

Omgevings- programma Centrum West

Bijlage 5 Zienswijzennota



Zienswijzennota

Omgevingsprogramma 'Centrum West'

Gemeente Roosendaal, juni 2026

Inhoud

1. INLEIDING EN DOEL	3
2. TIJDLIJN PROCES.....	4
3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN.....	5
4. CONCLUSIE.....	59
Bijlage 1 Zienswijzen	61
Zienswijze A	62
Zienswijze B	63
Zienswijze C	65
Zienswijze D	77
Zienswijze E	81
Zienswijze F	95

1. INLEIDING EN DOEL

In het omgevingsprogramma Centrum West concretiseert de gemeente het beleid uit de omgevingsvisie De Verbonden Stad, het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West en andere beleidstukken die relevant zijn voor de transitie van het gebied 'Centrum West'. In het omgevingsprogramma Centrum West staan maatregelen en spelregels, gericht op de transformatie van het plangebied.

Het doel van het omgevingsprogramma is om:

- het gevestigde voorkeursrecht aan en in de omgeving van Laan van Brabant in het plangebied te bestendigen ofwel te verlengen (raadsbesluit d.d. 21 september 2023 (registratiecode: 757917/2023-117) en raadsbesluit d.d. 12 september 2024 (registratiecode: 892468/2024-57));
- een volgende stap te zetten in de transformatie en de uitwerking van de verschillende deelgebieden in het plangebied binnen de kaders van het, door de raad, vastgestelde Ruimtelijke Raamwerk 'Centrum West' (raadsbesluit d.d. 18 december 2025).

Het ontwerp omgevingsprogramma 'Centrum West' heeft van 23 maart tot en met 4 mei 2026 ter inzage gelegen (te raadplegen via: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2026-132629.html>). Tijdens deze periode hebben zes belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerp omgevingsprogramma ingebracht en alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. De hele geanonimiseerde zienswijzen zijn in deze zienswijzennota opgenomen in bijlage I.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft geen hoorzitting plaatsgevonden.

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de reacties weggelaten. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van reacties, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Roosendaal.

2. TIJDLIJN PROCES

Onderstaand is een weergave gegeven van de procedure die heeft geleid tot de vaststelling van het omgevingsprogramma 'Centrum West'.

Ruimtelijk Raamwerk Centrum West

- Participatie: inloopbijeenkomsten Ruimtelijk Raamwerk 12 november 2024, 3 juni 2025;
- (Aanvullende) reactieperiode participatie Ruimtelijk Raamwerk: 12 november 2024, van 3 tot 13 juni 2025, van 7 tot en met 24 november 2025; Voor verslaglegging participatie zie Bijlage 1 van Ontwerp omgevingsprogramma: Ruimtelijk Raamwerk Centrum West en participatie.
- Vaststelling Ruimtelijk Raamwerk Centrum West door de raad op 18 december 2025;

(Ontwerp) Omgevingsprogramma Centrum West

- 23 maart: start terinzagelegging ontwerp omgevingsprogramma voor de termijn van zes weken tot en met 4 mei 2026;
- Maart/april/mei 2026: ontvangen zienswijze zijn geregistreerd door gemeente Roosendaal. Alle ontvangen zienswijzen zijn ontvankelijk.
- Juni/juli 2026: definitief omgevingsprogramma Centrum West is voorgelegd aan College van Burgemeester en Wethouders voor vaststelling.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Onderstaand zijn de zienswijze punten waarbij gevraagd wordt om reactie van de gemeente opgenomen. Per punt is het gemeentelijke antwoord beschreven.

Zienswijze A			
Volgnummer en thema	Punt zienswijze	Reactie	Wijziging/ aanvulling
1 Voorkeursrecht	We zien in het ontwerp dat het voorkeursrecht op de woningen in de Laan van Brabant wordt behouden/wordt verlengd en een vervolgstap in de verschillende deelgebieden. Wij kunnen ons niet vinden in het ontwerp en merken daarvan het volgende op: Er wordt een functiewijziging beoogd voor de panden Laan van Brabant 38 t/m 46a zonder dat een duidelijke nieuwe functie wordt ingevuld.	In paragraaf 3.2.3 Overige functies en voorzieningen staat ten behoeve van een integrale gebiedsontwikkeling het volgende beschreven: <i>'In het plan is er ruimte voor diverse andere voorzieningen die bijdragen aan een levendige en toekomst- bestendige woon- en leefomgeving. Op hoeklocaties en langs routes wordt in de plinten van gebouwen naast wonen ook ruimte voor niet-wonen functies beoogd. Bijvoorbeeld commerciële functies en maatschappelijke voorzieningen, die bijdragen aan de behoeften van doelgroepen.'</i> De percelen Laan van Brabant 38 tot en met 46a maken onderdeel uit van deelgebied 1 van het programma en zijn specifiek gelegen binnen deelgebied 1c. De voorgenomen functiewijziging voor deze percelen wordt beschreven onder het kopje Ligaplein. Binnen deze locatie wordt voorzien in het hergebruik van de bestaande bebouwing	Ten behoeve van duidelijkheid zal in de tekst een duidelijke verwijzing worden aangebracht naar genoemde paragrafen.

		ten behoeve van de hiervoor aangegeven functies. In aansluiting hierop wordt de buitenruimte rondom de gebouwen heringericht als een groene verblijfsruimte, met nadruk op verblijfskwaliteit en vergroening. In het omgevingsprogramma onder 3.3.2.8 staan de volgende beoogde functies voor deelgebied 1 beschreven: - 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.	
--	--	--	--

		Naar het oordeel van de gemeente is hiermee voldoende duidelijk en concreet onderbouwd wat de toekomstige functionele invulling van deze locatie zal zijn.	
2	De aanleiding hiervoor lijkt te zijn gelegen in het beoogde samentrekken van de tuinen tot één groengordel. Het vervangen van de ene groengordel door een andere groengordel staat op zeer gespannen voet met de beheersing van de kosten (pag. 58)	Bij de transformatie van deelgebied 1 wordt ingezet op een optimale functionele indeling en een integrale kwaliteitsverbetering van het gehele gebied. In het programma wordt de transformatie onderbouwd en wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze de gemeente de ruimtelijke kwaliteit wil versterken. De aanleiding voor de voorgenomen functiewijziging van deze percelen ligt daarom niet uitsluitend in de beoogde aanpassing van de voortuinen, maar in de bredere gebiedstransformatie en kwaliteitsopgave. De private voortuinen (en ook achtertuinen) alsmede ook de daar bijbehorende erfafscheidingen kunnen, gelet op hun private eigendoms- en gebruikskarakter, niet worden aangemerkt als onderdeel van een openbare groengordel. Evenmin kunnen deze gronden duurzaam worden ingericht als onderdeel van een samenhangende en uniforme openbare groenstructuur langs een substantieel deel van de Laan van Brabant. Hierdoor kan de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling langs de Laan van Brabant niet worden gerealiseerd binnen de huidige inrichting.	

		De kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied (inclusief de voor- en achtertuinten van de grondgebonden woningen) maakt integraal onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling. Met de kosten is rekening gehouden in het kader van de economische uitvoerbaarheid van het plan.	
3	De functie wonen komt met behoud van de panden te vervallen. Om deze reden kan het huidige voorkeursrecht noch gehandhaafd noch verlengd worden.	De functie wonen komt op basis van het omgevingsprogramma niet te vervallen. Het programma voorziet evenwel op de langere termijn in een mogelijke functiewijziging van de betreffende percelen naar andere functies. De gemeente wil in het gebied waarop het omgevingsprogramma betrekking heeft regie voeren. Om die reden is een voorkeursrecht gevestigd. Het voorkeursrecht is een passief instrument: eigenaren zijn niet verplicht hun eigendom te verkopen, maar als zij willen verkopen, moeten zij het eerst aan de gemeente aanbieden. Het voorkeursrecht is gevestigd omdat de gemeente naar huidige inzichten verwacht dat er op de locaties een functiewijziging of intensivering gaat plaatsvinden. Het voorkeursrecht is gevestigd op basis van het raadsbesluit op 12 september 2024. Het gevestigde voorkeursrecht en het daartoe strekkende raadsbesluit staat bij het vaststellen van het programma niet meer ter discussie. In deze fase kan alleen nog	De paragraaf over voorkeursrecht in het programma (par 4.3) is verduidelijkt en door het document heen zijn tekstuele verduidelijkingen doorgevoerd met betrekking tot terminologie.

		worden beoordeeld of aan de voorwaarden voor verlenging is voldaan. Door dit programma vast te stellen, wordt het voorkeursrecht van rechtswege (automatisch) verlengd, zoals geregeld in de Omgevingswet in artikel 9.4, lid onder a, omdat de toegedachte functies binnen drie jaar na genoemd raadsbesluit opnieuw in dit programma planologisch zijn opgenomen. Deze in het raadsbesluit toegedachte functies (zijnde niet-agrarische) wijken nog steeds af van het huidige feitelijke gebruik of de juridische regels in het (tijdelijke) omgevingsplan. Daarom wordt het voorkeursrecht verlengd. Verder is het zo dat voor vestiging en verlenging van het voorkeursrecht niet is vereist dat de beoogde gebiedsontwikkeling reeds volledig is uitgewerkt; voldoende is dat sprake is van een kenbare en beleidsmatig gedragen functiewijziging. Dat in dit stadium nog geen definitieve functies aan percelen zijn toebedeeld, is inherent aan de systematiek van de Omgevingswet: de concrete functietoedeling vindt pas plaats bij vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan. Dit volgt uit vaste jurisprudentie, onder meer bevestigd in uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant (link uitspraak: ECLI:NL:RBOBR:2025:6266, Rechtbank Oost-Brabant, 24/4161, 24/4285, 25/26, SHE 25/30 en 25/89), waarin is geoordeeld dat het voorkeursrecht juist kan worden ingezet in een vroeg stadium van	
--	--	---	--

		planvorming. De Omgevingswet bevat de mogelijkheid om vooruitlopend op definitieve keuzes het voorkeursrecht te vestigen voor toekomstige ontwikkelingen, ook als nog niet duidelijk is of, en zo ja, hoe en waar de ontwikkeling precies worden gerealiseerd en de besluitvorming daarover nog niet is uitgekristalliseerd. Nu in het programma een duidelijke ontwikkelrichting is opgenomen, is er een grond om het gevestigde voorkeursrecht te verlengen.	
4	Tevens wordt er wel heel gemakkelijk(niet) omgesprongen met belangen van de huidige bewoners.	De gemeente begrijpt dat de ontwikkeling van het gebied Centrum West kan leiden tot onzekerheid bij bewoners en eigenaren over de toekomstige situatie van hun woon- en leefomgeving. Het omgevingsprogramma geeft een toekomstperspectief voor de ontwikkeling van het gebied richting 2040. Een programma heeft echter geen directe juridisch bindende werking ten aanzien van de toegestane functies op afzonderlijke percelen. Het programma dient primair als beleidsinstrument voor de uitwerking van gemeentelijke ambities en maatregelen. Een functiewijziging kan uitsluitend plaatsvinden via een wijziging van het omgevingsplan en niet via het programma. De huidige functie wonen blijft dus onverkort van kracht. Dit betekent dat er geen wijziging optreedt in de rechten en gebruiksmogelijkheden van bewoners en eigenaren. De gemeente heeft op dit	

		moment alleen een voorkeursrecht gevestigd op de percelen. Als in de toekomst wordt overgegaan tot een wijziging van het omgevingsplan of andere juridische procedures die gevolgen kunnen hebben voor de woonfunctie van deze percelen, zal de gemeente de betreffende bewoners en eigenaren tijdig informeren en betrekken bij het verdere proces. Hierbij worden de belangen van bewoners en eigenaren zorgvuldig betrokken en afgewogen in de besluitvorming.	
--	--	---	--

Zienswijze B			
Volgnummer en thema	Punt zienswijze	Reactie	Wijziging/ aanvulling
1	In uw ontwerp zie ik dat, specifiek voor de panden Laan van Brabant 38 t/m 46, een toekomstige buurtfunctie wordt voorzien. We leven in een tijd van grote woningschaarste. Tegen die achtergrond roept het bij mij ernstige vragen op dat vijf bestaande, bewoonde panden, waarvan drie met een ruim eigen parkeerterrein midden in de stad, een andere bestemming krijgen. Een dergelijk plan is in 2020 door Staal Makelaars aan ons voorgesteld, waarvoor ik destijds begrip had en waarmee ik, onder nader overeen te komen voorwaarden, had kunnen instemmen. Het vooruitzicht dat mijn woning, mijn thuis, evenals het ouderlijk huis aan de Laan van Brabant, wordt bestemd voor een nog nader te omschrijven buurtfunctie, ervaar ik als zeer pijnlijk en ingrijpend. Ik ben in 1970 geboren op Laan van Brabant en ben hier samen met mijn zus opgegroeid. Het poortgebouw van 't Ideale Meubel, dat in uw stukken naar mijn mening onjuist als Liga poortgebouw wordt aangeduid, vormt onze geboortegrond. Hoewel ik erken dat het als onderdeel van het "DNA van Roosendaal" wordt gezien, stelt het mij teleur dat hieraan een buurtfunctie wordt toegekend ten koste van de bestaande.	Juist vanwege de woningschaarste en de ambities van de gemeente Roosendaal is in beleidsstukken (zoals de omgevingsvisie en Ontwikkelplan Rondje Roosendaal) de transformatie van dit gebied voorzien. Voor het plangebied wordt een sterke verdichtingsopgave beoogd. Het Ruimtelijk Raamwerk en het omgevingsprogramma vormen op basis van deze beleidsdocumenten een verdere uitwerking van het gebied 'Centrum West'. Het omgevingsprogramma geeft een toekomstperspectief voor de ontwikkeling van het gebied richting 2040. De beoogde transformatie van het hele gebied is gericht op een bredere kwaliteitsverbetering en een optimale functie invulling van het gebied. De transformatie van het hele gebied draagt bij aan de toekomstige leefbaarheid en vitaliteit in dit deel van Roosendaal. De gemeente zal de tekst met betrekking tot het poortgebouw aanpassen.	Tekstuele aanpassing 3.3.2.6 Ruimtelijk programma: Het poortgebouw van de voormalige 't Ideale Meubel vormt het historische ankerpunt van deze buurtplek.

2	Mijn huidige woonsituatie is bovendien van groot persoonlijk belang. Deze nabijheid creëert een hechte en ondersteunende leefomgeving die essentieel is voor ons allen en die niet eenvoudig elders kan worden gereproduceerd. Samen met burens vormen wij een sterke sociale gemeenschap waarin wij naar elkaar omzien. Gezien het bovenstaande verzoek ik u nadrukkelijk om aan te tonen dat er serieus en zorgvuldig is gekeken naar alternatieven waarbij de bestaande woonfunctie behouden kan blijven.	De gemeente begrijpt dat eventuele veranderingen in de woonomgeving als ingrijpend worden ervaren. Een functiewijziging kan uitsluitend plaatsvinden via een wijziging van het omgevingsplan en niet via een programma. De huidige functie wonen blijft dus onverkort van kracht. Dit betekent dat er geen wijziging optreedt in de rechten en gebruiksmogelijkheden van bewoners en eigenaren. Als in de toekomst wordt overgegaan tot een wijziging van het omgevingsplan of andere juridische procedures die gevolgen kunnen hebben voor de woonfunctie van de huisnummers 38 tot en met 46, zal de gemeente de betreffende bewoners en eigenaren tijdig informeren en betrekken bij het verdere proces. Hierbij worden de belangen van bewoners en eigenaren zorgvuldig betrokken en afgewogen in de besluitvorming. Binnen de transformatieopgave is in het Ruimtelijk Raamwerk, die de basis vormt voor dit programma, gestuurd op de beoogde kwaliteitsverbetering van het hele gebied. Daarbij is ook gekeken of de grondgebonden woonpercelen behouden konden blijven. Voor een uitgebreide beantwoording wordt verwezen naar Zienswijze A-2.	
---	---	--	--

3	De voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot het gedwongen verlies van mijn woning. Dit heeft een zeer ingrijpende impact op mijn persoonlijke situatie en woonzekerheid, die naar mijn mening onvoldoende is meegewogen in de huidige plannen.	De gemeente begrijpt de impact van de plannen voor de bewoners en eigenaren van bestaande gebouwen en percelen. De gemeente heeft op dit moment het voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen. Bewoners worden niet gedwongen om hun woning te verkopen of te verlaten. De huidige bestemming/functie 'Wonen' blijft gelden. Voor het veranderen van deze bestemming/functie moet de gemeente het omgevingsplan wijzigen. In het omgevingsplan legt de gemeente juridisch vast welke functies en activiteiten op een locatie zijn toegestaan. Dit kan niet met een programma. Als in de toekomst wordt overgegaan tot een wijziging van het omgevingsplan of andere juridische procedures die gevolgen kunnen hebben voor de woonfunctie van de huisnummers 38 tot en met 46, zal de gemeente de betreffende bewoners en eigenaren tijdig informeren en betrekken bij het verdere proces. Hierbij worden de belangen van bewoners en eigenaren zorgvuldig betrokken en afgewogen in de besluitvorming.	
4	Daarnaast brengen de plannen voor mij als bewoner en eigenaar grote onzekerheid met zich mee. Ik verzoek u daarom om meer duidelijkheid te	De gemeente begrijpt dat de ontwikkeling van het gebied Centrum West kan leiden tot onzekerheid bij bewoners en	

	verschaffen over de planning, de uitvoering en mijn juridische en feitelijke positie binnen dit traject.	eigenaren over de toekomstige situatie van hun woon- en leefomgeving. In paragraaf 4.2 'Ontwikkelstrategie' staat een korte beschrijving van de planning in relatie tot het omgevingsprogramma. In dit deelgebied zullen we ons eerst richten op de nieuwe ontwikkelingen (bebouwing en functies) binnen dit gebied. Het programma is voor de gemeente zelfbindend en daarom is bij vaststelling van het programma de procedure afgerond. Na de vaststelling van het programma is bezwaar en beroep dus niet mogelijk. Bij de verdere uitwerking van het programma in concrete ruimtelijke besluiten kunt u uw belangen opnieuw naar voren brengen. Dit kan in het participatietraject en gedurende de ruimtelijke procedures die nodig zijn om de afzonderlijke ontwikkelingen mogelijk te maken.	
5 Voorkeursrecht	Op basis van het voorgaande ben ik van mening dat het huidige voorkeursrecht in deze vorm niet gehandhaafd noch verlengd kan worden. Ik zie uw gemotiveerde reactie met belangstelling tegemoet.	Zie de beantwoording bij voorgaande punten. Voor wat betreft de zienswijze op verlenging en handhaving van het gevestigde voorkeursrecht geldt het volgende. De gemeente wil in het gebied van het omgevingsprogramma regie houden en heeft hiervoor gekozen door een voorkeursrecht te vestigen. Het voorkeursrecht is een passief recht	De paragraaf over voorkeursrecht in het programma (par 4.3) is verduidelijkt en door het document heen zijn tekstuele verduidelijkingen doorgevoerd met betrekking tot terminologie.

		eigenaren zijn niet verplicht hun eigendom te verkopen, maar als zij willen verkopen, moeten zij het eerst aan de gemeente aanbieden. Het voorkeursrecht is gevestigd op basis van het raadsbesluit op 12 september 2024. Het gevestigde voorkeursrecht en het daartoe strekkende raadsbesluit staat bij het vaststellen van het programma niet meer ter discussie. In deze fase kan alleen nog worden beoordeeld of aan de voorwaarden voor verlenging is voldaan. Door dit programma vast te stellen, wordt het voorkeursrecht van rechtswege (automatisch) verlengd, zoals geregeld in de Omgevingswet in artikel 9.4, lid onder a, omdat de toegedachte functies binnen drie jaar na genoemd raadsbesluit opnieuw in dit programma planologisch zijn opgenomen. Deze in het raadsbesluit toegedachte functies (zijnde niet-agrarische) wijken nog steeds af van het huidige feitelijke gebruik of de juridische regels in het (tijdelijke) omgevingsplan. Daarom wordt het voorkeursrecht verlengd. Verder is het zo dat voor vestiging en verlenging van het voorkeursrecht niet is vereist dat de beoogde gebiedsontwikkeling reeds volledig is uitgewerkt; voldoende is dat sprake is van een kenbare en beleidsmatig gedragen functiewijziging. Dat in dit stadium nog	
--	--	--	--

		geen definitieve functies aan percelen zijn toebedeeld, is inherent aan de systematiek van de Omgevingswet: de concrete functietoedeling vindt pas plaats bij vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan. Dit volgt uit vaste jurisprudentie, onder meer bevestigd in uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant (link uitspraak: ECLI:NL:RBOBR:2025:6266, Rechtbank Oost-Brabant, 24/4161, 24/4285, 25/26, SHE 25/30 en 25/89), waarin is geoordeeld dat het voorkeursrecht juist kan worden ingezet in een vroeg stadium van planvorming. De Omgevingswet bevat de mogelijkheid om vooruitlopend op definitieve keuzes het voorkeursrecht te vestigen voor toekomstige ontwikkelingen, ook als nog niet duidelijk is of, en zo ja, hoe en waar de ontwikkeling precies worden gerealiseerd en de besluitvorming daarover nog niet is uitgekristalliseerd. Nu in het programma een duidelijke ontwikkelrichting is opgenomen, is er een grond om het gevestigde voorkeursrecht te verlengen.	
--	--	--	--

Zienswijze C			
Volgnummer en thema	Punt zienswijze	Reactie	Wijziging/ aanvulling
1/2/3 a	De onroerende zaak van cliënten, ligt in het plangebied van het Ontwerp. Met het Ontwerp wordt onder meer een functiewijziging van de onroerende zaak beoogd alhoewel niet geheel duidelijk is welke nieuwe invulling daadwerkelijk wordt beoogd. In ieder geval is duidelijk dat de functie wonen zal verdwijnen.	De percelen Laan van Brabant 38 tot en met 46a maken onderdeel uit van deelgebied 1 van het programma en zijn specifiek gelegen binnen deelgebied 1c. In het omgevingsprogramma onder 3.3.2.8 staan de volgende beoogde functies voor deelgebied 1 beschreven: - 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.	Aanpassing van tekst bij 3.3.2.8. Verwijzing maken in het programma bij elk deelgebied naar 'Spelregels deelgebied x' in relatie tot voorzieningen. De paragraaf over voorkeursrecht in het programma (par 4.3) is verduidelijkt en door het document heen zijn tekstuele verduidelijkingen doorgevoerd met betrekking tot terminologie.

