellingen voor de toekomstige inrichting.
10	nvt	
11	Dan het verkeer over de Laan van Brabant. Hoe kunnen Hulpverleners over een eenbaansweg hun doorgang vinden?	In de Mobiliteitsvisie spreken we uit dat we de bereikbaarheid én leefbaarheid van de het centrum van Roosendaal willen versterken en verbeteren. Het is de wens om in de toekomst de Laan van Brabant voor het gemotoriseerd verkeer te versmallen en daarmee meer ruimte te geven aan voetganger en fietsers, wanneer dat verkeerskundig mogelijk is. Bij een toekomstige aanpassing van het straatprofiel blijft het goed begaanbaar en bereikbaar blijven van de wegen voor hulpdiensten een belangrijk uitgangspunt. Met de hulpdiensten worden toekomstige aanpassingen besproken en uitgewerkt.

12	Het blok van 6 woningen waartoe ook onze woning behoort heeft geen voortuin. De overige woningen in de straat hebben wel een voortuin of gemeentelijk groen voor het huis. Het zou een groot verschil maken als onze woningen ook een voortuin konden krijgen (mogelijk door verkoop van de gemeentegrond aan de bewoners). Dit zou voor vergroening en eenheid in het straatbeeld zorgen. De stoep is nu ook extreem breed wat dus ook zeker geen bezwaar hierin kan zijn. Het klopt dat het niet altijd mogelijk is om op het van Dregtplein te parkeren ook al heb je een vergunning. Er wordt al gehandhaafd en dat helpt vast. Daarnaast zijn er regelmatig drugsdealers en klanten die kort parkeren (auto, scooter of fiets) en na de 'overdracht' weer weggaan. Dit geeft een onveilig gevoel. Wellicht is het een idee om camera's bij beide ingangen te plaatsen zodat dit soort praktijken ontmoedigd worden. De leegstand in het centrum zorgt voor een triest beeld. Daarnaast zie je dat dit verloedering in de hand werkt. Zo is de ingang van het voormalige Rabobank pand is een zwerversplek geworden met veel vervuiling. Het openbare park Vrouwenhof is geen uitnodigende plek met rare types die er rondhangen. Die plek zou aangepakt moeten worden om dit een leuk park voor jong en oud te maken.	De gemeente heeft de ambitie om een kwaliteitssprong te maken voor de stad, waarvoor RSD40: kwaliteitssprong in februari 2025 is vastgesteld. Het Ruimtelijk Raamwerk is eveneens een concretisering van het in 2022 vastgesteld Ontwikkelplan Rondje Roosendaal, die zich richt op het verbeteren van het centrum van Roosendaal op verschillende locaties waaronder Laan van Brabant en Omgeving (nu genaamd Centrum West). Met betrekking zorgen over veiligheid die in de reactie worden aangegeven, zal deze persoon worden benaderd.
13	Als belanghebbende wil ik graag op de hoogte gehouden worden/betrokken zijn bij de verdere uitwerking van deze plannen. Positief dat de gemeente plannen heeft om de binnenstad leefbaar en groener te maken, voor starters, gezinnen met kinderen en senioren.	Bij uitwerking van de verschillende (deel)gebieden zal participatie plaatsvinden.

14	Duidelijker taalgebruik voor bewoners, ik weet zeker dat vele mensen dit niet kunnen lezen. Hoe kunnen mensen dit lezen die niet digitaal vaardig zijn	Bij het vervolg gaan we scherper kijken dat de documenten in begrijpelijke taal zijn geschreven (óf het publiceren van meerdere versies). Net als dat de documenten voor een breed publiek toegankelijk zullen zijn.
----	--	---

9. Terugkoppeling aan participanten

Deze verslaglegging wordt toegevoegd op de website <https://www.roosendaal.nl/laan-van-brabant-e-o>. Hierover zullen alle belanghebbenden die hebben gereageerd een bericht ontvangen.

