



Participatieverslag

Centrum West

(Laan van Brabant en omgeving)

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



Colofon

Verslag participatiebijeenkomsten Laan van Brabant – Gemeente Roosendaal

Datum: 20 Oktober 2025

Opdrachtgever:: Gemeente Roosendaal

Inhoudelijke voorbereiding bijeenkomsten:

Bureau Posad Maxwan

Gemeente Roosendaal

Participatiebegeleiding en verslaglegging:

Urban Synergy

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

Inhoudsopgave

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



1. Aanleiding

Roosendaal - Laan van Brabant

De Opgave

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

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



2. Participatieniveau en rollen

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

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



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

Doel eerste bijeenkomst op 12-11-2024

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

Deze gesprekken zijn mede begeleid door Urban Synergy.

Participatieniveau bijeenkomst 1:

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

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

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



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

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

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

Doel tweede bijeenkomst 3-6-2025

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

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

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

Participatieniveau bijeenkomst 2:

Het participatieniveau betrof 'informer' en 'consulteren' en de bijeenkomst was als volgt opgebouwd:

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

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

3. Wie zijn er uitgenodigd om te participeren en waarom

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

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

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



Figuur 2.1 participatieavond 12-11-2024



5. Participatie

5.1 Waarover gaat de participatie (en waarover niet)

Participatieronde 1: 12-11-2024

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

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

Consulteren en adviseren

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

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

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

Adviseren en meedenken

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

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

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

Participatieronde 2: 3-6-2025

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

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

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

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

5.2 Wie heeft geparticipeerd

1. Participatieronde 1: 12-11-2024

Bij deze bijeenkomst waren er verschillende partijen aanwezig:

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



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

2. Participatieronde 2: 3-6-2025

Bij deze bijeenkomst waren er verschillende partijen aanwezig:

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

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

5.3 Wanneer en tot wanneer konden participanten participeren en hoe

Bijeenkomst 1 (12-11-2024)

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

Bijeenkomst 2 (3-6-2025)

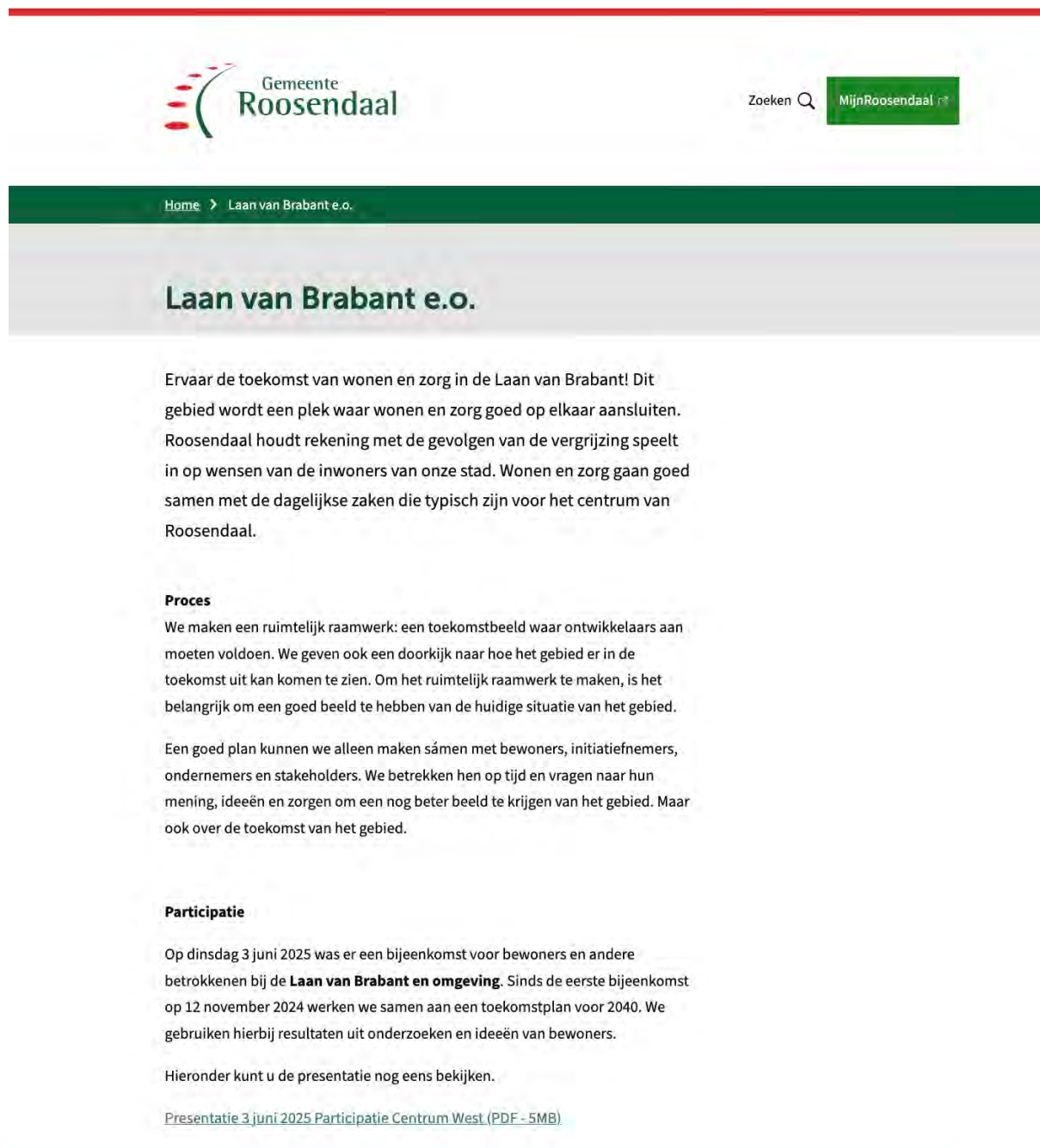
De bewoners en ondernemers hadden meerdere mogelijkheden om te participeren. Op de participatieavonden konden ze mondeling, via de invulformulieren of enquête hun mening delen. Men kon vanaf 3-6-2025 t/m 13-6-2025 juni met digitaal formulier reageren via een QR code. Fysiek uitgedeelde formulieren konden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