		De voorgenomen functiewijziging voor deze percelen wordt beschreven onder het kopje Ligaplein. Binnen deze locatie wordt voorzien in het hergebruik van de bestaande bebouwing ten behoeve van de hiervoor aangegeven functies. In aansluiting hierop wordt de buitenruimte rondom de gebouwen heringericht als een groene verblijfsruimte, met nadruk op verblijfskwaliteit en vergroening. Naar het oordeel van de gemeente is hiermee voldoende duidelijk en concreet onderbouwd wat de toekomstige functionele invulling van deze locatie zal zijn. Het programma dient primair als beleidsinstrument voor de uitwerking van gemeentelijke ambities en maatregelen. Een functiewijziging kan uitsluitend plaatsvinden via een wijziging van het omgevingsplan en niet via het programma. De huidige functie wonen blijft dus onverkort van kracht. Dit betekent dat er geen wijziging optreedt in de rechten en gebruiksmogelijkheden van bewoners en eigenaren. De gemeente heeft op dit moment alleen een voorkeursrecht gevestigd op het perceel. Als in de toekomst wordt overgegaan tot een wijziging van het omgevingsplan of andere juridische procedures die gevolgen kunnen hebben voor de woonfunctie van deze	
--	--	--	--

		percelen, zal de gemeente de betreffende bewoners en eigenaren tijdig informeren en betrekken bij het verdere proces. Hierbij worden de belangen van bewoners en eigenaren zorgvuldig betrokken en afgewogen in de besluitvorming.	
1/2/3 b	Tevens wordt op een nabijgelegen perceel ter hoogte van de bestaande parkeergarage de functie kantoor gewijzigd in wonen en wordt langs de onroerende zaak van cliënten een looproute aangebracht en een groene verblijfplaats. Cliënten zijn het niet eens met bovengenoemde wijzigingen.	Bij de transformatie van deelgebied 1 wordt ingezet op een optimale functionele indeling en een integrale kwaliteitsverbetering van het gehele gebied. Het programma beoogt een wijziging van de functie kantoor naar de functie wonen. Het perceel ligt al vele jaren braak en is tot op heden nog niet ontwikkeld. Inmiddels is ook het beleid voor het vestigen van kantoren gewijzigd en worden nieuwe kantoorlocaties voorzien rondom het station. In Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (vastgesteld door Raad d.d. 22 december 2022), welke als basis heeft gediend voor het Ruimtelijk Raamwerk en het omgevingsprogramma Centrum West, staat het volgende aangegeven: <i>De Laan van Brabant maakt een schaalsprong en transformeert van kantoor/detailhandel naar (zorg) wonen in hogere dichtheden in een groene omgeving. Nabij de laan zijn centrumvoorzieningen gelegen.</i> Het omgevingsprogramma Centrum West is een programma onder de Omgevingswet waarin de gemeente Roosendaal de transformatie van het gebied rond de Laan van Brabant uitwerkt. Het programma bevat maatregelen, acties en spelregels die richting	

		geven aan de verdere ontwikkeling van het gebied. Op basis van de bestaande beleidsdocumenten past de functiewijziging van kantoor naar wonen van het betreffende perceel binnen de vastgestelde beleidsuitgangspunten van de gemeente Roosendaal.	
1/2/3 c	Om die reden zijn cliënten voorts van mening dat het gevestigde voorkeursrecht niet gehandhaafd kan blijven dan wel kan worden verlengd.	Voor wat betreft de zienswijze op verlenging en handhaving van het gevestigde voorkeursrecht geldt het volgende. De gemeente wil in het gebied waarop het omgevingsprogramma betrekking heeft regie voeren. Om die reden is een voorkeursrecht gevestigd. Het voorkeursrecht is een passief instrument: eigenaren zijn niet verplicht hun eigendom te verkopen, maar als zij willen verkopen, moeten zij het eerst aan de gemeente aanbieden. Het voorkeursrecht is gevestigd op basis van het raadsbesluit op 12 september 2024. Het gevestigde voorkeursrecht en het daartoe strekkende raadsbesluit staat bij het vaststellen van het programma niet meer ter discussie. In deze fase kan alleen nog worden beoordeeld of aan de voorwaarden voor verlenging is voldaan. Door dit programma vast te stellen, wordt het voorkeursrecht van rechtswege (automatisch) verlengd, zoals geregeld in de Omgevingswet in artikel 9.4, lid onder a, omdat de toegedachte functies binnen drie jaar na genoemd raadsbesluit opnieuw in dit	

		programma planologisch zijn opgenomen. Deze in het raadsbesluit toegedachte functies (zijnde niet-agrarische) wijken nog steeds af van het huidige feitelijke gebruik of de juridische regels in het (tijdelijke) omgevingsplan. Daarom wordt het voorkeursrecht verlengd. Verder is het zo dat voor vestiging en verlenging van het voorkeursrecht niet is vereist dat de beoogde gebiedsontwikkeling reeds volledig is uitgewerkt; voldoende is dat sprake is van een kenbare en beleidsmatig gedragen functiewijziging. Dat in dit stadium nog geen definitieve functies aan percelen zijn toebedeeld, is inherent aan de systematiek van de Omgevingswet: de concrete functietoedeling vindt pas plaats bij vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan. Dit volgt uit vaste jurisprudentie, onder meer bevestigd in uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant (link uitspraak: ECLI:NL:RBOBR:2025:6266, Rechtbank Oost-Brabant, 24/4161, 24/4285, 25/26, SHE 25/30 en 25/89), waarin is geoordeeld dat het voorkeursrecht juist kan worden ingezet in een vroeg stadium van planvorming. De Omgevingswet bevat de mogelijkheid om vooruitlopend op definitieve keuzes het voorkeursrecht te vestigen voor toekomstige ontwikkelingen, ook als nog niet duidelijk is of, en zo ja, hoe en waar de ontwikkeling precies worden gerealiseerd en de besluitvorming daarover nog niet is	
--	--	--	--

		uitgekristalliseerd. Nu in het programma een duidelijke ontwikkelrichting is opgenomen, is er een grond om het gevestigde voorkeursrecht te verlengen.	
5 Verdwijnen woonfunctie	Met het Ontwerp zou onder meer het beleid in de Omgevingsvisie nader geconcretiseerd dienen te worden. Cliënten menen dat het Ontwerp juist in strijd is met de Omgevingsvisie.	In de Omgevingsvisie 'De Verbonden stad' wordt aandacht besteed aan woningbouw. Ontwikkelplan Rondje Roosendaal wordt hier eveneens in benoemd. In de Omgevingsvisie staat beschreven (p.57): <i>'Het zwaartepunt van de ontwikkelingen binnen de stad ligt bij het Rondje Roosendaal: projecten in de binnenstad en een aantal daaromheen gelegen ontwikkellocaties. Dat geldt niet alleen voor commerciële functies en cultuur, maar ook voor wonen. Om de beoogde groei van Roosendaal in de toekomst te kunnen faciliteren is inbreiding in de bestaande kern onvoldoende. In het Rondje Roosendaal is ruimte voor ca. 2.000 woningen. Voor 2.500 woningen zal de komende 10 jaar buiten de huidige bebouwingscontour plek moeten worden gevonden.</i> <i>De binnenstad wordt ontwikkeld als hoogwaardig woonmilieu in combinatie met verblijf, werk, ontspanning en detailhandelsfuncties. Daarbij ligt - in de binnenstad - de prioriteit bij de bouw van meergezinswoningen in het duurdere segment, zowel koop als huur. Op die manier wordt rekening gehouden met het specifiek</i>	

		<i>consumentprofiel van de binnenstadsbewoners.</i> <i>Daarnaast zal er ook rekening moeten worden gehouden met woningbouw voor jongeren.'</i> De gemeente is van mening dat de transformatie van het gebied juist aansluit bij de Omgevingsvisie. Het programma (gebaseerd op het Ruimtelijk Raamwerk) is een verdere uitwerking van de Omgevingsvisie, RSD40: Kwaliteitssprong en Ontwikkelplan Rondje Roosendaal.	
6	Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is dat er een woningvoorraad bestaat in Roosendaal die passend is bij de bevolkings- en huishoudenssamenstelling en de inkomens van de inwoners. Het onttrekken van woningen uit de woningvoorraad (woningen gelegen aan de Laan van Brabant 46,44, 40 en 38) past niet bij de Omgevingsvisie, temeer nu in het ontwerp niet is voorzien in gelijkwaardige vervangende woonruimte. Dat betekent dat het aanbod dat ontstaat bij de uitwerking van het Ontwerp niet meer aansluit op de behoeften.	Het klopt dat de Omgevingsvisie als uitgangspunt hanteert dat de woningvoorraad in Roosendaal aansluit op de bevolkingssamenstelling, huishoudensopbouw en inkomens van inwoners. Bovendien zet de Omgevingsvisie, evenals andere relevante beleidsdocumenten, nadrukkelijk in op een kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. De ontwikkeling van het gebied maakt onderdeel uit van een bredere transformatieopgave binnen de gemeente Roosendaal en is nader uitgewerkt in het omgevingsprogramma. Binnen deze ontwikkeling wordt ingezet op een kwalitatieve verbetering van het woon- en leefmilieu en op een differentiatie van het woningaanbod, in relatie tot de beoogde	

		ontwikkeling van het gebied en de doelgroepen waarvoor wordt gerealiseerd. In dit kader is voor het betreffende perceel gekozen voor een andere functietoedeling. Dit betekent echter niet dat daarmee per definitie afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van een passende woningvoorraad op stedelijk niveau. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat de beoogde functietoedeling van het betreffende woonperceel, in samenhang met de beoogde kwaliteitsverbetering van de gebiedsontwikkeling en de bredere gemeentelijke woningbouwopgave, niet in strijd is met de Omgevingsvisie.	
7 Wonen	Tevens handelt men in strijd met het beleid zoals verwoord in het Ontwerp (paragraaf 3.2.2.) dat het woningvoorraadbeleid van de gemeente Roosendaal zich richt op het behoud en beheer van een kwalitatief goede woningvoorraad met toekomstwaarde. Doel is het uitbreiden van de woningvoorraad in Centrum West door 1.200 nieuwe woningen toe te voegen. Daarbij zullen deze nieuwe woningen grotendeels bestaande functies, waaronder kantoren of verouderde bebouwing vervangen. Het gaat dan niet aan de onroerende zaak van cliënte en de aangrenzende percelen te onttrekken aan de woningvoorraad. Uit het Ontwerp blijkt bovendien dat de woningen niet zullen worden gesloopt om nieuwe woningen mogelijk te maken. Op de locatie van cliënten verdwijnen per saldo woningen.	Het woningvoorraadbeleid van de gemeente Roosendaal richt zich op het behoud en beheer van een kwalitatief goede woningvoorraad met toekomstwaarde, waarbij wordt gestuurd op een evenwichtige prijs- en kwaliteitsverhouding. Dit betekent echter niet dat bestaande woonpercelen binnen een gebiedsontwikkeling niet voor een andere functie in aanmerking kunnen komen. Binnen de transformatieopgave wordt namelijk gestuurd op de woningvoorraad als geheel en op de beoogde kwaliteitsverbetering van het hele gebied. In dat kader kan functiewijziging op perceelsniveau passend zijn, indien dit bijdraagt aan de integrale doelstelling van	

		een toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving.	
8	Immers, opmerkelijk genoeg gaat het derhalve bij de functiewijziging van de onroerende zaak van cliënten niet om het realiseren van (meer) nieuwbouwwoningen doch is hun onroerende zaak aangemerkt als 'gebouwen met een bijzondere betekenis of publieke functie'	Het klopt dat de gebouwen in de legenda van de kaartjes worden aangemerkt als 'gebouwen met een bijzondere betekenis of publieke functie'. Voor deze aanduiding is gekozen, omdat het hier gaat om gebouwen met bijzondere waarden vanuit historisch perspectief. De functiewijziging voor deze percelen wordt gemotiveerd in de gemeentelijke reactie onder 7.	
9	De noodzaak of rechtvaardiging van de wijziging van wonen naar 'gebouwen met een bijzondere betekenis of publieke functie' wordt niet uiteengezet in het Ontwerp. Zelfs welke publieke functie men voor ogen heeft wordt niet uiteengezet.	De beschrijving van deze gebouwen is opgenomen in de legenda van de kaartjes in het omgevingsprogramma. De gemeente heeft met deze aanduiding alleen beoogd dat bij de ontwikkeling van het gebied gekeken moet worden of deze waarde ingepast kan worden. De aanduiding in de legenda heeft verder geen juridische status. Voor deze aanduiding is gekozen, omdat het hier gaat om gebouwen met bijzondere betekenis vanuit historisch perspectief. De gemeente onderbouwt in het programma dat er bij de transformatie van het hele gebied behoefte is aan de toegedachte functies op deze locatie.	
10	Als het gaat om gebouwen met een bijzondere betekenis is de functie wonen eveneens toepasbaar. Door de particuliere eigenaren worden de gebouwen immers in stand gehouden. Tevens, als het gaat om	Het klopt dat gebouwen met een bijzondere betekenis een woonfunctie functie kunnen hebben.	

	een publieke functie, kan niet worden uitgesloten dat de gebouwen in dat geval fysiek gewijzigd dienen te worden. Dat is tegenstrijdig aan het belang om de bijzondere gebouwen in stand te houden.	Dat panden met een bijzondere betekenis niet gewijzigd mogen worden, klopt echter niet. De aanduiding van de bijzondere betekenis heeft verder geen juridisch status. Bescherming van waardevolle panden wordt geregeld met een aanduiding 'monument' in de geldende juridische regels. Panden met een monumentenstatus kunnen ook gewijzigd worden. Er wordt niet aangegeven dat gebouwen met een bijzondere betekenis in stand gehouden moeten worden.	
11	De vraag die bij cliënten is gerezen is hoe men komt tot de stelling dat het gaat om bijzondere gebouwen. Het plangebied is nader ingedeeld in diverse onderdelen waaronder het Liga Plein (paragraaf 3.3.2.6). Dit gebied (figuur 3-9) wordt als volgt omschreven: "Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met kantoor- en bedrijfsgebouwen met parkeren en openbare ruimte. Het gebied wordt getransformeerd naar kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied en de bestaande bebouwing wordt getransformeerd naar toegekende functie voorzieningen. "	De gebouwen met de aanduiding 'bijzonder betekenis' hebben een relatie met de historie van deze locatie. Bij de invulling van dit gebied wordt gekeken of deze waarde ingepast kan worden. De gemeente is het met de reclamant eens dat de beschrijving van het Liga Plein niet klopt. Hieronder volgt de juiste beschrijving van het gebied: <i>'Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met <u>woonpercelen met parkeren (op eigen terrein)</u> en openbare ruimte. Het gebied wordt getransformeerd naar kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied en de bestaande bebouwing wordt getransformeerd naar de <u>toegedachte</u> functie "voorzieningen". Voor nadere toelichting 'voorzieningen' zie paragraaf 3.3.2.8.'</i>	De tekst in het programma zal overeenkomstig worden aangepast.

12a	Het betreffende gebied is ingevuld met woningen! En niet met kantoren- en bedrijfsgebouwen met parkeren en openbare ruimte. Nu de huidige invulling van het gebied volstrekt onjuist wordt weergegeven kan geen sprake zijn van een zorgvuldige afweging van belangen.	De beschrijving van het gebied was tekstueel niet correct. De gemeente heeft bij het opstellen van het programma wel degelijk gekeken of een functiewijziging van de bestaande woonpercelen nodig was bij de transformatie van het hele gebied. Hierbij is wel degelijk sprake geweest van een zorgvuldige afweging van alle belangen.	
12b	Er worden woningen aan de woningvoorraad onttrokken maar in het Ontwerp gaat men uit van het wijzingen van de invulling van kantoor en bedrijfsgebouw naar functie voorzieningen die verder op geen enkele wijze worden geduid.	Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 7. Het ruimtelijk programma voor het Liga Plein is als volgt beschreven: • 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. In 3.3.2.8 staan de spelregels van deelgebied 1 en daarin is het Liga Plein ook opgenomen. In 3.3.2.8 staan de volgende beoogde functies voor deelgebied 1 beschreven: - 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. De voorgenomen functiewijziging voor deze percelen wordt beschreven onder het kopje Ligaplein. Nadere beschrijving staat in paragraaf 3.3.2.8. Binnen deze locatie wordt voorzien in het hergebruik van de bestaande bebouwing ten behoeve van de hiervoor aangegeven functies, waarbij de gebouwen worden ingericht als een buurtplek. In aansluiting hierop wordt de buitenruimte rondom de gebouwen heringericht als een groene verblijfsruimte, met nadruk op verblijfskwaliteit en vergroening. Naar het oordeel van de gemeente is hiermee voldoende duidelijk en concreet onderbouwd wat de toekomstige functionele invulling van deze locatie zal zijn.	
--	--	---	--

13	Dat er geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding blijkt tevens uit het feit dat wordt gesteld dat het poortgebouw (de onroerende zaak van cliënten bestaat uit een vijftal woningen met daar tussenin een doorgang voorzien van een gemetselde poort) gekoppeld is aan de voormalige Ligafabriek en om die reden het historische ankerpunt vormt van deze buurtplek. De woningen en de poort behoorden tot de meubelfabriek die voorheen achter de woningen was gesitueerd en hebben niets met de voormalige Ligafabriek te maken. Cliënten achten het zeer onzorgvuldig dat wordt gesteld dat het 'poortgebouw' voorheen toegang gaf tot de Ligafabriek. Verwezen wordt naar foto van de Ligafabriek met daarnaast de meubelfabriek 't Ideale Meubel' en op de voorgrond het 'poortgebouw' dat toegang geeft tot het terrein van de meubelfabriek en niet de Ligafabriek. Duidelijk is de hoge muur (geel gearceerd) te zien tussen het terrein van de Liga fabriek en de meubelfabriek.	De gemeente volgt de stelling van indiener niet dat de incorrecte historische beschrijving van het zogenoemde poortgebouw tot de conclusie leidt dat het omgevingsprogramma onzorgvuldig tot stand is gekomen. De beoordeling van het programma is gebaseerd op een integrale afweging van de relevante belangen en beleidskaders. Daarbij is de historische context van individuele objecten niet doorslaggevend voor de zorgvuldigheid van het programma als geheel. De gemeente zal de tekst met betrekking tot het poortgebouw aanpassen.	Tekstuele aanpassing 3.3.2.6 Ruimtelijk programma: <i>Het poortgebouw van de voormalige 't Ideale Meubel vormt het historische ankerpunt van deze buurtplek.</i>
14a	Cliënten achten hun woningen wel van historisch belang overigens en zijn van mening dat de woningen in de huidige staat en met de huidige invulling van woning dienen blijven te bestaan als herinnering aan de bedrijvigheid die ooit op deze locatie aanwezig was.	De bouwwerken zijn juist vanwege het historische context en karakter betrokken bij de totstandkoming van het programma en daar waar mogelijk ingepast in het programma 'Centrum West'. De huidige panden hebben echter geen monumentenaanduiding binnen de geldende juridische regels en zijn daarom ook niet juridisch beschermd. De aanwijzing van monumenten vindt plaats via een afzonderlijke, wettelijk geregelde procedure	

		en maakt geen onderdeel uit van het voorliggende omgevingsprogramma.	
14b	Bovendien voorzien de woningen in een bepaalde woningbehoefte die nergens in het Ontwerp terugkomt.	Het woningvoorraadbeleid van de gemeente Roosendaal richt zich op het behoud en beheer van een kwalitatief goede woningvoorraad met toekomstwaarde, waarbij wordt gestuurd op een evenwichtige prijs- en kwaliteitsverhouding. Dit betekent echter niet dat bestaande woonpercelen binnen een gebiedsontwikkeling niet voor een andere functie in aanmerking kunnen komen. Binnen de transformatieopgave wordt namelijk gestuurd op de woningvoorraad als geheel en op de beoogde kwaliteitsverbetering van het hele gebied. In dat kader kan functiewijziging op perceelsniveau passend zijn, indien dit bijdraagt aan de integrale doelstelling van een toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving.	
15	Cliënten hebben uiteraard belang bij het behoud van de woonfunctie. Zou de woonfunctie verdwijnen dan zijn zij genoodzaakt om te verhuizen. Er zijn bijzondere persoonlijke omstandigheden die leiden tot een onevenredige schending van hun belangen. De minderjarige inwonende zoon van cliënten is ernstig verstandelijk gehandicapt en heeft daarbij tevens motorische beperkingen. Hij is zeer gehecht aan de huidige omgeving en de huidige woning die ook voldoende ruim is om de zorg te kunnen bieden die hij nodig heeft. Zo is het in de huidige woning mogelijk om in de toekomst hun zoon te kunnen laten wonen met de nodige ingehuurd zorg gelet op het feit dat de	De gemeente begrijpt dat eventuele veranderingen in de woonomgeving als ingrijpend worden ervaren. Het programma dient primair als beleidsinstrument voor de uitwerking van gemeentelijke ambities en maatregelen. Een functiewijziging kan uitsluitend plaatsvinden via een wijziging van het omgevingsplan en niet via het programma. De huidige functie wonen blijft dus onverkort van kracht. Dit betekent dat er geen wijziging optreedt in de rechten en	

	woonfunctie in totaal een vloeroppervlakte heeft van 327 m² heeft. Cliënten maken zich ernstig zorgen wat de effecten van een verhuizing zullen zijn op hun zoon. Daarbij zijn er geen alternatieve woningen in het centrum voorhanden die passend zijn voor cliënten en hun zoon en vallen binnen het besteedbaar budget van cliënten.	gebruiksmogelijkheden van bewoners en eigenaren. De gemeente heeft op dit moment alleen een voorkeursrecht gevestigd op het perceel. Als in de toekomst wordt overgegaan tot een wijziging van het omgevingsplan of andere juridische procedures die gevolgen kunnen hebben voor de woonfunctie, zal de gemeente de betreffende bewoners en eigenaren tijdig informeren en betrekken bij het verdere proces. Hierbij worden de (persoonlijke) belangen van bewoners en eigenaren zorgvuldig betrokken en afgewogen in de besluitvorming.	
16a Groene verblijfsplek	Rondom de onroerende zaak van cliënten zou een groene verblijfsplek ontstaan. Echter, de bestaande bouw van de woningen blijft gehandhaafd. Het lijkt cliënten niet juist om er van uit te gaan dat aan de voorzijde van hun onroerende zaak en dat van de aangrenzende percelen een groene verblijfsplek aan de zeer drukke Laan van Brabant kan worden gerealiseerd. Het is cliënten verder opgevallen dat een Lineair Park is geprojecteerd. Die kan achter de onroerende zaak van cliënten doorgetrokken worden met een verbindingsweg zodat er een ruime groene verblijfsplek overblijft. Ook daaraan staat de onroerende zaak van cliënten niet in de weg.	In het omgevingsprogramma wordt aan de zijde van Laan van Europa een rustige verblijfsruimte (lineaire park) geprojecteerd. Aan de Laan van Brabant wordt een groenstructuur voorzien. De private voortuinen (en achtertuinen) alsmede ook de daar bijbehorende erfafscheidingen van de bestaande woningen aan de Laan van Brabant t kunnen, gelet op hun private eigendoms- en gebruikskarakter, niet worden aangemerkt als onderdeel van een openbare groenstructuur. Evenmin kunnen deze gronden duurzaam worden ingericht als onderdeel van het lineaire park en van de samenhangende en uniforme openbare groenstructuur langs een substantieel deel van de Laan van Brabant. Hierdoor kan de beoogde ruimtelijke kwaliteit	

		en uitstraling langs de Laan van Brabant niet worden gerealiseerd binnen de huidige inrichting. Bovendien wil de gemeente een buurtplek en een groene verblijfsruimte creëren.	
16b	Daarbij wordt nog opgemerkt dat er reeds in de directe nabijheid een stadspark aanwezig is gelegen als binnentuin van de bebouwing aan de Laan van Europa.	De binnentuin van de bebouwing Laan van Europa zorgt voor verkoeling en wateropvang in het gebied, maar is van beperkte invloed op het plangebied in zijn geheel en is niet publiek toegankelijk voor niet-bewoners van het complex.	
17	Verder blijkt uit het Ontwerp (paragraaf 3.2.3) dat juist in de plinten van nieuw te bouwen gebouwen ruimte komt voor niet-wonen functies zoals maatschappelijke voorzieningen. Ook daaruit volgt dat het niet binnen het beleid van de gemeente Roosendaal valt om woonfuncties om te zetten naar publieke maatschappelijke voorzieningen. Kortom, de noodzaak van een publieke functie, temeer daar die publieke functie nog helemaal niet is ingevuld, ontbreekt volledig zodat de woningen van cliënten ten onrechte aan de woningvoorraad worden onttrokken.	Het woningvoorraadbeleid van de gemeente Roosendaal richt zich op het behoud en beheer van een kwalitatief goede woningvoorraad met toekomstwaarde, waarbij wordt gestuurd op een evenwichtige prijs- en kwaliteitsverhouding. Dit betekent echter niet dat bestaande woonpercelen binnen een gebiedsontwikkeling niet voor een andere functie in aanmerking kunnen komen. Binnen de transformatieopgave wordt namelijk gestuurd op de woningvoorraad als geheel en op de beoogde kwaliteitsverbetering van het hele gebied. In dat kader kan functiewijziging op perceelsniveau passend zijn, indien dit bijdraagt aan de integrale doelstelling van een toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. De gemeente is van mening dat toegedachte functies nodig zijn in dit gebied.	

