

Omgevings- programma Centrum West

juni 2026



Omgevingsprogramma Centrum West

Brondocument

projectnummer 0494086.100
revisie 2.0
16 juni 2026

Opdrachtgever

Gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

datum	beschrijving	vrijgave
16 juni 2026		

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Waarom een omgevingsprogramma?	5
1.3	Wat is een gebiedsontwikkelingsprogramma?	6
1.4	Totstandkoming omgevingsprogramma	7
1.5	Leeswijzer	8
2.	Beschrijving en beleidskaders gebiedsontwikkeling Centrum-West	9
2.1	Plangebied	9
2.2	De beleidskaders	10
2.3	Ruimtelijke visie gebiedsontwikkeling	12
2.4	Van Ruimtelijk Raamwerk naar omgevingsprogramma gebiedsontwikkeling	13
3.	Ruimtelijk programma Centrum West	14
3.1	Programmakaart	14
3.2	Totale plangebied Centrum West	15
3.2.1	Inleiding	15
3.2.2	Wonen	15
3.2.3	Overige functies en voorzieningen	16
3.2.4	Stedenbouw en openbare ruimte	16
3.2.5	Mobiliteit	19
3.2.6	Milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid en trillingen)	20
3.2.7	Spelregels totale plangebied	21
3.3	Verdieping deelgebieden	24
3.3.1	Inleiding	24
3.3.2	Ligaveld deelgebied 1	24
3.3.3	Mill Hillveld, deelgebied 2	33
3.3.4	Dr. Brabersveld, deelgebied 3	35
3.3.5	Roselaarveld, deelgebied 4	37
3.3.6	HGD veld, deelgebied 5	39
3.3.7	Openbare ruimte: hoofdinfrastructuur	42
4.	Uitvoering	47
4.1	Inleiding	47
4.2	Ontwikkelstrategie	47
4.2.1	Ontwikkelstrategie	47
4.2.2	Grondexploitatie en Kostenverhaal	49
4.2.3	Investeringskredieten	49
4.2.4	Planning	49
4.3	Voorkeursrecht	50
4.4	Nader te onderzoeken/ uit te werken	51
4.5	Beheer omgevingsprogramma gebiedsontwikkeling	52
Bijlagen		54
Bijlage III	Toelichting omgevingsprogramma Centrum West	54

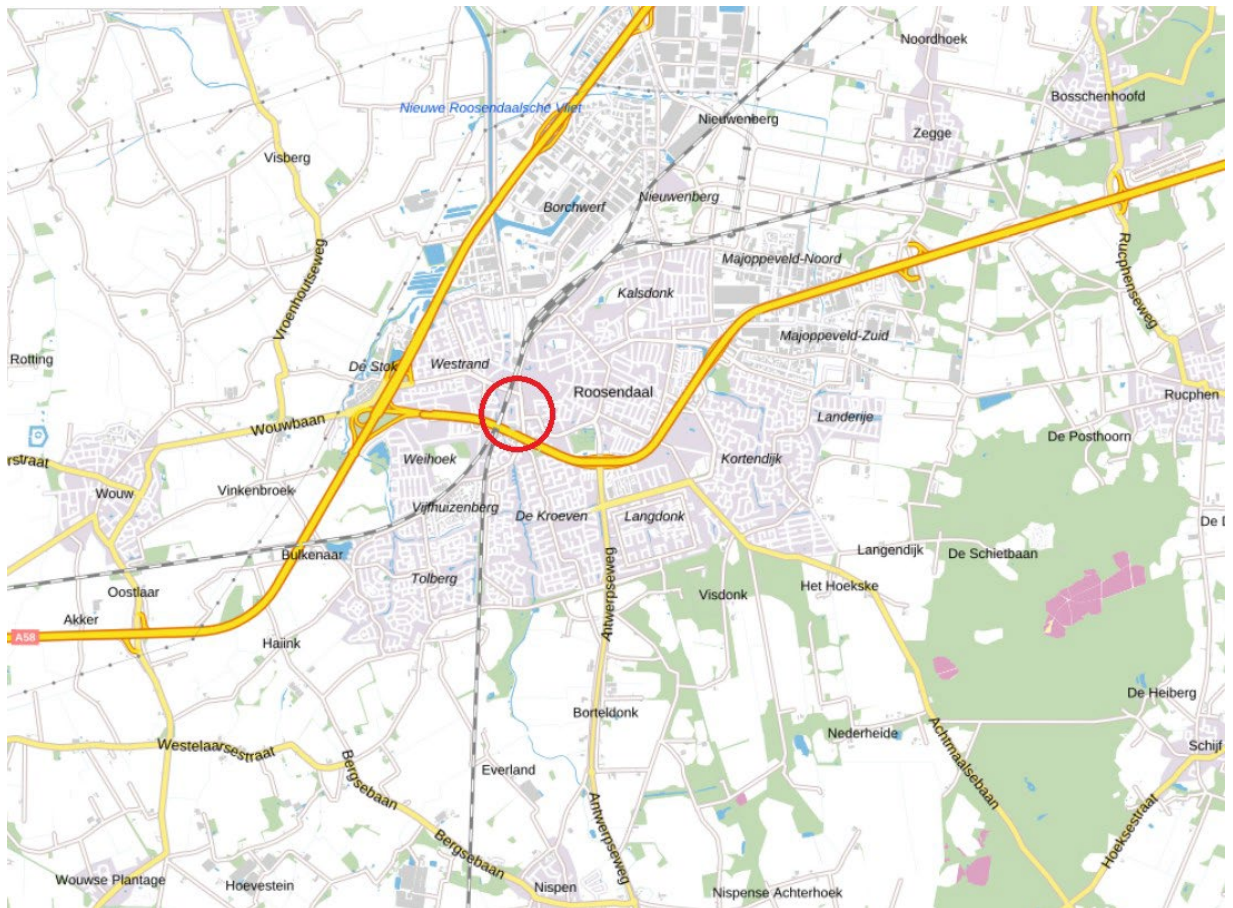
LET op: Dit is een brondocument, alle inhoud wordt overgezet in de plansoftware, voor publicatie in het DSO.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Roosendaal is voornemens om het gebied aan de westkant van het centrum van Roosendaal te ontwikkelen. Roosendaal bouwt aan een kwaliteitsimpuls voor de stad. Dit staat onder andere beschreven in de Omgevingsvisie De Verbonden Stad (2022), Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (2022) en RSD40: kwaliteitsprong (2025). Als gemeente willen we groeien in kwaliteit door het bieden van een prettige leefomgeving met bijbehorende voorzieningen, zo ook in Centrum West. Het gebied rondom de Laan van Brabant, dat we aanduiden als 'Centrum West', biedt ontwikkelingsruimte voor transformatie. Daarbij willen we een gebied met kwaliteit creëren, waarbij thema's zoals woningbouw, klimaatadaptatie, mobiliteit en leefbaarheid in samenhang worden ontwikkeld.

Het ontwerp- en planvormingsproces voor Centrum West is enkele jaren geleden gestart en heeft geleid tot een visie op het gebied, die is vastgelegd in het 'Ruimtelijk Raamwerk Centrum West' (2025). Voorliggend omgevingsprogramma is de vervolgstap op het Ruimtelijk Raamwerk en het is een verdere uitwerking tot een omgevingsrechtelijk planologisch document.



Figuur 1-1 Ligging ontwikkeling Centrum West in de regio. (bron: PDOK BRT A, 06-01-2026)

1.2 Waarom een omgevingsprogramma?

Voorliggend omgevingsprogramma heeft als doel om de ontwikkelingen die gaan plaatsvinden in het gebied Centrum West op hoofdlijnen vast te leggen en kaders te stellen voor verdere uitwerking. Daarnaast wordt het voorkeursrecht wat gevestigd is op percelen in het plangebied verlengd door middel van vaststelling van dit omgevingsprogramma. In het programma is beschreven hoe we werken aan de realisatie van de verschillende ambities die er voor dit gebied zijn. De gebiedsontwikkeling zal ná vaststelling van dit programma planologisch worden geborgd in het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal, door middel van een wijziging

omgevingsplan (WOP). En/of het omgevingsprogramma wordt vertaald in vergunningen voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Positie omgevingsprogramma

Het programma staat niet op zichzelf, maar is verbonden met beleid en uitvoering. De inhoudelijke basis van het programma is het door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijk Raamwerk Centrum West (2025). Beleidsmatig is het programma ook een uitwerking van ambities uit de Omgevingsvisie 'De Verbonden Stad' (2022) en RSD40: kwaliteitsprong (2025) en relevant sectoraal beleid, waaronder het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (evenals R.O.O.S., 2022), de Mobiliteitsvisie Roosendaal 2040 (2025), Economische visie Roosendaal 2040 'Slimme doeners maken de toekomst' (2024) en Toetsingskader Roosendaal Natuurstad (2021).

Dit omgevingsprogramma houdt ook verband met andere gebiedsontwikkelingen in de omgeving, zoals Westrand, Stadsoevers, Spoor C, Stationskwartier, Centrum, Oude Centrum en Spoorzone.

1.3 Wat is een gebiedsontwikkelingsprogramma?

Omgevingsprogramma

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is een nieuw planologisch instrument geïntroduceerd; het (facultatieve) programma. Dit programma is op meerdere manieren in te zetten; voor beleidsuitwerking, gebiedsgerichte uitwerkingen of voor een gebiedsontwikkeling. In alle gevallen is het programma gericht op de "hoe-vraag" en kent daarmee een sterk uitvoeringgericht karakter. Vandaar dat een programma als bedoeld in de Omgevingswet, wordt vastgesteld door het uitvoerend orgaan, te weten het college van burgemeester en wethouders. Het programma is zelfbindend voor de gemeente. Er is daarom na vaststelling van het programma geen mogelijkheid tot bezwaar en beroep.

Voor de ontwikkeling van Centrum West is ervoor gekozen om het instrument 'programma', als gebiedsontwikkelingsprogramma in te zetten. In dit gebiedsontwikkelingsprogramma wordt het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West uitgewerkt, waarbij de bevindingen en aanbevelingen vanuit de (wettelijk verplichte) milieueffectbeoordeling worden betrokken. In het gebiedsontwikkelingsprogramma wordt daarmee de gehele ontwikkeling van Centrum West onderbouwd en geeft richting aan- en spelregels mee voor de (gefaseerde) planologisch borging in de wijziging van het gemeentelijk omgevingsplan of voor het doorlopen van een BOPA procedure.

Mer en omgevingsprogramma

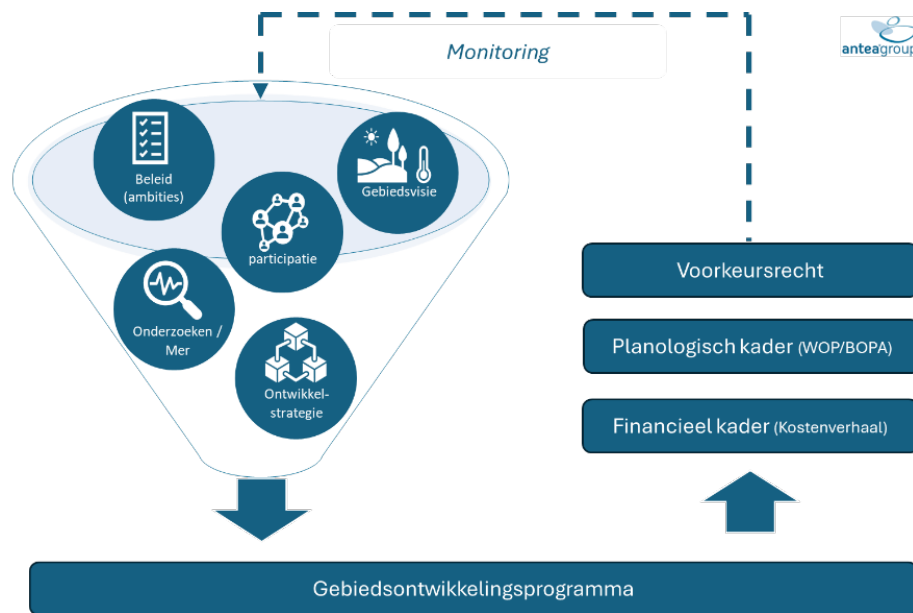
Bij een omgevingsprogramma in combinatie met een stedelijk ontwikkelingsproject geldt er een mer-beoordelingsplicht. Met de beoordeling moet bepaald worden of er sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Als deze niet uit te sluiten zijn, dan volgt een plan-mer en moet er een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt. Los van deze plicht is het meenemen van milieueffecten bij het opstellen van een programma van grote waarde, bijvoorbeeld door op tijd thema's als geluid en omgevingsveiligheid te betrekken in ontwerp en planvorming. Zie voor meer informatie in bijlage 3.

Samengevat

Met de inzet van het gebiedsontwikkelingsprogramma Centrum West worden de volgende onderdelen geborgd en gefaciliteerd:

- De inzet van een wettelijk instrument dat een gefaseerde ontwikkeling van Centrum West mogelijk maakt; het programma biedt daarbij de "planologische paraplu". Op basis daarvan kan via BOPA's en/of een wijziging van het omgevingsplan vergunningverlening plaatsvinden en kan voorkeursrecht verlengd worden. Daarmee kan de uitvoering realisatie in gang worden gezet;
- Een grondslag voor de wettelijk verplichte plan-mer-beoordeling; het programma vormt het ruimtelijk besluit waaraan de mer-beoordeling is gekoppeld;

In Figuur 1-2 is de positionering en invulling van het gebiedsontwikkelingsprogramma gevisualiseerd.



Figuur 1-2 Positionering en invulling GOP. (bron: Antea Group, 2025). Vergunningen voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), wijziging omgevingsplan (WOP).

1.4 Totstandkoming omgevingsprogramma

Initiatief

In het Ontwikkelpun Rondje Roosendaal (2022) en daarna in de omgevingsvisie 'De verbonden stad' is voor het eerst gesproken over de transformatie van het gebied Centrum West (voorheen 'Laan van Brabant en Omgeving' genoemd). In het Collegeprogramma 2022-2026, 'Zij aan Zij voor Roosendaal' stond beschreven dat in de genoemde collegeperiode een toekomstbeeld zou worden vastgesteld, die de ontwikkelingen in het gebied Centrum West verder concretiseert. Zodoende is ervoor gekozen om eerst een Ruimtelijk Raamwerk voor het plangebied te maken.

Visievorming gebied

Om richting te geven aan de ontwikkeling van het gebied is op basis van de bestaande ambities uit de relevante beleidsdocumenten een visie op het gebied gevormd. Hiervoor is gebruik gemaakt van ontwerpend onderzoek mede gevoed door verschillende onderzoeken (waaronder een scan van omgevingseffecten) en participatie. Deze visievorming is vastgelegd in het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West. Het Ruimtelijk Raamwerk (inclusief oplegnotitie en participatieverslag) is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2025 (zie bijlage 1).

Omgevingsprogramma

Het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West is een visie voor het plangebied, dat gericht is op structuur en samenhang. Het omgevingsprogramma is een concretere uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk, als tussenstap om de gebiedsontwikkeling ook planologisch te borgen.

Milieueffecten

Ten behoeve van het Ruimtelijk Raamwerk is er verkeerskundig onderzoek uitgevoerd en is er globaal gekeken naar te verwachten milieueffecten op basis van het omgevingseffectrapport (OER) bij de omgevingsvisie. Verkeerskundig onderzoek richtte zich op de rol van de Laan van Brabant; dit is een belangrijke verkeersader door het gebied en de stad en maakt deel uit van de ring rondom het centrum. In de globale scan van milieueffecten is inzichtelijk gemaakt met welke milieuaspecten (luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, etc.) rekening gehouden moest 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 de doorontwikkeling van het Ruimtelijk Raamwerk naar dit omgevingsprogramma is een mer-beoordeling opgesteld om het milieubelang te borgen in combinatie met een formeel ruimtelijk besluit. In de verplichte mer-

beoordeling is gekeken of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en of er aanleiding was om een plan-mer uit te voeren.

Participatieproces

Bij zowel het 'Ontwikkelpun Rondje Roosendaal' als de 'RSD40: kwaliteitsprong' is uitgebreid geparticipeerd. In het proces van het Ruimtelijk Raamwerk heeft er vervolgens op verschillende momenten participatie plaatsgevonden met bewoners en belanghebbenden. Hierbij ging het om de verdere concretisering van ideeën, het ophalen van reacties over de invulling van het Raamwerk en om het gebruikmaken van de lokale kennis om het plan te versterken. Zie voor verslaglegging van dit proces ook bijlage 1.

Aangezien de inhoud van het programma een verdere doorvertaling is binnen de kaders van het Ruimtelijk Raamwerk is er in deze fase geen nieuwe participatieronde met betrekking tot dezelfde inhoud. Als op basis van het programma ruimtelijke procedures worden doorlopen, zal opnieuw participatie plaatsvinden en zullen belanghebbenden in de procedures hun belangen op meerdere momenten in kunnen brengen op basis van de wet.

Vervolg

Met het vaststellen van het programma voor deze gebiedsontwikkeling wordt er weer een stap gezet richting realisatie. De transformatie van het gebied zal in de loop van de komende 15 à 20 jaar plaatsvinden. Het programma stelt de kaders voor zowel bebouwing als openbare ruimte die als basis dienen voor een verdere uitwerking en doorvertaling richting concrete plannen en borging in het omgevingsplan. *Zie voor meer informatie over het vervolg hoofdstuk 4 ontwikkelstrategie.*

1.5 Leeswijzer

Dit omgevingsprogramma is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 zijn de kaders voor de gebiedsontwikkeling beschreven. Hoe is er met beleid, wet- en regelgeving omgegaan en wat is de visie op het plangebied.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk programma voor de ontwikkeling van Centrum West beschreven.
- In hoofdstuk 4 is ingegaan op wat er na vaststelling van dit omgevingsprogramma aan bod komt.
- Tot slot is diverse ondersteunende informatie bij dit omgevingsprogramma te vinden in de bijlagen.

2. Beschrijving en beleidskaders gebiedsontwikkeling Centrum-West

2.1 Plangebied

Ligging en beschrijving ontwikkelgebied Centrum-West

Het gebied 'Centrum West', waarop dit omgevingsprogramma betrekking heeft, is gelegen tussen het spoor (west), de A58 (zuid) en diverse wegen en kavels aan de noord- en oostkant. Zo vormen de Laan van Brabant, Mill Hillplein, Laan van België en kavels rondom de Markt en Nieuwe Markt de grenzen. Het plangebied ligt centraal in de stad Roosendaal en enkele zones maken deel uit van het centrum. Het gebied wordt afgesneden van andere woonwijken door het spoor aan de westzijde en de A58 aan de zuidzijde. Op 20 min lopen en 5 min fietsen afstand ligt het station en dagelijkse en verrijkende voorzieningen zijn nabij. In totaal behelst het plangebied ruim 18 hectare.

Het gebied zelf wordt doorsneden door verkeersaders Laan van Brabant, Burgemeester Freijterslaan en Laan van Limburg en kent daardoor op dit moment deelgebieden met verschillende kenmerken. De noordelijke deelgebieden langs de Hendrik Gerard Dirckxstraat vormen qua morfologie, korrelgrootte en bouwhoogte een eenheid met centrum en zijn qua typologie een verlengde van de woonwijk aan de westzijde van het spoor. Het deelgebied van het voormalige Liga-terrein bestaat uit percelen met zeer uiteenlopende groottes: een enkele private woning, een half verdiepte garage dat deels bebouwd is met kantoorpand, een brandweerkazerne en een groot woonblok. Er is in 'Centrum West' sprake van veel 'achterkant situaties' en weinig samenhang.