Eveneens zal deze verslaglegging via de website <https://raad.roosendaal.nl/> worden gepubliceerd.

10. Vervolg

Deze verslaglegging wordt aangeboden aan de Raad vóór besluitvorming over de voorgenoemde documenten, zodat de Raad volledig is geïnformeerd.

Omgevingsprogramma

Eerstvolgende stap in de transformatie van het gebied Centrum West na het Ruimtelijk Raamwerk is het Omgevingsprogramma. Na vaststelling van de kaders van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West door de Raad volgt direct de doorontwikkeling richting een Omgevingsprogramma. Het Omgevingsprogramma is een kerninstrument onder de Omgevingswet om uitvoering te geven aan deze wet. Een Omgevingsprogramma is een plan met de uitwerking in acties en maatregelen dat helpt om de doelen uit de Omgevingsvisie te bereiken.

Het programma zal als ontwerp ter inzage worden gelegd en dan kunnen inwoners gedurende zes weken een zienswijzen indienen. Het college zal het programma vaststellen. Hiermee wordt het voorkeursrecht bestendigd. Het vastgestelde programma dient weer als basis voor de ruimtelijke procedures van de uitwerking van de verschillende initiatieven in het gebied. Deze procedures zijn nodig om de ontwikkelingen mogelijk te maken.

Bijlage: geadresseerde brief



Aan de bewoner(s)/gebruiker(s) van dit adres

contactpersoon : N. Sweres
telefoonnummer : 0165-579111
onderwerp : Toekomstbeeld Laan van Brabant en omgeving

Roosendaal : 5-11-2025
ons zaaknummer : 780812
uw kenmerk : n.v.t.

Beste bewoner(s)/gebruiker(s),

De gemeente wil Roosendaal mooier en beter maken. We willen een kwaliteitssprong maken, woningen toevoegen en meer groen realiseren. De afgelopen periode hebben we ons, samen met bewoners, pandeigenaren, ondernemers en de brandweer, gebogen over hoe we dit in de Laan van Brabant en omgeving kunnen realiseren.

De uitkomsten daarvan hebben we meegenomen in wat wij noemen: het ruimtelijk raamwerk. In het ruimtelijk raamwerk geven we een doorkijk naar hoe het gebied er in de toekomst uit kan zien. Een droombeeld voor zowel de korte (binnen vijf jaar) als de lange termijn (tot 2040).

U kunt hierop reageren

Het ruimtelijk raamwerk gaat de komende maanden de besluitvorming in en daarom geven we u graag de mogelijkheid om het stuk te lezen. Vanaf vrijdag 7 november 2025 staat het Ruimtelijk Raamwerk en de samenvatting (Oplegnotitie) op de website www.roosendaal.nl/laan-van-brabant-e-o. Hier kunt u ook een digitaal reactieformulier vinden om uiterlijk 21 november 2025 een reactie achter te laten.

Proces

Na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders én de gemeenteraad wordt het ruimtelijk raamwerk verder doorvertaald naar een Omgevingsprogramma. Hierin worden de toekomstplannen concreter uitgewerkt in acties en maatregelen. Doorontwikkeling van deze documenten zijn nodig om daadwerkelijk van start te kunnen in het gebied.

Participatie

In de toekomst wordt u weer betrokken bij verdere stappen. Eerst volgt het Omgevingsprogramma, waarop u in voorjaar 2026 kunt reageren. Ook moet iedere ontwikkelaar zijn eigen participatieproces doorlopen bij de (her)ontwikkeling van een gebied of pand. Wij komen opnieuw bij u terug tijdens de verdere uitwerking van deze plannen in 2026.

Samen bouwen we aan een nóg mooier Roosendaal.

Met vriendelijke groet,

Paul de Beer
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur en Erfgoed

Gemeente Roosendaal
Stadsr 1, Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon 0165 57 91 11
E-mail info@roosendaal.nl
Website www.roosendaal.nl