18 Hoogbouw woningen op deel IC	Op de bestaande parkeergarage naast de onroerende zaak van cliënten, op de locatie Laan van Brabant 48, is een woongebouw voorzien van meerdere lagen waarbij alle gevels actieve gevels zullen zijn. Dat betekent dat ook in de naar de onroerende zaak van cliënten gekeerde gevel ramen en mogelijk ook balkons gesitueerd zullen zijn. Dit raakt de belangen van cliënten onevenredig als het gaat om privacy maar ook wat betreft de verminderde toetreding van licht, zowel wat feitelijk licht betreft in de woning en in de tuin alsmede het rendement van de aanwezige zonnepanelen, ook het uitzicht zal aangetast worden.	Het omgevingsprogramma is een beleidsinstrument in de zin van de Omgevingswet, waarin de gemeente in dit geval de gewenste ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen uitwerkt en richting geeft aan de verdere uitvoering. Het programma heeft daarmee een kaderstellend en uitwerkingsgericht karakter, gericht op de “hoe-vraag” van de gebiedsontwikkeling. De uitwerking van concrete bouwplannen, functietoedelingen en de exacte invulling per perceel vindt plaats bij een wijziging van het omgevingsplan of bij het verlenen van omgevingsvergunning. Dit betekent dat het omgevingsprogramma nog niet het detailniveau bevat waarop concrete effecten per perceel volledig kunnen worden beoordeeld. Voor zover zienswijzen zien op zeer specifieke, perceelsgebonden invullingen of gevolgen, is het omgevingsprogramma daarvoor dan ook niet het geëigende niveau. Die aspecten komen aan de orde in vervolgbesluiten, waarin een meer concrete en juridisch bindende uitwerking plaatsvindt. Voor de locatie Laan van Brabant 48 wordt de ontwikkelpotentie nog onderzocht.. Hierbij is het huidig voorstel voor de inrichting in conceptuele fase en zal dit nader worden uitgewerkt. Voor het mogelijk maken van deze concrete ontwikkeling zal een juridische procedure doorlopen moeten worden. Pas bij	
---	---	---	--

		de verdere uitwerking van deze ontwikkeling wordt duidelijk in welke mate uw belangen worden geraakt. Tijdens de juridische procedure voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling kunt u uw belangen inbrengen op verschillende momenten.	
19	Het beoogde appartementencomplex met 84 wooneenheden zal leiden tot een directe en structurele inkijk in de woningen en tuin van cliënten. In tegenstelling tot de huidige kantoorfunctie, die een beperkter en minder permanent gebruik kent, brengt bewoning een continue aantasting van de privacy van cliënten met zich mee. Dit vormt een ernstige inbreuk op hun woon- en leefklimaat.	Het perceel heeft in de huidige juridische regels de functie 'Kantoor', maar ligt al vele jaren braak en is tot op heden nog niet ontwikkeld. Inmiddels is ook het beleid voor het vestigen van kantoren gewijzigd en worden nieuwe (grootschalige) kantoorlocaties voorzien rondom het station. In Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (vastgesteld door Raad d.d. 22 december 2022), welke als basis heeft gediend voor het Ruimtelijk Raamwerk en het omgevingsprogramma Centrum West, staat het volgende aangegeven: <i>De Laan van Brabant maakt een schaa sprong en transformeert van kantoor/detailhandel naar (zorg) wonen in hogere dichtheden in een groene omgeving. Nabij de laan zijn centrumvoorzieningen gelegen.</i>" De gemeente kan bevestigen dat het gebruik van een kantoorfunctie doorgaans beperkt is tot de gangbare kantooruren, waardoor buiten deze uren geen of slechts in zeer beperkte mate sprake is van gebruik van het gebouw. In die zin kan worden onderkend dat	

		de mate van inkijk en daarmee de mogelijke inbreuk op de privacy buiten kantooruren beperkt is. Bij een woonfunctie ligt dit gebruikspatroon anders. Wonen brengt met zich mee dat een gebouw over de gehele dag wordt gebruikt, zij het dat de bezettingsgraad gedurende kantooruren veelal lager is doordat bewoners elders werkzaam zijn. Dit betekent dat de mogelijke mate van inkijk en de ervaren privacy invloed kan verschuiven naar de avond- en nachturen. Deze verschillen in gebruiksiteit en -patronen zijn inherent aan de functiewijziging van kantoor naar wonen. Daarbij geldt dat deze wijziging op zichzelf niet leidt tot een onevenredige aantasting van de privacy, maar dat dit aspect wordt betrokken in de integrale afweging van belangen die ten grondslag ligt aan deze ontwikkeling.	
20	Het eerdere plan met een relatief transparant, glazen kantoorgebouw had een beperkte invloed op de lichtinval. Het nu voorgestelde appartementencomplex heeft een veel massalere en gesloten uitstraling, waardoor sprake zal zijn van schaduwwerking en een significante afname van daglichttoetreding in de woning en tuin van cliënten. Dit heeft uiteraard directe gevolgen voor het wooncomfort.	Een eerder ontwerp voor een transparant, glazen kantoorgebouw is nooit gerealiseerd. Op basis van het huidige vastgestelde beleid zal de functie kantoor gewijzigd worden naar de functie wonen. Nieuwe (grootschalige) kantoorfuncties worden rondom het station voorzien. Bij het opstellen van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West heeft een zonnestudie plaatsgevonden (zie hiervoor pag 162 van Bijlage I - Ruimtelijk Raamwerk	

		Centrum West bijbehorend bij omgevingsprogramma Centrum West). Bij verdere uitwerking van het voorstel voor de locatie Laan van Brabant 48 dient door de initiatiefnemer schaduwwerking op de omgeving meegenomen en meegewogen te worden.	
21	De overgang van een kantoorfunctie naar een intensief gebruikt wooncomplex met 84 appartementen betekent een fundamenteel andere belasting van de omgeving. Deze wijziging is naar mening van cliënten niet in verhouding tot de bestaande woonomgeving en onvoldoende zorgvuldig gemotiveerd. Deze belangen zijn in het geheel niet meegewogen nu de bestaande situatie, de aanwezigheid van woningen, volstrekt over het hoofd is gezien.	Het omgevingsprogramma Centrum West is een uitwerking van eerder vastgesteld beleid, te weten Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (2022), Omgevingsvisie 'De Verbonden Stad' (2022), Ruimtelijk Raamwerk Centrum West (2025). Hierin staat beschreven dat er voor het naastgelegen perceel een andersoortige functie wordt toegedacht, te weten woningbouw. De eerdere plannen voor kantoorfunctie hebben niet geleid tot realisatie. Tijdens het opstellen van de hiervoor genoemde stukken is de bestaande situatie wel degelijk meegenomen. Binnen de transformatieopgave wordt echter gestuurd op de woningvoorraad als geheel en op de beoogde kwaliteitsverbetering van het hele gebied. In dat kader kan functiewijziging op perceelsniveau passend zijn, indien dit bijdraagt aan de integrale doelstelling van een toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Dat er sprake is van een verandering in gebruik ten opzichte van de huidige situatie	

		(braakliggend terrein met parkeergarage in gebruik) is evident. Bij de onderbouwing, die als grondslag dient voor de ruimtelijke procedure Laan van Brabant 48, zal dit nog concreter worden gemotiveerd.	
22/ 23	De betreffende hoogbouw kan overigens gerealiseerd worden zonder dat de onroerende zaak van cliënten daarbij nodig is. Dit blijkt uit een ontwikkelplan voor de locatie Laan van Brabant 48 van Alwel. De onroerende zaak van cliënten behoort niet tot het project. Verwezen wordt naar afbeelding van het project afkomstig van de website van Alwel (voor afbeelding zie Bijlage I: zienswijze C) De woningen van cliënten en hun burens vallen buiten de projectgrens. Overigens blijkt uit deze afbeelding dat tussen de nieuwbouw en het kantoor van Alwel eveneens een groene verblijfsplek kan worden gerealiseerd.	Het klopt dat de bestaande woningen buiten de ruimtelijke procedure van de Laan van Brabant 48 vallen. De huidige juridische regels voor de bestaande woonpercelen wijzigen niet met vaststelling van het omgevingsprogramma. De ontwikkeling van de Laan van Brabant 48 is in voorbereiding en voorziet alleen in het mogelijk maken van de nieuwe ontwikkeling op die locatie.	
24 Voorkeursrecht	Nu uit geen enkel onderdeel van het Ontwerp de noodzaak blijkt van een functiewijziging van onze onroerende zaak, om welke reden onze onroerende zaak volledig buiten de toekomstige planontwikkeling in Centrum West kan blijven, kan er geen sprake van zijn dat het gevestigde voorkeursrecht wordt gehandhaafd dan wel verlengd	Binnen de transformatieopgave wordt gestuurd op de woningvoorraad als geheel en op de beoogde kwaliteitsverbetering van het hele gebied. In dat kader kan functiewijziging op perceelsniveau passend zijn, indien dit bijdraagt aan de integrale doelstelling van een toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. De gemeente is van mening dat de beoogde functietoedeling van woonpercelen ook nodig zijn in dit gebied. Zie hiervoor de eerder gemeentelijke reacties met betrekking tot de toegedachte functie.	De paragraaf over voorkeursrecht in het programma (par 4.3) is verduidelijkt en door het document heen zijn tekstuele verduidelijkingen doorgevoerd met betrekking tot terminologie.

		Voor wat betreft het voorkeursrecht geldt het volgende. De gemeente wil in het gebied waarop het omgevingsprogramma betrekking heeft regie voeren. Om die reden is een voorkeursrecht gevestigd. Het voorkeursrecht is een passief instrument: eigenaren zijn niet verplicht hun eigendom te verkopen, maar als zij willen verkopen, moeten zij het eerst aan de gemeente aanbieden. Het voorkeursrecht is gevestigd op basis van het raadsbesluit op 12 september 2024. Het gevestigde voorkeursrecht en het daartoe strekkende raadsbesluit staat bij het vaststellen van het programma niet meer ter discussie. In deze fase kan alleen nog worden beoordeeld of aan de voorwaarden voor verlenging is voldaan. Door dit programma vast te stellen, wordt het voorkeursrecht van rechtswege (automatisch) verlengd, zoals geregeld in de Omgevingswet in artikel 9.4, lid onder a, omdat de toegedachte functies binnen drie jaar na genoemd raadsbesluit opnieuw in dit programma planologisch zijn opgenomen. Deze in het raadsbesluit toegedachte functies (zijnde niet-agrarische) wijken nog steeds af van het huidige feitelijke gebruik of de juridische regels in het (tijdelijke) omgevingsplan. Daarom wordt het voorkeursrecht verlengd. Verder is het zo dat voor vestiging en verlenging van het voorkeursrecht niet is vereist dat de beoogde gebiedsontwikkeling	
--	--	---	--

		reeds volledig is uitgewerkt; voldoende is dat sprake is van een kenbare en beleidsmatig gedragen functiewijziging. Dat in dit stadium nog geen definitieve functies aan percelen zijn toebedeeld, is inherent aan de systematiek van de Omgevingswet: de concrete functietoedeling vindt pas plaats bij vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan. Dit volgt uit vaste jurisprudentie, onder meer bevestigd in uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant (link uitspraak: ECLI:NL:RBOBR:2025:6266, Rechtbank Oost-Brabant, 24/4161, 24/4285, 25/26, SHE 25/30 en 25/89), waarin is geoordeeld dat het voorkeursrecht juist kan worden ingezet in een vroeg stadium van planvorming. De Omgevingswet bevat de mogelijkheid om vooruitlopend op definitieve keuzes het voorkeursrecht te vestigen voor toekomstige ontwikkelingen, ook als nog niet duidelijk is of, en zo ja, hoe en waar de ontwikkeling precies worden gerealiseerd en de besluitvorming daarover nog niet is uitgekristalliseerd. Nu in het programma een duidelijke ontwikkelrichting is opgenomen, is er een grond om het gevestigde voorkeursrecht te verlengen.	
25 Formele bezwaren	Het ontwerp wordt gepresenteerd als een onverplicht programma. Echter, de Omgevingswet kent slechts twee onverplichte programma's te weten het gemeentelijk rioleringsprogramma en het inrichtingsprogramma (inrichting landelijk gebied	Het ontwerp is gepresenteerd als facultatief/vrijwillig programma onder de Omgevingswet, niet zijnde een verplicht programma of een programma met programmatische aanpak. Er wordt ook niet gesproken over een gemeentelijk	Woord vervangen in paragraf 1.3.

	verbeteren). Beide programma's zijn niet van toepassing in deze.	rioleringsprogramma en/of inrichtingsprogramma. Het klopt niet dat de Omgevingswet slechts twee onverplichte programma's kent. De gemeente bepaalt zelf wanneer zij het onverplichte programma inzet om haar beleidsdoelen te bereiken. De termen onverplicht en facultatief/vrijwillig worden in de praktijk nog wel eens gelijk gebruikt. Om verwarring te voorkomen wordt het woordje 'onverplicht' zoals dit 1 keer voorkomt vervangen met facultatief.	
26	Het gaat derhalve om een vrijwillig programma. Op grond van artikel 10.8 Omgevingsbesluit is bij een vrijwillig programma de participatie van burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding altijd verplicht. Hieraan is in deze niet voldaan nu expliciet is aangegeven dat er geen participatie heeft plaatsgevonden tijdens de voorbereiding van het Ontwerp.	Op basis van 10.8 Omgevingsbesluit geldt er een motiveringsplicht voor vroegtijdige participatie. Los daarvan hechten wij aan het belang van participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het omgevingsprogramma is in paragraaf 1.4 aangegeven dat er in het kader van eerdere beleids- en besluitvorming participatie heeft plaatsgevonden over de ambities, onder andere voor Centrum West. In het kader van het Ruimtelijk Raamwerk heeft er vervolgens participatie plaatsgevonden over de kaders voor de daadwerkelijke gebiedsontwikkeling Centrum West. Deze kaders zijn opgenomen in het omgevingsprogramma en daar heeft in de voorbereiding dus wel degelijk participatie plaatsgevonden. Het verslag van de participatie is terug te vinden in "Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen – Bijlage 1 - Ruimtelijk Raamwerk Centrum West".	

27	In het Ontwerp is niet terug te vinden dat er ten minste één uitwerking van het beleid of één maatregel is opgenomen (artikel 3.5 Omgevingswet).	Het omgevingsprogramma is een nadere planologische uitwerking van eerder vastgesteld (strategisch) beleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is beschreven in de paragrafen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.2 en 2.3 van het Ontwerp. De bovenliggende, strategische ruimtelijke ambities zijn uitgewerkt voor het plangebied Centrum West. Het beleid is uitgewerkt in het omgevingsprogramma in de vorm van het opgenomen Ruimtelijk Raamwerk, de benoemde ruimtelijke ingrepen en de opgenomen spelregels. Samen met de stappen die zijn genoemd in hoofdstuk 4 'Uitvoering' zijn dit de uit te voeren maatregelen voor het plangebied.	
28	Een plan-mer is in deze vereist op grond van artikel 16.36 Omgevingswet. Deze is niet voorhanden.	Ten behoeve van het omgevingsprogramma is een plan-mer-beoordelingsprocedure doorlopen. Dit omdat het klein lokaal programma betreft (artikel 16.36, lid 3 Omgevingswet). Conclusie van de plan-mer-beoordeling is dat er geen sprake is aanzienlijk negatieve milieueffecten en dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een plan-mer-procedure. In paragraaf 1.4 van het omgevingsprogramma en in de bijlage Bijlage III-1 is nader ingegaan op de rol van mer bij de totstandkoming van het omgevingsprogramma.	

		De opgestelde Aanmeldingsnotitie plan-mer-beoordeling is als bijlage bij het omgevingsprogramma toegevoegd (Bijlage II/ Bijlage 3 - Aanmeldingsnotitie plan-mer-beoordeling).	
29 Conclusie	Gelet op het bovenstaande zijn cliënten van mening dat het plan in de huidige vorm leidt tot een onevenredige aantasting van het woon -en leefklimaat en daarmee niet voldoet aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er bestaat geen gerechtvaardigd publiek belang om de woningen van cliënten en hun burens aan de woningvoorraad te onttrekken voor een groene verblijfsplek waarbij niet eens duidelijk is wat er met de gebouwen, die op grond van hun historisch belang ongewijzigd aanwezig dienen te blijven, gaat gebeuren.	De gemeente is van mening dat het programma voorziet in een goed onderbouwde transformatie van het hele gebied. De gemeente erkent dat belangen van de bewoners en eigenaren van de bestaande woonpercelen geraakt worden. In de reactie op de zienswijze is hierop heeft de gemeente gemotiveerd aangegeven waarom de gemeente voor de betreffende percelen een andere functie wordt toegedacht.	Zie eerdere antwoorden
30	Verder is aan een aantal, zoals hierboven belicht, wettelijke vereisten niet voldaan.	Wij herkennen ons niet in dit standpunt. Zie beantwoording eerdere punten.	
31	Ik verzoek u dan ook het Ontwerp Omgevingsprogramma Centrum West niet ongewijzigd vast te stellen, maar aan te passen op een wijze waarbij de belangen van omwonenden, waaronder die van cliënten, voldoende worden beschermd en afgewogen	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt er een aantal aanpassingen aan het omgevingsprogramma gedaan. De aanpassingen zijn benoemd bij de beantwoording van de betreffende inhoudelijke punten.	Zie eerdere antwoorden
32	Daarbij dient in ieder geval de bestaande woonfunctie op de onroerende zaak van cliënten gehandhaafd te blijven en dienen eisen aan bouwhoogte en inrichting van gevels gericht naar het perceel van cliënten zodanig aangepast te worden dat de belangen aangaande privacy, licht en zicht, voldoende gewaarborgd blijven.	Het programma dient primair als beleidsinstrument voor de uitwerking van gemeentelijke ambities en maatregelen. Een functiewijziging kan uitsluitend plaatsvinden via een wijziging van het omgevingsplan en niet via het programma.	