Het winkelcentrum De Roselaar ligt aan de oostzijde van Laan van Brabant in het plangebied. Dit winkelcentrum is sterk inwaarts georiënteerd en wordt aan drie zijden afgesneden van de andere delen van Centrum West, door de Laan van Brabant, Laan van Limburg en Roselaarplein.

Zes deelgebieden

De ontwikkeling van het plangebied wordt verdeeld over kleinere deelgebieden. De volgorde van de deelgebieden volgt de verwachte fasering in de tijd. Binnen Centrum West wordt onderscheid gemaakt in zes deelgebieden:

1. Ligaveld, deelgebieden 1A, 1B en 1C
2. Mill Hillveld, deelgebieden 2A en 2B
3. Brabersveld, deelgebieden 3A en 3B
4. Roselaarveld, deelgebieden 4A, 4B en 4C
5. HGD veld, deelgebied 5
6. Openbare ruimte: hoofdwegenstructuur



Figuur 2-1 Overzicht indicatieve ontwikkelgebieden voor fasering. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West, 2025)

2.2 De beleidskaders

De gebiedsontwikkeling van Centrum West staat niet op zichzelf. Een ruimtelijke ontwikkeling moet in principe voldoen aan het beleid van de gemeente en hogere overheden. Daarnaast dient te worden voldaan aan wet- en regelgeving, van het Rijk en de provincie en regelgeving van de gemeente. Het beleid en de wet- en regelgeving die relevant is zijn opgenomen in Tabel 2-1. De beleidsstukken zijn gebruikt om de ambities van het Ruimtelijk Raamwerk vorm te geven, of om aan te toetsen. Daarnaast is het beleid in Tabel 2-1 opgenomen waaraan in de uitwerking en uitvoering van de gebiedsontwikkeling getoetst moet worden.

Rijks- en provinciaal beleid

Het Rijksbeleid, bijvoorbeeld de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), en de provinciale omgevingsvisie zijn geraadpleegd en met name gebruikt om aan te toetsen. Daarnaast hebben de provinciale beleidsstukken richting gegeven aan het ontwerpproces.

Beleid stedelijke ontwikkeling en wonen

Gelet op de groeiambities van de gemeente en de woningbouwambitie in Centrum West, speelt het beleid voor stedelijke ontwikkeling en het woonbeleid een zeer belangrijke rol. De diverse stukken met betrekking tot stedelijke ontwikkeling en wonen, zowel provinciaal, regionaal en gemeentelijk hebben dan ook direct verband met de gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling kan gezien worden als een uitwerking van beleid en gemaakte afspraken. De ontwikkeling van de Centrum West draagt bij aan-, of is een uitwerking van, de provinciale verstedelijkingsstrategie, RSD40: kwaliteitssprong (2025), het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (2022), de omgevingsvisie De Verbonden stad (2022) en Mobiliteitsvisie Roosendaal 2040 (2025).

Gemeentelijk beleid

De gemeente Roosendaal heeft buiten het woonbeleid diverse beleidstukken. Voor zover deze stukken ambities bevatten op strategisch/gebiedsniveau, zijn deze meegenomen in het ontwerpproces van het Ruimtelijk Raamwerk. Ook bij de verdere uitwerking van de deelgebieden blijven de beleidsstukken relevant.

Wet en regelgeving

De Omgevingswet en de daarbij behorende Algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) vormen samen met de omgevingsverordening en beleidsregels van de Provincie Noord-Brabant het belangrijkste toetsingskader voor wet – en regelgeving.

In de ontwerpfase van het Ruimtelijk Raamwerk en de vertaling naar het programma is rekening gehouden met de voorschriften, voor zover die in deze fase van toepassing zijn. In het Ruimtelijk Raamwerk is er met name op gebiedsniveau ontworpen. Kaders voor milieu zoals geluid, luchtkwaliteit en water zijn met name in het proces van de mer (plan-mer-beoordeling) aan bod gekomen. Voor de verdere uitwerking blijven deze kaders ook gelden, en worden deze concreter.

Tabel 2-1 beleid, wet- en regelgeving van toepassing op ontwerpproces Centrum-West

Beleidsstuk		
Rijksbeleid	Relevant voor het ontwerp- en planvormingsproces	Relevant voor de uitwerking en uitvoering
Contourennotitie Nota Ruimte (2023) + Voorontwerp Nota Ruimte (2024)	X	
Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020)	X	
Nationale klimaatadaptatiestrategie	X	X
Deltawet & Deltaprogramma met daarin opgenomen het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie	X	X
Hitte-aanpak 2025	X	X
Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)		
Europese Richtlijn Stedelijk Afvalwater (UWWTD) (2024)	X	X
Kaderrichtlijn Water (KRW) (2000)	X	X
Nationaal Plan Energiesysteem (NPE) (2023)		X
Nationaal Programma Circulaire Economie 2023 – 2030 (update 2025)	X	X
Circulair Materialenplan (CMP) (2025)		X
Rekening houden met water en bodem (2025)	X	
Provinciaal beleid en regionale afspraken		
Convenant Biobased Bouwen & Telen (2025)		X
Omgevingsvisie Provincie Noord-Brabant (2018)	X	
Regionale Energiestrategie (RES) West-Brabant 1.0 (2021)		X
Regionale Verstedelijkingsstrategie West-Brabant	X	
Regionale Woondeal West-Brabant 2025	X	X
Regionale Woon-Zorgvisie (2025)	X	X
Uitvoeringsagenda Novex Stedelijk Brabant	X	
Visie klimaatadaptatie	X	
Wet- en regelgeving		
Europese Klimaatwet inclusief Verordening (EU) 2021/1119 (2021)		X
Milieukosten Indicator (MKI) (in ontwikkeling)		X
MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) (aanpassing in 2026)		X
Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant (2025)	X	X
Omgevingswet en aanverwante algemene maatregelen van bestuur (AMvB's; BKL, BAL) (o.a. erfgoed, flora en fauna, geluidhinder luchtkwaliteit, Natura2000, omgevingsveiligheid)	X	X
Waterschapverordening (2025)		X

Wet Betaalbare Huur		X
Wet collectieve warmte (Wcw) (2024)		X
Wet versterking regie volkshuisvesting (2026)	X	
Gemeentelijk beleid		
Omgevingsvisie Roosendaal; De verbonden stad (2022)	X	X
Toekomstvisie RSD40: kwaliteitssprong (2025)	X	X
Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (2022)	X	
Welstandsnota Roosendaal		X
Mobiliteitsvisie Roosendaal 2040 (2025)	X	X
Nota Parkeernormen 2025 (2026)	X	X
Parkeerbeleidsplan 2025 (2026)	X	X
Laadpalenbeleid Gemeente Roosendaal 2025 – 2030 (2025)		X
Economische Visie Roosendaal 2040 'Slimme doeners maken de toekomst' (2025)	X	
Retailvisie (2015) (update in 2026 verwacht)	X	X
Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw koopwoningen (2025)		X
Woonzorgvisie gezond wonen en leven in Roosendaal (2021)	X	X
Volkshuisvestingsprogramma (in ontwikkeling, verwacht in 2026)	X	X
Regie op de Aandachtsgroepen (in ontwikkeling, verwacht in 2026)	X	X
Nota Bodembeheer 2022-2032		X
Gebiedsgericht geluidbeleid (in ontwikkeling, verwacht in 2026)		X
Afwegingskader geluid (weg, rail en industrie) (in ontwikkeling, verwacht in 2026)		X
Omgevingsveiligheidsbeleid (in ontwikkeling, verwacht in 2026)	X	X
Toetsingskader Roosendaal Natuurstad (2021)		X
Nota verbindend Groen (2016)		X
Water- en rioleringsprogramma 2024-2027	X	X
Roosendaalse Maatlat (klimaatadaptatie)	X	X
Nota Visie Duurzame energie (in procedure, verwacht in 2026)		X
Warmteprogramma (in ontwikkeling, verwacht in 2026)		X
Het Nieuwe Normaal (circulariteit)		X
Visie Circulair Roosendaal (2024-2028) + uitvoeringsprogramma	X	X
Roosendaals Isolatieprogramma 2023-2026		X
Convenant Biobased Bouwen & Telen		X

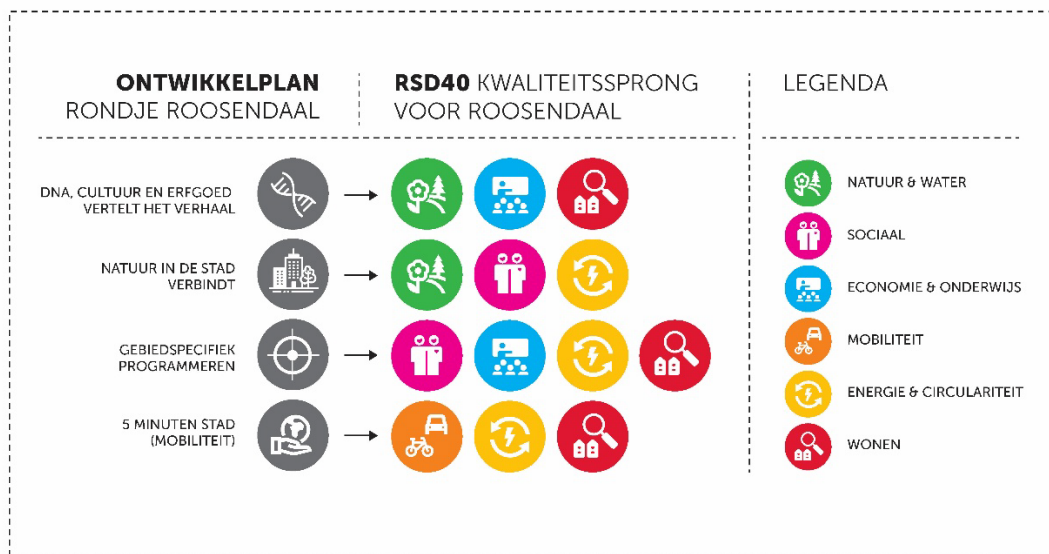
2.3 Ruimtelijke visie gebiedsontwikkeling

De gemeente wil Roosendaal mooier en beter maken (RSD40, 2025). Centrum West is één van de eerste plekken waar we invulling geven aan de visie RSD40: kwaliteitssprong, het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal en de Omgevingsvisie. Er wordt naar gestreefd dat Centrum West een volwaardig onderdeel van de stad vormt en een toegevoegde waarde is voor de bestaande omgeving. Het gebied transformeert naar een aantrekkelijk gebied, waar het prettig wonen is met voorzieningen nabij.

Het Ruimtelijk Raamwerk (de visie op het gebied) benadert het gebied 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 gebiedspecifiek 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.

De transformatie van Centrum West staat in relatie tot de zes bouwstenen van RSD40: kwaliteitssprong die bijdragen aan een toekomstbestendige, leefbare en verbonden gemeente in 2040 (RSD40, 2025).

- **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.



Figuur 2-2 Verbeelding thema's. (Bron: Oplegnotitie Ruimtelijk Raamwerk Centrum West, 2025)

Het Ruimtelijk Raamwerk is gericht op structuur en samenhang. Het spoor verdeelt de stad, maar we maken nieuwe verbindingen. 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 (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Meereizen (deelauto en -fiets) en als laatste op particuliere auto's).

Klimaatadaptatie vereist oplossingen voor wateropvang, vergroening en verkoeling. Langs de nieuwe langzaam verkeersroutes komt meer groen. De ambitie is om bij te dragen aan minimaal 9 m² groen per inwoner, gezien over de gehele gemeente. Er komen in de (gedeelde) openbare ruimte plekken waar mensen kunnen zitten, elkaar ontmoeten, spelen en bewegen.

2.4 Van Ruimtelijk Raamwerk naar omgevingsprogramma gebiedsontwikkeling

Het Ruimtelijk Raamwerk is vertaald in dit omgevingsprogramma en het programma vormt daarmee de juridische basis voor verlenging van het voorkeursrecht. Bij de vertaalslag is nadrukkelijk gebruik gemaakt van de opgestelde plan-mer-beoordeling bij dit omgevingsprogramma. Het ontwerp uit het Ruimtelijk Raamwerk is niet aangepast en er zijn geen nieuwe keuzes gemaakt, maar er zijn wel aanscherpingen gedaan, zoals het betrekken van wat er nodig is om negatieve milieueffecten tegen te gaan. Het Ruimtelijk Raamwerk ontwerp is in dit omgevingsprogramma vertaald in:

- De hoofdstructuren voor het gebied; een ruimtelijk raamwerk van wat er op welke plek beoogd wordt;
- Spelregels voor verdere uitwerking en de planologische borging in het vervolg;
- Een overzicht van wat er nog nader te onderzoeken is en ontwikkelingsstrategie.

3. Ruimtelijk programma Centrum West

3.1 Programmakaart

De totaalkaart uit het Ruimtelijk Raamwerk voor Centrum West geldt in dit omgevingsprogramma als de basis. Op deze 'programmakaart' (zie Figuur 3-1) zijn alle voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in Centrum West samengevat. *(Klik op de afbeelding voor een uitvergroting)*. De programmakaart is hetzelfde als de totaalkaart uit het Ruimtelijk Raamwerk. De kaart vormt samen met de tekst in dit hoofdstuk het indicatieve kader voor verdere uitwerking. De verdere uitwerking kan op details en exacte locaties nog wijzigen: het is dan ook geen definitieve verbeelding, zoals in een omgevingsplan.



Figuur 3-1 Indicatieve programmakaart, Ruimtelijk Raamwerk. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West, 2025)

Waar het Ruimtelijk Raamwerk vooral nog beschrijft wat er gewenst is in het gebied, is er in de fase van dit omgevingsprogramma gericht op het toedelen van functies en met welke kaders rekening moet worden gehouden om de diverse ontwikkelingen haalbaar en uitvoerbaar te maken. In de hiernavolgende paragrafen is het ruimtelijk programma uit het Ruimtelijk Raamwerk opgenomen. Daarbij is eerst ingegaan op het totale plangebied en daarna een verdieping per deelgebied beschreven. De kaders voor de diverse ontwikkelingen in het gebied zijn beschreven in de ruimtelijke programmering en de spelregels. Deze spelregels zijn randvoorwaardelijk voor verdere uitwerking en zullen in sommige gevallen ook planologisch worden geborgd in het omgevingsplan. Spelregels kunnen ook aangeven dat nader onderzoek noodzakelijk is ten behoeve van de verdere haalbaarheid, of dienen ter inspiratie bij afwegingen die in de verdere uitwerking van plannen nog te maken zijn.

3.2 Totale plangebied Centrum West

3.2.1 Inleiding

Deze paragraaf gaat in op wat er in het gebied Centrum West is voorzien, zowel aan functies als aan ruimtelijke inrichting, openbare ruimte, verkeer en mobiliteit. Per aspect is een beschrijving opgenomen, waarna een overzicht volgt van de spelregels die meegenomen moeten worden bij de verdere uitwerking van de plannen. De paragraaf hierna zoomt in op de diverse deelgebieden.

3.2.2 Wonen

Met de ontwikkeling van Centrum West wil Roosendaal het woningtekort aanpakken. Er kunnen netto 1.000 tot 1.200 nieuwe woningen (voornamelijk appartementen) worden toegevoegd. Deze woningen vervangen grotendeels bestaande functies, waaronder kantoren of verouderde bebouwing.

Het programma voor het plangebied wordt mede bepaald door transformatie van bestaande en nieuwe bebouwing. We vervangen/verplaatsen daarvoor 10.500m² BVO wonen, 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 wonen worden toegevoegd, samen met mogelijkheid voor 27.700m² BVO geclusterde parkeervoorzieningen en 6600m² BVO aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Netto voegen we maximaal 116.000m² BVO toe.

In principe moet iedereen die stedelijk wil wonen hier kunnen wonen. Passend bij leefstijl, inkomen, leeftijd, gebruik van voorzieningen. Vanuit het aspect omgevingsveiligheid (spoor en A58) dient rekening gehouden te worden met het huisvesten van doelgroepen in deze specifieke zones van het plangebied, met het oog op zelfredzaamheid. Binnen brand- en explosieaandachtsgebied rond het spoor en de A58 is het toestaan van zeer kwetsbare gebouwen niet wenselijk vanuit de gemeente Roosendaal, ook uit het oogpunt van zelfredzaamheid.

Een levendig woonmilieu kent een verscheidenheid aan bewoners in een diversiteit van woninggrootte en woningtype. Het woonprogramma verrijkt het huidige woningaanbod met onder meer appartementen en woonwerk units. Het toepassen van woningdifferentiatie is van belang om eenzijdige bewoning en daarmee druk op de leefbaarheid van de woonomgeving te voorkomen.

Het woningvoorraadbeleid van de gemeente Roosendaal richt zich op het behoud en het beheer van een kwalitatief goede woningvoorraad met toekomstwaarde waarbij wordt toegezien op een prijs/kwaliteitsprestatie. Het uitgangspunt is de verdelingsregel 30-40-30. Dit houdt in dat 30% van de nieuwe huurwoningen bedoeld is voor sociale huur, 40% voor middeninkomens en 30% voor de vrije sector (ondergrens huurliberalisatie).

Om een overschot aan kleinere appartementen met daardoor ongeschikte of beperkte kwaliteit in een gebied te voorkomen, wordt bij uitwerking van woningbouw een gemiddelde minimale vloeroppervlakte van 100 m² BVO NEN-norm 2580 gehanteerd.

3.2.3 Overige functies en voorzieningen

In het plan is er ruimte voor diverse andere voorzieningen die bijdragen aan een levendige en toekomstbestendige woon- en leefomgeving. Op hoeklocaties en langs routes wordt in de plinten van gebouwen naast wonen ook ruimte voor niet-wonen functies toegedacht. Bijvoorbeeld commerciële functies en maatschappelijke voorzieningen, die bijdragen aan de behoeften van doelgroepen.

Binnen de centrumring kan het gaan om commerciële functies: horeca en detailhandel. Buiten de centrum ring zijn de functies horeca en detailhandel (met uitzondering van ondergeschikte horeca- en detailhandel), niet toegestaan mede op basis van het bestemmingsplan 'Terugdringen horeca en detailhandel buiten de centrumring' als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan en het voorbereidingsbesluit 'Oude Centrum'.

De brandweerkazerne moet worden vervangen. De brandweerkazerne met oefenterrein wordt verplaatst naar een locatie aan de zuidzijde van het plangebied, nabij de A58. Deze locatie is strategisch gelegen vanuit het oogpunt van aanrijtiden en uitrukgelegenheid. Door de verplaatsing ontstaat op de huidige locatie van de brandweerkazerne ruimte voor herontwikkeling.

Er is geen ruimte voor ontwikkeling van nieuwe kantoren in het gebied. Bestaande kantoren worden gestimuleerd om zich te vestigen rondom het station Roosendaal. Voor het op dit moment aanwezige tankstation is het de bedoeling om deze op termijn te verplaatsen naar een locatie buiten het plangebied.

3.2.4 Stedenbouw en openbare ruimte

De stedenbouwkundige opzet en structuur is gericht op:

- een duidelijke stedelijke identiteit;
- een leesbare structuur van bouwblokken, pleinen en lanen;
- een herkenbare stadsentree, zonder het historische stadshart te belasten;
- een hoogwaardig woon- en leefklimaat in een verdicht stedelijk gebied.

Bebouwing

Met de gebiedstransformatie wordt gewerkt aan een nieuwe hoogstedelijke, toekomstbestendige woonomgeving. Hoewel het gebied sterke verdichting krijgt, is er nadruk op een menselijke maat, onder meer door gebruik van kortere blok lengtes, verspringende bouwdelen en variatie in bouwhoogtes binnen één bouwblok/-veld.