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

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

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

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



Figuur 2.2 Website Gemeente Roosendaal

6. Overzicht participatiereacties

6.1. Participatieronde 1: 12-11-2024

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

ALLE KWALITEITEN

BESTAANDE KWALITEITEN IN DE OMGEVING (2x genoemd)

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

GROEN-voorziening (22x genoemd)

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

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

VOORZIENINGEN (40x genoemd)

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

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

VERKEER EN VEILIGHEID (3x genoemd)

De volgende elementen worden als kwaliteit genoemd:

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

PARKEREN (2x genoemd):

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



Parkeren
zonde van
het park

Emiel v. Loonpark:
dealerplek > onveilig
gevoel 2x

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

Onvoldoende parkeer-
plekken irr. meer
woningen.

Bereikbaarheid
brabrasstraat

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

meer hoogbouw geeft omsingeld gevoel

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

Vergroenen van brandweerkazerne 1x

Communicatie slecht rondom plan vanuit gem. 2x

Onderhoud > onkruid

Voorzieningen
Parkeerplaatsen
bezoekers toevoegen
Laadpunt & plastic
containers

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

Onderhoud: honden-
speelplaats

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

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

hondenspeelplaats
onderhoud verbeteren 2x
Groen behouden en meer 2x

Brandweerkazerne toekomst:
Geen bezwaar bij voldoende
groen
Zorgen voor geluidsoverlast

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

Lvbelgie
Te hard rijdende auto's 2x

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

blokkeert
onderneming >
gem.

Parkeergarage roselaar
> zeer gevaarlijk 2x

supermarkt in centrum
vooral ouderen 5x

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

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

Dregtplein:
Parkeren geen plek
incl. vergunning
onveilig geen toezicht

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

Parkeren en veiligheid
fiets en auto
garage 24u open is

ALLE AANDACHTSPUNTEN

VERKEER, VEILIGHEID EN OVERLAST

Op de volgende punten worden er aandachtspunten in verkeersveiligheid ervaren:

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

PARKEREN (13x)

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

ONDERHOUD EN BEHEER (9x)

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

KWALITEIT OMGEVING (14x)

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

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

WONINGEN (7x)

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

VOORZIENING (5x)

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



Groen strook en park behouden, beetje verborgen 5x

Parkeervoorziening belangrijk voor rust en vertoeven

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

Oude Mark
Gezellig terrasjes,
Mooie locatie voor ondernemingen

Mooie locatie voor ondernemingen

Busstation dichtbij

prachtige ondernemingslocatie & herinrichting Dokter Brabersstraat

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

Parkeer garage

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

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

Zone/tussen snelweg/kantoor/ligapark CO2 arm.