		De huidige functie wonen blijft dus onverkort van kracht. Dit betekent dat er geen wijziging optreedt in de rechten en gebruiksmogelijkheden van bewoners en eigenaren. De gemeente heeft op dit moment alleen een voorkeursrecht gevestigd op het perceel cq de percelen. Als in de toekomst wordt overgegaan tot een wijziging van het omgevingsplan of andere juridische procedures die gevolgen kunnen hebben voor de woonfunctie, zal de gemeente de betreffende bewoners en eigenaren tijdig informeren en betrekken bij het verdere proces. Hierbij worden de (persoonlijke) belangen van bewoners en eigenaren zorgvuldig betrokken en afgewogen in de besluitvorming. Voor de ontwikkeling van het perceel van de Laan van Brabant 48 wordt een aparte procedure doorlopen. Pas bij de verdere uitwerking van deze ontwikkeling wordt duidelijk in welke mate uw belangen worden geraakt. Tijdens de juridische procedure voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling kunt u uw belangen inbrengen op verschillende momenten.	
--	--	---	--

Zienswijze D			
Volgnummer en thema	Punt zienswijze	Reactie	Wijziging/ aanvulling
1	Externe veiligheid In het programma zijn maatregelen voor externe veiligheid beschreven. Hierop hebben wij geen opmerkingen of aanvullingen. Bij het omgevingsplan brengen wij nog een advies uit over de planregels voor zelfredzaamheid en hulpverlening. Daarop vooruitlopend informeren wij u dat de genoemde afstand van 80 meter binnen het explosieaandachtsgebied voor het toepassen van explosieveilig glas nog wordt onderzocht en mogelijk wordt aangepast. In de eerste 30 meter van dit aandachtsgebied wordt mogelijk geen explosieveilig glas meer geadviseerd, omdat dit door de zeer hoge druk in deze zone nauwelijks effectief is door het bezwijken van bouwconstructies.	De gemeente neemt het advies mee bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling en borgt het advies in het programma.	In het programma (par 3.2.7.) is een spelregel opgenomen om te borgen dat het advies wordt meegenomen in de nadere uitwerking.
2	Bereikbaarheid in verblijfsgebieden - Erftoegangswegen Uit de schetsen in het ontwerp blijkt dat de wegen in het plangebied niet voldoen – of niet is te achterhalen dat de wegen in het plangebied voldoen - aan de richtlijnen. Hiermee zijn de wegen niet zonder meer geschikt voor brandweervoertuigen. Geadviseerd wordt om het plan aan te laten passen. Ons voorstel is om hierover in overleg te gaan en alle beschikbare informatie hierover alvast informeel te toetsen aan onze adviesleidraad.	De gemeente neemt het advies mee bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling en borgt het advies in het programma. Bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling van de deelgebieden zal afstemming met de veiligheidsregio/ brandweer plaatsvinden.	In het programma (par 3.2.7.) is een spelregel opgenomen om te borgen dat het advies wordt meegenomen in de nadere uitwerking.
3	Bereikbaarheid in verblijfsgebieden - Opstelplaatsen Als de wegen in het plangebied beschikken over een wegbreedte van ten minste 4,5 meter, kunnen ze voldoen	De gemeente neemt het advies mee bij de verdere uitwerking van de	In het programma (par 3.2.7.) is een spelregel opgenomen

	als opstelplaats voor zowel een tankautospuut als een redvoertuig. Uitgangspunt hierbij is dat de wegverharding geschikt is voor genoemde aslasten, totaalgewichten en stempeldruk.	gebiedsontwikkeling en borgt het advies in het programma.	om te borgen dat het advies wordt meegenomen in de nadere uitwerking.
4	Bluswatervoorziening Het betreft een ontwikkeling van een bestaand gebied. Er zijn bluswatervoorzieningen aanwezig in het plangebied, maar de nieuwe functies vragen om aanvullende bluswatervoorzieningen. Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat de aanwezige bluswatervoorzieningen niet voorzien in de behoefte aan bluswater, conform scenario Scenario 20 en 30, zoals is beschreven in de Adviesleidraad. Wij adviseren u de bluswatervoorzieningen in dit plangebied af te stemmen conform het voorgestelde scenario en de mogelijkheden hiervoor te onderzoeken in overleg met ons (en Brabant Water). Wij adviseren u een situatietekening van het plangebied uit te laten werken, waarop alle aspecten ten aanzien van de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening zijn opgenomen. Hierop zijn dan onder andere wegbreedten, bochtstralen en gegevens van de wegverharding vermeld, evenals de locaties van bestaande en nieuw te realiseren bluswatervoorzieningen, inclusief de capaciteit per bluswatervoorziening. Ons voorstel is om hierover in overleg te gaan en alle beschikbare informatie hierover alvast informeel te toetsen aan onze adviesleidraad.	De gemeente neemt het advies mee bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling en borgt het advies in het programma. Bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling van de deelgebieden zal afstemming met de veiligheidsregio/ brandweer plaatsvinden.	In het programma (par 3.2.7.) is een spelregel opgenomen om te borgen dat het advies wordt meegenomen in de nadere uitwerking.
5	Opkomsttijd brandweer Op basis van een theoretische berekening is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne	-	

	in Roosendaal binnen de geldende opkomsttijd ter plaatse kan zijn.		
6	In het concept omgevingsprogramma zijn diverse maatregelen opgenomen in het kader van klimaatadaptatie. Onze aandachtspunten voor het brandgedrag van groene gevels en daken vindt u in de Kennisbundel Duurzaam Bouwen. Een bredere toelichting over Veilige Klimaatadaptatie vindt in de handreikingen.	De gemeente neemt het advies mee bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling en borgt het advies in het programma.	In het programma (par 3.2.7.) is een spelregel opgenomen om te borgen dat het advies wordt meegenomen in de nadere uitwerking.

Zienswijze E			
Volgnummer en thema	Punt zienswijze	Reactie	Wijziging/ aanvulling
1	Vanwege onderstaande reden kan indiener zich niet verenigen met het omgevingsprogramma. Wellicht behelst het een verschrijving die eenvoudig bij de vaststelling is te corrigeren.		
2	Indiener heeft met de gemeente Roosendaal op 27 maart 2026 een intentieovereenkomst getekend teneinde de haalbaarheid voor een woningbouwontwikkeling aan de Laan van Brabant 48 te onderzoeken. Deze woningbouwontwikkeling ligt in het deelgebied “Ligaveld” 1C. Op 10 april 2026 is, mede namens indiener en als sluitstuk van dat haalbaarheidsonderzoek een ‘Planboek Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan’ ingediend. Aan de hand hiervan is uw college op 26 april 2026 “[...] akkoord [ge]gaan met continuering van de samenwerking ten behoeve van de verdere planontwikkeling van het initiatiefplan ‘Laan van Brabant 48’” (zie bijlage 1 van zienswijze E). Bij dit akkoord is een toelichtende adviesnota gevoegd, met enkele richtsnoeren. Ten behoeve van de footprint van de woningbouwontwikkeling, vermeldt de toelichtende adviesnota het volgende richtsnoer (zie bijlage 2 van zienswijze E): <i>“Het planinitiatief is in stedenbouwkundig opzicht niet geheel in lijn met het Ruimtelijk Raamwerk. <u>De footprint van het gebouw is in het voorlopig ontwerp wezenlijk anders gepositioneerd op de locatie dan in het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West beoogd wordt.</u> Bij het vormgeven van dat beeld is destijds geen rekening gehouden met het feit dat Alwel, een belangrijke</i>	De intentieovereenkomst behelst het continueren van de samenwerking ten behoeve van de verdere planontwikkeling van het initiatief. Het College is middels adviesnota op de hoogte gesteld van de afwijking van de footprint van het planinitiatief Laan van Brabant 48 ten opzichte van het vastgestelde Ruimtelijk Raamwerk Centrum West (d.d. 18 december 2025). Inmiddels is de anterieure overeenkomst aangegaan met Alwel, als ontwikkelende partij. Onderdeel daarvan is het voorlopig ontwerp bebouwing (inclusief het voorlopig ontwerp buitenruimte).	

	samenwerkingspartner in de stad, hier kantoor heeft en dit kantoor nog lang niet afgeschreven is. Daarnaast is geen rekening gehouden met het feit dat onder het bouwvak een bestaande parkeergarage met een bestaande fundering zit. De fundering is bepalend voor de positionering van het bouwvak. <u>Deze aspecten maken dat niet over de lengte van de gehele plot nieuwbouw gepleegd wordt (het Alwel-kantoor blijft bestaan), en dat het gebouw dieper wordt.</u> Dit laatste is nodig om kwalitatieve woningen te realiseren met een eigen buitenruimte en een geluidsluwe gevel (conform geluidsbeleid); en om voldoende woningen te kunnen bouwen zodat er een economisch haalbare businesscase is". (onderstreping van WVA)		
3	Met in achtneming van deze richtsnoer heeft uw college de beoogde footprint van de woningbouwontwikkeling geaccordeerd, conform het 'Planboek Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan'. Deze footprint staat aldus niet (meer) ter discussie en vormt het uitgangspunt voor de woningbouwontwikkeling. Het omgevingsprogramma wijkt op dit punt evenwel inhoudelijk af van het planinitiatief. Daarin staat een onjuiste footprint voor de woningbouwontwikkeling. Belanghebbende heeft deze inhoudelijke afwijking in onderstaand overzicht nader geduïd. Waarschijnlijk is deze inhoudelijke afwijking per abuis ontstaan nadat uw college het ontwerp van het omgevingsprogramma al ter inzage had gelegd toen uw college besloot tot voornoemd akkoord. Niettemin acht belanghebbende het van belang dat het omgevingsprogramma uitgaat van de juiste footprint voor de woningbouwontwikkeling in deelgebied "Ligaveld 1C", gelijk aan hetgeen daarover is bepaald (qua richtsnoer) in	Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is een nieuw planologisch instrument geïntroduceerd; het (onverplichte) 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. Voor de ontwikkeling van Centrum West is ervoor gekozen om het instrument 'programma', in te zetten. In dit gebiedsontwikkelingsprogramma wordt het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West	

	de adviesnota bij voornoemd akkoord van uw college. Voor belanghebbende, als mede-initiatiefnemer van deze woningbouwontwikkeling, is het essentieel dat het omgevingsprogramma op dit punt exact aansluit bij het geaccordeerde planinitiatief.	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. Na vaststelling van het programma worden er ten aanzien van ontwikkelingen in het gebied nog nadere onderzoeken uitgevoerd en wordt het ontwerp concreter gemaakt. Dat is bij Laan van Brabant 48 ook het geval. Ten tijde van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West en bij het opstellen van het omgevingsprogramma Centrum West waren de technische constructie van het parkeerdek en financiële haalbaarheid van bouwontwikkelingen op het parkeerdek nog niet nader onderzocht. Daarom wijkt het concept ontwerp voor de Laan van Brabant 48 af van het programma Centrum West. De uitgangspunten in het programma blijven op hoofdlijnen echter ongewijzigd. Het programma kan worden aangevuld en/of aangepast. Indien er toevoegingen en of redenen tot wijzigingen zijn. Dat is ook bij deze ontwikkeling het geval. Onder het kopje <i>'4.5 Beheer omgevingsprogramma gebiedsontwikkeling'</i> wordt aangegeven hoe	
--	---	---	--

		we met deze aanvullingen of wijzigingen omgaan. Omdat het programma Centrum West een hoger abstractieniveau heeft dan een concrete ontwikkeling is het logisch dat er bij concrete uitwerkingen van ontwikkelingen ook verschillen (kunnen) ontstaan.	
4	Aldus verzoekt Vrolijk belanghebbende het college om deze zienswijze over te nemen en het omgevingsprogramma dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen. Vrolijk Belanghebbende benadrukt hierbij dat het omgevingsprogramma, als gemeentelijk planologisch beleid, kaderstellend is en grondslag vormt voor eventuele planologische vergunningverlening voor de woningbouwontwikkeling. Vrolijk Belanghebbende wil voorkomen dat zij onverhoopt over die vergunningverlening moet procederen om over die band alsnog voornoemd inhoudelijk verschil in het omgevingsprogramma aan de kaak te stellen. Het is voor eenieder eenvoudiger om dit nu te regelen bij vaststelling van het omgevingsprogramma.	Het omgevingsprogramma Centrum West is een uitwerking van eerder vastgesteld beleid, te weten Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (2022), Omgevingsvisie 'De Verbonden Stad' (2022), Ruimtelijk Raamwerk Centrum West (2025). Voor de ontwikkeling van Centrum West is ervoor gekozen om het instrument 'programma', als gebieds-ontwikkelingsprogramma in te zetten (zie uitleg onder punt 3). Om ontwikkelingen in het gebied Centrum West mogelijk te maken, moeten aparte ruimtelijke procedures worden doorlopen om deze ontwikkelingen, die niet passen in het omgevingsplan, te realiseren. Bij de uitwerking van deze ontwikkelingen wordt duidelijk in hoeverre belangen van bewoners en eigenaren worden geraakt. Tijdens deze procedures kunnen op meerdere momenten belangen worden ingebracht. Het programma is gebaseerd op basis van vastgesteld beleid door de raad, zoals ook in eerdere reacties is aangegeven. De uitgangspunten in het programma blijven, op	

		hoofdpijnen ongewijzigd. Elk half jaar wordt gekeken of het programma moet worden aangepast, zoals ook aangegeven is in paragraaf 4.5 in het programma.	
--	--	---	--

Zienswijze F			
Volgnummer en thema	Punt zienswijze	Reactie	Wijziging/ aanvulling
1	Zienswijze van ProRail wordt ingeleid welke geen reactie van de gemeente vragen (zie bijlage I-F). Specifiek vraagt ProRail uw aandacht voor het volgende:		
1.1	Het programmagebied ligt op enige afstand van het station Roosendaal, ongeveer 25 minuten lopen en 7 minuten fietsen. Het verzoek is om in de uitwerking aantrekkelijke loop- en fietsroutes tussen het programmagebied en het station te realiseren. Tevens is het verzoek om busbereikbaarheid van het station vanuit het programmagebied mogelijk te maken.	De gemeente bevestigt het belang van een goede bereikbaarheid van het centrum en het openbaar vervoer. Een eerste aanzet tot verbetering van het centrumgebied is beschreven in Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (2022). In de Mobiliteitsvisie Roosendaal 2040 (2025) wordt aangegeven dat de gemeente inzet op het STOMP-principe. In de Mobiliteitsagenda worden verschillende deeluitwerkingen van de Mobiliteitsvisie benoemd en in een tijdslijn weergegeven. Een eerste studie is de studie naar de hoofdwegenstructuur (HWS), waarvan het rapport in 2026 wordt verwacht. In het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West en omgevingsprogramma wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan prettige routes voor fietsers en voetgangers door het plangebied, maar ook zeker in aansluiting op bestaande routes, zo ook richting het station. Nadere concretisering volgt in volgende fase van planontwikkeling mede in relatie tot RSD40: kwaliteitssprong en het Masterplan.	

1.2	Het programma is al tot op een gedetailleerd niveau uitgewerkt. Er staat evenwel in het programma dat de trillinghinder vanuit het spoor nog onderzocht moet worden. Als dat onderzoek uitwijst dat er maatregelen nodig zijn, is het verzoek om niet alleen te denken aan mitigerende maatregelen, maar voorafgaand daaraan ook de kavelindeling dusdanig te maken, dat trillinggevoelige functies een zo groot mogelijke afstand hebben tot het spoor.	De gemeente neemt het advies mee bij de verdere uitwerking van de deelgebieden nabij het spoor en borgt het advies in het programma.	De alinea over nader onderzoek (par 4.4) met betrekking tot Trillinghinder is hier op aangevuld.
1.3a	Het spoortracé door Roosendaal vormt een essentieel onderdeel van de zuidelijke goederencorridor, met zowel nationaal als grensoverschrijdend vervoer van onder meer chemische stoffen (RID en niet-RID stoffen), containers en conventionele lading. Bij de uitwerking van de plannen dient daarom nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het waarborgen van voldoende afstand tussen bebouwing en spoor conform basisnet normen, evenals met een zodanige inrichting en bouwkundige uitvoering dat huidige én toekomstige groei van het goederenvervoer niet wordt belemmerd: Dit betekent dat de bebouwing geen beperkingen mag opleggen aan het gebruik van de spoorcapaciteit, noch voor doorgaand treinverkeer (reizigersverkeer, regulier-, container- en RID gerelateerd goederenvervoer, defensietreinen), noch voor rangeerbewegingen en (langdurig) opstellen van goederentreinen, bijvoorbeeld als gevolg van geluid- en trillingshinder.	De gemeente neemt het advies mee bij de verdere uitwerking van de deelgebieden nabij het spoor en borgt het advies in het programma.	In het programma is er een spelregel opgenomen onder de deelgebieden nabij het spoor, om te borgen dat het advies wordt meegenomen in de nadere uitwerking.
1.3b	Ook dient te worden voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot aanvullende eisen of maatregelen vanuit vergunningverlening, zoals extra blusvoorzieningen of vergelijkbare installaties die het spoorgebruik kunnen beperken. Deze uitgangspunten gelden temeer nu ook aan	De gemeente neemt het advies mee bij de verdere uitwerking van de deelgebieden nabij het spoor en borgt het advies in het programma.	In het programma is er een spelregel opgenomen onder de deelgebieden nabij het spoor, om te

	de westzijde van Roosendaal woningbouwontwikkelingen worden verkend, waardoor cumulatieve effecten op het functioneren van het spoor expliciet moeten worden meegenomen.		borgen dat het advies wordt meegenomen in de nadere uitwerking.
1.4	Het programma zal toegenomen autoverkeer in het gebied met zich meebrengen. Daarbij zal het autoverkeer vanuit het programmagebied het spoor westwaarts kruisen, naar wij aannemen gelijkvloers. Om die reden verzoeken wij u een overwegveiligheidsanalyse op te nemen in het programma. Zie bijlage I voor de vereisten voor een dergelijk onderzoek. Uit die analyse kan voortvloeien, dat er maatregelen genomen moeten worden voor de overwegveiligheid.	In het plangebied zijn er twee westwaartse kruisingen voor gemotoriseerd verkeer met het spoor, waarvan één gelijkvloers, te weten de Kade, en één niet-gelijkvloers, te weten Burgemeester Freijterslaan-Markttunnel. Het plangebied Centrum West laat zich opdelen in een noordelijk en zuidelijk deel, gescheiden door de kruising bij Laan van Brabant-Markttunnel-Hendrik Gerard Dirkxstraat. Circa 85% van het toe te voegen programma wordt gerealiseerd in het zuidelijk deel, waarbij deelgebied 1 als eerste aan bod komt. De verkeersafwikkeling van en naar het zuidelijk deel van Centrum West verloopt via Laan van Brabant en de kruisingen met Laan van België en Markttunnel. In het noordelijk deel bevindt zich enkel een functiewijziging aan de westzijde van de Hendrik Gerard Dirkxstraat binnen bestaande contouren van aanwezige bebouwing. Voor deelgebied 5, ter hoogte van de gelijkvloerse kruising met het spoor via De Kade, staat in het programma beschreven dat het nadrukkelijk gaat om een droombeeld, welke programmering nog nader bepaald moet worden op de langere termijn.	-

		Ter aanvulling hierop zal de gemeente een risicoanalyse overwegveiligheid laten uitvoeren ten behoeve van het identificeren van risicofactoren, het kwantificeren van risico's en het inzichtelijk maken van eventuele compenserende maatregelen. Aanvullend op bovenstaande reactie s de gemeente zich er terdege van bewust welke positie overweg De Kade inneemt binnen de spoorse infrastructuur als mede ook haar rol binnen de (bestaande) gemeentelijke hoofdinfrastructuur voor gemotoriseerd en langzaam verkeer. De gemeente blijft dan ook in gesprek met ProRail om te onderzoeken op welke wijze de belangen van beide partijen zo goed mogelijk kunnen worden behartigd op deze locatie.	
1.5	Daarnaast vindt ProRail het noodzakelijk om uw aandacht te vragen voor het combineren van functies dicht op het spoor in combinatie met het aanwezige goederenvervoer. Dit goederenvervoer kent afstandsbeperkingen en regels op basis van Basisnet. Het duidelijk opnemen van deze regels bij de ruimtelijke keuzes in uw gemeente is naar ons idee nodig om de verwachtingen richting de omgeving en betrokkenen te beheersen.	De gemeente is zich bewust van de complexiteit van het bouwen nabij het spoor en mogelijke hinder door- en voor spoorvervoer die daaruit volgt. In de planvorming tot nu toe is er rekening gehouden met de afstandsbeperkingen en contouren voor wat betreft de stedenbouwkundige indeling. Voor de nadere uitwerking zijn spelregels gesteld.	
2	Het spoornetwerk maakt gebruik van elektriciteit dat via onderstations, relaiskasten, ondergrondse infrastructuur en bovenleidingen naar de trein en stations wordt geleid. Deze voorzieningen zijn noodzakelijk voor de elektriciteitsvoorziening van de hoofdspoorweginfrastructuur en daarmee voor het rijden	De gemeente neemt het advies mee bij de verdere uitwerking van de deelgebieden nabij het spoor en borgt het advies in het programma.	In het programma is er een spelregel opgenomen onder de deelgebieden nabij het spoor, om te borgen dat het advies

	van treinen. In de uitwerking van uw plannen verzoekt ProRail uw college om deze onderstations en relaïskasten niet in te sluiten door bebouwing, bebouwing te realiseren op te dichte afstand en te allen tijde bereikbaar te houden voor onderhouds- en hulpdiensten. Voor deze voorzieningen dient rekening te worden gehouden met een afstand van 5 meter gemeten vanaf de gevel met een hekwerk op de 5 meter-grens. Het functioneren van deze voorzieningen mag niet worden beïnvloed door ontwikkelingen in de omgeving. Dit geldt ook voor het overbouwen, onderbouwen of overkragen van deze voorzieningen.		wordt meegenomen in de nadere uitwerking.
2a	Uit onderzoek blijkt dat zicht op de hoofdingang de beste manier is om het station te vinden. Zichtlijnen naar het station spelen daar een belangrijke rol in en ProRail wil graag dat binnen de planontwikkelingen de zichtlijnen geborgd blijven.	Er is momenteel geen zicht op het station. Daarentegen wordt er in het plan wel nadrukkelijk aandacht besteed aan prettige routes voor fietsers en voetgangers door het plangebied, maar ook zeker in aansluiting op bestaande routes, zo ook richting het station.	
3	Bij het ontwikkelen in de nabijheid van het spoornetwerk, is het voor een goede leefomgeving belangrijk dat eventuele nadelige effecten van het gebruik van het spoor op een zorgvuldige wijze worden gemitigeerd. Bij de uitwerking van het programma in omgevingsplannen, vraagt ProRail aandacht voor de volgende aspecten (in bijlage 1 zijn deze verder toegelicht): - Externe veiligheid; - Geluid; - Trillingen; - Overwegveiligheid; - Waterpeil/stabiliteit; - Windbeleving en windhinderrisico's; - Schaduwwerking op zonnepanelen;	De aspecten 'Externe veiligheid (omgevingsveiligheid)', 'Geluid' en Trillingen' zijn middels nader onderzoek en de spelregels geborgd in het omgevingsprogramma. Het aspect 'Overwegveiligheid' wordt gezien in het kader van het functioneren van de Hoofdwegenstructuur. Voor wat betreft 'Schaduwwerking op zonnepanelen' en 'Windbeleving en windhinderrisico's' verwachten wij geen effecten, gelet op de afstand tot het station.	In het programma is er een spelregel opgenomen onder de deelgebieden nabij het spoor, om te borgen dat het advies wordt meegenomen in de nadere uitwerking.