Het plan maakt op strategische plekken een duidelijke schaa sprong in hoogte, passend bij de ambitie om het centrum te verdichten:

- Deze bebouwing is gesitueerd op plekken waardoor duidelijk is waar het centrum begint en waarbij de kerktoren van de Sint Jan een zichtbaar herkenningspunt blijft vanuit de omgeving.
- Binnen het plangebied worden op aangewezen hoogbouwaccenten van 50 tot maximaal 70 meter toegestaan, hoger dan traditioneel gebruikelijk in Roosendaal.
- Deze hoogteaccenten liggen vooral langs het spoor, de Laan van Brabant en nabij infrastructuur, waardoor ze onderdeel worden van een noord-zuidzone met hogere bebouwing.
- De hogere gebouwen fungeren als stedelijke herkenningspunten, die de entree van het centrum markeren en van afstand herkenbaar maken.

Vrijwel overal worden alzijdige bouwblokken voorgeschreven: gebouwen met actieve gevels aan alle zijden, die naar de straten en pleinen gekeerd zijn. Hiermee wordt een levendige, veilige openbare ruimte gecreëerd. De nieuwe bebouwing sluit naadloos aan op de bebouwing van de context, zodat stadsblokken ontstaan met voorkanten aan alle zijden.

De begane grond (plintlaag) wordt flexibel ingedeeld en draagt bij aan levendigheid en sociale veiligheid. Wonen op begane grond is alleen mogelijk met hogere verdiepingshoogte op begane grond. Dit biedt ruimte aan lichtinval en flexibel gebruik zoals werken, benedenwoningen aan binnentuinen en of kleinschalige voorzieningen (zie 3.2.3 'overige functies en voorzieningen'). Bij het winkelcentrum is een programma voornamelijk met detailhandel op begane grond, (entree voor de) woningen, bergingen en fietsparkeren mogelijk.

Vanuit het oogpunt van woonkwaliteit komen er geen enkelzijdig georiënteerde woningen met alleen een noordgevel. Verder dient bij het noordelijk plein en het plein ter hoogte van de nieuwe markt extra aandacht te worden besteed aan het borgen van genoeg zonlicht op gevels.

Binnenterreinen en daken worden zo groen mogelijk ingevuld. Waar mogelijk krijgen daken ook een multifunctionele (groen, wateropvang en energieopwek) invulling.

Openbare ruimte

De ontwikkeling van Centrum West is erop gericht om openbare ruimtes te creëren die uitnodigen tot gebruik, ontmoeting en comfort, en waarin mensen zich veilig, gezien en verbonden voelen. De bebouwing wordt ingebed in een hoogwaardige omgeving met:

- vergroende straten en lanen;
- nieuwe oost-westverbindingen;
- groene en koele plekken om hittestress te verminderen;
- buurtparken, lineaire parken en binnentuinen om te ontmoeten en te recreëren;
- nadruk op stappen, trappen en openbaar vervoer (STOMP-principe);
- parkeren in geclusterde parkeergarages/-voorzieningen, zodat de openbare ruimte groen en autoluw is.

Voor de openbare ruimte zijn ontwerprichtlijnen opgesteld in het Ruimtelijk Raamwerk waarbij het uitgangspunt is dat er een stevige vergroening in het gebied komt, gecombineerd met meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Bij het groen inrichten van de openbare ruimte is aandacht voor het toevoegen van groen met verschillende doelen. Denk aan het inzetten van groen tegen hittestress, voor waterberging, ter bevordering van biodiversiteit of ten behoeve van de verblijfskwaliteit.

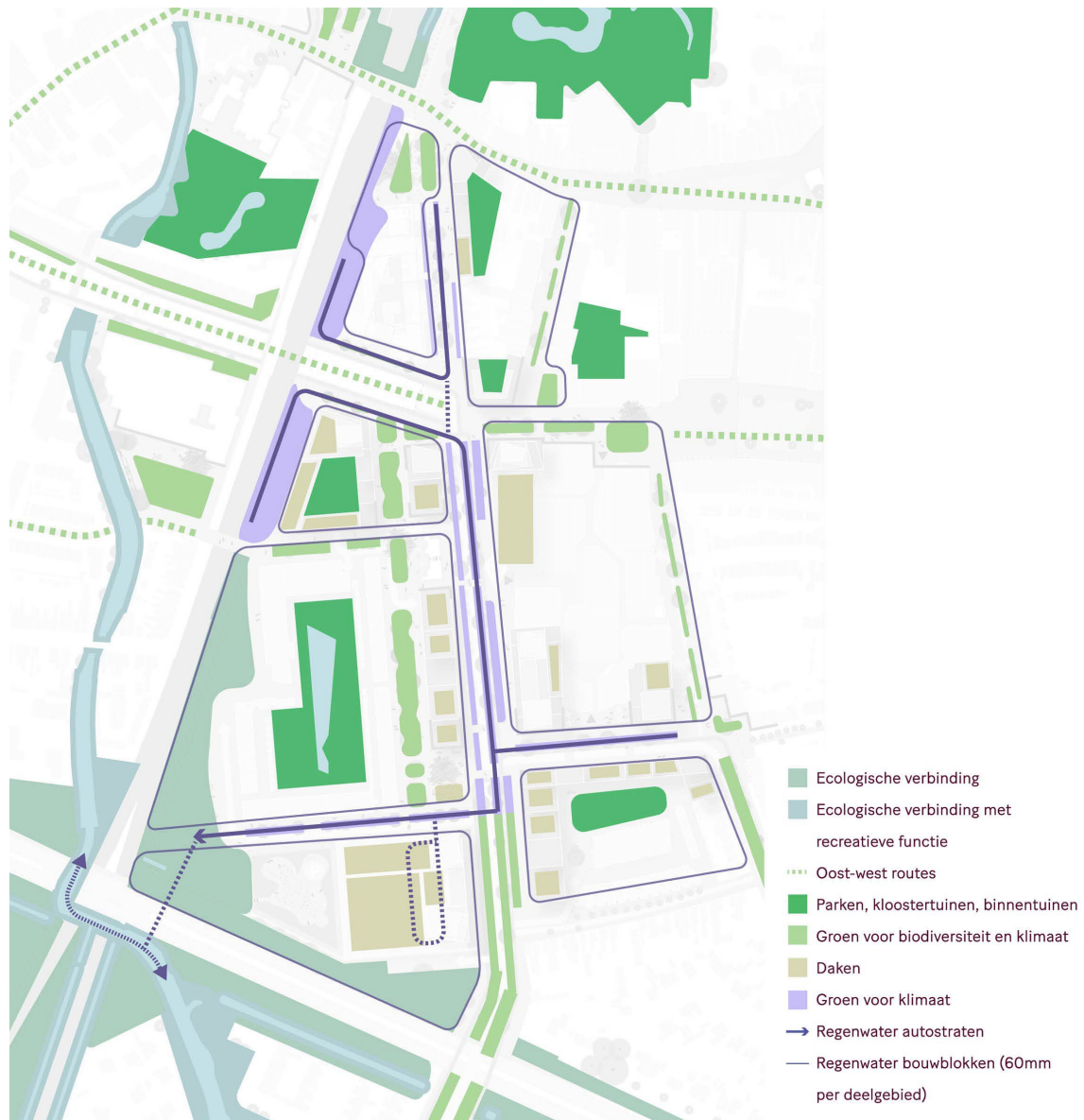
Verbindingen

Door de routes in 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 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.

Er ontstaat een netwerk aan routes en verblijfslocaties met rust en reuring. Specifiek ontstaan er op de overgang van buurt naar stad bijzondere plekken voor ontmoeting in de openbare ruimte. Deze schakelplekken bevinden zich op het snijpunt van belangrijke stadsstructuren en Laan van Brabant, met de op actieve mobiliteit ingerichte oost-westroutes. Er is hier ruimte voor hogere gebouwen en bijzonder programma in de plint.

De Lanen (Hendrik Gerard Dirckxstraat, Laan van Brabant en Laan van Limburg) worden heringericht met meer ruimte voor voetgangers en fietsers, waardoor ze zich ontwikkelen tot verblijfsvriendelijke, groene corridors. Langs nieuwe langzaamverkeersroutes komen plekken om te zitten, elkaar te ontmoeten en te verblijven.

Natuur krijgt een prominente rol in de gebiedsontwikkeling. De Molenbeek (buiten plangebied) en de linten vormen de hoofdstructuur voor ecologische en recreatieve groene verbinding van groene clusters en parken. Langs het spoor komt ecologisch weelderig groen, dat bijdraagt aan biodiversiteit.



Figuur 3-2 Structuur Groen-blauw raamwerk. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West, 2025)

Water

Ook water krijgt een prominente plek in de ruimtelijke inrichting. We creëren een robuust en toekomstbestendig watersysteem dat bestand is tegen extreme weersomstandigheden, zoals hevige regenval en droogte. Door water op te vangen en te hergebruiken, wordt de druk op het rioolstelsel verminderd en wordt wateroverlast voorkomen. De ruimtelijke inrichting gaat uit van:

- het inzetten van vergroening om water te bergen, hittestress te verminderen en verkoeling te bieden.
- het benutten van multifunctionele daken voor wateropvang, naast groen en energieopwekking.
- water gaat vertraagd richting de beek. In de openbare ruimte en bij bebouwing wordt het regenwater opgevangen, vastgehouden, hergebruikt en vervolgens vertraagd afgevoerd. De Laan van Brabant is hierin een belangrijke ruimtelijke drager.
- het inrichten van routes door het gebied, zodat deze bijdragen aan een groen-blauw netwerk dat regenwater opvangt en afvoert bij hevige regenval.

3.2.5 Mobiliteit

Met de ontwikkeling van Centrum West wordt expliciet ingezet op actieve mobiliteit, betere verbindingen en een verkeersluw stedelijk milieu.



Figuur 3-3 Structuur mobiliteit. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West, 2025).

Er komt minder ruimte voor de auto en meer ruimte om te lopen en te fietsen. De ontwikkeling vindt plaats volgens het STOMP-principe: Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openbaar vervoer, Meereizen (deel)mobilititeit en Privé-auto als laatste. Hiermee verschuift de mobiliteitsbalans richting voetganger, fietser en OV. Om ervoor te zorgen dat wandelen en fietsen vanzelfsprekende keuzes zijn worden nieuwe routes vergroend en aantrekkelijk vormgegeven, sluiten verbindingen aan op regionale fietsroutes en het station en krijgt langzaam verkeer prioriteit op kruisingen, in openbare ruimte en in verblijfsgebieden.

Routes

Autoverkeer wordt via een beperkt aantal logische routes het gebied binnengeleid (conform het Inprikkermodel uit de Mobiliteitsvisie Roosendaal 2040). Hierdoor blijft het binnengebied (en op de Laan van Brabant) rustiger en veiliger. Op de lange termijn is het wensbeeld dat de parkeergarage aan de Nieuwe Markt een westelijke entree krijgt, hierdoor neemt dan ook de verkeersintensiteit op de Laan van Brabant af.

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 toegang krijgt tot de parkeervoorzieningen voor de woningen in het plangebied, uitruk gelegenheid biedt aan de brandweer en toegang verleend aan de landingsplaatsen voor de bezoeker van het centrum.

In het Ruimtelijk Raamwerk is een nieuw profiel voorgesteld voor de lanen, ter verbetering van de leefomgeving, waarbij meer ruimte is voor de voetganger, fietser en vergroening. Dit is een lange termijn visie. De nieuw ingerichte laan krijgt aan beide zijden royale groene zones die functioneren als buffer tussen langzaam verkeer en autoverkeer. De laan verandert van een functionele verkeersader in een stedelijke route met identiteit en kwaliteit.

De huidige routes binnen het plangebied zijn met name noord-zuid georiënteerd. De huidige versnippering door spoor, infrastructuur en verharding wordt tegengegaan door de oost-west verbindingen te creëren en daarmee de barrière werking van het spoor te verminderen. Ze zijn gericht op langzaam verkeer, waardoor omliggende wijken beter aansluiten op het centrum. Het historische lint vormt de belangrijke route voor langzaam verkeer. Het noordelijk deel van Centrum-West vormt de verbinding tussen Spoor C en centrumgebied.

Parkeren

Het toevoegen van woningbouw betekent een toename van behoefte aan parkeervoorzieningen. De auto wordt in het plan zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd. Per fase wordt de parkeernorm bepaald op basis van geldend beleid en veranderende mobiliteitsvormen (zoals deelmobiliteit). Om de openbare ruimte in te kunnen richten voor verblijf, ontmoeting, groen, wandelen en fietsen en om verkeersbewegingen te bundelen, worden parkeervoorzieningen geclusterd. Voor de benodigde parkeercapaciteit wordt eerst gekeken naar (het optimaliseren gebruik van) bestaande voorzieningen en daarna worden nieuwe voorzieningen gerealiseerd. In het plangebied worden geclusterde parkeervoorzieningen ontworpen die bijdragen aan een aantrekkelijk straatbeeld, het verminderen van hittestress, een betere ruimtelijke inpassing van een doorgaans grootschalig programma en vergroening langs de spoorzone. Nieuwe parkeergarages worden met name geplaatst langs het spoor en de A58, waar ze minder impact hebben op de leefomgeving en gemakkelijk bereikbaar zijn via korte inpridders langs de oost-westverbindingen vanuit de Laan van Brabant. 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 Burgemeester 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.

3.2.6 Milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid en trillingen)

Binnen Centrum West wordt gezocht naar een goede balans van verdichten en het waarborgen van een aantrekkelijke leefomgeving. Er moet daarom zorgvuldig worden omgegaan met milieuaspecten als geluid, luchtkwaliteit, trillingen en omgevingsveiligheid.

Geluid

De ontwikkeling van Centrum West vindt plaats in een stedelijke omgeving met al bestaande geluidbelasting (met name door het spoor, de A58 en de Laan van Brabant). In het kader van de plan-mer-beoordeling is een beschouwing van het aspect geluid opgesteld. Hieruit blijkt dat voor het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in Centrum West maatregelen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestaande geluidbelasting/geluidsbelasting vanuit de omgeving op Centrum West.

Met de ontwikkeling van Centrum West wordt ervoor gekozen om functies als nieuwe parkeergebouwen zodanig in zones met hogere milieubelasting (geluid, trillingen en omgevingsveiligheid) te situeren zodat er bufferwerking optreedt en er in andere zones een aangenaam geluidluw gebied ontstaat om te wonen.

Desalniettemin blijkt uit de beschouwing dat er nadere maatregelen bij de verdere uitwerking nodig zijn 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. Nader onderzoek is nodig om de vereiste geluidsmaatregelen te bepalen.

Centrum West voorziet in de verplaatsing van de brandweerkazerne, naar Ligaveld deelgebied 1A. Tevens is op deze locatie in het Ruimtelijk Raamwerk een hoogteaccent aan Laan van Brabant voorzien. Programmatisch is dit te realiseren met een deel van de totale woningbouwopgave. Indicatieve beschouwingen in het kader van geluid laten zien dat woningbouw (al dan niet in combinatie met de brandweerkazerne) om nader onderzoek vraagt. Er ligt hier een ontwerpogave waarbij een heroverweging plaats kan vinden van de bedachte opzet in het Ruimtelijk Raamwerk. Zo kan gebruik worden gemaakt van eventuele afschermende werking van bebouwing, en daardoor minder prioriteit worden gegeven aan het hoogteaccent. Bouwkundige maatregelen tegen geluidbelasting zijn noodzakelijk, maar daarbij dient overwogen te worden of de gewenste kwaliteit en betaalbaarheid van het nieuwe woon- en leefklimaat geborgd kunnen worden.

Luchtkwaliteit

De toename van verkeer als gevolg van de ontwikkeling van Centrum West leidt tot een beperkte toename aan concentraties fijnstof en stikstofdioxide. De concentraties worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de omgeving. Er wordt aan de wettelijke omgevingswaarden wordt voldaan.

Tijdens de realisatiefase kan sprake zijn van een tijdelijke verslechtering van de luchtkwaliteit door de uitstoot van bouw materieel en aan-/afvoer van materiaal door vrachtwagens. Gezien de aard van de planontwikkeling is deze uitstoot beperkt en tijdelijk. Bij aanbestedingen en bouwprojecten wordt gestreefd naar de inzet van schone en emissieloze bouwmethoden.

Omgevingsveiligheid

De ontwikkeling van Centrum West bevat geen nieuwe risicobronnen. Wel leidt de ontwikkeling van Centrum West tot een toename van het aantal mensen dat woont, werkt en verblijft in de nabijheid van bestaande risicobronnen en aandachtsgebieden. Door bij nieuwbouw, zoals woningen, bedrijven, voorzieningen e.d. waar mensen langdurig verblijven meer afstand te houden tot de meest relevante risicobron (spoorlijn en in mindere mate de A58) kan het groepsrisico worden verlaagd.

In verband met brand- en explosieaandachtsgebieden die overlappen met het plangebied dienen er maatregelen te worden onderzocht en onderbouwd. Door middel van eventuele restricties op de bouw van zeer kwetsbare gebouwen binnen het brand- en explosieaandachtsgebied, en door het nemen van passende veiligheidsmaatregelen binnen de brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden, kan een voldoende hoog beschermingsniveau worden gerealiseerd. Denk hierbij onder meer aan het toepassen van scherfvrij glas en verstevigde constructies in het kader van explosieaandachtsgebied.

Trillingen

De ontwikkeling van Centrum West leidt op zichzelf niet tot wezenlijke toename van trillinghinder. Trillinghinder door het spoor is in een deel van Centrum West (langs het spoor) niet uit te sluiten. Voor woningen in het deelgebied Ligaveld, HGD-veld en Brabersveld is nader onderzoek nodig naar de mate van trillinghinder door het spoor.

3.2.7 Spelregels totale plangebied

Spelregels wonen

- Bij nieuwbouw in Centrum West wordt de 30-40-30-regel gehanteerd: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop/middenhuur en 30% vrije sector.
- Bij woningbouw moet een gemiddelde minimale vloeroppervlakte van 100 m² BVO NEN-norm 2580 worden gehanteerd. Binnen de centrumring geldt een minimum van 60 m² GBO Wonen.
- In de nadere uitwerking dient onderzocht te worden of en waar er expliciet ruimte gevonden kan worden voor grondgebonden koopwoningen.
- Bij de inrichting van de plinten binnen het plangebied moet er gestreefd worden naar minimaal 50% invulling met de activiteit 'wonen'.
- Met het oog op omgevingsveiligheid (zoals nabijheid van het spoor en de A58) dient bij de situering van woningen en toewijzing van doelgroepen rekening gehouden te worden met risicogebieden; zeer kwetsbare doelgroepen zijn uitgesloten in brandaandachtsgebied rondom het spoor en de A58.

Spelregels bebouwing

- Beeldkwaliteit: de bebouwing dient te worden ontworpen met in acht name van de richtlijnen- en referentieafbeeldingen voor beeldkwaliteit, zoals opgenomen in het Ruimtelijk Raamwerk (zie bijlage 1).