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

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

Kantoren dichtbij stad & voorzieningen

Looproutes naar faciliteiten zijn goed en snel

Nieuwe supermarkt onderin nieuwbouw
Prettig wonen voorzieningen dichtbij

Leuke woonomgeving

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

Binnenring

Vrouwenhofpark dichtbij

ALLE KANSSEN

VERKEER, VEILIGHEID EN OVERLAST (14x)

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

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

PARKEREN (10x)

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

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

KWALITEIT OMGEVING (11x)

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

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

GROEN (3x): (kwaliteiten)

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

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

WONINGEN (7x)

Op gebied van woningen worden kansen gezien:

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

VOORZIENING (27x)

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

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

2. Participatieronde 2: 3-6-2025

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

POSITIEVE REACTIES:

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

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

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

Niet alleen maar
hoogbouw ivm
voldoende groen en
veilige leefomgeving

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

Woningen
betaalbaar/ jongeren

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

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

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

Mvalide
parkeerplaats

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

connectie
maken met
outlet centrum

Afval scheiding promoten met
plastic containers
meer parkeerplaatsen voor
bezoekers

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

ontsluiting Laan van
Europoia verbeteren 2x

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

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

Huidige woningen
verplaatsen met
nieuwbouw

Bomen laan v.
Europa
behouden

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

voetgangersgebied bij Mill-Hillplein nabij de hoge
school + smalle straatjes toegankelijker en groener 2x

Overlast hoog meer toezicht 1x

leegstand kantoren naar appartementen

openbaar park
ipv. honden
uitlaatgebied

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

Snelweg omleg-
gen/tunnel geeft
ruimte voor groen

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

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

AANDACHTSPUNTEN:

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

OVERIGE VRAGEN:

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

ALGEMENE SFEER:

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





7. Motivering op de participatiereacties

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

Bijeenkomst 1 (12-11-2024)

Kwaliteiten

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

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

Voorzieningen: gezelligheid, ondernemingen/winkels die er zitten

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

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

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

Aandachtspunten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kansen

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

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

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

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

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

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

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

Wens: supermarkt in de directe omgeving

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

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



Bijeenkomst 3-6-2025

Hoogbouw:

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

Parkeren:

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

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

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



participatieavond 3-6-2025

8. Aanpassingen naar aanleiding van de participatie

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

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

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

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



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

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



10. Wat is het vervolg na de participatie

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

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

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



Bijlage I:

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

Aan de bewoners van dit adres

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

Beste heer/mevrouw,

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

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

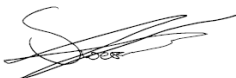
Proces

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

We gaan graag met u in gesprek

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

Met vriendelijke groet,



Nanda Sweres
Planoloog

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

Aan de bewoners van dit adres

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

Beste heer/mevrouw,

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

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

Proces

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

Informatiebijeenkomst

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

Met vriendelijke groet,



Nanda Sweres
Planoloog

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

Bijlage II:

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

Roosendaal Laan van Brabant

Kwaliteit toevoegen in de stad

Waarom Laan van Brabant

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

De Opgave - Toekomstbeeld

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

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

Doel van deze avond

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

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

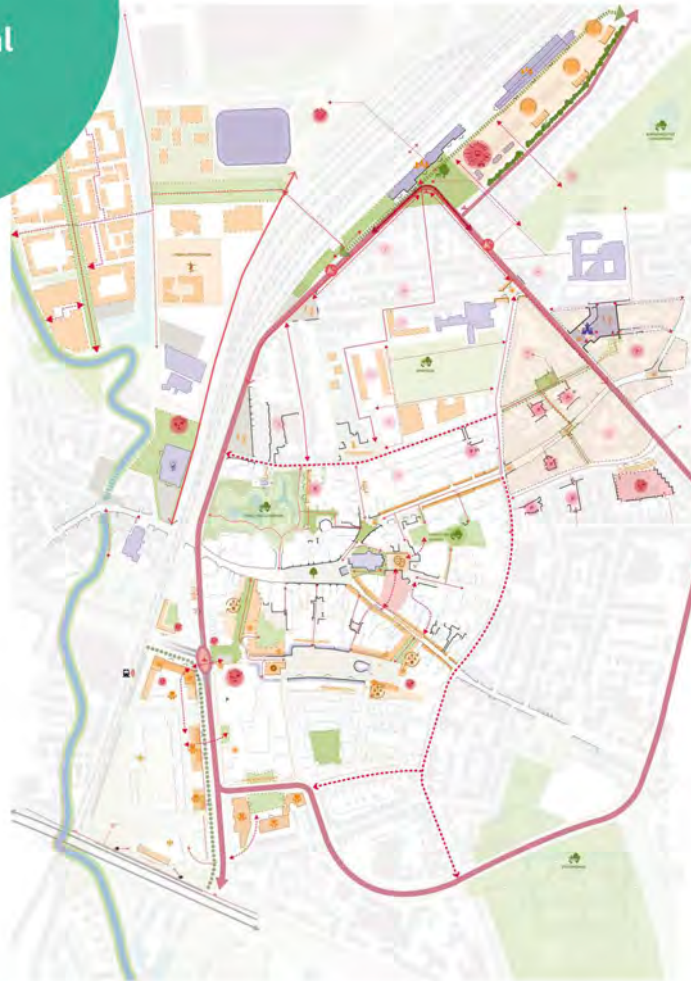
Vervolg na deze bijeenkomst

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

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

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

Ontwikkelplan Rondje Roosendaal 2022 by Roos



Ontwikkelkaart - 2022

Legenda

Cultuur en erfgoed

- Bebouwing met historische waarde
- Interactie plint met openbare ruimte

Landschap in de stad

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

Programma

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

Mobiliteit

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

Doelgroepen

- Verdeling doelgroepen

OPGAVE PER PRINCIPE

1. Cultuur en erfgoed versterken

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

2. Natuur in de stad

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

3. Gemixte dichtheden (Programma)

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

4. Vijf minuten stad (Mobiliteit)

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

Roosendaal is volop in ontwikkeling!

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

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

Aan het ontwikkelplan liggen vier principes als basis

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

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

Ontwikkelplan Rondje Roosendaal 2022 by Roos

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

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

Laan van Brabant en Limburg: wonen nabij dagelijkse voorzieningen

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

Inzoom Laan van Brabant en Laan van Luxemburg & Legenda



Wonen in
combinatie
met zorg

Vergroenen van
Laan van Brabant

Verkeersveilige
verbinding naar het
kernwinkelgebied

Roosendaal Laan van Brabant Kwaliteiten

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

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

Roosendaal Laan van Brabant Punten van zorgen

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

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

Roosendaal Laan van Brabant Kansen

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

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

DNA en erfgoed

Conclusiekaarten
met uitgangspunten
ROOS



Conclusiekaart

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

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

DNA en erfgoed

Gebiedsspecifieke principes met uitgangspunten ROOS

R.O.O.S.

Verhaallijnen basis voor ontwikkeling:

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

Duurzame invulling cultureel erfgoed:

herbestemming, waardevolle functies.

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

Cultuur en erfgoed vertelt het verhaal:

kunst in openbare ruimte als instrument voor ontmoeting.