	- Zonneparken / reflectie in relatie tot hoofdspoorweginfrastructuur.	De gemeente neemt de adviezen met betrekking tot Waterpeil/stabiliteit en Zonneparken / reflectie in relatie tot hoofdspoorweginfrastructuur mee bij de verdere uitwerking van de deelgebieden nabij het spoor en borgt het advies in het programma.	
4	Bureau Spoorbouwmeester is in 2001 op initiatief van de directies van NS en ProRail opgericht als een onafhankelijk adviserend orgaan voor ontwerp en vormgevingsopgaven binnen de spoorsector. Sinds het ontstaan van het bureau wordt aan en met het Spoorbeeld gewerkt, te vinden op www.spoorbeeld.nl . Waar mogelijk kunt u hiervan gebruik maken bij de uitwerking van het programma.	De gemeente neemt het advies mee bij de verdere uitwerking van de deelgebieden nabij het spoor en borgt het advies in het programma.	In het programma is er een spelregel opgenomen onder de deelgebieden nabij het spoor, om te borgen dat het advies wordt meegenomen in de nadere uitwerking.
5	ProRail wenst u veel succes met de vaststelling van het programma en de uitwerking daarvan in concrete plannen. Graag denkt ProRail vroegtijdig mee over plannen in de nabijheid van het spoor.	In de nadere uitwerking van de deelgebieden nabij het spoor zullen we ProRail betrekken, aanvullend op onze reguliere afstemming.	

4. CONCLUSIE

Het ontwerp omgevingsprogramma 'Centrum West' wordt aangepast op enkele punten. Hierbij is er een onderscheid tussen aanpassingen op basis van ingekomen zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. Ambtshalve aanpassingen zijn wijzigingen die de gemeente uit eigen beweging doorvoert, welke bestaan uit correcties, verduidelijkingen en actualisatie van feiten, tekst of regels zodat het omgevingsprogramma Centrum West juridisch en inhoudelijk klopt.

Aanpassingen op basis van zienswijzen:

- Ten behoeve van duidelijkheid en leesbaarheid zal in de tekst verwijzingen worden aangebracht naar genoemde paragrafen.
- Woord vervangen in paragraf 1.3.: De termen onverplicht en facultatief/vrijwillig worden in de praktijk nog wel eens gelijk gebruikt. Om verwarring te voorkomen wordt het woordje 'onverplicht' zoals dit 1 keer voorkomt vervangen met facultatief.
- In het programma (par 3.2.7.) is een spelregel opgenomen om te borgen dat het advies van de Veiligheidsregio West-Brabant wordt meegenomen in de nadere uitwerking.
'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.'
- Tekstuele aanpassing 3.3.2.6 Ruimtelijk programma:
De tekst in het programma zal overeenkomstig worden aangepast.:
'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.'

Het poortgebouw van de voormalige 't Ideale Meubel vormt het historische ankerpunt van deze buurtplek.
- In het programma is er een spelregel in opgenomen onder de deelgebieden nabij het spoor, om te borgen dat het advies wordt meegenomen in de nadere uitwerking:
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.*
- De paragraaf over voorkeursrecht in het programma (par 4.3) is verduidelijkt en door het document heen zijn tekstuele verduidelijkingen doorgevoerd met betrekking tot terminologie.
- De alinea over nader onderzoek (par 4.4) met betrekking tot Trillinghinder is aangevuld

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.

Ambtshalve aanpassingen

- In paragraaf 3.2.3 Overige functies en voorzieningen is een toelichting op commerciële functies: horeca en detailhandel nader geduid.
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'.
- Bij de deelgebieden waar eerder was aangegeven dat 'geen horeca of detailhandel' is toegestaan, is een beschrijving toegevoegd waarom deze niet zijn toegestaan.
- Waar sprake is van toekomstige functies wordt hierbij de juiste juridische terminologie gebruikt, bijvoorbeeld 'toegedacht' in plaats van 'beoogd'.
- De beschrijving voor deelgebied 4 Roselaar is aangescherpt.
- In het gehele omgevingsprogramma zijn verwijzingen toegevoegd naar specifieke paragrafen en bijlagen ter verbetering van de leesbaarheid.

Bijlage 1 Zienswijzen

Zienswijzen A tot en met F

Zienswijze A



Roosendaal 27 april 2026

Aan: Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Zienswijze ontwerp 'Omgevingsprogramma Centrum West', zaaknummer 1651258.

We zien in het ontwerp dat het voorkeursrecht op de woningen in de Laan van Brabant wordt behouden\wordt verlengd en een vervolgstap in de verschillende deelgebieden.

Wij kunnen ons niet vinden in het ontwerp en merken daarvan het volgende op:

Er wordt een functiewijziging beoogd voor de panden Laan van Brabant 38 t/m 46a zonder dat een duidelijke nieuwe functie wordt ingevuld.

De aanleiding hiertoe lijkt de bedoeling van het samentrekken van de tuinen tot een groengordel.

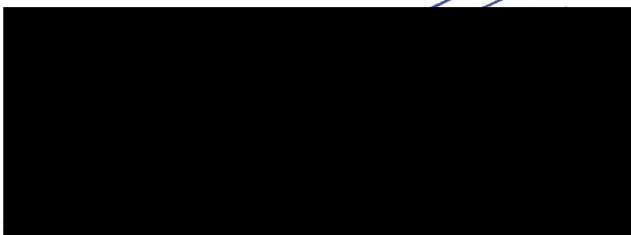
Het vervangen van de ene groengordel door een andere groengordel staat op zeer gespannen voet met de beheersing van de kosten (pag. 58)

De functie wonen komt met behoud van de panden te vervallen.

Om deze reden kan het huidige voorkeursrecht noch gehandhaafd noch verlengd worden.

Tevens wordt er wel heel gemakkelijk (niet) omgesprongen met belangen van de huidige bewoners.

Met de meeste hoogachting,



Zienswijze B

gemeente Roosendaal

29 APR 2026



Roosendaal 28 April 2026

Aan: Het college van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Zienswijze ontwerp 'Omgevingsprogramma Centrum West', zaaknummer 1651258.

Geacht College,

Ik ben [redacted] te Roosendaal en eigenaar van het pand.

In uw ontwerp zie ik dat, specifiek voor de panden Laan van Brabant 38 t/m 46, een toekomstige buurtfunctie wordt voorzien.

We leven in een tijd van grote woningschaarste. Tegen die achtergrond roept het bij mij ernstige vragen op dat vijf bestaande, bewoonde panden, waarvan drie met een ruim eigen parkeerterrein midden in de stad, een andere bestemming krijgen. Een dergelijk plan is in 2020 namens [redacted] door Staal Makelaars aan ons voorgesteld, waarvoor ik destijds begrip had en waarmee ik, onder nader overeen te komen voorwaarden, had kunnen instemmen.

Het vooruitzicht dat mijn woning, mijn thuis, evenals het ouderlijk huis aan de [redacted] wordt bestemd voor een nog nader te omschrijven buurtfunctie, ervaar ik als zeer pijnlijk en ingrijpend.

Ik ben in [redacted] en ben hier samen met mijn zus opgegroeid. Het poortgebouw van 't Ideale Meubel, dat in uw stukken naar mijn mening onjuist als Liga-poortgebouw wordt aangeduid, vormt onze geboortegrond. Hoewel ik erken dat het als onderdeel van het "DNA van Roosendaal" wordt gezien, stelt het mij teleur dat hieraan een buurtfunctie wordt toegekend ten koste van de bestaande.

Mijn huidige woonsituatie is bovendien van groot persoonlijk belang. Ik woon naast [redacted] Deze nabijheid creëert een hechte en ondersteunende leefomgeving die essentieel is voor ons allen en die niet eenvoudig elders kan worden gereproduceerd. Samen met [redacted] vormen wij een sterke sociale gemeenschap waarin wij naar elkaar omzien.

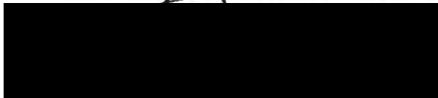
Gezien het bovenstaande verzoek ik u nadrukkelijk om aan te tonen dat er serieus en zorgvuldig is gekeken naar alternatieven waarbij de bestaande woonfunctie behouden kan blijven.

De voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot het gedwongen verlies van mijn woning. Dit heeft een zeer ingrijpende impact op mijn persoonlijke situatie en woonzekerheid, die naar mijn mening onvoldoende is meegewogen in de huidige plannen.

Daarnaast brengen de plannen voor mij als bewoner en eigenaar grote onzekerheid met zich mee. Ik verzoek u daarom om meer duidelijkheid te verschaffen over de planning, de uitvoering en mijn juridische en feitelijke positie binnen dit traject.

Op basis van het voorgaande ben ik van mening dat het huidige voorkeursrecht in deze vorm niet gehandhaafd noch verlengd kan worden.

Ik zie uw gemotiveerde reactie met belangstelling tegemoet.



Jansen & v/d Luijtgaarden /advocaten



AANTEKENEN
Het College van B&W van
de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSEDAAL

* Lid Vereniging van Bouwrecht Advocaten (VBR-A)
** Lid Nederlandse Vereniging van Strafrechtadvocaten (NVSA)

Bovendonk 11a
4707 ZH Roosendaal

+31(0)165 55 42 00
info@jl-advocaten.nl
jl-advocaten.nl

ZIENSWIJZE

Roosendaal, 21 april 2026

Inzake: [REDACTED]
Ons kenmerk: 202613096
Uw kenmerk: Ontwerp Omgevingsprogramma Centrum West

Geacht College,

Door deze en derhalve tijdig dien ik namens cliënten, [REDACTED]
[REDACTED] wonende aan de [REDACTED] te Roosendaal, de zienswijze in
gericht tegen het Ontwerp Omgevingsprogramma Centrum West, hierna: 'Het Ontwerp',
zoals gepubliceerd in het Gemeenteblad 2026, nummer 132629 (**bijlage 1**) dat als doel heeft
het gevestigd voorkeursrecht Laan van Brabant in het plangebied te bestendigen ofwel te
verlengen en een volgende stap te zetten in de transformatie en de uitwerking van
verschillende deelgebieden in het plangebied binnen de kaders van het, door de raad,
vastgestelde ruimtelijk raamwerk 'Centrum West'.

Cliënten kunnen zich niet in het Ontwerp vinden en voeren daartoe het navolgende aan.

1. De onroerende zaak van cliënten, [REDACTED]
[REDACTED] te Roosendaal, ligt in het plangebied van het
Ontwerp.

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheid wordt uitbetaald.
Any liability shall be limited to the amount which is paid out under the firm's professional liability policy in the matter concerned.
JANSEN & van de LUIJTGAARDEN ADVOCATEN is een samenwerkingsverband waarvan praktijkvennootschappen deel uit maken.
KvK nr. 64899284 BTW nr. NL8558.93.096.B01

2. Met het Ontwerp wordt onder meer een functiewijziging van de onroerende zaak beoogd alhoewel niet geheel duidelijk is welke nieuwe invulling daadwerkelijk wordt beoogd. In ieder geval is duidelijk dat de functie wonen zal verdwijnen.
3. Tevens wordt op een nabijgelegen perceel ter hoogte van de bestaande parkeergarage de functie kantoor gewijzigd in wonen en wordt langs de onroerende zaak van cliënten een looproute aangebracht en een groene verblijfplaats.
4. Cliënten zijn het niet eens met bovengenoemde wijzigingen. Om die reden zijn cliënten voorts van mening dat het gevestigde voorkeursrecht niet gehandhaafd kan blijven dan wel kan worden verlengd.

Verdwijnen woonfunctie

5. Met het Ontwerp zou onder meer het beleid in de Omgevingsvisie nader geconcretiseerd dienen te worden. Cliënten menen dat het Ontwerp juist in strijd is met de Omgevingsvisie.
6. Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is dat er een woningvoorraad bestaat in Roosendaal die passend is bij de bevolkings- en huishoudenssamenstelling en de inkomens van de inwoners. Het onttrekken van woningen uit de woningvoorraad (woningen gelegen aan de Laan van Brabant 46, 44, 40 en 38) past niet bij de Omgevingsvisie, temeer niet nu in het ontwerp niet is voorzien in gelijkwaardige vervangende woonruimte. Dat betekent dat het aanbod dat ontstaat bij de uitwerking van het Ontwerp niet meer aansluit op de behoeften.
7. Tevens handelt men in strijd met het beleid zoals verwoord in het Ontwerp (paragraaf 3.2.2.) dat het woningvoorraadbeleid van de gemeente Roosendaal zich richt op het behoud en beheer van een kwalitatief goede woningvoorraad met toekomstwaarde. Doel is het uitbreiden van de woningvoorraad in Centrum West door 1.200 nieuwe woningen toe te voegen. Daarbij zullen deze nieuwe woningen grotendeels bestaande functies, waaronder kantoren of verouderde bebouwing vervangen. Het gaat dan niet aan de onroerende zaak van cliënte en de aangrenzende percelen te onttrekken aan de woningvoorraad. Uit het Ontwerp blijkt bovendien dat de woningen niet zullen worden gesloopt om nieuwe woningen mogelijk te maken. Op de locatie van cliënten verdwijnen

per saldo woningen.

8. Immers, opmerkelijk genoeg gaat het derhalve bij de functiewijziging van de onroerende zaak van cliënten niet om het realiseren van (meer) nieuwbouwwoningen doch is hun onroerende zaak aangemerkt als ‘gebouwen met een bijzondere betekenis of publieke functie’.
9. De noodzaak of rechtvaardiging van de wijziging van wonen naar ‘gebouwen met een bijzondere betekenis of publieke functie’ wordt niet uiteengezet in het Ontwerp. Zelfs welke publieke functie men voor ogen heeft wordt niet uiteengezet.
10. Als het gaat om gebouwen met een bijzondere betekenis is de functie wonen eveneens toepasbaar. Door de particuliere eigenaren worden de gebouwen immers in stand gehouden. Tevens, als het gaat om een publieke functie, kan niet worden uitgesloten dat de gebouwen in dat geval fysiek gewijzigd dienen te worden. Dat is tegenstrijdig aan het belang om de bijzondere gebouwen in stand te houden.
11. De vraag die bij cliënten is gerezen is hoe men komt tot de stelling dat het gaat om bijzondere gebouwen. Het plangebied is nader ingedeeld in diverse onderdelen waaronder het Liga Plein (paragraaf 3.3.2.6). Dit gebied (figuur 3-9) wordt als volgt omschreven:

“Dit gebied is momenteel (februari 2026) ingevuld met kantoor- en bedrijfsgebouwen met parkeren en openbare ruimte. Het gebied wordt getransformeerd naar kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied en de bestaande bebouwing wordt getransformeerd naar toegekende functie voorzieningen.”
12. Het betreffende gebied is ingevuld met woningen! En niet met kantoren- en bedrijfsgebouwen met parkeren en openbare ruimte. Nu de huidige invullen van het gebied volstrekt onjuist wordt weergegeven kan geen sprake zijn van een zorgvuldige afweging van belangen. Er worden woningen aan de woningvoorraad onttrokken maar in het Ontwerp gaat men uit van het wijzingen van de invulling van kantoor en bedrijfsgebouw naar functievoorzieningen die verder op geen enkele wijze worden

geduid.

13. Dat er geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding blijkt tevens uit het feit dat wordt gesteld dat het poortgebouw (de onroerende zaak van cliënten bestaat uit een vijftal woningen met daar tussenin een doorgang voorzien van een gemetselde poort) gekoppeld is aan de voormalige Ligafabriek en om die reden het historische ankerpunt vormt van deze buurtplek. De woningen en de poort behoorden tot de meubelfabriek die voorheen achter de woningen was gesitueerd en hebben niets met de voormalige Ligafabriek te maken. Cliënten achten het zeer onzorgvuldig dat wordt gesteld dat het 'poortgebouw' voorheen toegang gaf tot de Ligafabriek.

Verwezen wordt naar onderstaande foto van de Ligafabriek met daarnaast de meubelfabriek 't Ideale Meubel' en op de voorgrond het 'poortgebouw' dat toegang geeft tot het terrein van de meubelfabriek en niet de Ligafabriek. Duidelijk is de hoge muur (geel gearceerd) te zien tussen het terrein van de Liga fabriek en de meubelfabriek.



14. Cliënten achten hun woningen wel van historisch belang overigens en zijn van mening dat de woningen in de huidige staat en met de huidige invulling van woning dienen blijven te bestaan als herinnering aan de bedrijvigheid die ooit op deze locatie aanwezig was. Bovendien voorzien de woningen in een bepaalde woningbehoefte die nergens in het Ontwerp terugkomt.
15. Cliënten hebben uiteraard belang bij het behoud van de woonfunctie. Zou de woonfunctie verdwijnen dan zijn zij genoodzaakt om te verhuizen. Er zijn bijzondere persoonlijke omstandigheden die leiden tot een onevenredige schending van hun belangen. De minderjarige inwonende zoon van cliënten is ernstig verstandelijk gehandicapt en heeft daarbij tevens motorische beperkingen. Hij is zeer gehecht aan de huidige omgeving en de huidige woning die ook voldoende ruim is om de zorg te kunnen bieden die hij nodig heeft. Zo is het in de huidige woning mogelijk om in de toekomst hun zoon te kunnen laten wonen met de nodige ingehuurd zorg gelet op het feit dat de woonfunctie in totaal een vloeroppervlakte heeft van 327 m² heeft. Cliënten maken zich ernstig zorgen wat de effecten van een verhuizing zullen zijn op hun zoon. Daarbij zijn er geen alternatieve woningen in het centrum voorhanden die passend zijn voor cliënten en hun zoon en vallen binnen het besteedbaar budget van cliënten.

Groene verblijfsplek

16. Rondom de onroerende zaak van cliënten zou een groene verblijfsplek ontstaan. Echter, de bestaande bouw van de woningen blijft gehandhaafd. Het lijkt cliënten niet juist om er van uit te gaan dat aan de voorzijde van hun onroerende zaak en dat van de aangrenzende percelen een groene verblijfsplek aan de zeer drukke Laan van Brabant kan worden gerealiseerd. Het is cliënten verder opgevallen dat een Lineair Park is geprojecteerd. Die kan achter de onroerende zaak van cliënten doorgetrokken worden met een verbindingsweg zodat er een ruime groene verblijfsplek overblijft. Ook daaraan staat de onroerende zaak van cliënten niet in de weg. Daarbij wordt nog opgemerkt dat er reeds in de directe nabijheid een stadspark aanwezig is gelegen als binnentuin van de bebouwing aan de Laan van Europa.
17. Verder blijkt uit het Ontwerp (paragraaf 3.2.3) dat juist in de plinten van nieuw te bouwen gebouwen ruimte komt voor niet-wonen functies zoals maatschappelijke voorzieningen. Ook daaruit volgt dat het niet binnen het beleid van de gemeente

Roosendaal valt om woonfuncties om te zetten naar publieke maatschappelijke voorzieningen.

Kortom, de noodzaak van een publieke functie, temeer daar die publieke functie nog helemaal niet is ingevuld, ontbreekt volledig zodat de woningen van cliënten ten onrechte aan de woningvoorraad worden onttrokken.

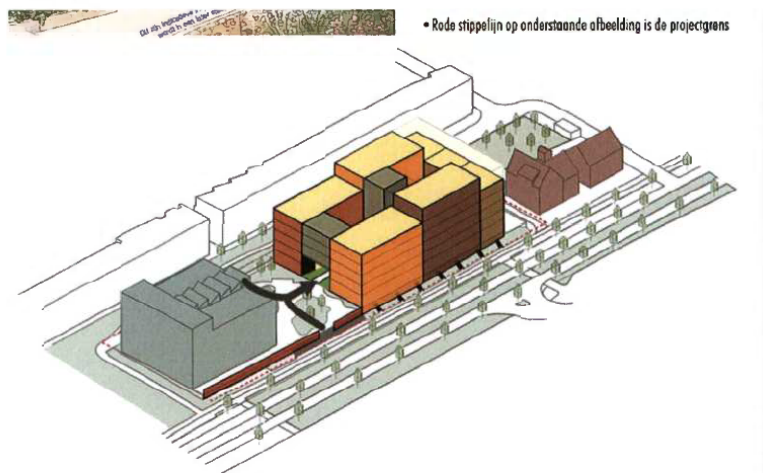
Hoogbouw woningen op deel 1C

18. Op de bestaande parkeergarage naast de onroerende zaak van cliënten, op de locatie [REDACTED], is een woongebouw voorzien van meerdere lagen waarbij alle gevels actieve gevels zullen zijn. Dat betekent dat ook in de naar de onroerende zaak van cliënten gekeerde gevel ramen en mogelijk ook balkons gesitueerd zullen zijn. Dit raakt de belangen van cliënten onevenredig als het gaat om privacy maar ook wat betreft de verminderde toetreding van licht, zowel wat feitelijk licht betreft in de woning en in de tuin alsmede het rendement van de aanwezige zonnepanelen, ook het uitzicht zal aangetast worden.
19. Het beoogde appartementencomplex met 84 wooneenheden zal leiden tot een directe en structurele inkijk in de woningen en tuin van cliënten. In tegenstelling tot de huidige kantoorfunctie, die een beperkter en minder permanent gebruik kent, brengt bewoning een continue aantasting van de privacy van cliënten met zich mee. Dit vormt een ernstige inbreuk op hun woon- en leefklimaat.
20. Het eerdere plan met een relatief transparant, glazen kantoorgebouw had een beperkte invloed op de lichtinval. Het nu voorgestelde appartementencomplex heeft een veel massalere en gesloten uitstraling, waardoor sprake zal zijn van schaduwwerking en een significante afname van daglichttoetreding in de woning en tuin van cliënten. Dit heeft uiteraard directe gevolgen voor het wooncomfort.
21. De overgang van een kantoorfunctie naar een intensief gebruikt wooncomplex met 84 appartementen betekent een fundamenteel andere belasting van de omgeving. Deze wijziging is naar mening van cliënten niet in verhouding tot de bestaande woonomgeving en onvoldoende zorgvuldig gemotiveerd.

Deze belangen zijn in het geheel niet meegewogen nu de bestaande situatie, de aanwezigheid van woningen, volstrekt over het hoofd is gezien.