- Bij maximale bouwhoogtes van nieuwbouw wordt rekening gehouden met de bestaande bebouwingshoogte en -formaat van het plangebied en omgeving, waarbij een geleidelijke overgang naar hoogte acceptabel wordt beschouwd. Mits er rekening wordt gehouden met slagschaduw.
- Binnen het plangebied worden de volgende bouwhoogten gehanteerd, die zijn gespecificeerd per deelgebied:
 - Lint: maximaal 10 tot 20 meter.
 - Wijk: stedelijke laag van 4 tot 8 lagen, maximaal 10 tot 30 meter.
 - Stad: hoogteaccent maximaal 30 tot 50 meter.
 - Nationaal: hoogteaccenten van maximaal 50 tot 70 meter, de grootste hoogte is aan snelweg en spoor tot 70 meter, aansluitend bij reeds bestaande accenten in de stad.
 - Afmetingen van hoogteaccenten moeten dusdanig gekozen worden dat er ruimte is voor architectonische oplossingen in het kader van geluid en omgevingsveiligheid. Tevens wordt voorkomen dat de accenten negatieve effecten ten aanzien van slagschaduw en windhinder veroorzaken.
- Woonkwaliteit: wonen op maaiveld is alleen mogelijk met hogere verdiepingshoogte op begane grond (licht en flexibiliteit in programma).
 - Zorg voor meer lichtinval op de begane grond.
 - Zorg voor flexibiliteit in gebruik, bijvoorbeeld werken-aan-huis, of atelier.
- Alzijdige bouwblokken: de alzijdige bouwblokken moeten qua maat en schaal aansluiten bij de bestaande structuur van straten en pleinen.
- Nieuwbouw dient altijd te worden ontworpen met oog voor de menselijke maat;
 - Er mag geen uniforme bouwhoogte per bouwblok worden toegepast, wissel af in bouwhoogten.
 - Gebruik hoogteverschillen en sokkels met hoogteaccenten om variatie te creëren.
 - Voorkom monotonie en lange gevel lengtes, repetitie in verschijningsvorm is onwenselijk. Varieer in gevelindelingen.
 - Elke stedenbouwkundige korrel binnen een bouwveld dient zijn eigen identiteit te hebben en op zichzelf herkenbaar te zijn.
 - Besteed aandacht aan versterking van de sociale cohesie en gemeenschapszin.
- Boven de sokkel
 - Hoogteaccenten liggen terug ten behoeve van stedelijke laag. Hoogteaccent als stedenbouwkundige korrel landt ten alle tijden op maaiveld met zijn stedenbouwkundige en architectonische vormgeving.
 - 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
- De gevels van parkeervoorzieningen moeten zo worden vormgegeven dat ze zorgen voor een levendig straatbeeld en hittestress tegen gaan.
- Het nieuwe normaal en biobased bouwen: betrek bij de ontwerp en bouw de afspraken voor circulair en biobased bouwen conform covenant biobased bouwen en Het Nieuwe Normaal.
- Natuurinclusief & klimaatbestendig bouwen: Bij voorkeur wordt gebouwd met groene gevels en/of daken, zodat natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie worden bevorderd.

Spelregels openbare ruimte

- Biodiversiteit: De ontwikkeling stimuleert (inheemse) biodiversiteit. Bomen krijgen zo maximaal mogelijk groeiruimte, ook ondergronds. Er worden voedsel-, broed- en rustplekken gecreëerd voor insecten, vogels en andere kleine stadsdieren.
- Klimaatadaptatie en natuur: betrek het Toetsingskader Roosendaal Natuurstad en de Roosendaalse Maatlat voor het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte.
- Groennorm: elke deelgebied- en/of bouwblok ontwikkeling dient bij te dragen aan de gemeentebrede ambitie van 9m² groen per inwoner.
- Natuurinclusief & klimaatbestendig bouwen: Bij voorkeur wordt gebouwd met groene gevels en/of daken, zodat natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie worden bevorderd.
- Regenwaterbeheer: De openbare ruimte moet bestand zijn tegen een regenbui van 70 mm in één uur (T100-bui) en de inrichting moet de eerste 60mm gerekend over het gehele plan in de nieuwe situatie

kunnen opvangen en binnen 24 uur dient de bergingsvoorziening weer leeg te zijn. Dit is van toepassing op het werkgebied als geheel (particulier en openbaar terrein); infiltratie (en hergebruik) van regenwater op eigen terrein per bouwblok zijn vereist.

- Openbare ruimte voor mens en natuur: De openbare ruimte dient te worden ingericht als zone voor verblijf en ontmoeting, een ruimte die ten dienste staat aan de mens en natuur in het gebied.
- Centrum West moet ruimtelijk en functioneel worden verbonden met de rest van de stad. Dit geldt niet alleen voor verkeersstromen (waarbij het STOMP-principe leidend is), maar ook voor groene en blauwe structuren.

Spelregels verkeer en mobiliteit

- Mobiliteitshubs: in het plangebied moeten op de beoogde plekken mobiliteitshubs komen.
- STOMP: De inrichting van mobiliteit in de gebiedsontwikkeling dient te worden geprioriteerd in de volgorde van: stappen/lopen, trappen/fietsen, openbaar vervoer, meereizen (deelauto en -fiets) en privéauto.
- Aantrekkelijke langzaamverkeersroutes: Ontwerp nieuwe routes groen en aantrekkelijk, sluit aan op regionale fietsroutes en station, en geef langzaam verkeer prioriteit op kruisingen, in de openbare ruimte en verblijfsgebieden.
- Wegprofielen: wegprofielen worden ingevuld met meer ruimte voor fiets en voetganger (naar minimaal benodigde afmeting. Eén en ander afhankelijk van het toekomstig gebruik en CROW-richtlijnen.). De auto is waar mogelijk te gast: directe verbindingen voor fietsers en voetgangers. Bereikbaarheid van woningen en voorzieningen met de auto moet wel gewaarborgd zijn.
- Auto's uit straatbeeld. Geparkeerde auto's moeten maximaal uit het straatbeeld worden gehouden. Parkeren wordt zoveel mogelijk in pandig en/of ondergronds gerealiseerd.
- Parkeren: Het parkeerbeleid 'Nota Parkeernormen 2025' geldt voor auto- en fietsparkeren. Er geldt een passende parkeernorm bij hoog stedelijke woonmilieu.
- Beperken overlast bouwfase: Beperk overlast door bouwactiviteiten en parkeren voor de bestaande omgeving bij nadere uitwerking en fasering van ontwikkelingen.

Spelregels milieu

- Geluid: Er dient actief gestuurd te worden op het beperken van geluidsoverlast. Nader onderzoek naar geluidsmaatregelen is noodzakelijk. Naar verwachting zijn verdere maatregelen vereist om aan wettelijke geluidsnormen te voldoen.
- Luchtkwaliteit: Uitstoot door bouwverkeer en materieel dient zoveel mogelijk beperkt te worden door het inzetten van schone en emissieloze bouwmethoden, zeker tijdens de bouwfase.
- Omgevingsveiligheid:
 - Bij de nadere uitwerking dient rekening te worden gehouden met de adviezen die zijn gegeven in de zienswijze van de Veiligheidsregio/Brandweer Midden- en West-Brabant. Zie hiertoe de zienswijze die is ingediend op het ontwerp programma. Het betreft adviezen met betrekking tot de onderwerpen Externe veiligheid (omgevingsveiligheid), Bereikbaarheid (brandweer), bluswatervoorziening en veilige klimaatadaptie.
 - De afstand tussen gebouwen waar mensen langdurig verblijven en bestaande risicobronnen (zoals het spoor en de A58) moet vergroot worden om het groepsrisico te verlagen. Binnen brand- en explosieaandachtsgebieden moeten restricties en passende veiligheidsmaatregelen worden toegepast, zoals scherfvrij glas en verstevigde constructies. De Veiligheidsregio dient actief te worden betrokken bij de plannen/ontwikkelingen.

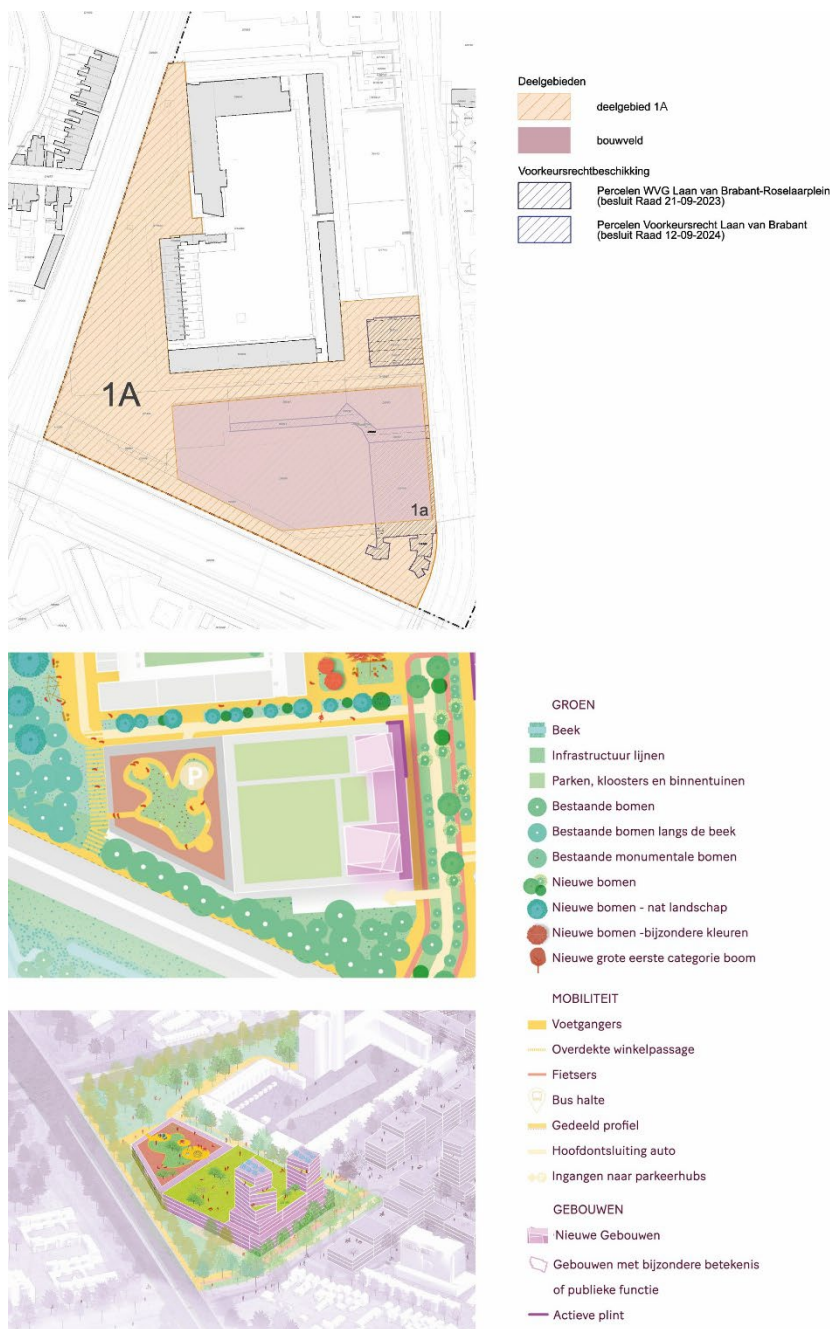
3.3 Verdieping deelgebieden

3.3.1 Inleiding

Hieronder zijn de ruimtelijke ingrepen per deelgebied toegelicht, voor zover deze nu zijn bedacht en uitgewerkt. Per deelgebied is de ruimtelijke opgave benoemd en is aangegeven welke verandering er wordt beoogd, wat de voorgenomen ruimtelijke programmering is in het gebied en welke gebiedsspecifieke spelregels er gelden. In bijlage 2: Voorkeursrecht van het omgevingsprogramma is een kaart opgenomen met vigerende bestemmingen d.d. 4 maart 2026. Bij de verdere uitwerking van deelgebieden moeten een aantal zaken verder worden onderzocht en of uitgewerkt, zie hiervoor paragraaf 4.4.

3.3.2 Ligaveld deelgebied 1

3.3.2.1 Ligaveld 1A



Ligaveld 1A.

um West 2025) Uitsnede van figuur 4-1:

De opgave

Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met kantoor- en bedrijfsgebouwen met parkeren. De toegedachte functies in het bouwveld van dit deelgebied zijn brandweerkazerne, woonfunctie en parkeergelegenheid. Op en om de bebouwing is ook groene recreatieve openbare ruimte voorzien. Onder dit deelgebied vallen ook het Europaplein (paragraaf 3.3.2.2) en het Spoorpark (paragraaf 3.3.2.3).

LET op: de exacte uitwerking van het bouwveld 1A moet nog nader worden onderzocht, in verband met geluid en het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie ook de paragraaf 4.4 nader onderzoek.

Ruimtelijk programma

- Het plot krijgt een uitwerking van alzijdige blokken met voorkanten aan de straten.
- Er wordt voorzien in een hoogteaccent aan Laan van Brabant/snelweg, waarbij de exacte positionering en hoogte afhankelijk is van de geluidswerende maatregelen.
- Aan de spoor/ rijksweg zijde wordt een bovengronds parkeergebouw voorzien. Idealiter met een groene gevel, dan wel een gevel met vergelijkbare functie en uitstraling.
- Het openbare dak van de collectieve parkeervoorziening voorziet in een sociale functie en slaat een brug naar de fietsverbinding langs de A58 en over het spoor waardoor er een route voor langzaam verkeer mogelijk wordt.
- De daken van de stedelijke laag zijn voorzien als toegankelijke groene oases voor bewoners, een groene invulling met collectieve buitenruimte. Zo ook het dak van de brandweerkazerne.
- De daken van de hoogte accenten zijn voorzien voor verschillende functies waaronder groen, waterbuffercapaciteit of energieopwekking.
- Aan de zuidzijde krijgt de brandweerkazerne een ontsluiting aan de Laan van Brabant. De uitruk en andere logistiek stromen worden hier georganiseerd.
- Aan de noordzijde komt een inrikker richting de parkeergarage.
- Aan BVO wordt een maximale programmering van 18781m² BVO wonen, 12711m² BVO parkeervoorziening en brandweerkazerne beoogd (te weten toegedachte functies).

3.3.2.2 Europa plein



Figuur 3-5 Indicatie ruimtelijke programmering Europaplein. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025)

Ruimtelijke opgave

Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met woningen met tuin en openbare ruimte. Het gebied wordt gemoderniseerd naar kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied (toegedachte functie: openbaar gebied).

Ruimtelijk programma

- Deze buurtplek ligt aan de langzaamverkeersroute die de wijk verbindt met de woonbuurten in het centrum en potentieel aan de andere kant van het spoor. De buurtplek biedt ruimte voor ontmoeting, ontspanning en informele activiteiten.
Het plein krijgt een groen en ontspannen karakter, verweven met de ecologische structuur aansluitend op de (dak)parken in de directe omgeving.

3.3.2.3 Spoorpark



Figuur 3-6 Indicatie ruimtelijke programmering Spoorpark. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025)

Ruimtelijke opgave

Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met openbare ruimte en parkeren. Het gebied wordt gemoderniseerd naar kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied (toegedachte functie: openbaar gebied).

Ruimtelijk programma

- De nadruk bij dit buurtpark ligt op ecologische en klimaatgerelateerde functies, en aan de rand dichterbij de bebouwing is ruimte voor kleinschalige buurtfuncties zoals spelen, beweging en verblijf.
- Deze plek wordt geen primaire verkeersruimte, maar eerder een rustige buurtruimte.
- De geluidwerende functie van het groen, nu in de vorm van een groene wal, blijft in ieder geval behouden.

3.3.2.4 Ligaveld 1B



Figuur 3-7 Indicatie ruimtelijke programmering deelgebied 1B. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025) Uitsnede van figuur 4-1: Ligaveld 1B

De opgave

Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met brandweerkazerne met oefenterrein en kantoor- en bedrijfsgebouwen met parkeren. Het deelgebied krijgt een volledig andere indeling. De toegedachte functies in dit bouwveld van het deelgebied zijn woonfunctie, voorzieningen en parkeergelegenheid. Voor nadere toelichting 'voorzieningen' zie paragraaf 3.3.2.8. Op en om de bebouwing is ook groene en recreatieve openbare ruimte voorzien. Onder dit gebied valt ook een deel van het Lineair park.

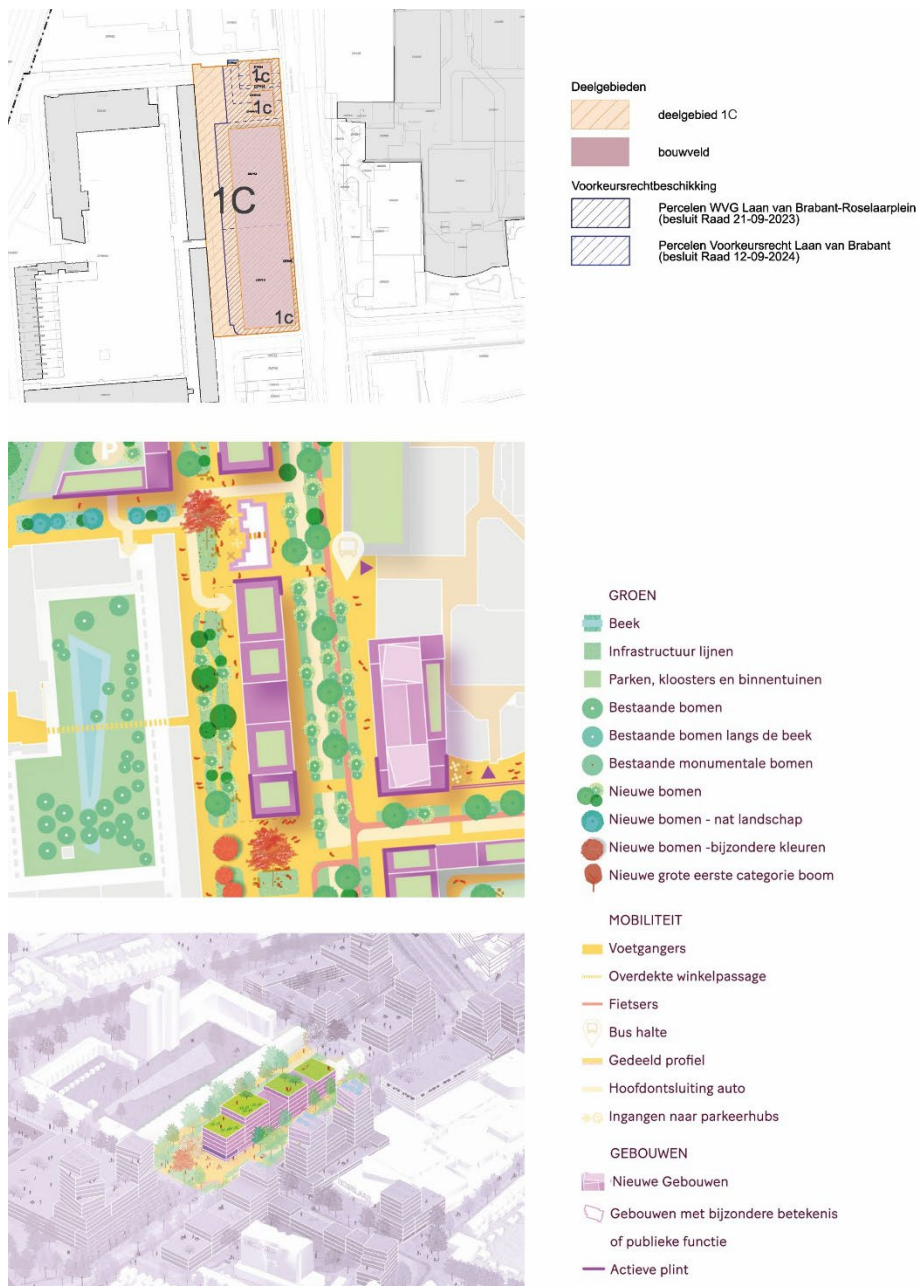
Ruimtelijk programma

- Het plot krijgt een uitwerking van alzijdige blokken met voorkanten aan de straten.
- Binnen het bouwblok wordt een collectieve binnentuin voorzien, gericht op verblijfsruimte.
- Aan de Burgemeester Freijterslaan en op de hoek bij het spoor wordt een hoogteaccent voorzien.
- Aan de spoorzijde komt een bovengronds parkeergebouw aan het spoor. Idealiter met een groene gevel, dan wel een gevel met vergelijkbare functie en uitstraling. Het parkeergebouw krijgt een ontsluiting aan

de zuidzijde. Aan de zuidzijde van het plot komt een inrikker voor autoverkeer, naar de Laan van Brabant.