Verbinden met kwaliteit

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



Schakel

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



Schaalsprong

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



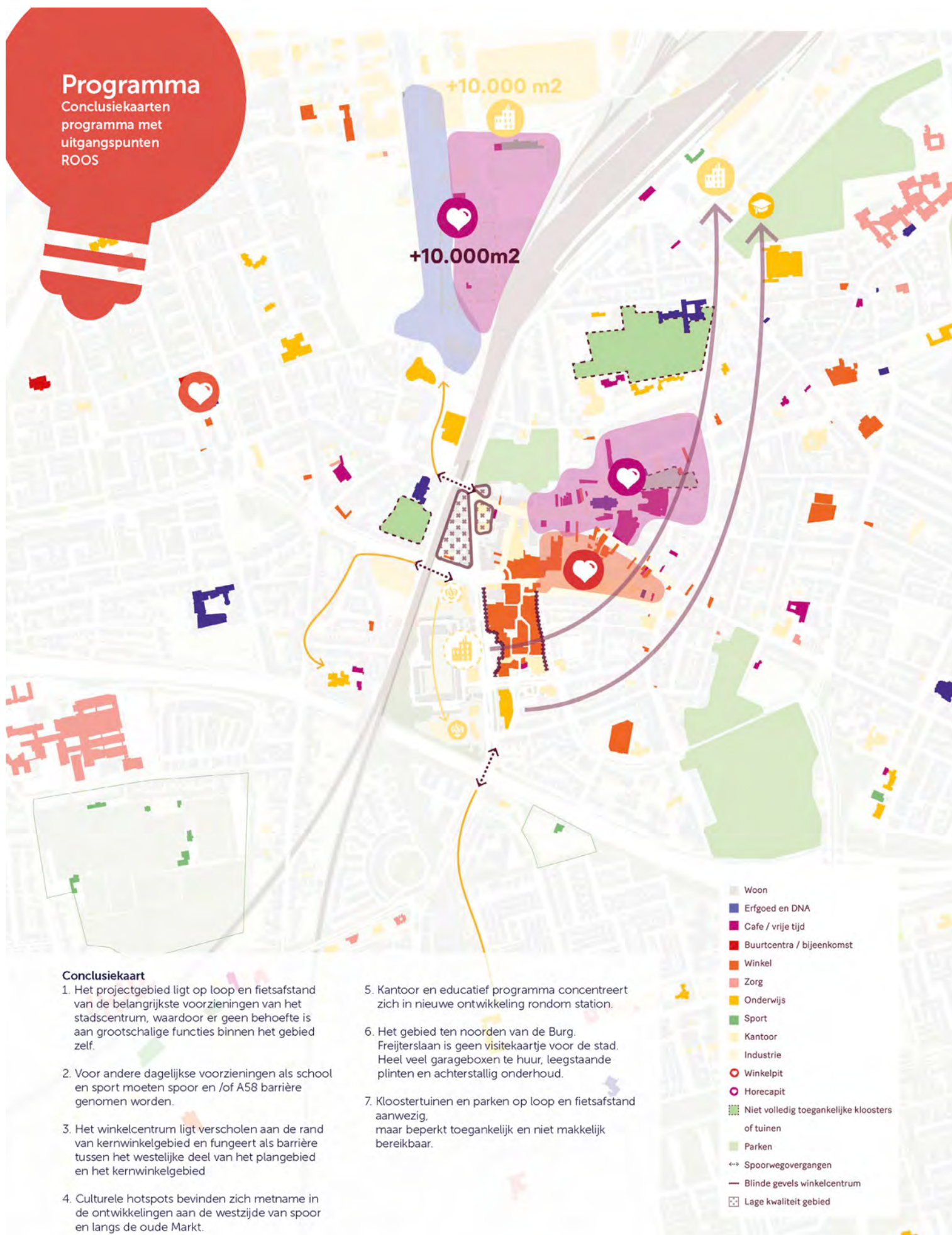
Monumentale bomen

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



Programma

Conclusiekaarten
programma met
uitgangspunten
ROOS



Conclusiekaart

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

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

Programma

Gebiedsspecifieke
principes programma
met uitgangspunten
ROOS

R.O.O.S.

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

Verdichting in de bestaande stad:

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

Nieuwbouw om 'gaten' in de stad te dichten:

blinde gevels of parkeerterreinen ontwerpend verkend
en opgewaardeerd met nieuwbouw

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

Activeren hoeken:

hoekpanden voor winkelcircuit of struimilieu

Behoud van economische functies:

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

Gemixed programma

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



Diversiteit in woning

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



Duidelijke routing

Duidelijke routing en zichtlijnen om de zichtbaarheid
van winkels te vergroten



Microfuncties

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



Winkelcentrum als waarde

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



Programmering openbare ruimte

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



Mobiliteit

Conclusiekaarten
mobiliteit met
uitgangspunten
ROOS

IN CENTRUMRING
parkeernorm 1.8

SPOOR C
parkeernormen
0.9-1.4

2,6km tot volgende
spooronderdoorgang

15' lopen
2.5' fietsen

10' lopen

5' lopen

CENTRUM
parkeernorm 0.15

CENTRUM
parkeernorm 1.4

Conclusiekaart

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

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

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

Mobiliteit

Gebiedsspecifieke
mobiliteit programma
met uitgangspunten
ROOS

R.O.O.S.

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

Veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden:

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

Mobiliteitshubs:

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

Oude linten:

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

Nieuwe strategische verbindingen:

Tussen nieuwe ontwikkelingen met actieve plinten.

Bereikbaarheid van het centrum

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



Voetgangersgebied

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



Laan van Brabant

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



Parkeernorm

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



Auto's uit het straatbeeld

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



Parkeervoorzieningen aan de rand

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



Natuur

Conclusiekaarten
natuur met
uitgangspunten
ROOS

Conclusiekaart

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

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

Natuur

Gebiedsspecifieke
natuur met
uitgangspunten
ROOS

R.O.O.S.

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

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

Vergroenen van stadspleinen:
verharding verminderen, verblijfsklimaat.

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

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

Klimaatbestendige openbare ruimte:
verkoeling, wateropvang, natuurinclusieve herontwikkeling.

Groene met betekenis

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



Verbindingen met bestaande structuren

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



Schakel

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



Water naar beek

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





[Homepagina - Bouwen aan Roosendaal](#)