22. De betreffende hoogbouw kan overigens gerealiseerd worden zonder dat de onroerende zaak van cliënten daarbij nodig is. Dit blijkt uit een ontwikkelplan voor de locatie Laan van Brabant 48 van Alwel. De onroerende zaak van cliënten behoort niet tot het project.

Verwezen wordt naar onderstaande afbeelding van het project afkomstig van de website van Alwel:



23. De woningen van cliënten en hun burens vallen buiten de projectgrens. Overigens blijkt uit deze afbeelding dat tussen de nieuwbouw en het kantoor van Alwel eveneens een groene verblijfsplek kan worden gerealiseerd.

Voorkeursrecht

24. Nu uit geen enkel onderdeel van het Ontwerp de noodzaak blijkt van een functiewijziging van onze onroerende zaak, om welke reden onze onroerende zaak volledig buiten de toekomstige planontwikkeling in Centrum West kan blijven, kan er geen sprake van zijn dat het gevestigde voorkeursrecht wordt gehandhaafd dan wel verlengd.

Formele bezwaren

25. Het ontwerp wordt gepresenteerd als een onverplicht programma. Echter, de omgevingswet kent slechts twee onverplichte programma's te weten het gemeentelijk rioleringsprogramma en het inrichtingsprogramma (inrichting landelijk gebied verbeteren).
26. Beide programma's zijn niet van toepassing in deze. Het gaat derhalve om een vrijwillig programma. Op grond van artikel 10.8 Omgevingsbesluit is bij een vrijwillig programma de participatie van burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding altijd verplicht. Hieraan is in deze niet voldaan nu expliciet is aangegeven dat er geen participatie heeft plaatsgevonden tijdens de voorbereiding van het Ontwerp.
27. In het Ontwerp is niet terug te vinden dat er ten minste één uitwerking van het beleid of één maatregel is opgenomen (artikel 3.5 Omgevingswet).
28. Een plan-mer is in deze vereist op grond van artikel 16.36 Omgevingswet. Deze is niet voorhanden.

Conclusie

29. Gelet op het bovenstaande zijn cliënten van mening dat het plan in de huidige vorm leidt tot een onevenredige aantasting van het woon -en leefklimaat en daarmee niet voldoet aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er bestaat geen gerechtvaardigd publiek belang om de woningen van cliënten en hun burens aan de woningvoorraad te onttrekken voor een groene verblijfsplek waarbij niet eens duidelijk is wat er met de gebouwen, die op grond van hun historisch belang ongewijzigd aanwezig dienen te blijven, gaat gebeuren.
30. Verder is aan een aantal, zoals hierboven belicht, wettelijke vereisten niet voldaan.

Jansen & v/d Luijngaarden /advocaten

31. Ik verzoek u dan ook het Ontwerp Omgevingsprogramma Centrum West niet ongewijzigd vast te stellen, maar aan te passen op een wijze waarbij de belangen van omwonenden, waaronder die van cliënten, voldoende worden beschermd en afgewogen
32. Daarbij dient in ieder geval de bestaande woonfunctie op de onroerende zaak van cliënten gehandhaafd te blijven en dienen eisen aan bouwhoogte en inrichting van gevels gericht naar het perceel van cliënten zodanig aangepast te worden dat de belangen aangaande privacy, licht en zicht, voldoende gewaarborgd blijven.

Inmiddels verblijft,

A large black rectangular redaction box covers the signature and name of the person. To the left of the box, a small portion of a blue ink signature is visible.

BIJLAGE |

Kennisgeving ontwerp 'Omgevingsprogramma Centrum West'

Aanhef

Burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal maken, gelet op afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), bekend dat vanaf 23-03-2026 tot en met 04-05-2026 voor de duur van zes weken ter inzage ligt:

Omgevingsprogramma Centrum West

Programma

In dit ontwerp omgevingsprogramma concretiseert de gemeente het beleid in de omgevingsvisie en andere beleidstukken die relevant zijn voor de transitie van het 'Plangebied Centrum West'. In het Omgevingsprogramma Centrum West staan maatregelen en spelregels, gericht op de transformatie van het plangebied.

Het doel van het omgevingsprogramma is om:

- het gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en voorkeursrecht Laan van Brabant in het plangebied te bestendigen ofwel te verlengen;
- een volgende stap te zetten in de transformatie en de uitwerking van de verschillende deelgebieden in het plangebied binnen de kaders van het, door de raad, vastgestelde ruimtelijke raamwerk 'Centrum West'.

Participatie

Op grond van artikel 10.8 van het Omgevingsbesluit is de gemeente verplicht om aan te tonen hoe belanghebbenden zijn betrokken bij de voorbereiding van het programma en wat de resultaten daarvan zijn.

Gedurende het traject rondom het opstellen en vaststellen van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West, dat de basis is voor het programma, zijn er op 2 momenten gesprekken gevoerd met bewoners van het plangebied. Daarna hebben bewoners en belanghebbenden de documenten na vaststelling van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West door het college van burgemeester en wethouders nogmaals in kunnen zien en heeft er een participatieperiode van 15 dagen plaatsgevonden. Hierna heeft besluitvorming door de gemeenteraad plaatsgevonden. Deze participatieverslagen zijn in het omgevingsprogramma meegenomen als 'Bijlage 1 - Ruimtelijk Raamwerk Centrum West'.

Terinzagelegging en zienswijzen

U kunt als burger, namens een bedrijf, maatschappelijke organisatie, bestuursorgaan of anderszins in dit stadium middels een zienswijze reageren op het omgevingsprogramma en de bijbehorende stukken.

Inzien

Het ontwerp 'Omgevingsprogramma Centrum West' kunt u digitaal inzien:

- a. via de landelijke voorziening: Regels op de kaart of;
- b. via de gemeentelijke website: www.roosendaal.nl

Wanneer en hoe kunt u reageren

Vanaf 23-03-2026 tot en met 04-05-2026 kunt u, bij voorkeur schriftelijk, een zienswijze indienen op het ontwerp 'Omgevingsprogramma Centrum West'. Uw zienswijze dient u in bij het college van burgemeester en wethouders.

Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gericht aan:

Burgemeester en wethouders van Roosendaal

Postbus 5000, 4700 KA te Roosendaal

onder vermelding van 'zienswijze ontwerp 'Omgevingsprogramma Centrum West', zaaknummer 1651258.

U schrijft een brief met de volgende onderdelen:

- Uw naam en adres
- Datum waarop u de zienswijze schrijft
- Vermelding van 'zienswijze ontwerp 'Omgevingsprogramma Centrum West', zaaknummer 1651258.
- Waarom u een zienswijze schrijft
- Uw handtekening

U kunt er ook voor kiezen om een digitale zienswijze in te dienen. Hiervoor dient u de volgende link te gebruiken:

- DigiD
- eHerkenning

Als u uw zienswijze digitaal indient, kunt u via uw persoonlijke internetpagina de voortgang van de behandeling van uw zienswijze volgen.

Let op! U kunt géén zienswijze indienen via e-mail of vergelijkbare communicatiemethodes, omdat zienswijzen (digitaal) ondertekend moeten worden.

Vragen

Heeft u inhoudelijke vragen over dit ontwerp omgevingsprogramma dan kunt u telefonisch contact opnemen via telefoonnummer 0165 - 579 111 met mevr. N. Sweres of mailen naar N.Sweres@roosendaal.nl. Heeft u vragen over een omgevingsprogramma onder de Omgevingswet of over de procedure dan kunt u contact opnemen met mevr. I. Sep (i.sep@roosendaal.nl)

Vervolg

Als u een inhoudelijke zienswijze indient, wordt deze verwerkt in een zienswijzennota. Als alle zienswijzen verwerkt zijn, zal het college het 'Omgevingsprogramma Centrum West', eventueel gewijzigd, vaststellen.

Zienswijze D



Burgemeester en wethouders van Roosendaal
Ter attentie van [REDACTED]
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Brandweer Midden- en West-Brabant
Sector Risico- en Crisisbeheersing
Postbus 3208
5003 DE TILBURG

Datum	30 april 2026	Behandeld door	[REDACTED]
Onze referentie	DVR2026-134369	Doorkiesnummer	[REDACTED]
Uw referentie	Zaaknummer 1651258	E-mail	[REDACTED]
Uw brief van	16 april 2026	Onderwerp	Zienswijze Ontwerp Omgevingsprogramma Centrum West Roosendaal

Geachte [REDACTED]

Op 16 april 2026 ontvingen wij van u het verzoek het ontwerp Omgevingsprogramma Centrum West Roosendaal te beoordelen en indien nodig een zienswijze hierop te geven. Uw verzoek is bij ons geregistreerd onder zaaknummer VRMWB2026-003678.

Toetsingskader

Uw adviesverzoek is beoordeeld aan de hand van onderstaand toetsingskader:

- Omgevingswet;
- Atlas Leefomgeving;
- Afdeling 6.7 en 6.8 van het Bouwbesluit 2012;
- Interregionale Adviesleidraad Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2025, door de directie van Veiligheidsregio Midden- en West Brabant vastgesteld op 9 december 2025 (hierna te noemen: adviesleidraad);
- Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant.

Uitgangspunten

Bij de beoordeling zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in de digitale inzage via de landelijke voorziening 'Regels op de kaart'.

Beoordeling

De informatie op 'Regels op de kaart' is beoordeeld op de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd brandweer. Hieronder vindt u de uitkomsten van de beoordeling.

Externe veiligheid (omgevingsveiligheid)

Externe veiligheid

In het programma zijn maatregelen voor externe veiligheid beschreven. Hierop hebben wij geen opmerkingen of aanvullingen. Bij het omgevingsplan brengen wij nog een advies uit over de planregels voor zelfredzaamheid en hulpverlening. Daarop vooruitlopend informeren wij u dat de genoemde afstand van 80 meter binnen het explosieaandachtsgebied voor het toepassen van

explosieveilil glas nog wordt onderzocht en mogelijk wordt aangepast. In de eerste 30 meter van dit aandachtsgebied wordt mogelijk geen explosieveilil glas meer geadviseerd, omdat dit door de zeer hoge druk in deze zone nauwelijks effectief is door het bezwijken van bouwconstructies.

Bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid voor de brandweer is van groot belang om bij incidenten snel, veilig en effectief te kunnen optreden. Toegankelijke routes, duidelijke adressering en opstelplaatsen zorgen ervoor dat hulpdiensten geen kostbare tijd verliezen tijdens het aanrijden en de inzet. Door hiermee rekening te houden bij de inrichting van de openbare ruimte én eigen terrein bij gebouwen, kan een brand sneller worden bestreden en wordt de veiligheid van personen en hulpverleners aanzienlijk vergroot.

De eindverantwoordelijkheid voor bereikbaarheid op de openbare weg ligt bij de gemeente, op een niet-openbare weg ligt deze bij de eigenaar daarvan. Als een brandweervoertuig bij een gebouw kan komen dan kan een ambulance of politie dat ook. Dit is dan ook de rede dat de Veiligheidsregio de gemeente adviseert over bereikbaarheidsvraagstukken.

De Adviesleidraad beschrijft in hoofdstuk 4 welke voorwaarden er gelden voor een onbelemmerde dan wel toereikende bereikbaarheid voor hulpdienstvoertuigen.

Bereikbaarheid in verblijfsgebieden

Verblijfsgebieden kennen een zodanige samenhang dat een willekeurig adres in een verblijfsgebied binnen een gestelde tijd bereikbaar is.

Erftoegangswegen

Op erftoegangswegen (de wegen binnen een verblijfsgebied) is voldoende ruimte om hulpdiensten doorgang te kunnen geven, waardoor een minimale berijdbare breedte van 4,50 meter nodig is. In basis gelden voor erftoegangswegen de volgende voorwaarden:

	Minimale afmetingen
Vrije berijdbare breedte	4,50 meter
Vrije hoogte	4,20 meter
Binnenbochtstraal	5,50 meter
Buitenbochtstraal	10,00 meter
Asbelasting	11,5 ton
Totaalgewicht	30 ton

Uit de schetsen in het ontwerp blijkt dat de wegen in het plangebied niet voldoen – of niet is te achterhalen dat de wegen in het plangebied voldoen - aan de richtlijnen. Hiermee zijn de wegen niet zonder meer geschikt voor brandweervoertuigen. Geadviseerd wordt om het plan aan te laten passen. Ons voorstel is om hierover in overleg te gaan en alle beschikbare informatie hierover alvast informeel te toetsen aan onze adviesleidraad.

Opstelplaatsen

Binnen een afstand van maximaal 40 meter van de toegang van een gebouw (ook woning) is er een opstelplaats voor een brandweervoertuig. In basis worden daarbij alleen voorwaarden gesteld voor een opstelplaats voor een tankautospuut. Voor sommige gebouwen en situaties kan het wenselijk zijn om aanvullende voorwaarden op te nemen voor het opstellen van een redvoertuig. Een opstelplaats voldoet aan de volgende voorwaarden:

Voertuig	Totaal gewicht	Asbelasting	Hoogte	Maximale hellingshoek	Maatvoering		Stempeldruk
					Lengte	Breedte	
Tankautospuut	15 ton	11,5 ton	4,2 m	Nvt	10 m	4,5 m	Nvt
Redvoertuig	25 ton	11,5 ton	4,2 m	7%	11 m	5 m	500 kN

Als de wegen in het plangebied beschikken over een wegbreedte van ten minste 4,5 meter, kunnen ze voldoen als opstelplaats voor zowel een tankautospuut als een redvoertuig. Uitgangspunt hierbij is dat de wegverharding geschikt is voor genoemde aslasten, totaal gewichten en stempeldruk.

Bluswatervoorziening

Wat onder een toereikende bluswatervoorziening wordt verstaan, zoals is voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012, is per gebiedstype en gebruiksfunctie van het bouwwerk uitgewerkt in de Adviesleidraad. De bluswatermatrix (bijlage 1A) geeft hierbij specifiek aan wat in basis als minimaal noodzakelijke bluswaterbehoefte wordt gezien. Hierbij is onderscheid gemaakt in vier bluswaterscenario's. Het vermelde scenario in de bluswatermatrix kan op basis van maatwerk naar boven of beneden worden bijgesteld.

Scenario op basis van de uitgangspunten

Op basis van de uitgangspunten is er sprake van een toereikende bluswatervoorziening bij toepassing scenario's 20 en 30 die overwegend voorkomen, zijnde woongebouwen en utiliteitsfuncties (waaronder parkeergarages).

Concreet betekent dit dat hiervoor de volgende voorzieningen aanwezig moeten zijn:

- Een bluswatervoorziening A-water met een capaciteit van 60 m³/uur en gelegen op een afstand van maximaal 40 meter van een brandweeringang;
- Een bluswatervoorziening B-water met een capaciteit van 90 m³/uur en gelegen op een afstand van maximaal 200 meter van een brandweeringang;
- Een bluswatervoorziening C-water met een capaciteit van 240 m³/uur en gelegen op een afstand van maximaal 1500 meter van een opstelplaats voor een brandweervoertuig.

Alle hierboven genoemde afstanden zijn gemeten over de openbare weg, niet in vogelvlucht.

Een bluswatervoorziening A en B water zijn geschikt voor gebruik door een standaard tankautospuut van de brandweer. Voor een bluswatervoorziening C-water kunnen naast de tankautospuut ook de bij de brandweer beschikbare watertransportsystemen voor het overbruggen van grotere afstanden worden ingezet.

Beoordeling aanwezige bluswatervoorzieningen

Het betreft een ontwikkeling van een bestaand gebied. Er zijn bluswatervoorzieningen aanwezig in het plangebied, maar de nieuwe functies vragen om aanvullende bluswatervoorzieningen.

Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat de aanwezige bluswatervoorzieningen niet voorzien in de behoefte aan bluswater, conform scenario Scenario 20 en 30, zoals is beschreven in de Adviesleidraad. Wij adviseren u de bluswatervoorzieningen in dit plangebied af te stemmen conform het voorgestelde scenario en de mogelijkheden hiervoor te onderzoeken in overleg met ons (en Brabant Water).

Wij adviseren u een situatietekening van het plangebied uit te laten werken, waarop alle aspecten ten aanzien van de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening zijn opgenomen. Hierop zijn dan onder andere wegbreedten, bochtstralen en gegevens van de wegverharding vermeld, evenals de locaties van bestaande en nieuw te realiseren bluswatervoorzieningen, inclusief de capaciteit per bluswatervoorziening.

Ons voorstel is om hierover in overleg te gaan en alle beschikbare informatie hierover alvast formeel te toetsen aan onze adviesleidraad.

Opkomsttijd brandweer

Op basis van een theoretische berekening is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Roosendaal binnen de geldende opkomsttijd ter plaatse kan zijn.

Veilige klimaatadaptatie

In het concept omgevingsprogramma zijn diverse maatregelen opgenomen in het kader van klimaatadaptatie. Onze aandachtspunten voor het brandgedrag van groene gevels en daken vindt u in de Kennisbundel Duurzaam Bouwen. Een bredere toelichting over Veilige Klimaatadaptatie vindt u in de handreikingen.

Kennisbundel Duurzaam Bouwen

<https://nipv.nl/wp-content/uploads/2024/11/20241104-NIPV-Kennisbundel-Duurzaam-bouwen.pdf>

Handreiking Veilige Klimaatadaptatie

<https://nipv.nl/wp-content/uploads/2024/12/20240930-NIPV-Handreiking-veilige-klimaatadaptatie.pdf>

Handreiking Veilige Klimaatadaptatie Deel II

<https://nipv.nl/wp-content/uploads/2025/10/20250921-NIPV-Handreiking-Veilige-Klimaatadaptatie-deel-II.pdf>

Zijn er nog vragen? Stel ze gerust!

De gegevens van onze contactpersoon staan in het briefhoofd van deze brief.

Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
Afdelingshoofd Risicobeheersing.



gemeente Roosendaal

7 MEI 2026



weebers

vastgoed advocaten

AANGETEKEND

College van burgemeester en wethouders
Stadsrfr 1
4701 NK ROSENDAAL

Paradijslaan 159
Postbus 480
5600 AL Eindhoven
tel: 040 212 0400
mob: 06 - 45 04 55 60


advocaten.nl

Eindhoven, 4 mei 2026

Inzake: Bouwbedrijf Vrolijk / Zienswijze ontwerp 'Omgevingsprogramma Centrum West'
Referentie: 11020-007
Uw referentie: 1651258

ZIENSWIJZE ONTWERP 'OMGEVINGSPROGRAMMA CENTRUM WEST'

Geacht college,

Namens cliënte, Bouwbedrijf Vrolijk B.V. ("Vrolijk"), dien ik hierbij tijdig een zienswijze in op het ontwerp 'Omgevingsprogramma Centrum West' (gelet op de kennisgeving van het "Omgevingsprogramma" in het Gemeentebld 20 maart 2026, nr. 135042). Vanwege onderstaande reden kan Vrolijk zich niet verenigen met het Omgevingsprogramma. Wellicht behelst het een verschrijving die eenvoudig bij de vaststelling is te corrigeren.

Het (ontwerp van het) Omgevingsprogramma concretiseert het gemeentelijke (planologische) beleid dat relevant is voor de transitie van het 'Plangebied Centrum West'. In het Omgevingsprogramma staan maatregelen en spelregels, gericht op de transformatie van dit plangebied. Met het Omgevingsprogramma wordt een volgende stap te zetten in de transformatie en de uitwerking van de diverse deelgebieden binnen dit plangebied.

In hoofdstuk 3 van het Omgevingsprogramma komt het in 'Centrum West' beoogde ruimtelijk programma aan bod. In paragraaf 3.3 wordt ingezoomd op de ruimtelijke ingrepen per deelgebied, 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 deelgebied en welke gebiedsspecifieke spelregels er gelden. In paragraaf 3.3.2.5 wordt dit concreet beschreven voor deelgebied "Ligaveld 1C".

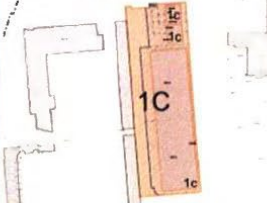
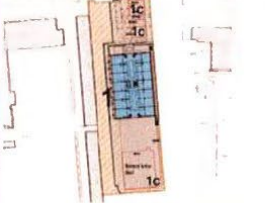
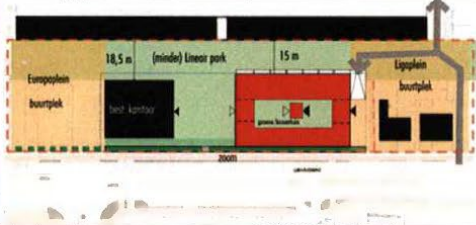
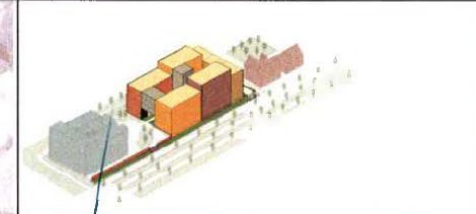
Vrolijk heeft met de gemeente Roosendaal op 27 maart 2026 een intentieovereenkomst getekend teneinde de haalbaarheid voor een woningbouwontwikkeling aan de Laan van Brabant 48 te onderzoeken. Deze woningbouwontwikkeling ligt in het deelgebied "Ligaveld 1C". Op 10 april 2026 is, mede namens Vrolijk en als sluitstuk van dat haalbaarheidsonderzoek, een 'Planboek Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan' ingediend. Aan de hand hiervan is uw college op 26 april 2026 "[...] akkoord [ge]gaan met continuering van de samenwerking ten behoeve van de verdere planontwikkeling van het initiatiefplan 'Laan van Brabant 48'" (zie bijlage 1).

Weebers Vastgoed Advocaten is een handelsnaam van Weebers Vastgoed Advocaten N.V. Kamer van Koophandel nr. 50104861. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze kunnen worden geraadpleegd op www.vastgoed-advocaten.nl. Al uw opdrachten worden uitsluitend aanvaard door Weebers Vastgoed Advocaten N.V. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in desbetreffend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico.