- De daken van de stedelijke laag zijn voorzien als toegankelijke groene oases voor bewoners, een groene invulling met collectieve buitenruimte.
- De daken van de hoogte accenten zijn voorzien voor verschillende functies waaronder groen, waterbuffercapaciteit of energieopwekking.
- De begane grond heeft extra verdiepingshoogte ten behoeve van licht en flexibel gebruik.
- Aan de zuidkant van het plot is in de plint ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen voorzien.
- Er wordt een maximale programmering 28415m2 BVO wonen, 625m2 BVO voorzieningen en 7167m2 BVO parkeervoorzieningen beoogd.

3.3.2.5 Ligaveld 1C



Figuur 3-8 Indicatie ruimtelijke programmering deelgebied 1C. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025) Uitsnede van figuur 4-1: Ligaveld 1C

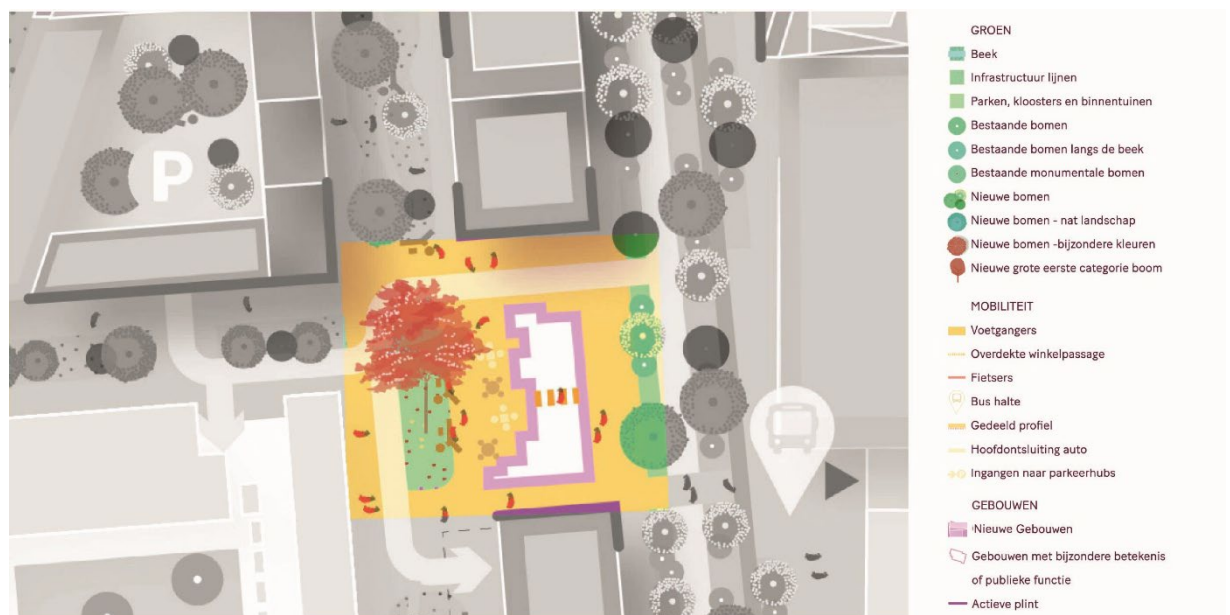
De opgave

Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met kantoor- en bedrijfsgebouwen met parkeren en grondgebonden woningen. Het zuidelijk deelgebied (op parkeergarage) wordt gemoderniseerd en geïntensiveerd. Bebouwing wordt getransformeerd, er worden woningen toegevoegd en er is ruimte voor commerciële/maatschappelijke voorzieningen. Onder de bebouwing blijft parkeren voorzien. De toegedachte functies in dit bouwveld van het deelgebied zijn wonen, voorzieningen en parkeergelegenheid. Op en om de bebouwing is ook groene en recreatieve openbare ruimte voorzien. Onder dit gebied 1C valt ook het Liga plein (paragraaf 3.3.2.6) en een deel van het Lineair park (paragraaf 3.3.2.7), met een eigen beschrijving. Voor nadere toelichting 'voorzieningen' zie paragraaf 3.3.2.8.

Ruimtelijk programma

- Het bouwblok, bestaande uit meerdere delen, krijgt een uitwerking van alzijdige blokken met voorkanten aan de straten.
- De begane grond heeft extra verdiepingshoogte ten behoeve van licht en flexibel gebruik.
- Aan de noordzijde van het bouwblok komt een inrikker voor autoverkeer, naar de parkeergarage.
- De daken van de stedelijke laag zijn voorzien als toegankelijke groene oases voor bewoners, een groene invulling met collectieve buitenruimte.
- Aan de noord- en zuidkant van het plot is in de plint ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen wenselijk.
- Aan BVO wordt een maximale programmering 12351m2 BVO wonen en 275m2 BVO voorzieningen beoogd.

3.3.2.6 Liga plein



Figuur 3-9 Indicatie ruimtelijke programmering Ligaplein. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025)

Ruimtelijke opgave

Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met woonpercelen met parkeren (op eigen terrein) en openbare ruimte. Het gebied wordt getransformeerd naar kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied en de bestaande bebouwing wordt getransformeerd naar de toegedachte functie "voorzieningen". Voor nadere toelichting 'voorzieningen' zie paragraaf 3.3.2.8.

Ruimtelijk programma

- Het poortgebouw van de voormalige fabriek 't Ideale Meubel' vormt het historische ankerpunt van deze buurtplek.
- De buurtplek, rondom het poortgebouw, ontstaat een groene verblijfsplek.

3.3.2.7 Lineair park



Figuur 3-10 Indicatie ruimtelijke programmering Lineair park. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025)

Ruimtelijke opgave

Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met brandweerkazerne, kantoor- en bedrijfsgebouwen met parkeren en openbaar gebied (Laan van Europa). Het gebied wordt getransformeerd naar kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied (toegedachte functie: openbaar gebied).

Ruimtelijk programma

- Het gebied wordt een autovrije, groene tussenruimte tussen het bestaande Liga-blok en een nieuw woonblok, versterkt de menselijke schaal en draagt het bij aan een stedelijk weefsel dat ruimte biedt aan sociale interactie, ecologie en langzaam verkeer.
- Dit buurtpark biedt een laagdrempelige en groene ontmoetingsplek voor bewoners. De verblijfsfunctie staat centraal, zo wordt het park een sociale ruggengraat van de buurt, zonder afbreuk te doen aan de klimaat ambities.

3.3.2.8 Spelregels deelgebied 1

- **Rooilijn:** De continuïteit van de rooilijn van de Laan van Brabant moet worden geborgd.
- **Kavelkorrel 1A:** Dit kavel moet qua korrel mee met die van de stedelijke laag, dit vraagt aandacht in combinatie met de functie van brandweerkazerne.
- **Dak stedelijke laag:** stedelijke laag daken krijgen toegankelijke daktuinen voor bewoners met ruimte voor ontmoeting en ontspanning. Zie ook spelregels binnentuinen. Bij ontwerp en aanleg moeten maatregelen genomen worden gehouden om geluidhinder vanuit de omgeving te mitigeren.
- **Dak hoogteaccent:** op het dak van een hoogteaccent dient ingevuld te worden met in ieder geval ruimte voor waterbuffering en/of energieopwekking en/ of als extensief groendak.
- **Binnentuinen groen:** De binnentuinen zijn hoogwaardig vergroend, met minimaal 50% van het oppervlak beplant. Met hoogwaardig wordt een mix van soorten, hoogtes en bloeiperiodes bedoeld.
- **Binnentuinen concept:** De tuinen dienen zichtbaar, uitnodigend en toegankelijk vanuit de omliggende woningen te zijn.
- **Biodiversiteit:** ruimte voor voedsel, broed en rustplekken voor insecten, vogels en andere kleine stadsdieren.
- **Brugfunctie parkeergage:** Het dak van de parkeergarage kan worden ingezet om hoogte verschil te overbruggen.
- **Geluid - gemeentewegen:** bij gevels die direct aan de grenzen van de gemeentelijke wegen liggen, met waarden die hoger dan 60 Lden, moeten maatregelen worden getroffen in het kader van geluidhinder.

Door toepassing van niet-geluidgevoelige gevels, dan wel geluidluwe gevels. In dat geval dienen woningen ook zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerd te worden.

- **Geluid - Spoorweglawaaï:** Er moeten maatregelen worden getroffen in het kader van geluidhinder in de nabijheid van het spoor. Door toepassing van niet-geluidgevoelige gevels, dan wel geluidluwe gevels.
- **Ontwikkeling nabij spoor:** Bij de nadere uitwerking van plannen dient rekening te worden gehouden met de adviezen die zijn gegeven in de zienswijze van ProRail. Zie hiertoe de zienswijze die is ingediend op het ontwerp programma.
- **Geluid 1A rijksweg en brandweerkazerne**
 - In relatie tot geluidhinder van de brandweerkazerne en de rijksweg dienen er bij het ontwerpen van de bebouwing maatregelen getroffen worden om de leefbaarheid in woningen te garanderen. Door toepassing van geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimtes.
 - Het ontwerp kan hierdoor gewijzigd worden. Zo kan gebruik worden gemaakt van eventuele afschermende werking van bebouwing, en daardoor minder prioriteit worden gegeven aan het hoogteaccent.
- **Hoogte 1A**
 - Wijk; stedelijke laag, maximaal 30 meter, 4 tot 8 lagen. Parkeergarage, maximaal 5 lagen.
 - Stad; hoogte maximaal 50 meter.
 - Nationaal; hoogteaccent, 50 tot maximaal 70 meter.
- **Hoogte 1B**
 - Wijk; stedelijke laag, maximaal 30 meter. Parkeergarage; maximaal 5 lagen.
 - Stad; hoogte maximaal 50 meter.
 - Nationaal; hoogteaccent maximaal 70 meter.
- **Hoogte 1C**
 - Wijk; stedelijke laag, maximaal 30 meter.
- **Omgevingsveiligheid – brand- en explosieaandachtsgebied**
 - Bevoegd gezag dient maatregelen binnen het de aandachtsgebieden te overwegen. Het bevoegd gezag kan zeer kwetsbare en kwetsbare gebouwen uitsluiten in het brand- en/of explosieaandachtsgebied.
 - Bij nieuwbouw, zoals woningen, bedrijven, voorzieningen e.d. waar mensen langdurig verblijven dient hoogstwaarschijnlijk schervvrij glas met een richtafstand van 80 meter tot spoor te worden toegepast.
 - De constructie van de gevel dient voldoende bestand te zijn, dus ook grotendeels intact te blijven bij een richtafstand van 80 meter.
 - Er dient dan wel rekening te worden gehouden met het feit dat voorgeschreven brandwerende maatregelen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving gebaseerd zijn op een andere brandkromme dan een plasbrand of fakkelbrand.
 - Bij locaties waar mensen langdurig verblijven dient er minimaal 30 meter afstand (reikwijdte van het brandaandachtsgebied) te worden gehouden tot de buitenste spoorstaven en in mindere mate van de A58. Hogere personendichtheden dienen zo ver mogelijk van het spoor te worden gerealiseerd (indien inpasbaar).
 - Afschakelbare mechanische ventilatie dient te worden toegepast.
 - Er dienen adequate bluswatervoorzieningen te worden gerealiseerd met betrekking tot de reële scenario's (zoals kleine lekkages).
 - Effectieve en duidelijke vluchtroutes realiseren. Oriëntatie van vluchtroutes aan de 'achterkant' van gebouwen ten opzichte van spoor en de weg. Hierdoor kan men via de risicoluwe zijde vluchten.
 - In het kader plasbrandrisico's moeten er maatregelen getroffen worden, of er dient een onderbouwde afweging te worden gemaakt om geen maatregelen te treffen.
- **Oost-West verbinding 1B:** dient in samenhang met de openbare ruimte in oost-west richting te worden ontworpen in verband met de overgang over het spoor en aansluiting op het centrum.
- **Maatschappelijke en commerciële voorzieningen:** de volgende categorieën voorzieningen zijn hier denkbaar:
 - Dienstverlening
 - Maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde zeer kwetsbare gebouwen en/of functies binnen brand- en explosieaandachtsgebied)

- Cultuur en ontspanning (niet zijnde speelautomatenhal/casino)
- Sportvoorzieningen
- Parkeervoorzieningen
- 1A: brandweerkazerne (milieu belastende activiteiten van brandweerkazerne).

De functies horeca en detailhandel (met uitzondering van ondergeschikte horeca en detailhandel) zijn niet toegestaan mede op basis van het bestemmingsplan 'Terugdringen horeca en detailhandel buiten de centrumring' als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan en het voorbereidingsbesluit 'Oude Centrum'. Deze ruimtelijke besluiten dragen bij aan een compacte, complete binnenstad met daarin de concentratie van binnenstedelijke functies, met name van horeca en detailhandel.

- **Europa plein**

- Deze plek moet ruimte bieden voor hoogwaardig groen en bomen. Rondom is ruimte voor schaduwrijke zitplekken, biodiversiteit en regenwaterinfiltratie.
- Het plein is autovrij, met verkeer enkel langs één zijde. Langzaam verkeer krijgt voorrang.

- **Spoorpark**

- Deze hoekruimte kan indien mogelijk worden verbonden met een openbare trap die leidt naar de openbare daktuin van Ligaveld bouwplot 1A.
- In het gebied moet ruimte worden gemaakt voor tijdelijke waterberging, infiltratie en robuuste vegetatie.

- **Liga plein**

- In de buurtplek dient in ieder geval ruimte te worden gemaakt voor ontmoeting en spelen
- De buurtplek is vrij van doorgaand verkeer; autotoegang tot de wijk wordt langs de randen georganiseerd.

- **Lineair park**

- Het gebied dient zachte natuurlijke inrichtingselementen te krijgen gericht op gebruik voor sociale cohesie en het bevorderen van biodiversiteit, door gevarieerde beplanting, met variatie in hoogte en bloeiperiode.
- Het park is autoluw en moet deel uitmaken van het langzaamverkeersnetwerk binnen de wijk.

3.3.3 Mill Hillveld, deelgebied 2

3.3.3.1 Mill Hillveld, deelgebied 2



Figuur 3-11 Indicatie ruimtelijke programmering deelgebied 2(A en B). (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025) Uitsnede van figuur 4-1: Mill Hillveld (2A en 2B)

De opgave

Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met openbare ruimte, woningen en kantoor- en bedrijfsgebouwen. Het deelgebied wordt gemoderniseerd en geïntensiveerd. Bebouwing wordt getransformeerd en er worden woningen toegevoegd. De toegedachte functies in dit deelgebied zijn wonen, voorzieningen, openbare ruimte en parkeren. Voor nadere toelichting 'voorzieningen' zie paragraaf 3.3.3.2.

Ruimtelijk programma

- Het plot krijgt een uitwerking van alzijdige blokken met voorkanten aan de straten.
- Er wordt voorzien in een hoogteaccent aan Laan van Limburg/Laan van Brabant, waarbij de exacte positionering en hoogte afhankelijk is van de geluidswerende maatregelen.
- De begane grond heeft extra verdiepingshoogte ten behoeve van licht en flexibel gebruik. Eventueel te combineren met verdieping erboven naar benedenwoning aan binnentuin.
- Binnen het plot wordt een collectieve binnentuin voorzien, gericht op verblijfsruimte.
- De daken van de stedelijke laag zijn voorzien als toegankelijke groene tuinen voor bewoners, een groene invulling met collectieve buitenruimte.
- Op de noordwest- en noordoost hoeken van het plot is in de plint ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen voorzien.

- Aan BVO wordt een maximale programmering van 18916m² BVO wonen en 554m² BVO voorzieningen toegedacht.

3.3.3.2 Spelregels deelgebied 2

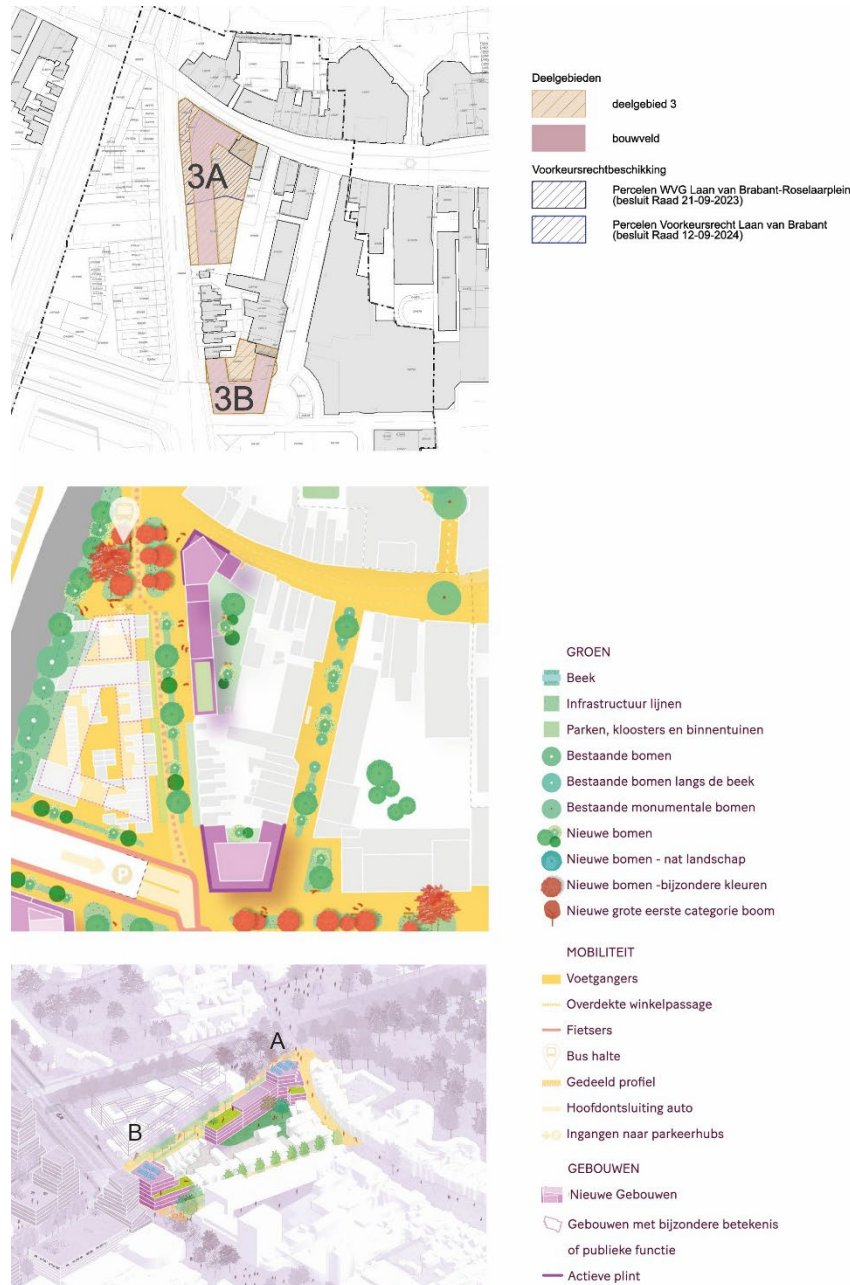
In aanvulling op de spelregels voor het totale plangebied, zijn de volgende spelregels voor dit gebied van toepassing:

- **Dak stedelijke laag:** stedelijke laag daken krijgen toegankelijke daktuinen voor bewoners met ruimte voor ontmoeting en ontspanning. Bij ontwerp en aanleg moeten maatregelen genomen worden gehouden om geluidhinder vanuit de omgeving te mitigeren.
- **Binnentuinen groen:** De binnentuinen zijn hoogwaardig vergroend, met minimaal 50% van het oppervlak beplant. Met hoogwaardig wordt een mix van soorten, hoogtes en bloeiperiodes bedoeld. Er dienen strategisch geplaatste boomclusters te komen, gericht op verkoeling en schaduw.
- **Binnentuinen concept:** De tuinen dienen zichtbaar, uitnodigend en toegankelijk vanuit de omliggende woningen te zijn. De inrichting ondersteunt het dagelijks gebruik door bewoners, van ontmoeting tot rustmoment in het groen.
- **Biodiversiteit:** ruimte voor voedsel, broed en rustplekken voor insecten, vogels en andere kleine stadsdieren.
- **Omgevingsveiligheid – brand- en explosieaandachtsgebied**
 - Bevoegd gezag dient maatregelen binnen het de aandachtsgebieden te overwegen. Het bevoegd gezag kan zeer kwetsbare en kwetsbare gebouwen uitsluiten in het brand- en/of explosieaandachtsgebied.
 - Bij nieuwbouw, zoals woningen, bedrijven, kantoren, voorzieningen e.d. waar mensen langdurig verblijven dient hoogstwaarschijnlijk scherfvrij glas met een richtafstand van 80 meter tot spoor te worden toegepast.
 - De constructie van de gevel dient voldoende bestand te zijn, dus ook grotendeels intact te blijven bij een richtafstand van 80 meter.
 - Afschakelbare mechanische ventilatie dient te worden toegepast.
 - Er dienen adequate bluswatervoorzieningen te worden gerealiseerd met betrekking tot de reële scenario's (zoals kleine lekkages).
 - Effectieve en duidelijke vluchtroutes realiseren. Oriëntatie van vluchtroutes aan de 'achterkant' van gebouwen ten opzichte van spoor en de weg. Hierdoor kan men via de risicoluwe zijde vluchten.
- **Omgevingsveiligheid – langs spoor**
 - Het is aanbevelingswaardig om het spoor goed toegankelijk te maken voor hulpdiensten. Zodat deze bijvoorbeeld bij een dreigende BLEVE kunnen koelen. Hierdoor kunnen mogelijke effecten op de omgeving worden gereduceerd.
- **Geluid - gemeentewegen:** bij gevels die direct aan de grenzen van de gemeentelijke wegen liggen, met waarden die hoger dan 60 Lden, moeten maatregelen worden getroffen in het kader van geluidhinder. Door toepassing van niet-geluidgevoelige gevels, dan wel geluidluwe gevels. In dat geval dienen woningen ook zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerd te worden.
- **Hoogte - 2**
 - Wijk; stedelijke laag, 10 tot 30 meter
 - Bebouwing ter hoogte van de entree van de Roselaar mag maximaal 15m zijn/tegenover Mill Hill flat maximaal 15 meter
- **Maatschappelijke en commerciële voorzieningen:** de volgende categorieën voorzieningen zijn hier denkbaar:
 - Dienstverlening.
 - Maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde zeer kwetsbare gebouwen en/of functies binnen brand- en explosieaandachtsgebied).
 - Cultuur en ontspanning (niet zijnde speelautomatenhal/casino).
 - Sportvoorzieningen.

De functies horeca en detailhandel (met uitzondering van ondergeschikte horeca en detailhandel) zijn niet toegestaan mede op basis van het bestemmingsplan 'Terugdringen horeca en detailhandel buiten de centrumring' als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan en het voorbereidingsbesluit 'Oude Centrum'. Deze ruimtelijke besluiten dragen bij aan een compacte, complete binnenstad met daarin de concentratie van binnenstedelijke functies, met name van horeca en detailhandel.

3.3.4 Dr. Brabersveld, deelgebied 3

3.3.4.1 Dr. Brabersveld, deelgebied 3



Figuur 3-12 Indicatie ruimtelijke programmering deelgebied 3 (A en B). (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025) Uitsnede van figuur 4-1: Brabersveld (3A en 3B)

De opgave

Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met woningen, kantoor- en bedrijfsgebouwen met parkeren. Het deelgebied wordt gemoderniseerd en geïntensiveerd. Bebouwing wordt getransformeerd en er worden woningen toegevoegd. De toegedachte functies in dit bouwveld van het deelgebied zijn wonen, openbare ruimte en parkeren (op eigen terrein).

Ruimtelijk programma

- De bouwblokken krijgen een uitwerking van alzijdige blokken met voorkanten aan de straten.
- Op de hoeken aan de noord- en zuidzijde op het snijvalk met oost-west routes is ruimte voor een accent met respect voor de context.

- Bij beide bouwblokken wordt een collectieve binnentuin voorzien, gericht op verblijfsruimte.
- De daken van de stedelijke laag zijn voorzien als toegankelijke groene oases voor bewoners, een groene invulling met collectieve buitenruimte.
- De daken van de hoogte accenten zijn voorzien voor verschillende functies waaronder groen, waterbuffercapaciteit of energieopwekking.
- Aan BVO wordt een maximale programmering van 12575m² BVO wonen toegedacht.

3.3.4.2 Spelregels deelgebied 3

In aanvulling op de spelregels voor het totale plangebied, zijn de volgende spelregels voor dit gebied van toepassing:

- **Dak stedelijke laag:** stedelijke laag daken krijgen toegankelijke daktuinen voor bewoners met ruimte voor ontmoeting en ontspanning. Zie ook spelregels binnentuinen. Bij ontwerp en aanleg moeten maatregelen genomen worden gehouden om geluidhinder vanuit de omgeving te mitigeren.
- **Binnentuinen groen:** De binnentuinen zijn hoogwaardig vergroend, met minimaal 50% van het oppervlak beplant. Met hoogwaardig wordt een mix van soorten, hoogtes en bloeiperiodes bedoeld. Er dienen strategisch geplaatste boomclusters te komen, gericht op verkoeling en schaduw.
- **Binnentuinen concept:** De tuinen dienen zichtbaar, uitnodigend en toegankelijk vanuit de omliggende woningen te zijn. De inrichting ondersteunt het dagelijks gebruik door bewoners, van ontmoeting tot rustmoment in het groen.
- **Biodiversiteit:** collectieve tuinen en groene daken krijgen ruimte voor voedsel, broed en rustplekken voor insecten, vogels en andere kleine stadsdieren.
- **Geluid - gemeentewegen:** bij gevels die direct aan de grenzen van de gemeentelijke wegen liggen, met waarden die hoger dan 60 Lden, moeten maatregelen worden getroffen in het kader van geluidhinder. Door toepassing van niet-geluidgevoelige gevels, dan wel geluidluwe gevels. In dat geval dienen woningen ook zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerd te worden.
- **Geluid - Spoorweglawaa:** Er moeten maatregelen worden getroffen in het kader van geluidhinder. Door toepassing van niet-geluidgevoelige gevels, dan wel geluidluwe gevels.
- **Hoogte – 3A**
 - Lint; maximaal 10 tot 20 meter.
- **Hoogte – 3B**
 - Wijk; stedelijke laag, maximaal 10 tot 30 meter.
- **Omgevingsveiligheid – brand- en explosieaandachtsgebied**
 - Bevoegd gezag dient maatregelen binnen het de aandachtsgebieden te overwegen. Het bevoegd gezag kan zeer kwetsbare en kwetsbare gebouwen uitsluiten in het brand- en/of explosieaandachtsgebied.
 - Bij nieuwbouw, zoals woningen, bedrijven, kantoren, voorzieningen e.d. waar mensen langdurig verblijven dient hoogstwaarschijnlijk scherfvrij glas met een richtafstand van 80 meter tot spoor te worden toegepast.
 - De constructie van de gevel dient voldoende bestand te zijn, dus ook grotendeels intact te blijven bij een richtafstand van 80 meter.
 - Afschakelbare mechanische ventilatie dient te worden toegepast.
 - Er dienen adequate bluswatervoorzieningen te worden gerealiseerd met betrekking tot de reële scenario's (zoals kleine lekkages).
 - Effectieve en duidelijke vluchtroutes realiseren. Oriëntatie van vluchtroutes aan de 'achterkant' van gebouwen ten opzichte van spoor en de weg. Hierdoor kan men via de risicoluwe zijde vluchten.
- **Ontwikkeling nabij spoor:** Bij de nadere uitwerking van plannen dient rekening te worden gehouden met de adviezen die zijn gegeven in de zienswijze van ProRail. Zie hiertoe de zienswijze die is ingediend op het ontwerp programma.

3.3.5 Roselaarveld, deelgebied 4

3.3.5.1 Roselaarveld, deelgebied 4



Figuur 3-13 Indicatie ruimtelijke programmering deelgebied 4 (A, B en C). (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025) Uitsnede van figuur 4-1: Roselaarveld (4A, 4B en 4C)

De opgave

Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met woningen, bedrijfsgebouwen, winkels en parkeren. Het deelgebied wordt gemoderniseerd en geïntensiveerd. Bebouwing wordt getransformeerd en er worden woningen toegevoegd. De toegedachte functies in dit deelgebied zijn wonen, voorzieningen, parkeren en openbare ruimte. Voor nadere toelichting 'voorzieningen' zie paragraaf 3.3.5.2.

Ruimtelijk programma

- De bouwblokken krijgen een uitwerking van alzijdige blokken met voorkanten aan de straten, met levendigheid achter de gevels.
- Het kavel van het winkelcentrum versmalt aan de noordzijde, waardoor er openbare ruimte ontstaat voor een volwaardige entree naar de Nieuwe Markt (zie paragraaf 3.3.7.3: Roselaarplein).
- Er wordt voorzien in hoogteaccenten aan de zuidkant van het plot, aan de Laan van Brabant/ Laan van Limburg en aan de noordzijde van het plot, aan de Nieuwe Markt, wat betekend een intensivering van bouwvolume ten opzichte van huidige situatie.

- Parkeergarage De Roselaar krijgt een opwaardering om aan te sluiten bij het gewenste profiel van de Laan van Brabant (openbare ruimte). De entree kan in samenhang worden vormgegeven met die van de nieuwe Marktgarage.
- Aan de noordzijde en op de zuidhoeken van het plot is in de plint ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen voorzien.
- De daken van de stedelijke laag zijn voorzien als toegankelijke groene oases voor bewoners, een groene invulling met collectieve buitenruimte. Zo ook idealiter het dak van de parkeergarage De Roselaar.
- De daken van de hoogte accenten zijn voorzien voor verschillende functies waaronder groen, waterbuffercapaciteit of energieopwekking.
- Het gebied krijgt een 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.
- Aan BVO wordt een maximale programmering van 28077m² BVO wonen en 4068m² BVO voorzieningen beoogd.

3.3.5.2 Spelregels deelgebied 4

In aanvulling op de spelregels voor het totale plangebied, zijn de volgende spelregels voor dit gebied van toepassing:

- **Biodiversiteit:** ruimte voor voedsel, broed en rustplekken voor insecten, vogels en andere kleine stadsdieren.
- **Dak stedelijke laag:** stedelijke laag daken krijgen toegankelijke daktuinen voor bewoners met ruimte voor ontmoeting en ontspanning. Zie ook spelregels binnentuinen.
- **Dak hoogteaccent:** op het dak van een hoogteaccent dient ingevuld te worden met in ieder geval ruimte voor waterbuffering en/of energieopwekking en/ of als extensief groendak.
- **Omgevingsveiligheid – brand- en explosieaandachtsgebied**
 - Bevoegd gezag dient maatregelen binnen het de aandachtsgebieden te overwegen. Het bevoegd gezag kan zeer kwetsbare en kwetsbare gebouwen uitsluiten in het brand- en/of explosieaandachtsgebied.
 - Bij nieuwbouw, zoals woningen, bedrijven, kantoren, voorzieningen e.d. waar mensen langdurig verblijven dient hoogstwaarschijnlijk schervvrij glas met een richtafstand van 80 meter tot spoor te worden toegepast.
 - De constructie van de gevel dient voldoende bestand te zijn, dus ook grotendeels intact te blijven bij een richtafstand van 80 meter.
 - Afschakelbare mechanische ventilatie dient te worden toegepast.
 - Er dienen adequate bluswatervoorzieningen te worden gerealiseerd met betrekking tot de reële scenario's (zoals kleine lekkages).
 - Effectieve en duidelijke vluchtroutes realiseren. Oriëntatie van vluchtroutes aan de 'achterkant' van gebouwen ten opzichte van spoor en de weg. Hierdoor kan men via de risicoluwe zijde vluchten.
- **Geluid - gemeentewegen:** bij gevels die direct aan de grenzen van de gemeentelijke wegen liggen, met waarden die hoger dan 60 Lden, moeten maatregelen worden getroffen in het kader van geluidhinder. Door toepassing van niet-geluidgevoelige gevels, dan wel geluidluwe gevels. In dat geval dienen woningen ook zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerd te worden.
- **Hoogte 4A**
 - Wijk; stedelijke laag, maximaal 10 tot 30 meter
- **Hoogte 4B en C**
 - Wijk; stedelijke laag, maximaal 10 tot 30 meter
 - Stad; hoogte 30 tot 50 meter
- **Maatschappelijke en commerciële voorzieningen:** de volgende categorieën voorzieningen zijn hier denkbaar:
 - Horeca.
 - Detailhandel.
 - Dienstverlening.
 - Maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde zeer kwetsbare gebouwen en/of functies binnen brand- en explosieaandachtsgebied).
 - Cultuur en ontspanning (niet zijnde speelautomatenhal/casino).

- Sportvoorzieningen.
- 4A: enkel buiten het explosie aandachtgebied is er ruimte voor zeer kwetsbare functies.

3.3.6 HGD veld, deelgebied 5

3.3.6.1 HGD veld, deelgebied 5



Figuur 3-14 Indicatie ruimtelijke programmering deelgebied 5. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025) Uitsnede van figuur 4-1: HGD-veld (5)

De opgave

De voorgenomen ontwikkeling van dit plot is nog nadrukkelijk een droombeeld. Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met woningen en bedrijfsruimte met parkeren. Indien er ontwikkeling zal plaatsvinden, is dat pas op de lange termijn. Het deelgebied wordt dan idealiter getransformeerd en geïntensiveerd, er worden woningen toegevoegd. De toegedachte functies in dit veld zijn wonen, voorzieningen, openbare ruimte en parkeren. Onder het gebied valt ook het HGD plein (paragraaf 3.3.6.2).

Ruimtelijk programma

Indien ontwikkeling plaatsvindt, dan wordt het volgende ruimtelijke programma toegedacht.

- De bouwblokken krijgen een uitwerking van alzijdige blokken met voorkanten aan de straten.
- Er wordt voorzien in een hoogteaccent aan de noordzijde van het plot, aan Kade / spoor.
- Aan de spoorzijde komt een bovengronds parkeergebouw aan het spoor, idealiter met een groene gevel, dan wel een gevel met vergelijkbare functie en uitstraling. Het parkeergebouw krijgt een ontsluiting aan de zuidzijde.
- De begane grond heeft extra verdiepingshoogte ten behoeve van licht en flexibel gebruik.
- Binnen het bouwblok wordt een collectieve binnentuin voorzien, gericht op verblijfsruimte.
- De daken van de stedelijke laag zijn voorzien als toegankelijke groene oases voor bewoners, een groene invulling met collectieve buitenruimte.
- De daken van de hoogte accenten zijn voorzien voor verschillende functies waaronder groen, waterbuffercapaciteit of energieopwekking.
- De daken van hoogteaccenten zijn ontoegankelijk en krijgen een invulling als waterbuffering, energieopwekking of extensieve groendaken.

3.3.6.2 HGD plein



Figuur 3-15 Indicatie ruimtelijke programmering HGD plein. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025)

Ruimtelijke opgave

Let op: de voorgenoemde ontwikkeling van dit gebied is nog nadrukkelijk een droombeeld. Indien er ontwikkeling zal plaatsvinden, is dat pas op de lange termijn. Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met woningen en bedrijfsruimte met parkeren. Het gebied wordt getransformeerd en gemoderniseerd naar kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied.

Ruimtelijk 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 zitgelegenheid en kort wachten, waarmee het plein functioneert als een stedelijke huiskamer voor zowel buurtbewoners als reizigers.

3.3.6.3 Spelregels deelgebied 5

In aanvulling op de spelregels voor het totale plangebied, zijn de volgende spelregels voor dit gebied van toepassing:

- **Dak stedelijke laag:** stedelijke laag daken krijgen toegankelijke daktuinen voor bewoners met ruimte voor ontmoeting en ontspanning. Bij ontwerp en aanleg moeten maatregelen genomen worden gehouden om geluidhinder vanuit de omgeving te mitigeren.
- **Dak hoogteaccent:** op het dak van een hoogteaccent dient ingevuld te worden met in ieder geval ruimte voor waterbuffering en/of energieopwekking en/ of als extensief groen dak.

- **Binnentuinen:** De binnentuinen zijn hoogwaardig vergroend, met minimaal 50% van het oppervlak beplant. Met hoogwaardig wordt een mix van soorten, hoogtes en bloeiperiodes bedoeld. Er dienen strategisch geplaatste boomclusters te komen, gericht op verkoeling en schaduw.
- **Binnentuinen concept:** De tuinen dienen zichtbaar, uitnodigend en toegankelijk vanuit de omliggende woningen te zijn. De inrichting ondersteunt het dagelijks gebruik door bewoners, van ontmoeting tot rustmoment in het groen.
- **Biodiversiteit:** ruimte voor voedsel, broed en rustplekken voor insecten, vogels en andere kleine stadsdieren.
- **Omgevingsveiligheid – brand- en explosieaandachtsgebied**
 - Bevoegd gezag dient maatregelen binnen het de aandachtsgebieden te overwegen. Het bevoegd gezag kan zeer kwetsbare en kwetsbare gebouwen uitsluiten in het brand- en/of explosieaandachtsgebied.
 - Bij nieuwbouw, zoals woningen, bedrijven, kantoren, voorzieningen e.d. waar mensen langdurig verblijven dient hoogstwaarschijnlijk scherfvrij glas met een richtafstand van 80 meter tot spoor te worden toegepast.
 - De constructie van de gevel dient voldoende bestand te zijn, dus ook grotendeels intact te blijven bij een richtafstand van 80 meter.
 - Er dient dan wel rekening te worden gehouden met het feit dat voorgeschreven brandwerende maatregelen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving gebaseerd zijn op een andere brandkromme dan een plasbrand of fakkelbrand.
 - Bij locaties waar mensen langdurig verblijven dient er minimaal 30 meter afstand (reikwijdte van het brandaandachtsgebied) te worden gehouden tot de buitenste spoorstaven en in mindere mate van de A58. Hogere personendichtheden dienen dan ook op afstand van het spoor mogelijk te worden gemaakt (indien inpasbaar).
 - Afschakelbare mechanische ventilatie dient te worden toegepast.
 - Er dienen adequate bluswatervoorzieningen te worden gerealiseerd met betrekking tot de reële scenario's (zoals kleine lekkages).
 - Effectieve en duidelijke vluchtroutes realiseren. Oriëntatie van vluchtroutes aan de 'achterkant' van gebouwen ten opzichte van spoor en de weg. Hierdoor kan men via de risicoluwe zijde vluchten.
 - In het kader plasbrandrisico's moeten er maatregelen getroffen worden, of er dient een onderbouwde afweging te worden gemaakt om geen maatregelen te treffen.
- **Omgevingsveiligheid – langs spoor**
 - Het is aanbevelingswaardig om het spoor goed toegankelijk te maken voor hulpdiensten. Zodat deze bijvoorbeeld bij een dreigende BLEVE kunnen koelen. Hierdoor kunnen mogelijke effecten op de omgeving worden gereduceerd.
- **Geluid - gemeentewegen:** bij gevels die direct aan de grenzen van de gemeentelijke wegen liggen, met waarden die hoger dan 60 Lden, moeten maatregelen worden getroffen in het kader van geluidhinder. Door toepassing van niet-geluidgevoelige gevels, dan wel geluidluwe gevels. In dat geval dienen woningen ook zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerd te worden.
- **Geluid - Spoorweglawaa:** Er moeten maatregelen worden getroffen in het kader van geluidhinder. Door toepassing van niet-geluidgevoelige gevels, dan wel geluidluwe gevels.
- **Hoogte 5**
 - Wijk; stedelijke laag, maximaal 30 meter. Parkeergarage; maximaal 5 lagen.
 - Stad; hoogte maximaal 50 meter.
- **Maatschappelijke en commerciële voorzieningen:** de volgende categorieën voorzieningen zijn hier denkbaar:
 - Dienstverlening.
 - Maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde zeer kwetsbare gebouwen en/of functies binnen brand- en explosieaandachtsgebied).
 - Cultuur en ontspanning (niet zijnde speelautomatenhal/casino).
 - Sportvoorzieningen.
 - Parkeervoorzieningen.