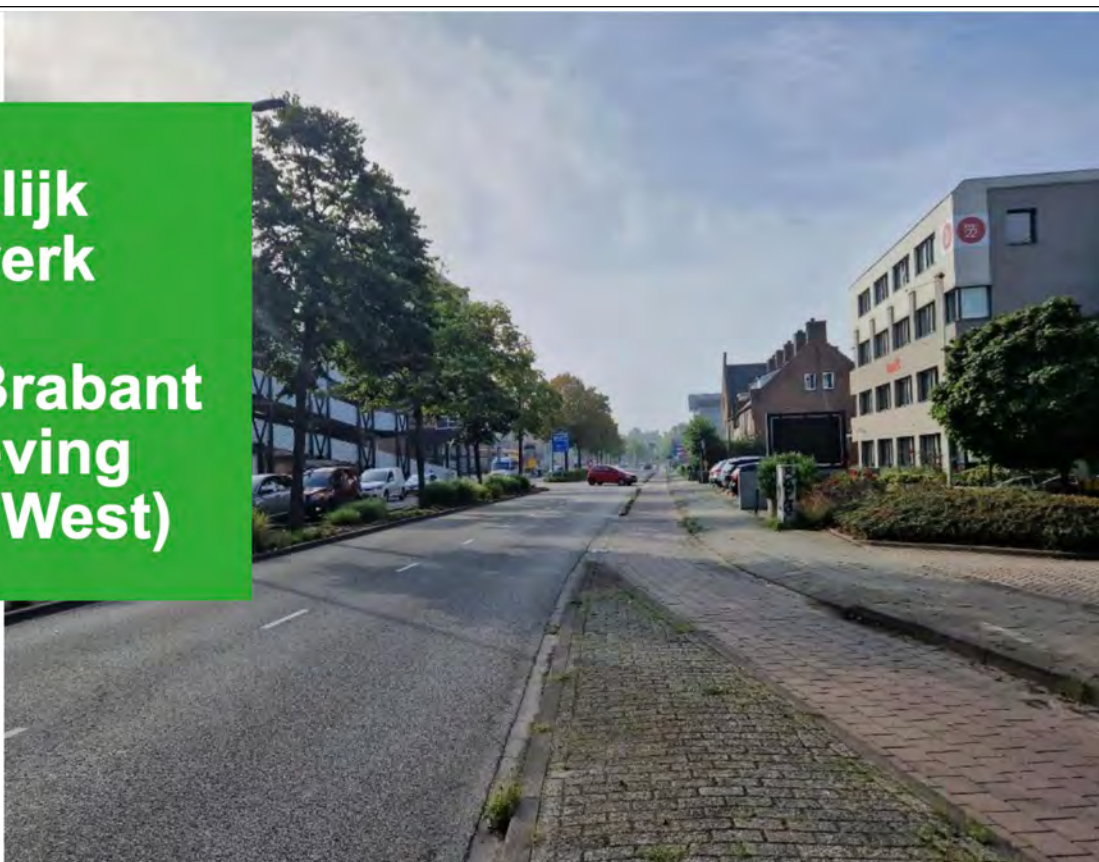
[Laan van Brabant en omgeving - Bouwen aan Roosendaal](#)

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

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

**Ruimtelijk
Raamwerk**

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



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



Waarom?

Openbare ruimte verdient verbetering

Problemen op oversteekbaarheid en
doorstroming Laan van Brabant

Aantrekkelijke en bereikbare binnenstad
voor winkelen en cultuur

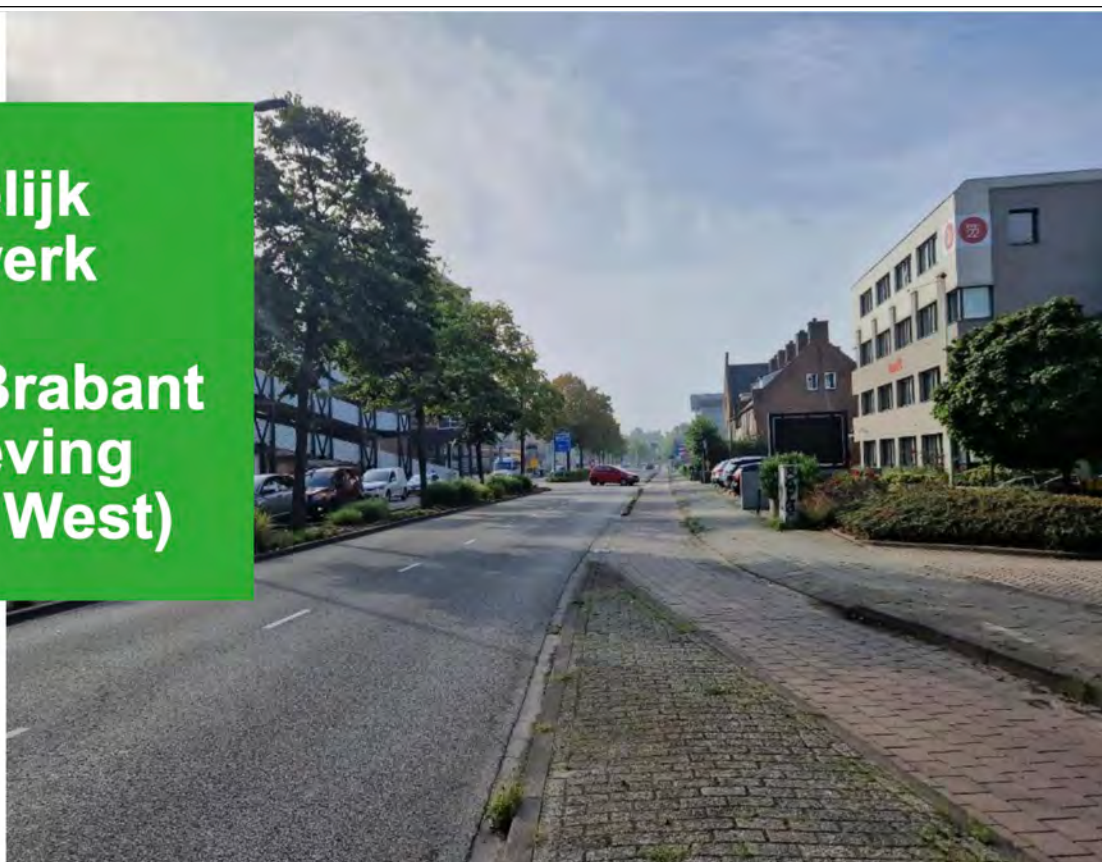
Kansrijke plek voor verdichting met
hoogteaccenten op strategische plekken