Bij dit akkoord is een toelichtende adviesnota gevoegd, met enkele richtsnoeren. Ten behoeve van de footprint van de woningbouwontwikkeling, vermeldt de toelichtende adviesnota het volgende richtsnoer (zie **bijlage 2**):

"Het planinitiatief is in stedenbouwkundig opzicht niet geheel in lijn met het Ruimtelijk Raamwerk. De footprint van het gebouw is in het voorlopig ontwerp wezenlijk anders gepositioneerd op de locatie dan in het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West beoogd wordt. Bij het vormgeven van dat beeld is destijds geen rekening gehouden met het feit dat Alwel, een belangrijke samenwerkingspartner in de stad, hier kantoor heeft en dit kantoor nog lang niet afgeschreven is. Daarnaast is geen rekening gehouden met het feit dat onder het bouwvak een bestaande parkeergarage met een bestaande fundering zit. De fundering is bepalend voor de positionering van het bouwvak. Deze aspecten maken dat niet over de lengte van de gehele plot nieuwbouw gepleegd wordt (het Alwel-kantoor blijft bestaan), en dat het gebouw dieper wordt. Dit laatste is nodig om kwalitatieve woningen te realiseren met een eigen buitenruimte en een geluidsluwe gevel (conform geluidsbeleid); en om voldoende woningen te kunnen bouwen zodat er een economisch haalbare businesscase is". (onderstreping van VWA)

Met inachtneming van deze richtsnoer heeft uw college de beoogde footprint van de woningbouwontwikkeling geaccordeerd, conform het 'Planboek Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan'. Deze footprint staat aldus niet (meer) ter discussie en vormt het uitgangspunt voor de woningbouwontwikkeling. Het Omgevingsprogramma wijkt op dit punt evenwel inhoudelijk af van het planinitiatief. Daarin staat een onjuiste footprint voor de woningbouwontwikkeling. Vrolijk heeft deze inhoudelijke afwijking in het onderstaand overzicht nader geduid.

	Omgevingsprogramma	Planinitiatief
Bouwveld: De verbeelding in het Omgevingsprogramma van het bouwveld is smaller (tussen de Laan van Europa en de Laan van Brabant) dan in het Planinitiatief. Zie als bijlage 3 document 20260430 25023. Roosendaal- Lvb, vergelijking omgevingsprogramma, voor het vergelijking tussen beiden.		
Bebouwing: De verbeelding in het Omgevingsprogramma van de nieuwe bebouwing is smaller en langer dan in het Planinitiatief. Zie de afbeelding van het Planinitiatief, waarin met een blauwe stippe lijn de bebouwing van het Omgevingsprogramma is weergegeven.		
Bebouwing: De verbeelding in het Omgevingsprogramma van de nieuwe bebouwing is smaller en langer dan in het Planinitiatief.		
Ruimtelijk programma	De daken van de stedelijke laag zijn voorzien als toegankelijke groene oases voor bewoners, een groene invulling met collectieve buitenruimte.	De hoogste daken worden energiedaken. Geen groene invulling met collectieve buitenruimte.

Waarschijnlijk is deze inhoudelijke afwijking per abuis ontstaan omdat uw college het ontwerp van het Omgevingsprogramma al ter inzage had gelegd toen uw college besloot tot voornoemd akkoord. Niettemin acht Vrolijk het van belang dat het Omgevingsprogramma uitgaat van de juiste footprint voor de woningbouwontwikkeling in deelgebied "Ligaveld 1C", gelijk aan hetgeen daarover is bepaald (qua richtsnoer) in de adviesnota bij voornoemd akkoord van uw college. Voor Vrolijk, als mede-Initiatiefnemer van deze woningbouwontwikkeling, is het essentieel dat het Omgevingsprogramma op dit punt exact aansluit bij het geaccordeerde planinitiatief.

Aldus verzoekt Vrolijk uw college om deze zienswijze over te nemen en het Omgevingsprogramma dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen. Vrolijk benadrukt hierbij dat het Omgevingsprogramma, als gemeentelijk planologisch beleid, kaderstellend is en grondslag vormt voor eventuele planologische vergunningverlening voor de woningbouwontwikkeling. Vrolijk wil voorkomen dat zij onverhoopt over die vergunningverlening moet procederen om over die band alsnog voornoemd inhoudelijk verschil in het Omgevingsprogramma aan de kaak te stellen. Het is voor eenieder eenvoudiger om dit nu te regelen bij vaststelling van het Omgevingsprogramma.

Ik vertrouw erop uw college zo naar behoren te hebben geïnformeerd. Mocht dat gewenst c.q. nodig zijn dan is Vrolijk uiteraard graag bereid om deze zienswijze nogmaals toe te lichten in een nader gesprek met uw college.

Hoogachtend,
Weebers Vastgoed Advocaten N.V.



Advocaat

Bijlagen:

1. collegebesluit/-akkoord, d.d. 26 april 2026
2. adviesnota behorende bij collegebesluit/-akkoord, d.d. 26 april 2026
3. vergelijking footprint in Omgevingsprogramma vs. planinitiatief, d.d. 30 april 2026

Bijlage 1

Onderwerp: Laan van Brabant 48

Zaaknummer	: 1659854	Datum collegebehandeling	: 14 april 2026
Portefeuillehouder	: Wethouder De Beer	Fatale termijn (incl. reden)	: 20 april 2026 De Raad van Commissarissen komt 20 april bijeen om investeringsbesluiten te nemen. Het investeringsvoorstel voor Laan van Brabant 48 staat dan geagendeerd. Voor dit besluit is, gezien de ontwikkelrisico's, een gevoel bij de grondhouding van gemeente noodzakelijk. Een tweede fatale termijn ligt een week later: eind april verloopt de optie tot koop die initiatiefnemer met de huidige eigenaar heeft. Vanwege het Voorkeursrecht kan de huidige eigenaar niet verkopen aan Alwel zonder een ontheffing van de aanbiedingsplicht te krijgen.
		Openbaarheid	: Openbaar
		Persbericht	: Nee
		Wekelijkse persbriefing	: Nee
Bijlagen: 202604013 Adviesnota LvB48.docx (original), 202604013 Adviesnota LvB48.pdf (original), Adviesnota met openbaar besluit Laan van Brabant 48.pdf (original), Bijlage 1_20260402 Verslag Inloopbijeenkomst participatie Alwel-Vrolijk.pdf (original)			

Voorstel tot besluit:

- 1) Akkoord te gaan met continuering van de samenwerking ten behoeve van de verdere planontwikkeling van het initiatiefplan 'Laan van Brabant 48'.
- 2) Ontheffing van de aanbiedingsplicht in het kader van het Voorkeursrecht (als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet) te verlenen aan de huidige eigenaar van het betreffende perceel ten behoeve van verkoop aan woningcorporatie Alwel, naar aanleiding van een verzoek hiertoe van de huidige eigenaar, onder de voorwaarde dat de anterieure overeenkomst uiterlijk 31 mei 2026 getekend is en onder de voorwaarde dat het plan wordt gerealiseerd binnen de overeengekomen planning, fasering, programma en kwaliteitseisen zoals in de anterieure overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden afgesproken.

Besluit B&W d.d.: 14 april 2026

Besluit:

- 1) Akkoord te gaan met continuering van de samenwerking ten behoeve van de verdere planontwikkeling van het initiatiefplan 'Laan van Brabant 48'.
- 2) De intentie uit te spreken om, naar aanleiding van een verzoek hiertoe van de huidige eigenaar, ontheffing van de aanbiedingsplicht in het kader van het Voorkeursrecht (als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet) te verlenen aan de huidige eigenaar van het betreffende perceel ten behoeve van verkoop aan woningcorporatie Alwel, onder de voorwaarde dat de anterieure overeenkomst uiterlijk 31 mei 2026 getekend is en onder de voorwaarde dat het plan

wordt gerealiseerd binnen de overeengekomen planning, fasering, programma en kwaliteitseisen zoals in de anterieure overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden afgesproken.

Extern bericht: *(geschikt voor plaatsing op openbare besluitenlijst)*

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om de samenwerking met woningcorporatie Alwel voort te zetten, naar aanleiding van het planinitiatief van Alwel samen met Bouwbedrijf Vrolijk, voor de locatie Laan van Brabant 48. Met dit besluit bekrachtigt de gemeente haar commitment om dit terrein te ontwikkelen zodat hier woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit sluit aan bij de ambities van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West en de Kwaliteitssprong die we als gemeente voor ogen hebben. Dit besluit maakt de volgende stap in het planproces mogelijk, zodat Alwel als nieuwe eigenaar van de locatie voortvarend het ontwikkelproces kan continueren.

Bijlage 2

Aanleiding

Roosendaal werkt aan een kwaliteitsimpuls voor de stad. De stad moet groeien in kwaliteit door het bieden van een prettige stedelijke leefomgeving – aan zowel bestaande Roosendalers als ook aan nieuw aan te trekken huishoudens. Voor het gebied Centrum West betekent dit een transformatie naar hoofdzakelijk wonen, met alleen nog ondersteunende voorzieningen.

In december 2025 heeft de gemeenteraad het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West vastgesteld: de gebiedsvisie voor het gedeelte rondom de Laan van Brabant, op basis waarvan komende circa 15 jaar het gebied van kleur zal verschieten en 1000 tot 1500 woningen extra toegevoegd kunnen worden. De principes en uitgangspunten waarop het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West gestoeld is, zijn onder andere gebaseerd op Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (R.O.O.S., 2022), de Mobiliteitsvisie (2025), Economische visie (2024) en Roosendaal Natuurstad (2021).

De meeste percelen in het gebied zijn in handen van derden; transformatie daarvan kan onder de juiste randvoorwaarden plaatsvinden. Gemeente treedt dan faciliterend op, en tracht middels constructieve samenwerking tot planontwikkeling te komen.

Het perceel Laan van Brabant 48 is een locatie in handen van derden. Dit braakliggend terrein, omsloten door bouwhekken, is gelegen tegenover winkelcentrum De Roselaar en direct aan de Laan van Brabant. Het is momenteel gedeeltelijk in eigendom van Alwel; het bezit wordt verdeeld middels appartementsrechten in een VvE (dit omdat onder het dek een parkeergarage (Liga) ligt). Gemeente heeft enige jaren geleden voorkeursrecht gevestigd op dit perceel om zo grip te houden op de transformatie. Met het Omgevingsprogramma Centrum West, dat momenteel ter inzage ligt, wordt dit voorkeursrecht bestendigd.

Bouwbedrijf Vrolijk heeft een optie tot aankoop van de appartementsrechten afgesproken met de grondeigenaar, die eind april verloopt. Op verzoek van de gemeente heeft Vrolijk Alwel betrokken in de planvorming.

Vanuit een eerder ingediend initiatief heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan de planvorming, omdat het Ruimtelijk Raamwerk voldoende aanknopingspunten biedt voor deze toekomstige invulling van de locatie.

Eind maart is de intentieovereenkomst getekend tussen Alwel (beoogd toekomstig eigenaar en verhuurder), Vrolijk (gedelegeerd ontwikkelaar), de huidige eigenaar en de gemeente. In het haalbaarheidsonderzoek is middels een drietal gezamenlijke werksessies het planinitiatief nader uitgewerkt. Het resultaat hiervan is de conceptversie van de Ontwikkelvisie Laan van Brabant 48, met daarbij een aantal nog nader uit te werken aspecten. Deze ontwikkelvisie schetst het voorlopig ontwerp voor een gebouw met (circa) 85 sociale huurappartementen.

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek heeft gemeente op verzoek van Alwel een subsidieaanvraag gedaan (collegebesluit d.d. 24 maart 2026) voor de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. Dit is mogelijk vanwege de huidige kantoorbestemming van deze locatie, en volgens de initiatiefnemers noodzakelijk om de economische haalbaarheid van het project te garanderen.

Gemeente en Alwel zijn momenteel in gesprek over de te sluiten anterieure overeenkomst. Er wordt naar gestreefd deze uiterlijk eind mei gereed te hebben.

20 April beslist de Raad van Commissarissen van Alwel over het investeringsvoorstel, zodat Alwel de locatie kan aankopen. Hiervoor is echter een ontheffing van het voorkeursrecht nodig, en het college van B&W is het bevoegd gezag deze ontheffing te verlenen.

Aan deze ontheffing verbinden we voorwaarden, om zo voortgang en kwaliteit te borgen.

Beoogd effect

Het project Laan van Brabant 48 versneld doorgang te laten vinden, door Alwel te laten aankopen en de planontwikkeling te continueren richting een definitief ontwerp en daarna de planprocedure en realisatie. Want de ontwikkeling van de Laan van Brabant 48 draagt bij aan de doelstellingen zoals geformuleerd in het Ruimtelijk Raamwerk en de gemeentelijke doelstellingen rondom betaalbaarheid en versnelling van de woningbouw. Door hier in versneld tempo sociale huurwoningen te realiseren wordt de toegang tot de woningmarkt voor lagere inkomens vergroot. En door dit op korte termijn voor elkaar te krijgen, wordt het signaal afgegeven dat we vooruit willen in Centrum West en wordt levendigheid aan het gebied toegevoegd.

De ontheffing van het voorkeursrecht wordt gekoppeld aan een uiterste termijn om de anterieure overeenkomst te tekenen; zo wordt de druk op het proces gehouden. In de anterieure overeenkomst worden (kwalitatief-inhoudelijke, procesmatige en financiële) afspraken tussen Alwel en de gemeente vastgelegd.

Argumenten

1.1. Het voorstel zorgt voor een versnelling in de realisatie van woningen aan de Laan van Brabant conform de doelstelling van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West.

Het Ruimtelijk Raamwerk voorziet in een gebiedstransformatie waarbij nieuwe woningen toegevoegd worden en dit deel van de binnenstad naar een hoger niveau van stedelijkheid getild wordt. Dit project voegt circa 85 woningen toe. Met de projectgroep en de initiatiefnemers Alwel/Vrolijk is binnen 2,5 maand tot een conceptversie van de Ontwikkelvisie gekomen, en een eerste conceptversie van de anterieure overeenkomst. Door met een formeel besluit dit initiatiefplan te continueren, wordt de onderlinge samenwerking bekrachtigd. Dit komt het tempo van dit project, ook richting de toekomst toe, ten goede.

1.2 Het project draagt bij aan de sociale opgave binnen de gemeente.

Dit project voegt (circa) 85 sociale huurwoningen toe aan de stad, en past daarmee binnen de gemeentelijke doelstellingen en de afspraken van het Woonconvenant om voldoende woningen in het sociale segment te realiseren.

1.3 Het plan draagt bij aan de kwalitatieve ontwikkeling van dit deel van het centrum

Het huidige dek van de parkeergarage is al 17 jaar onbebouwd en afgezet met bouwhekken. Midden in het centrum en op een zichtlocatie langs de Laan van Brabant is dit een laagwaardige plek die afbreuk doet aan de kwaliteitssprong die de gemeente voorstaat. Door nu het gebied te ontwikkelen wordt een kwaliteitsimpuls aan het gebied gegeven die niet alleen gewenst is vanuit Kwaliteitssprong RSD40, maar ook door omwonenden belangrijk wordt geacht (zie participatieverslag, bijlage 1). Op de locatie komt niet alleen een woongebouw, maar wordt ook voorzien in een groen ingericht, stedelijk plein dat openbaar toegankelijk wordt, en aansluitend bij de ambities uit het Ruimtelijk Raamwerk zal in de toekomst de Laan van Europa verkleuren naar een plek waar vergroening en ontmoeting centraal staan.

2.1 De ontheffing van de aanbiedingsplicht van het Voorkeursrecht is nu nodig.

De huidige eigenaar heeft een optie tot koop afgesproken met bouwbedrijf Vrolijk. Deze optie verloopt eind april. Vrolijk heeft met Alwel afgesproken haar positie in die afspraak over te dragen, zodat Alwel direct eigenaar kan worden als haar Raad van Commissarissen 20 april goedkeuring geeft op het investeringsvoorstel. De huidige eigenaar heeft dan een ontheffing van de aanbiedingsplicht aan de gemeente nodig, anders kan de transactie naar Alwel nooit plaatsvinden en loopt het project spaak.

2.2 Deze ontheffing van de aanbiedingsplicht heft het Voorkeursrecht niet op.

Een ontheffing van het Voorkeursrecht ten behoeve van aankoop door Alwel leidt er niet toe dat gemeente het Voorkeursrecht op deze locatie kwijtraakt. Dit recht wordt doorgezet in de nieuwe situatie. Het zorgt er slechts voor dat van eigenaar gewisseld kan worden, zodat Alwel, de gemeentelijke samenwerkingspartner voor de sociale woningbouwopgave, eigenaar en ontwikkelaar van de locatie kan worden.

3.1 Er is commitment uitgesproken en er worden goede afspraken gemaakt tussen gemeente en Alwel.

Op bestuurlijk niveau zijn de gezamenlijke intenties om tot constructieve samenwerking en kwalitatieve sociale woningbouw op deze locatie te komen, uitgesproken. Deze intenties worden concreet gemaakt in de gezamenlijke projectgroep. De conceptversie van de Ontwikkelvisie is hiervan al een voorlopig resultaat. Deze visie wordt definitief gemaakt als afronding van de haalbaarheidsfase en als één van de bijlagen bij de anterieure overeenkomst gevoegd.

Kanttekeningen

1.1 Het planinitiatief is in stedenbouwkundig opzicht niet geheel in lijn met het Ruimtelijk Raamwerk.

De footprint van het gebouw is in het voorlopig ontwerp wezenlijk anders gepositioneerd op de locatie dan in het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West beoogd wordt. Bij het vormgeven van dat beeld is destijds geen rekening gehouden met het feit dat Alwel, een belangrijke samenwerkingspartner in de stad, hier kantoor heeft en dit kantoor nog lang niet afgeschreven is. Daarnaast is geen rekening gehouden met het feit dat onder het bouwvak een bestaande parkeergarage met een bestaande fundering zit. De fundering is bepalend voor de positionering van het bouwvlak. Deze aspecten maken dat niet over de lengte van de gehele plot nieuwbouw gepleegd wordt (het Alwel-kantoor blijft bestaan), en dat het gebouw dieper wordt. Dit laatste is nodig om kwalitatieve woningen te realiseren met een eigen buitenruimte en een geluidsluwe gevel (conform geluidsbeleid); en om voldoende woningen te kunnen bouwen zodat er een economisch haalbare businesscase is. Voor de Laan van Europa betekent de verschuiving van de gevellijn dat een smaller profiel dan het Ruimtelijk Raamwerk schetste, ontstaat. In dat toekomstige profiel is een parkachtige laan voorzien, die ontspannen groen en ontmoetingsruimte aan de buurt moet toevoegen als een 'lineair park'. Deze parkachtige laan wordt ter hoogte van Laan van Brabant 48 in dit plan circa 15 in plaats van 28 meter breed. De ambities op vlak van vergroening en sociale ontmoeting blijven echter overeind. Ten faveure van de ruimtelijkheid en ruimtelijke kwaliteit aan de westzijde van het nieuwe gebouw wordt getracht de bovenste twee bouwlagen terug te leggen uit de gevellijn en om de balkons aan deze zijde niet ver te laten uitkragen.

1.2 Het woongebouw betreft geheel sociale huurwoningen.

Een concentratie van (circa) 85 sociale huurappartementen, bedoeld voor met name 1- en 2-persoonshuishoudens, wordt vanuit leefbaarheidsoptiek als potentieel kwetsbaar gezien. Om te voorkomen dat er een daadwerkelijk kwetsbare plek ontstaat, zal Alwel op deze locatie met het 'tweehurenbeleid' werken, wat differentiatie van bewonersgroepen binnen de sociale huurcategorie oplevert. Ook zit in de aangevraagde SFT-subsidie per woning een geldbedrag voor sociaal beheer, en maken gemeente en Alwel afspraken over toewijzing en monitoring van bewoners en leefbaarheid voor op de langere termijn.

Hiernaast dient de ontwikkeling in het perspectief van het Ruimtelijk Raamwerk geplaatsd te worden. Voor de differentiatie van woningsegmenten in dit deel van Centrum West is sociale huur juist goed voor de balans, aangezien aan de Laan van Europa (bestaande Ligablok) al veel koopappartementen zijn en er zo ruimte ontstaat om op andere ontwikkelvlekken te diversifiëren in het woningaanbod.

1.3 De (conceptversie van de) ontwikkelvisie voorziet in een voorlopig ontwerp, waarin specifieke punten in het vervolg nog uitgewerkt moeten worden.

Vanwege de tijdsdruk op dit project, en specifiek op de ontheffing verlening van de aanbiedingsplicht van het voorkeursrecht, zijn nog niet alle onderwerpen binnen de ontwikkelvisie volledig uitgewerkt. Enkele onderdelen worden in de anterieure overeenkomst nader afgesproken (zoals afspraken over het oplossen van het vraagstuk rondom de waterberging, de nieuwe demarcaties van het openbaar gebied, aanvullende ruimtelijke kwalitatieve eisen waar de vormgeving aan moet voldoen en afspraken over doelgroepen en sociaal beheer in relatie tot leefbaarheid).

Sommige onderdelen zullen nog nader onderzocht en aangepast moeten worden in de definitieve versie van de ontwikkelvisie, vóór deze haalbaarheidsfase definitief wordt afgesloten (dit betreft met name het gebouw aan de Laan van Europa-zijde).

En van sommige onderdelen heeft de gezamenlijke projectgroep nu al besloten dat dit onderwerpen zijn voor uitwerking in de volgende fase (tot definitief ontwerp, bijvoorbeeld de keuze voor situering van de hoofdentree van het gebouw, en de keuze of de appartementen aan de Laan van Europa aan de binnen- of buitenzijde ontsluiten).

2.1 Ontheffing van de aanbiedingsplicht van het voorkeursrecht geeft geen garantie op daadwerkelijke versnelling of kwalitatieve planontwikkeling.

Ontheffing zorgt ervoor dat Alwel kan aankopen, maar voorziet niet in afdwingbare verplichtingen voor Alwel om dit planinitiatief verder te brengen of kwalitatief op het door gemeente gewenste niveau te krijgen.

Om deze reden is als werkdocument de conceptversie van de Ontwikkelvisie (het voorlopig resultaat van het haalbaarheidsonderzoek) vóór besluitvorming getoond aan het college. Hierin staan immers richtinggevend ontwerpkeuzes waarop voortgeborduurd moet worden, en wordt daar waar nodig afgesproken wat nog nader uitgewerkt dient te worden. Bovendien is de intentieovereenkomst al

gesloten en wordt reeds onderhandeld over de inhoud van de anterieure overeenkomst. Tenslotte maakt dit besluit het mogelijk dat Alwel eigenaar van het perceel kan worden. Alwel is een betrouwbare samenwerkingspartner in de stad, en zet in dit project duidelijk een stap naar voren om tot ontwikkeling van de locatie te komen.