De functies horeca en detailhandel zijn niet toegestaan mede op basis van het bestemmingsplan 'Terugdringen horeca en detailhandel buiten de centrumring' als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan en het voorbereidingsbesluit 'Oude Centrum'

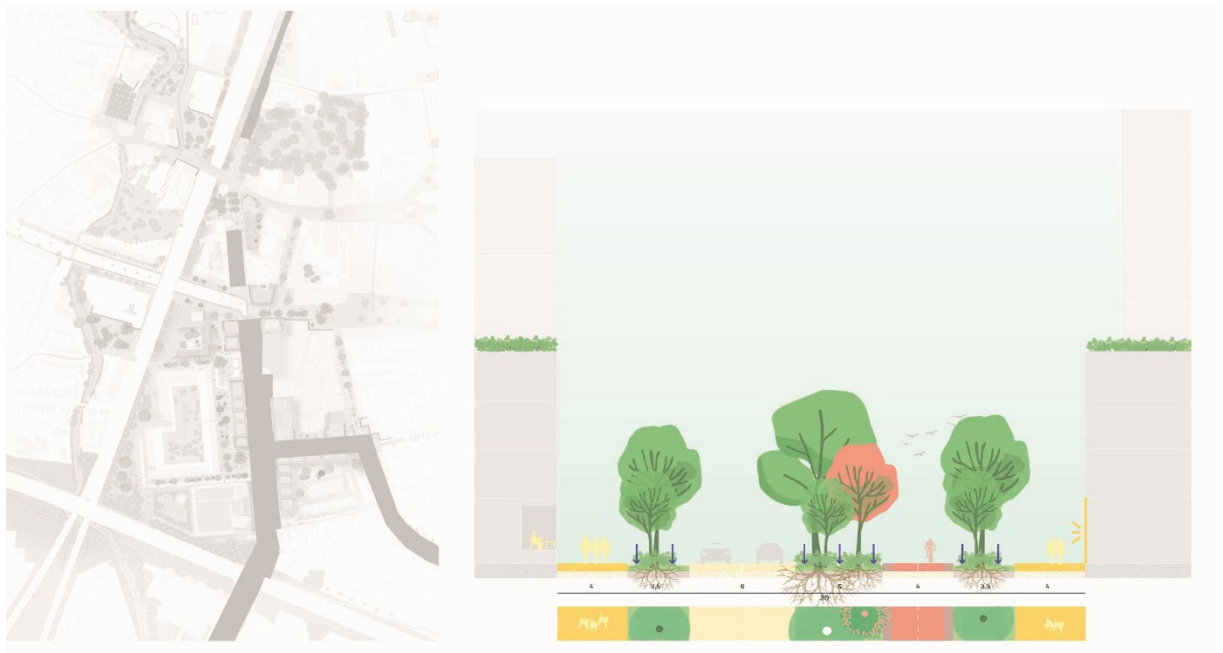
- **Ontwikkeling nabij spoor:** Bij de nadere uitwerking van plannen dient rekening te worden gehouden met de adviezen die zijn gegeven in de zienswijze van ProRail. Zie hiertoe de zienswijze die is ingediend op het ontwerp programma.

3.3.7 Openbare ruimte: hoofdinfrastructuur

3.3.7.1 Openbare ruimte: hoofdinfrastructuur

In deze paragraaf zijn de ruimtelijke opgaven in de openbare ruimte beschreven, voor zover deze deelgebied overstijgend zijn. Het gaat met name om de hoofdinfrastructuur. Een aantal locaties zijn uitgelicht qua opgave en ruimtelijk programma, op eind van de paragraaf zijn de spelregels voor de openbare ruimte verzameld.

3.3.7.2 Lanen



Figuur 3-16 Indicatie ruimtelijke programmering Lanen. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025)

Ruimtelijke opgave

De gebieden worden gemoderniseerd naar kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied.

Ruimtelijk programma

- 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.
- De Laan van Brabant en Laan van Limburg blijven een belangrijke route binnen het stadsnetwerk, maar krijgen een vriendelijker karakter waarin voetgangers en fietsers een prominentere plaats krijgen. Een profiel krijgen waarin langzaam verkeer, autobereikbaarheid en vergroening samengaan.
- Het autoverkeer wordt idealiter teruggebracht naar één rijstrook per richting, om de laan veiliger en aangener te maken.
- Ruime trottoirs en aangename verblijfsplekken met groen en zitgelegenheden zorgen voor een levendige straatwand en een prettig wandelklimaat.
- De nieuw ingerichte lanen krijgen aan beide zijden royale groene zones. Waar de laan breder is, aan de zuidzijde richting de stadsrand, ontstaat ruimte voor een nog bredere groene stroken.

3.3.7.3 Roselaarplein



Figuur 3-17 Indicatie ruimtelijke programmering Roselaarplein. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025)

Ruimtelijke opgave

Het gebied wordt gemoderniseerd naar kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied (toegedachte functie).

Ruimtelijk programma

- Het conceptueel ontwerp richt zich op een effectieve visuele en fysieke relatie over de boulevard, met een plein met verblijfskwaliteit, zodat het plein als een duidelijke toegangspoort functioneert. De focus ligt op doorgang én kort verblijf.
- Het gebied vormt aan de westkant een van de primaire entree voor auto's in het plangebied (Burgemeester Freijterslaan), met langzaam verkeer op de flanken. Het plein zelf is autovrij, en biedt zo een veilige en veilige ruimte voor voetgangers.

3.3.7.4 Groen langs infrastructuur



Figuur 3-18 Indicatie ruimtelijke programmering voor Groen langs infrastructuur. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West 2025)

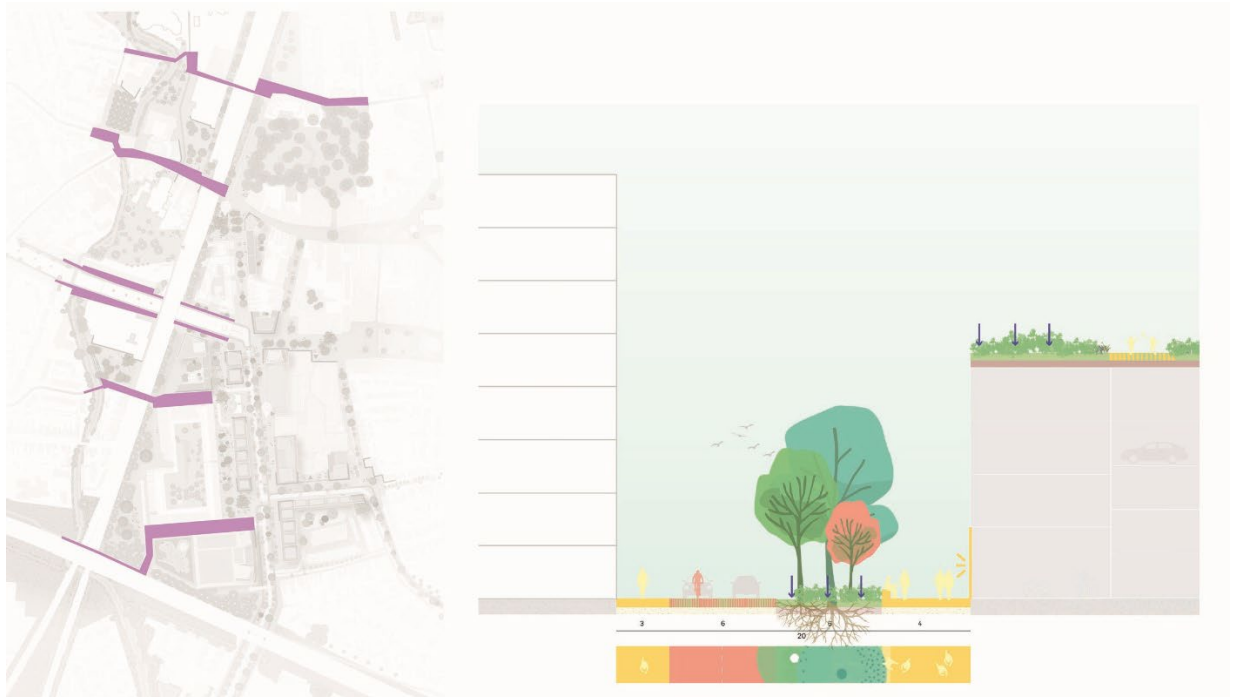
Ruimtelijke opgave

De gebieden worden gemoderniseerd naar kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied.

Ruimtelijk programma

- Deze zones krijgen ecologische en klimatologische functie. Het ontbreken van intensief gebruik biedt kansen voor een rustige natuur omgeving voor flora en fauna. Door hun continuïteit en ligging vormen ze waardevolle schakels binnen het grotere groenblauwe netwerk van de stad.

3.3.7.5 Oost west routes



Figuur 3-19 Indicatie ruimtelijke programmering voor Oost-west routes. (Bron: Ruimtelijk Raamwerk, 2025)

Ruimtelijke opgave

De gebieden worden gemoderniseerd naar kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied.

Ruimtelijk programma

- 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 het spoor over te steken. Als doorlopende reeks van ontmoetingsplekken, groenzones en tussenruimtes dragen ze bij aan de alledaagse ritme van de stad.

3.3.7.6 Spelregels openbare ruimte

In aanvulling op de spelregels voor het totale plangebied, zijn de volgende spelregels voor dit gebied van toepassing:

- **Biodiversiteit:** ruimte voor voedsel, broed en rustplekken voor insecten, vogels en andere kleine stadsdieren.
- **Lanen**
 - De lanen dienen ruime trottoirs en aangename verblijfsplekken met groen en zitgelegenheden te krijgen.
 - De nieuw ingerichte laan dient aan beide zijden royale groene zones te krijgen. Deze moeten worden ontworpen als waterbergende elementen, met voldoende ruimte voor regenwaterinfiltratie en het opvangen van piekbelasting.
- **Rooselaarplein**
 - Er dienen groene elementen, zoals bomen en vaste planten strategisch geplaatst te worden. Daarbij moeten er zitplekken in de beschutting van het groen komen.
 - Het plein zelf dient autovrij te worden, met veilige ruimte voor voetgangers, door duidelijke oversteekpunten in aansluiting op het winkelgebied.
 - De ruimte moet voorzien in wandelen, slenteren en ontmoeting, met groene wandelroutes en een informele paden structuur.
- **Groen langs infrastructuur**
 - De groenzones moeten een invulling krijgen met wateropvang en beplanting die zorgt voor verkoeling. Beplanting en groen moeten ook gericht zijn op het creëren van een ecologische corridors voor flora en fauna.

- **Oost-west routes**
 - De routes moeten ruim worden opgezet en bevatten een hoogwaardige, biodiverse beplanting met variatie in hoogte en bloeiperiode. Groenvakken en regentuinen moeten worden opgenomen.
 - De routes worden volledig ingericht voor langzaam verkeer: voetgangers, fietsers en eventueel lichte vormen van deelmobiliteit en bieden een fijnmazig netwerk binnen en buiten het plangebied.
 - Langs de routes dienen ook plekken te komen om te verblijven met onder andere zitgelegenheden.
- **Ontwikkeling nabij spoor:** Bij de nadere uitwerking van plannen dient rekening te worden gehouden met de adviezen die zijn gegeven in de zienswijze van ProRail. Zie hiertoe de zienswijze die is ingediend op het ontwerp programma.

4. Uitvoering

4.1 Inleiding

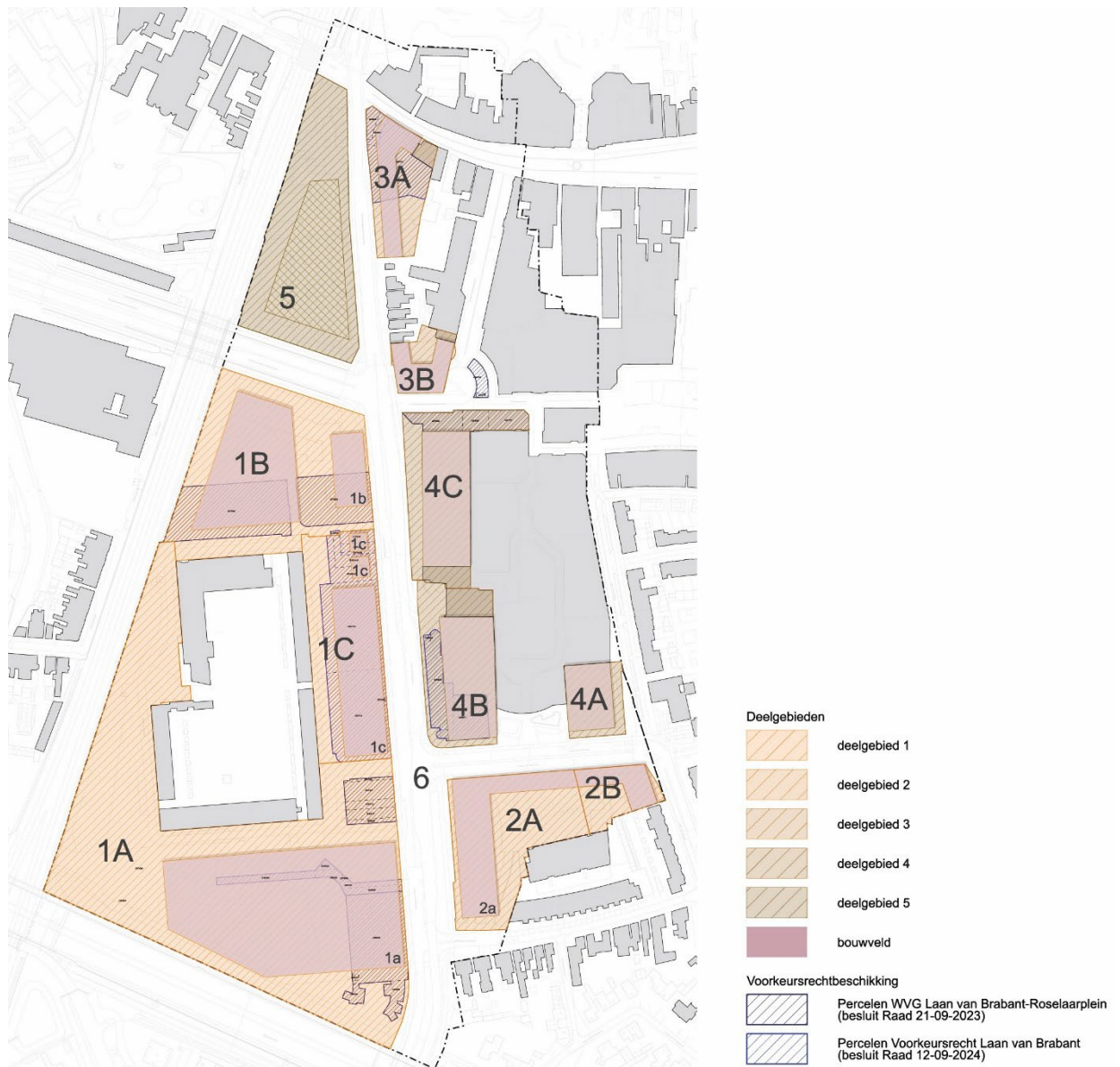
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoering van het omgevingsprogramma. Er is informatie opgenomen met betrekking tot de realisatie van de gebiedsontwikkeling (ontwikkelstrategie), het bestendigen van het voorkeursrecht, wat er nog nader onderzocht moet worden en hoe dit omgevingsprogramma wordt bijgehouden (beheer).

4.2 Ontwikkelstrategie

4.2.1 Ontwikkelstrategie

In dit programma is 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 herontwikkeld kunnen worden. Op onderstaande verbeelding zijn de deelgebieden met plots aangegeven.

- Deelgebied 1 = Ligaveld onderverdeeld in een 3-tal blokken (A, B, en C)
- Deelgebied 2 = Mill Hillveld met Blok A (huidige ADA) en Blok B (huidige ING-pand)
- Deelgebied 3 = Braberveld met Blok A (Mervo) en Blok B (ABN-AMRO e.o.)
- Deelgebied 4 = Roselaarveld met Blok A (Rabobank), Blok B (tankstation e.o.) en Blok C (parkeergarage)
- Deelgebied 5 = HGD-Veld



Figuur 4-1 Deelgebieden voor fasering. (Bron: gemeente Roosendaal, 2025). Een vergrote versie is opgenomen in de bijlage 2.

Naar huidige inzichten kiest de gemeente voor het Ligaveld (deelgebied 1) voor een actief grondbeleid (actief grondbeleid, zoals gedefinieerd in Nota grondbeleid Roosendaal). 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.

Voor Blok 4B heeft de gemeente gekozen voor gedeeltelijke vestiging van een voorkeursrecht op de locatie, omdat de gemeente regie wil houden op een integrale ontwikkeling van dit blok met mogelijke verplaatsing van het tankstation op de middellange, lange termijn.

Voor Blok 5 wordt, als gevolg van het behoorlijk versnipperd eigendom, gekozen voor een actief grondbeleid. Deze herontwikkeling zal, naar huidige inzichten, pas op de lange termijn gaan spelen en is mede afhankelijk van het nog op te stellen Masterplan Roosendaal.

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 financiële regels opstellen. 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.

4.2.2 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 t.a.v. duurzaamheid. Voor het tekort op de grondexploitatie dient een verliesvoorziening genomen te worden.

Om het tekort beperkt te houden is het van essentieel belang keuzes 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 zij 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 om 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.

4.2.3 Investeringskredieten

Voor de korte termijn behoeven er geen investeringen plaats te vinden buiten de deelgebieden. 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 deelgebieden. Naar huidige inzichten kunnen deze kosten niet gedekt worden binnen de deelgebieden 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.

4.2.4 Planning

Na vaststelling van het omgevingsprogramma Centrum West gaat gestart worden met de verdere uitwerking van het Ligaveld deelgebied 1A om de verhuizing van de Brandweer en de herhuisvesting van team Handhaving mogelijk te maken. De verwachting is dat in 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.