Impuls voor het gebied en de stad

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

Ruimtelijk Raamwerk

Laan van Brabant en omgeving (Centrum West)



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

Van analyse naar ontwerp

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

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

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

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

Gebiedspecifieke principes

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

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

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

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





OPBRENGSTEN BIJeenKOMST 12 NOV. 2024

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

KWALITEITEN

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

AANDACHTSPUNTEN

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

KANSEN

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

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



In ontwikkeling:



Centrum West Roosendaal

Ruimtelijk Raamwerk

juni 3, 2025
PosadMaxwan

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

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

Centrum West

Transformatie naar een
aantrekkelijk stuk stad



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



Centrum West

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



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

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

Woning: Aan groene binnentuin



Livens Building

Woning: Met collectief groen dak



PosadMaxwan 6

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



Wolvenburg, Nederland

PosadMaxwan 7

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



Centrum West

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



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

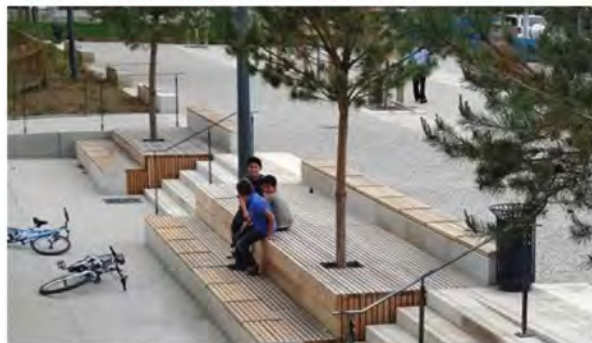
Slide 12 van 22, presentatie bewonersbijeenkomst 3-6-2025

Buurt: met plekken om elkaar te ontmoeten



Wijkteam Noord

Buurt: met plekken om elkaar te ontmoeten



PosadMaxaan 10

Buurt: met plekken om elkaar te ontmoeten



Wijkteam Noord

PosadMaxaan 11

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

Buurt: in een aantrekkelijk buurtpark



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

Buurt: zo verkleurt de Laan van Europa in



PosadMaxaan 12

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



Centrum West

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



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

PosadMaxwan 14

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



Buurt en Stad: en biedt tegelijk meer ruimte aan traagverkeer

Buurt en Stad: Laan van Brabant blijft een belangrijke ader



PosadMaxwan 15



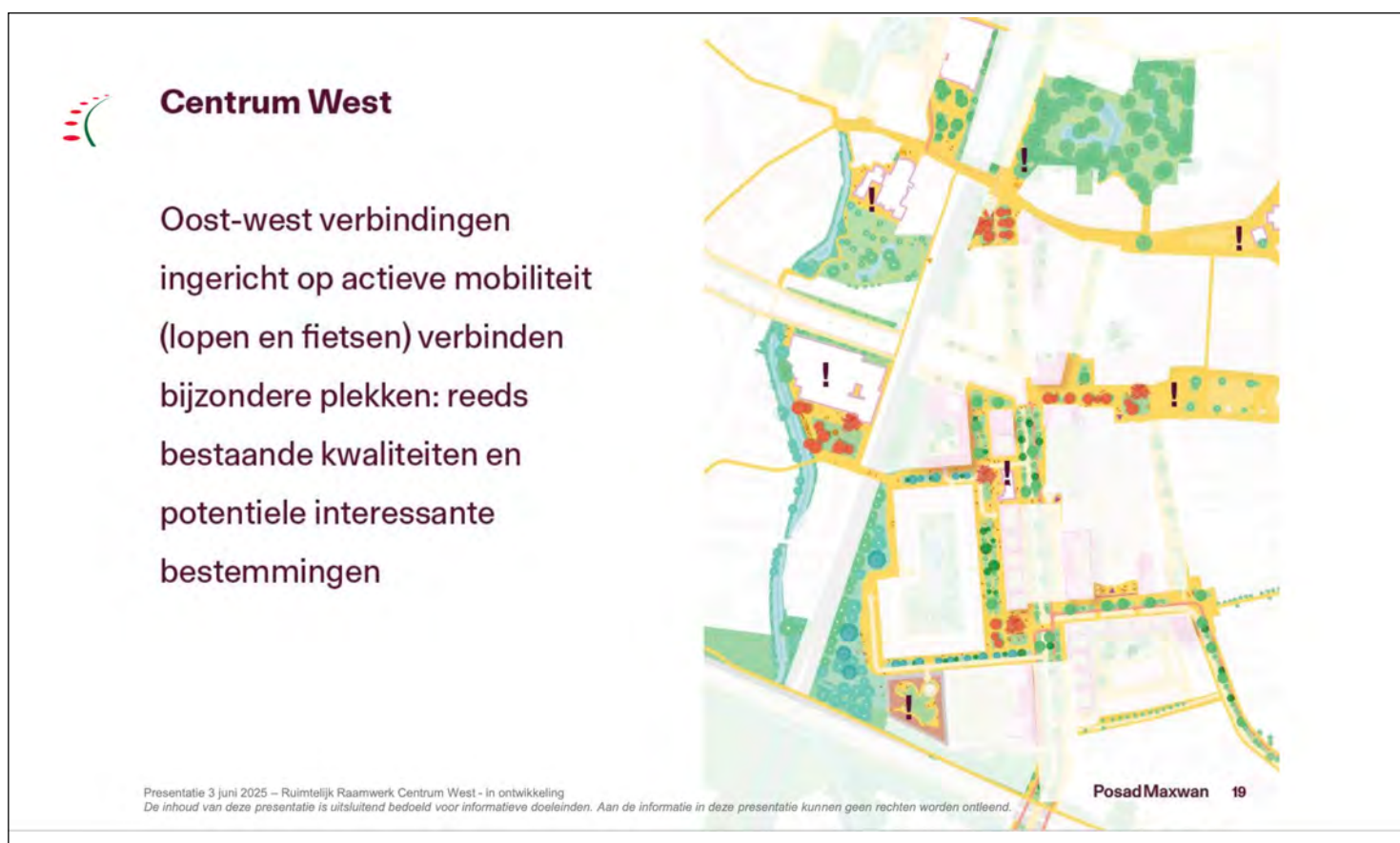
Verkenmarkt Amersfoort

PosadMaxwan 16

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



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



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



Centrum West

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

Stad: Met bijzondere bestemmingen



Stad: Met bijzondere bestemmingen



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



Stad: Bijzondere plek als brug naar de stad

Stad: Bijzondere plek als brug naar de stad



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

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

Proceslijn

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

Ontwikkelplan Rondje
Roosendaal

Ruimtelijk Raamwerk

Omgevingsprogramma

Uitwerking



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

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



Geef ons uw mening via:
Reageren voor 10 juni

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



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

Bijlage III:

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

Roosendaal Laan van Brabant

Kwaliteit toevoegen in de stad

*Plak hier je
witte sticker*



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

Voornaam

Straatnaam

Ik ben ☐ bewoner ☐ ondernemer ☐ overig

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

Voor-en achternaam

Straat

E-mail

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

A

.....

.....

.....

B

.....

.....

.....

C

.....

.....

.....

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

A

B

C

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

A

B

C

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

Heeft u overige punten die u mee wilt geven?

ANTWOORDFORMULIER

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



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

Uw naam:		
Straatnaam:		
Huisnummer:		
E-mail:		
Ik ben:	0 Bewoner 0 Ondernemer	0 Pandeigenaar (geen bewoner) 0 Anders, namelijk

Wat is uw eerste indruk van het gepresenteerde?

--

Welke onderdelen spreken het meest aan, en waarom?

--

Welke onderdelen spreken het minst aan, en waarom?

--

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

--

Bedankt voor uw komst. We horen graag van u!