3.1 Door nu versneld dit project doorgang te laten vinden, kan de gemeente kosten voor bovenwijkse voorzieningen en binnenplanse kosten niet verhalen.

Het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West is weliswaar vastgesteld en vormt de basis voor verdere uitwerking. Maar op dit moment heeft de gemeente nog niet inzichtelijk wat mogelijke bovenwijkse voorzieningen zijn en wat mogelijk binnenplanse kosten zijn binnen dit deelgebied (Liga), zoals kosten voor aanpassing van de Laan van Europa en aanleg van groen en waterbergingsmaatregelen. Deze kosten kunnen daarom nu niet verhaald worden op de ontwikkelaar.

Financiën

Omdat dit een faciliterend project is, heeft medewerking aan dit planinitiatief geen financiële consequenties voor de gemeente (directe kosten worden verhaald).

Communicatie

Voor communicatie over dit planinitiatief wordt gewacht tot de anterieure overeenkomst getekend wordt. Dat tekenmoment tussen Alwel en de gemeente is de eerste logische stap om breed binnen de gemeente kenbaar te maken dat hier een woongebouw ontwikkeld wordt. Dan kan het project ook toegevoegd worden aan de gemeentelijke website bouwenaanroosendaal.nl. Vanuit de initiatiefnemer is al wel een projectwebsite opgericht, zodat buurtgenoten en andere geïnteresseerden gemakkelijk op de hoogte kunnen komen van de status van het project (www.alwel.nl/laanvanbrabant48).

Participatie

Initiatiefnemers (Alwel/Vrolijk) hebben woensdagavond 1 april een participatiemoment georganiseerd om gedachten en ideeën over deze planontwikkeling op te halen. Zie bijlage voor het participatieverslag. In de volgende fases van planuitwerking is participatie evenzeer een verplichting voor de initiatiefnemer.

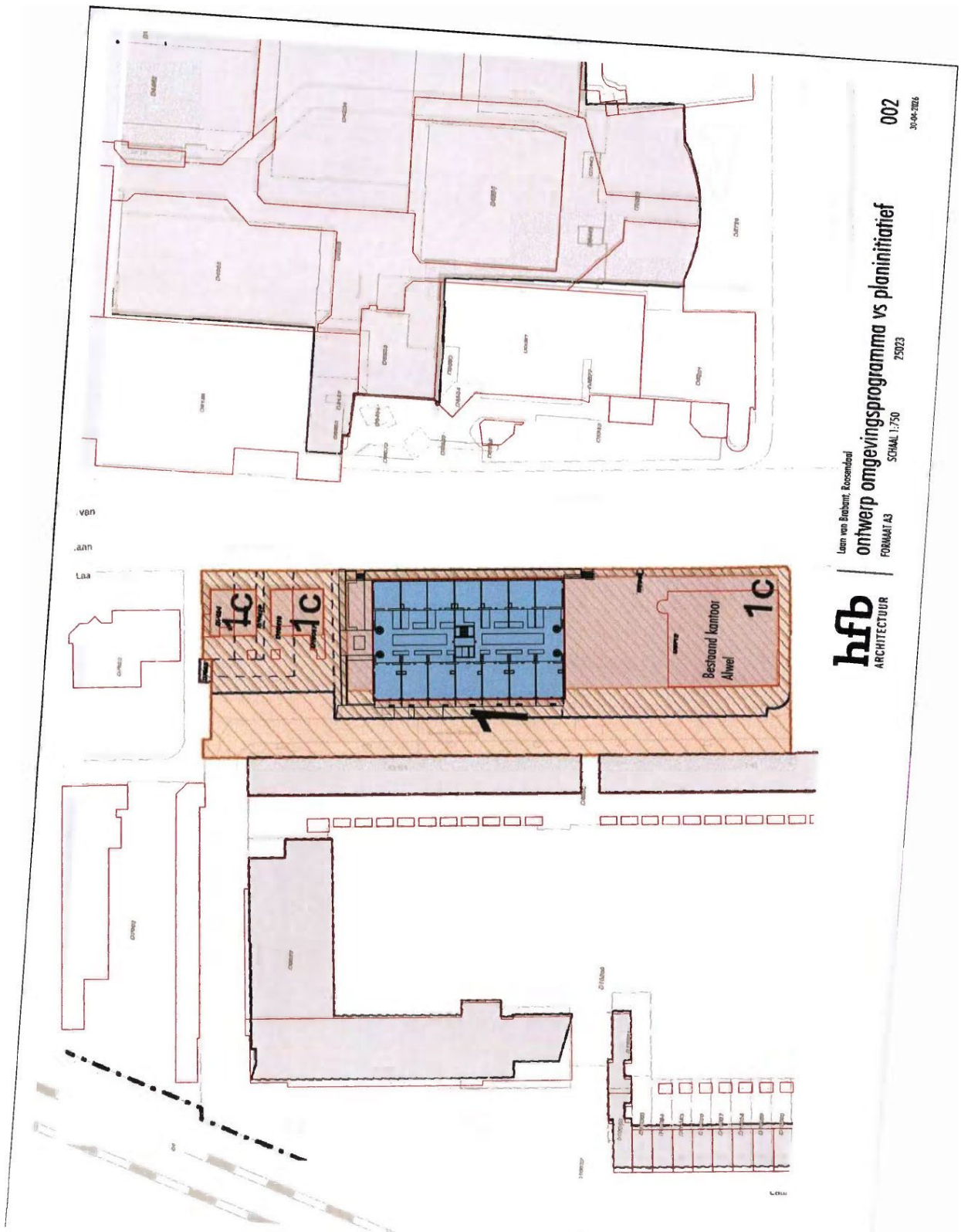
Vervolg

Samenwerking aan het project zal na besluit gecontinueerd worden. Uiterlijk 31 mei 2026 wordt de anterieure overeenkomst gesloten, en is het voorlopig ontwerp helemaal gereed. In de fase hierna wordt toegewerkt naar een definitief ontwerp, op basis waarvan een de ruimtelijke procedure kan worden ingezet door de initiatiefnemer.

Bijlage

1. Participatieverslag Alwel/Vrolijk van inloopavond 1 april 2026

Bijlage 3



AANGETEKEND

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Roosendaal
Stadsr 1
4701 NK ROOSENDAAL

Datum	28 april 2026	Eigenaar	Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Ons kenmerk	LJV/TRO/MH/28042026-3	Bijlage	2
Onderwerp	Zienswijze Ontwerp Omgevingsprogramma Centrum West	E-mail	RuimtelijkeOntwikkeling @prorail.nl

Geacht college,

Financiën
Leefomgeving, Juridische
zaken en Vastgoed

Met veel interesse heeft ProRail kennisgenomen van het Ontwerp Omgevingsprogramma Centrum West (verder genoemd: het programma) dat uw college ter inzage heeft gelegd. Het programma spreekt van ambitie en maakt keuzes om in de beperkte ruimte binnen uw gemeente, de grote opgaven en kansen op het terrein van bereikbaarheid, wonen en werken in samenhang te realiseren. ProRail heeft hier waardering voor.

Bezoekadres
Tulpenburgh
Moreelsepark 2
3511 EP Utrecht
Nederland

Met aandacht is uw programma gelezen, door collega's van de regiodirectie en op landelijk niveau, en is deze brief opgesteld. Met deze brief vraagt ProRail aandacht voor haar belangen en betrokkenheid bij de uitwerking van het programma in concrete omgevingsplannen. In uw gemeente ligt een spoornetwerk¹. Het spoornetwerk heeft ruimte nodig om nu en in de toekomst te functioneren en de effecten op de omgeving te beperken. Hierover is ProRail al regelmatig met u in gesprek.

Postadres
Postbus 2038
3500 GA Utrecht
Nederland

1 Bescherming van het spoornetwerk en haar omgeving

www.prorail.nl

ProRail ziet bereikbaarheid van steden als een samenspel tussen ruimtelijke keuzes en het mobiliteitssysteem. Ontwikkelingen in de nabijheid van het spoornetwerk kunnen de bereikbaarheid van woningen en werklocaties versterken. Echter, soms kunnen ontwikkelingen en spoor elkaar belemmeren. Om dit te voorkomen denkt ProRail graag vroegtijdig mee bij ontwikkelingen in de nabijheid van het spoornetwerk. Lees voor een verdere toelichting op ontwikkelen en verdichten nabij het spoor ook op onze website www.prorail.nl².

Rondom de hoofdspoorweginfrastructuur (HSWI) ligt een beperkingengebied (Omgevingsbesluit, artikel 3.5), ongeveer tot 11 meter buiten de HSWI. Doel van dit beperkingengebied is om het huidige functioneren en de veiligheid rondom het spoornetwerk zeker te stellen. Daarom is het bouwen in dit gebied vergunningsplichtig. Meer informatie over het indienen van aanvragen of het doen van meldingen onder de Omgevingswet vindt u op onze website. Daarnaast vraagt ProRail u om de instructieregel uit artikel 5.163 van het Besluit

¹ Het gehele netwerk van sporen, vliegbaan, stations, emplacementen en spoorgebonden bouwwerken naast of nabij de sporen. Spoorgebonden gebouwen zijn alle gebouwen en bouwwerken, niet zijnde stationsgebouwen, die nodig zijn voor het functioneren van de spoorinfrastructuur, zoals onderstations, relaishuizen, verkeersleidingsposten.

² Klik in de balk bovenin op "samenwerken", dan op "overheden" en dan onder de foto op de tekst op "ontwikkelen en verdichten nabij het spoor".

kwaliteit leefomgeving bij de uitwerking van het programma in omgevingsplannen te respecteren. Deze regel vraagt dat u in een omgevingsplan dat van toepassing is op de HSWI in beheer bij ProRail geen regels mogen worden gesteld die het gebruik, de instandhouding, de verbetering of de vernieuwing van die infrastructuur belemmeren.

Voor uw programma betekent dit dat bij het ontwikkelen van nieuwe woon- en werklocaties naast het spoor, ProRail u vraagt om toekomstige uitbreidingen van het spoornetwerk mogelijk te houden en de omgevingseffecten op de woon- en werklocaties te verminderen. Dit kan door het houden van de juiste afstand tot het spoor en door een zorgvuldig ruimtelijk ontwerp.

ProRail herkent in uw programma ontwikkelingen richting het spoor die een relatie hebben met het bestaande en beoogde onderhoud, gebruik en vernieuwing van het spoor. Hierbij wil ProRail u erop wijzen dat het bouwen boven of op de HSWI vergunningsplichtig is, privaatrechtelijke toestemming van ProRail vereist en een exclusief recht van ProRail is. Aan de vergunning en toestemming worden voorschriften verbonden met het oog op het voorkomen van nadelige gevolgen voor de staat en werking van de hoofdspoorwegen en uitbreiding daarvan.

Specifiek vraagt ProRail uw aandacht voor het volgende:

1. Het programmagebied ligt op enige afstand van het station Roosendaal, ongeveer 25 minuten lopen en 7 minuten fietsen. Het verzoek is om in de uitwerking aantrekkelijke loop- en fietsroutes tussen het programmagebied en het station te realiseren. Tevens is het verzoek om busbereikbaarheid van het station vanuit het programmagebied mogelijk te maken.
2. Het programma is al tot op een gedetailleerd niveau uitgewerkt. Er staat evenwel in het programma dat de trillinghinder vanuit het spoor nog onderzocht moet worden. Als dat onderzoek uitwijst dat er maatregelen nodig zijn, is het verzoek om niet alleen te denken aan mitigerende maatregelen, maar voorafgaand daaraan ook de kavelindeling dusdanig te maken, dat trillinggevoelige functies een zo groot mogelijke afstand hebben tot het spoor.
3. Het spoortracé door Roosendaal vormt een essentieel onderdeel van de zuidelijke goederencorridor, met zowel nationaal als grensoverschrijdend vervoer van onder meer chemische stoffen (RID en niet-RID stoffen), containers en conventionele lading. Bij de uitwerking van de plannen dient daarom nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het waarborgen van voldoende afstand tussen bebouwing en spoor conform basisnet normen, evenals met een zodanige inrichting en bouwkundige uitvoering dat huidige én toekomstige groei van het goederenvervoer niet wordt belemmerd:
 - a. Dit betekent dat de bebouwing geen beperkingen mag opleggen aan het gebruik van de spoorcapaciteit, noch voor doorgaand treinverkeer (reizigersverkeer, regulier-, container- en RID gerelateerd goederenvervoer, defensietreinen), noch voor rangeerbewegingen en (langdurig) opstellen van goederentreinen, bijvoorbeeld als gevolg van geluid- en trillingshinder.
 - b. Ook dient te worden voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot aanvullende eisen of maatregelen vanuit vergunningverlening, zoals extra blusvoorzieningen of vergelijkbare installaties die het spoorgebruik kunnen beperken. Deze uitgangspunten gelden temeer nu ook aan de westzijde van Roosendaal woningbouwontwikkelingen worden verkend, waardoor cumulatieve effecten op het functioneren van het spoor expliciet moeten worden meegenomen.
4. Het programma zal toegenomen autoverkeer in het gebied met zich meebrengen. Daarbij zal het autoverkeer vanuit het programmagebied het spoor westwaarts kruisen, naar wij aannemen gelijkvloers. Om die reden verzoeken wij u een

overwegveiligheidsanalyse op te nemen in het programma. Zie bijlage I voor de vereisten voor een dergelijk onderzoek. Uit die analyse kan voortvloeien, dat er maatregelen genomen moeten worden voor de overwegveiligheid.

Daarnaast vindt ProRail het noodzakelijk om uw aandacht te vragen voor het combineren van functies dicht op het spoor in combinatie met het aanwezige goederenvervoer. Dit goederenvervoer kent afstandsbeperkingen en regels op basis van Basisnet. Het duidelijk opnemen van deze regels bij de ruimtelijke keuzes in uw gemeente is naar ons idee nodig om de verwachtingen richting de omgeving en betrokkenen te beheersen.

2 Voorkomen belemmeringen voor functioneren en veiligheid spoornetwerk

Het spoornetwerk maakt gebruik van elektriciteit dat via onderstations, relaiskasten, ondergrondse infrastructuur en bovenleidingen naar de trein en stations wordt geleid. Deze voorzieningen zijn noodzakelijk voor de elektriciteitsvoorziening van de hoofdspoorweginfrastructuur en daarmee voor het rijden van treinen. In de uitwerking van uw plannen verzoekt ProRail uw college om deze onderstations en relaiskasten niet in te sluiten door bebouwing, bebouwing te realiseren op te dichte afstand en te allen tijde bereikbaar te houden voor onderhouds- en hulpdiensten. Voor deze voorzieningen dient rekening te worden gehouden met een afstand van 5 meter gemeten vanaf de gevel met een hekwerk op de 5 meter-grens. Het functioneren van deze voorzieningen mag niet worden beïnvloed door ontwikkelingen in de omgeving. Dit geldt ook voor het overbouwen, onderbouwen of overkragen van deze voorzieningen.

Uit onderzoek blijkt dat zicht op de hoofdingang de beste manier is om het station te vinden. Zichtlijnen naar het station spelen daar een belangrijke rol in en ProRail wil graag dat binnen de planontwikkelingen de zichtlijnen geborgd blijven.

3 Bescherming van de omgeving tegen effecten van het spoor

Bij het ontwikkelen in de nabijheid van het spoornetwerk, is het voor een goede leefomgeving belangrijk dat eventuele nadelige effecten van het gebruik van het spoor op een zorgvuldige wijze worden gemitigeerd. Bij de uitwerking van het programma in omgevingsplannen, vraagt ProRail aandacht voor de volgende aspecten (in bijlage 1 zijn deze verder toegelicht):

- Externe veiligheid;
- Geluid;
- Trillingen;
- Overwegveiligheid;
- Waterpeil/stabiliteit;
- Windbeleving en windhinderrisico's;
- Schaduwwerking op zonnepanelen;
- Zonneparken / reflectie in relatie tot hoofdspoorweginfrastructuur.

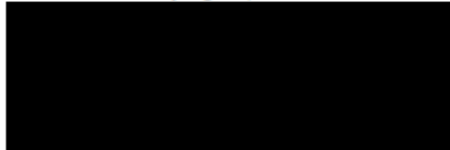
4 Bureau Spoorbouwmeester

Bureau Spoorbouwmeester is in 2001 op initiatief van de directies van NS en ProRail opgericht als een onafhankelijk adviserend orgaan voor ontwerp en vormgevingsopgaven binnen de spoorsector. Sinds het ontstaan van het bureau wordt aan en met het Spoorbeeld gewerkt, te vinden op www.spoorbeeld.nl. Waar mogelijk kunt u hiervan gebruik maken bij de uitwerking van het programma.

5 Contact

ProRail wenst u veel succes met de vaststelling van het programma en de uitwerking daarvan in concrete plannen. Graag denkt ProRail vroegtijdig mee over plannen in de nabijheid van het spoor. U kunt hiervoor contact opnemen met [REDACTED]

Met vriendelijke groet,



Directeur Leefomgeving, Juridische zaken en Vastgoed

BIJLAGE 1: UITWERKING OMGEVINGSEFFECTEN

Externe Veiligheid

ProRail verzoekt u voor het aspect Externe Veiligheid in relatie tot Railverkeer gebruik te maken van de meest recente gegevens (Basisnet).

Geluid

Voor het aspect Geluid in relatie tot railverkeer in akoestische onderzoeken, dient u gebruik te maken van de wettelijk verplichte brongegevens uit het geluidregister spoor. Het gebruik van deze brongegevens borgt dat de toekomstige bewoners geen hogere geluidbelasting gaan ondervinden dan op basis van de wettelijke geluidproductieplafonds verwacht mag worden.

Aspect Trillingen

Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers van bebouwing dicht bij het spoor, acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. In het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten raadt ProRail u aan om het aspect trillinghinder af te wegen, zoals door Informatiepunt Leefomgeving wordt aanbevolen.

Overwegen

Het streven van het Ministerie en ProRail is om de veiligheid op overwegen te verhogen. De ambitie is hierbij om het aantal risico's op overwegen verder naar beneden te brengen. Verder wil ProRail voorkomen dat door nieuwe ontwikkelingen de veiligheid op overwegen afneemt. Overwegveiligheid is een gedeelde verantwoordelijkheid voor spoor- en wegbeheerder..

De Beleidsagenda Spoorveiligheid 2020- 2025 bevat verplichtingen voor initiatiefnemers van wijzigingen van (het gebruik van) een overweg. Hierin wordt onder andere gesteld dat er bij een wijziging van het gebruik van het spoor danwel van de weg een risicoanalyse opgesteld moet worden met daarin aangegeven hoe een eventuele risicotename wordt beheerst en gecompenseerd. Een wijziging mag niet leiden tot een afname van de overwegveiligheid, daarnaast geldt vanuit het Strategisch Plan Verkeersveiligheid een verbeteropdracht.

Waterpeil/stabiliteit

De stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen mag niet worden beïnvloed. Plannen en/of werkzaamheden mogen geen invloed hebben op de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen, alsmede op het ongehinderd gebruik van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen. Denk daarbij aan de inrichting en/of exploitatie van een Warmte Koude Opslagsysteem of een WADI, maar ook aanpassingen van watergangen.

In het bijzonder merkt ProRail op dat de initiatiefnemer schriftelijk dient aan te tonen dat in het geval van het infiltreren van hemelwater in de nabijheid van de spoorlijn er geen nadelige effecten optreden op de stabiliteit van de hoofdspoorweginfrastructuur met bijbehorende voorzieningen."

Spoorwegdoeleinden

ProRail verzoekt u zorg te dragen dat gronden welke momenteel voorzien zijn van de activiteit Spoorwegdoeleinden of Railverkeer, deze activiteit ook in de toekomst zullen behouden. Ook verzoekt ProRail uw gemeente om geen dubbelactiviteiten mogelijk te maken. Indien desondanks een dubbelactiviteit archeologie wordt opgenomen over de activiteit Spoorwegdoeleinden of Railverkeer, dan zou ProRail graag zien dat deze dubbelactiviteit aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten betreft.

Windbeleving en windhinderrisico's

Hoogbouw rond het station heeft invloed op de windbeleving van de reiziger. Gemiddeld wachten reizigers 7 tot 10 minuten op een trein en dat doen ze bij voorkeur op het perron waar de trein stopt. Wachten met veel wind draagt niet bij aan een positieve stationsbeleving. Reizigers wachten bij voorkeur warm, beschut en comfortabel. Helaas is er echter niet voldoende wachtgelegenheid voor elke reiziger. Daardoor is het van belang dat in de omgeving rekening wordt gehouden met de windbeleving op het perron. Hoogbouw rond het station heeft ook invloed op de windcirculatie/windstromen en kan risico's opleveren voor omliggende bebouwing (zoals schade aan daken/kappen) door veranderende windbelastingen.

Schaduwwerking op zonnepanelen

ProRail stelt zich als doel om in 2030 CO2 neutraal te opereren. Dat betekent dat vele daken en perronoverkappingen voorzien zijn of worden van zonnepanelen om zo voldoende stroom op te wekken voor verlichting, reisinformatie, liften en roltrappen. ProRail verzoekt u bij het maken van plannen rekening te houden met mogelijke schaduwwerking op de ProRail zonnepanelen en indien nodig met ProRail in contact te treden.

Zonneparken / reflectie in relatie tot hoofdspoorweginfrastructuur

Uit een risicoanalyse moet blijken dat zonnepanelen c.a. op bijvoorbeeld parkeerplaatsen en/of geluidschermen en/of langs spoorwegen geen negatief effect hebben op de hoofdspoorweginfrastructuur. Dat moet onder meer uit de vereiste EMC (elektromagnetische compatibiliteit) berekening blijken. En dan met name de weerstandsbeïnvloeding (geen aarding/aansluitpunten in buurt van het spoor conform bijgevoegde RLN00398) en diverse aspecten met betrekking tot aansluiting op het hoogspanningsnet. Ook voor de weerkaatsing van licht van zonnepanelen dient aangetoond te worden dat aanwezige seinen niet "overstraald" kunnen worden door lichtweerkaatsing door de zonnepanelen. ProRail adviseert u om deze risico's te laten berekenen en voordat gestart wordt met de realisatie van het zonnepark ProRail te voorzien van de uitkomsten.