4.3 Voorkeursrecht

In het plangebied liggen percelen waarop voorkeursrecht is gevestigd. Middels vaststelling van dit omgevingsprogramma wordt het gevestigde voorkeursrecht van rechtswege verlengd op grond van artikel 9.4 lid 1 sub a Omgevingswet.

Beschikkingen

Bij besluit van 12 september 2024 (registratiecode: 892468/2024-57) heeft de gemeenteraad een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking gevestigd conform artikel 9.1, lid 1, aanhef en onder c Omgevingswet, op de percelen zoals aangegeven in de bijlagen. Het voorkeursrecht is ingeschreven in het kadaster per 16-09-2024.

Bij besluit van 21 september 2023 (registratiecode: 757917/2023-117) heeft de gemeenteraad een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking gevestigd conform artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten, op de percelen zoals aangegeven in de bijlagen. Het voorkeursrecht is ingeschreven in het kadaster per 30-09-2023.

Overwegingen grondslag

In de beschikkingen staat dat de grondslag voor het voorkeursrecht in een volgende stap zou worden uitgewerkt in een gebiedsvisie, dan wel in een omgevingsvisie. Hier is van af geweken, met de volgende redenen:

- De Wet voorkeursrecht gemeenten is opgegaan in de Omgevingswet. Een gebiedsvisie heeft geen wettelijke status onder de nu geldende Omgevingswet en kan daarom niet zelfstandig als grondslag voor een voorkeursrecht dienen;
- Een eventuele aanpassing van de geldende omgevingsvisie sluit niet aan bij het niveau van concreetheid van de gebiedsontwikkeling, met het al uitgedachte Ruimtelijk Raamwerk;
- Een omgevingsprogramma biedt een wettelijke grondslag voor het verlengen van het voorkeursrecht en sluit aan bij de mate van concreetheid van het Ruimtelijk Raamwerk.

Zodoende is er gekozen om, conform Omgevingswet, het instrument programma te gebruiken om de grondslag te bestendigen en het voorkeursrecht te verlengen.

Grondslag toegedachte functies en modernisering

De toegedachte functies op de percelen, dan wel de modernisering van de percelen, zijn terug te vinden in de ruimtelijke programmering in hoofdstuk 3. Het betreft percelen in de deelgebieden openbare ruimte, 1A, 1B, 1C, 3A, 3B, 4B, 4C. Het overzicht van de percelen, overlappen met de deelgebieden uit hoofdstuk 4 is opgenomen in afbeelding Figuur 4-1. Deze kaart en de kaart met vigerende bestemmingen (d.d. 4 maart 2026) zijn ook opgenomen in de bijlagen (Voorkeursrecht). Percelen D9516 en D9515 hebben reeds de toegedachte functie 'Openbaar gebied' via omgevingsplanwijziging 'Roselaarplein' (vastgesteld 26-1-2026) toebedeeld gekregen, waardoor het voorkeursrecht wordt verlengd.

De betreffende gronden zijn op dit moment (februari 2026) nog steeds grotendeels bestemd voor Wonen, Bedrijvigheid, Wegen, Berging en Erf. Het bestaande, feitelijke gebruik wijkt dan ook af van de toegedachte functies. De vigerende functies zullen, in lijn met de toegedachte programmering in hoofdstuk 4, worden gewijzigd naar:

- o wonen (intensiever)
- o openbaar gebied
- o parkeergarage
- o dienstverlening
- o maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde zeer kwetsbare gebouwen en/of functies)
- o cultuur en ontspanning (niet zijnde speelautomatenhal/casino)
- o sportvoorzieningen
- o bedrijf (brandweer kazerne met milieubelastende activiteiten)
- o en mogelijk andere functies ten behoeve van de beoogde kwaliteitssprong en transformatie

Het gaat in ieder geval om niet-agrarische functies. Voor de betreffende percelen geldt dat het bestaande, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functies. De motivering zoals deze eerder is gegeven bij de beschikkingen is dan ook onverminderd van toepassing. Een en ander is nader te concretiseren bij uitwerking van dit programma, richting wijziging omgevingsplan en/of BOPA.

Verlenging ná omgevingsprogramma

Met de vaststelling van het programma is het gevestigde voorkeursrecht met 3 jaar verlengd. Indien het nodig is om het voorkeursrecht na deze periode nog te verlengen, dan zal dit gebeuren door middel van vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan. Het kan uitsluitend door middel van een wijziging omgevingsplan en niet doormiddel van een BOPA. Het voorkeursrecht wordt dan voor vijf jaar verlengd, met éénmalig de mogelijkheid om het voorkeursrecht -gemotiveerd- met ten hoogste vijf jaar te verlengen doormiddel van een verlengingsbesluit.

4.4 Nader te onderzoeken/ uit te werken

Ecologie

Natuurtoets

Voor het plangebied moet nog een natuurtoets worden uitgevoerd, om scherp te krijgen in welke gebieden er mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn en wat mitigerende maatregelen kunnen zijn voor in de realisatiefase en plansituatie.

Stikstof

Voor elk concreet ruimtelijk vervolgbesluit dat realisatie mogelijk maakt (zoals een omgevingsplanwijziging, BOPA e.d.) moet stikstof opnieuw berekend en gemotiveerd worden. Met de op dat moment geldende versie van Aerius en op dat moment geldende wet- en regelgeving en voor het verwachte worst-case rekenjaar.

Geluid

Geluid – brandweerkazerne – deelgebied 1A

In en rondom het deelgebied 1A moeten ontwerpkeuzes en programmatische invulling nader worden onderzocht. Het samengaan van woningbouw, geluid van de snelweg en de brandweerkazerne met oefenterrein is mogelijk, maar er zullen wel geluidsmaatregelen moeten worden getroffen. Dit kan gevolgen hebben voor leefbaarheid en financiële haalbaarheid. Daarom zal er meer onderzoek nodig zijn op deze locatie.

Geluid collectieve daktuinen en dakparken

Er moet nader onderzocht worden of een aangenaam leefklimaat op de beoogde daktuinen en -parken wel haalbaar zijn in het kader van geluidbelasting van rijks-, gemeentewegen en spoor.

Mobiliteit

Bouwfase

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.

Cityring

Er wordt in een apart traject onderzocht hoe het functioneren van de centrumring op stadsniveau (waar Laan van Brabant en ook Hendrik Gerard Dirckxstraat en Laan van Limburg deel vanuit maken) naar de toekomst kan worden verbeterd. De uitkomst van deze studie zal samen met het voorstel voor de lanen, zoals beschreven in dit programma verder worden vertaald in een concrete aanpak.

Omgevingsveiligheid

Om het aspect omgevingsveiligheid goed en consequent te borgen, in deze gebiedsontwikkeling, maar ook in andere gebiedsontwikkelingen nabij snelweg en spoor in Roosendaal, dient er nader onderzoek te worden verricht. Er dient een keuze te worden gemaakt voor het wel of niet toepassen van schervrij glas, in relatie tot explosieaandachtsgebied. Voor wat betreft brandaandachtsgebieden is het meest efficiënt om per blok maatregelen te onderzoeken. Ook hier is het een keuze of maatregelen wel of niet worden toegepast.

Trillinghinder

Voor het plangebied moet nog nader onderzoek worden verricht naar de mogelijke trillinghinder en eventuele maatregelen om hinder tegen te gaan. Als onderzoek uitwijst dat er maatregelen nodig zijn, moeten mitigerende maatregelen worden onderzocht, en kan er worden gekeken naar de kavelindeling om trillinggevoelige functies op een zo groot mogelijke afstand tot het spoor te positioneren.

Netcongestie

Samen met de netbeheerder moet worden gekeken naar de inpasbaarheid ontwikkelingen in het plangebied en het zoveel mogelijk beperken van de bijdrage van de ontwikkeling aan de netcongestie.

Financiële haalbaarheid

Op basis van de beschikbare gegevens is er een eerste analyse gemaakt van de economische uitvoerbaarheid. Gezien de problematiek van de locatie (geluid, omgevingsveiligheid) en de hoge ambities staat de grondexploitatie onder druk en is de kans groot dat in kader van de economische uitvoerbaarheid er bepaalde investeringen uit de grondexploitatie gehaald dienen te worden en als investeringskrediet geactiveerd worden. Bij het vaststellen van de grondexploitaties van de deelgebieden waar de gemeente voor actief grondbeleid voert wordt hier nader onderzoek naar gedaan. Ook dient er gekeken te worden naar cofinanciering van deze benodigde investeringen. Per grondexploitatie zal ook een risicoanalyse gemaakt worden.

De belangrijkste risico's zijn:

1. Hoge kosten of niet realiseren van programma als gevolg van geluid en explosiegevaar.
2. Hogere verwervingskosten van het nog aan te kopen vastgoed.
3. Hoge ambities in kader van duurzaamheid, welke voor faciliterend grondbeleid niet afdwingbaar zijn.
4. Bij faciliterend grondbeleid de zogenaamde macro-aftopping. Er kunnen niet meer kosten verhaald worden dan er opbrengsten zijn. Dus moet de gemeente bijdragen in de onrendabele top.

Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte, voor zover gebieden in eigendom van de gemeente zijn, zullen op basis van de ontwerprichtlijnen inrichtingsvoorstellen worden uitgewerkt. Binnen de uit te geven gronden is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de uitwerking van de (semi) openbare ruimte.

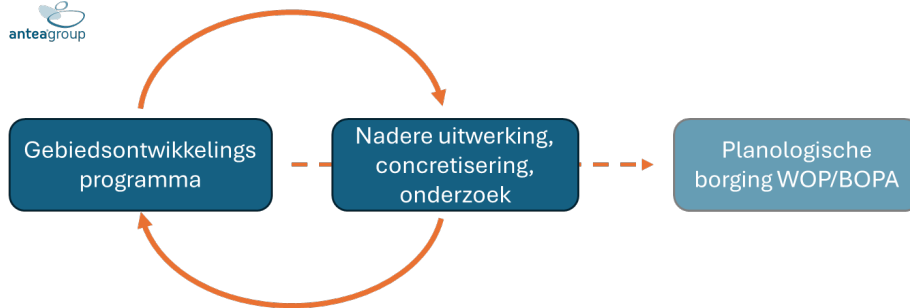
4.5 Beheer omgevingsprogramma gebiedsontwikkeling

Monitoring

De gebiedsontwikkeling gaat gefaseerd, over een periode van meerdere jaren. Monitoring van dit omgevingsprogramma gebiedsontwikkeling vindt daarom plaats naargelang de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Na vaststelling worden er bijvoorbeeld nog nadere onderzoeken uitgevoerd, wordt de fasering nog nader uitgewerkt en wordt het ontwerp concreter gemaakt. Hierdoor kan het programma worden aangevuld/aangepast. Indien er toevoegingen en of redenen tot wijzigingen zijn, worden deze gedurende een periode van een half jaar verzameld.

Een aantal factoren kan aanleiding zijn om het programma aan te passen:

- Ruimtelijk programma: verdere uitwerking van het ruimtelijk raamwerk kan tot aanpassing leiden van het programma.
- Mer beoordeling: nadere uitwerkingen van planontwikkeling dient te worden gerelateerd aan de uitgevoerde mer beoordeling. Wanneer nieuwe voorgenomen ontwikkelingen buiten het onderzoek van de mer beoordeling vallen dient er aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.
- Spelregels: de uitwerking van de spelregels kan aanleiding geven om de spelregels verder te concretiseren.
- Externe factoren: politieke, maatschappelijke en economische omstandigheden kunnen tot evaluatie leiden van het programma.
- Nader onderzoek: het nader onderzoek kan leiden tot aanvulling/aanpassing van het programma.



Figuur 4-2 Verbeelding monitoring en evaluatie gebiedsontwikkelingsprogramma. (Bron: Antea Group, 2025)

Beheer en wijzigingen

Elk half jaar wordt het programma geëvalueerd. Mochten er aanzienlijke wijzigingen zijn in het programma dan wordt het programma geactualiseerd.

Nadere concretisering

Als er wijzigingen binnen de kaders van het Ruimtelijk Raamwerk aangepast worden, kunnen ze met instemming van de wethouder of het college gelijk doorgevoerd worden.

Als er wijzigingen zijn die leiden tot een aanpassing van de ruimtelijke kaders en in strijd zijn met door de gemeenteraad vastgestelde kaders en of beleid zal een aanpassing van deze ruimtelijke kaders opnieuw voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Aanpassingen worden in een bijlage bijgehouden in de vorm van notitie versiebeheer.

Bijlagen

Bijlage III Toelichting omgevingsprogramma Centrum West

In deze toelichting zijn enkele zaken met betrekking tot het omgevingsprogramma nader toegelicht. Het gaat om de totstandkoming en een toelichting op de borging van het milieubelang.

Totstandkoming

Aanleiding voor dit omgevingsprogramma

De gemeente Roosendaal is voornemens om het gebied aan de westkant van het centrum van Roosendaal te ontwikkelen. Roosendaal bouwt aan een kwaliteitsimpuls voor de stad. Dit staat onder andere beschreven in de Omgevingsvisie De Verbonden Stad (2022), Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (2022) en RSD40: kwaliteitssprong (2025). Als gemeente willen we groeien in kwaliteit door het bieden van een prettige leefomgeving met bijbehorende voorzieningen, zo ook in Centrum West. Het gebied rondom de Laan van Brabant, dat we aanduiden als 'Centrum West', biedt ontwikkelingsruimte voor transformatie. Daarbij willen we een gebied met kwaliteit creëren, waarbij thema's zoals woningbouw, klimaatadaptatie, mobiliteit en leefbaarheid in samenhang worden ontwikkeld.

Het ontwerp- en planvormingsproces voor Centrum West is enkele jaren geleden gestart en heeft geleid tot een visie op het gebied, dat is vastgelegd in het 'Ruimtelijk Raamwerk Centrum West' (2025). Voorliggend omgevingsprogramma is de vervolgstap op het Ruimtelijk Raamwerk.

Naast het voor dit gebied uitwerken van de beleidsmatige ambities uit beleid, waren er nog twee zaken die een procesmatige aanleiding vormde om dit omgevingsprogramma op te stellen. Dit waren het bestendigen van het voorkeursrecht op percelen die vallen binnen het plangebied én het borgen van het milieubelang via een mer-beoordeling. De mer-beoordeling is namelijk gekoppeld aan het ruimtelijke besluit van het omgevingsprogramma.

Proces van omgevingsprogramma

Op 18 december 2025 is het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West door de gemeenteraad vastgesteld. Daarna is eind december 2025 direct gestart met het opstellen van een omgevingsprogramma, op basis van het Ruimtelijk Raamwerk en met het opstellen van een mer-beoordeling en enkele verdiepende onderzoeken. Gelet op het verlengen van het voorkeursrecht en de aankomende gemeentelijke verkiezingen, was er een korte periode om het omgevingsprogramma met mer-beoordeling op te stellen. Daarom is er ook voor gekozen om enkel de basis van het Ruimtelijk Raamwerk te gebruiken en aan te vullen binnen die al vastgestelde kaders. Er zijn dan ook geen nieuwe keuzes gemaakt. Wel zijn de uitkomsten vanuit de mer-beoordeling gebruikt om de ruimtelijke programmering, de spelregels en nader onderzoek in het programma scherp te stellen.

Het ontwerp omgevingsprogramma heeft van 23 maart tot en met 4 mei 2026 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn geregistreerd en vervolgens behandeld en beantwoord in de zienswijzennota. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er kleine aanpassingen doorgevoerd aan het programma. Het ging met name om tekstuele wijzigingen en verduidelijkingen. In juli 2026 is het definitief omgevingsprogramma Centrum West voorgelegd aan College van Burgemeester en Wethouders voor vaststelling.

Toelichting mer

Mer en omgevingsprogramma

Kaderstelling voor mer-plichtige projecten

Het omgevingsprogramma is een van de zes kerninstrumenten uit de Omgevingswet. Een omgevingsprogramma wordt in licht van mer beschouwd als een 'plan'. Bij een programma is het opstellen van een plan-MER verplicht als het plan (hier: omgevingsprogramma) kaders stelt voor toekomstige besluiten (lees: omgevingsplanwijzigingen, BOPA's, omgevingsvergunningen) voor projecten waarvoor een project-MER of project-mer-beoordeling volgens het Omgevingsbesluit verplicht is. Dan is een plan-MER verplicht. Dit is bijvoorbeeld het geval als het programma locaties voor woningbouw concretiseert. Daarnaast kunnen er negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn.

In dit geval gaat het om het een stedelijk ontwikkelingsproject uit bijlage V Omgevingsbesluit en geldt er een mer-beoordelingsplicht.

Aanzienlijke effecten t.b.v. Natura 2000

Als de uitvoering van het kaderstellend plan of programma in de praktijk significant negatieve effecten kan hebben op omliggende Natura 2000-gebieden is volgend uit de Habitatrichtlijn een Passende Beoordeling vereist. Op grond van artikel 16.36 lid 2 Omgevingswet is een plan-mer noodzakelijk als een Passende Beoordeling vereist is. Uitzondering hierop is mogelijk wanneer er sprake is van een klein gebied op lokaal niveau. Als uit de Passende Beoordeling blijkt dat er geen significant negatieve gevolgen zijn, en er ook anderszins geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn, is een plan-MER niet verplicht.

Rol mer bij gebiedsontwikkeling Centrum West

In het kader van het omgevingsprogramma Centrum West is er een plan-mer-beoordelingsprocedure doorlopen, omdat het programma kaders stelt aan mogelijk mer- of mer-beoordelingsplichtige activiteiten (zoals woningbouw) en/of kan leiden tot significant negatieve milieueffecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Daarbij is in het kader van risicobeheersing ook een passende beoordeling met stikstofonderzoek uitgevoerd, om te bepalen of het plan niet evident onuitvoerbaar is. De beoordelingen zijn opgesteld aan de hand van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West, hetgeen de basis is voor het omgevingsprogramma. De conclusies en aanbevelingen (bijvoorbeeld mitigerende maatregelen) uit de mer-beoordeling met de passende beoordeling zijn gebruikt om het omgevingsprogramma bij te stellen en aan te scherpen. Zo zijn er spelregels opgenomen en is er aangegeven op welke aspecten er nader onderzoek nodig is om tot een goede onderbouwing te komen in een volgende fase. Spelregels en nader onderzoek zijn bijvoorbeeld benoemd voor de milieuthema's geluid, omgevingsveiligheid en stikstof.

Deze aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling biedt een beoordeling van de milieuthema's op hoofdlijnen, passend bij het abstractieniveau van het omgevingsprogramma. In een latere fase van de planvorming, bijvoorbeeld bij wijzigingsbesluiten van het omgevingsplan of BOPA's, wordt, indien nodig, een project-mer-beoordeling uitgevoerd.

Relatie omgevingsvisie en OER bij omgevingsvisie

Het omgevingsprogramma Centrum West en dus ook een de plan-MER beoordelingsplicht bij dit programma staan niet op zich en moeten zo ook niet worden beschouwd. Het omgevingsprogramma Centrum West is in theorie namelijk een nadere uitwerking van (keuzes uit) een omgevingsvisie. Wanneer er een plan-MER is opgesteld bij een omgevingsvisie, zoals het OER¹ bij de Omgevingsvisie Roosendaal, gaat die plan-MER ook in op gemaakte keuzes en dus ook woningbouwambities uit de omgevingsvisie. Met de plan-mer-beoordeling is voortgebouwd op het OER bij de omgevingsvisie.

¹ OER staat voor omgevingseffectrapport, een plan-MER bij een omgevingsvisie.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH Deventer
Postbus 321
7400 AH Deventer

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl