



Oplegnotitie

Centrum West Roosendaal

Ruimtelijk Raamwerk

oktober 2025



Bedrijventerrein

Bedrijventerrein

Stadsoevers

Station

Spoor C

Leisurepark

Westrand

Designer Outlet

Binnenstad

A58

Kroeven

Oplegnotitie

Ruimtelijk Raamwerk Centrum West

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

Leeswijzer:

Roosendaal wil de stad mooier en beter maken

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

Ruimtelijk Raamwerk Centrum West – Keuzes en afwegingen

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

Proces en Participatie

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

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

Ontwikkelstrategie

Hierin staat de ontwikkelstrategie op hoofdlijnen beschreven.

Bijlage

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

Roosendaal wil de stad mooier en beter maken

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

RSD40: kwaliteitssprong

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

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

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

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

Een schaalsprong in verstedelijking is ook een schaalsprong in kwaliteit

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



Kade

Hendrik Gerard Dirckxstraat

Markt

Burgemeester Freijterslaan

Nieuwe Markt

De Roselaar

Laan van Brabant

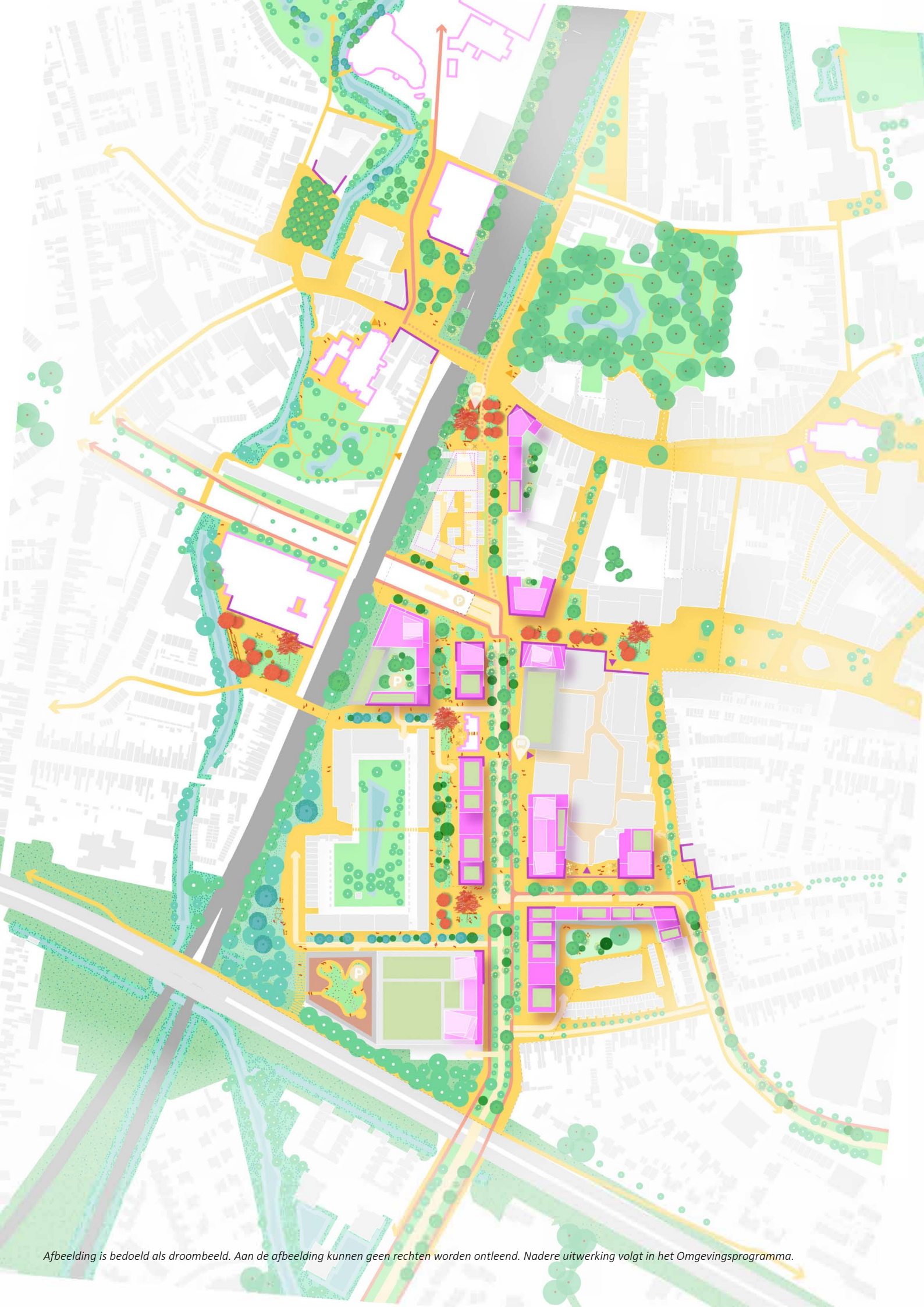
Liga

Laan van Limburg

Laan van Luxemburg

Laan van België

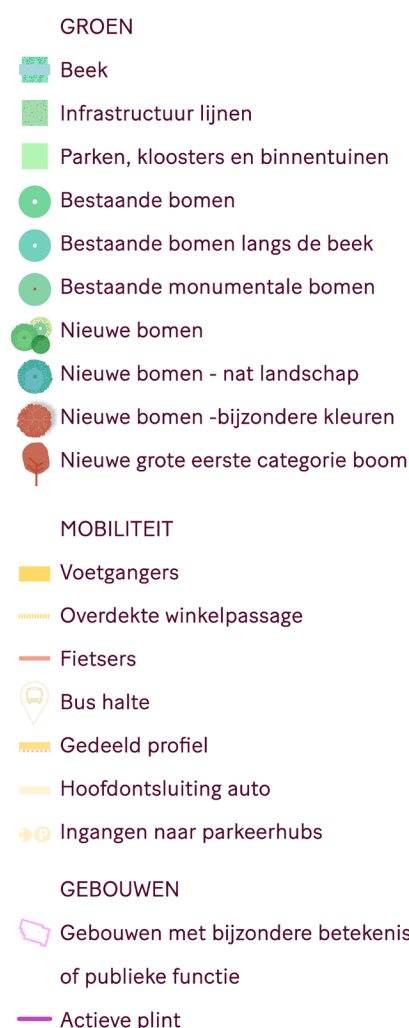
A58



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

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

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



Het spoor verdeelt de stad, maar we maken nieuwe verbindingen

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

Dat betekent concreet:

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

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

Kortom: meer, beter, hoger, mooier

Relatie tussen Ontwikkelplan Rondje Roosendaal en RSD40

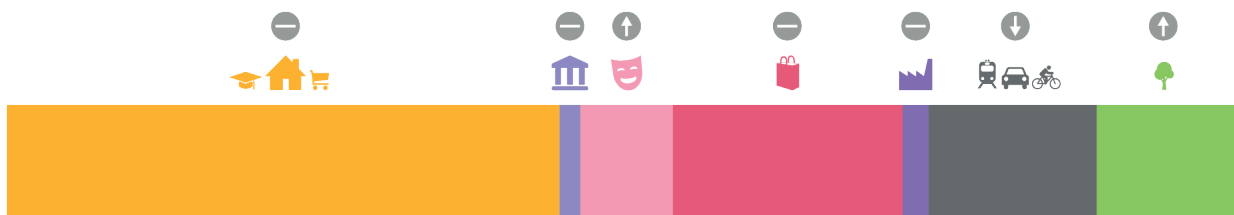
In RSD40 wordt uitgegaan van zes bouwstenen. Elk bouwsteen is verbonden aan één of meerdere inrichtingsprincipes vanuit Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (2022). Het Ruimtelijk Raamwerk geeft invulling aan deze inrichtingsprincipes en bouwstenen.

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



Barcode

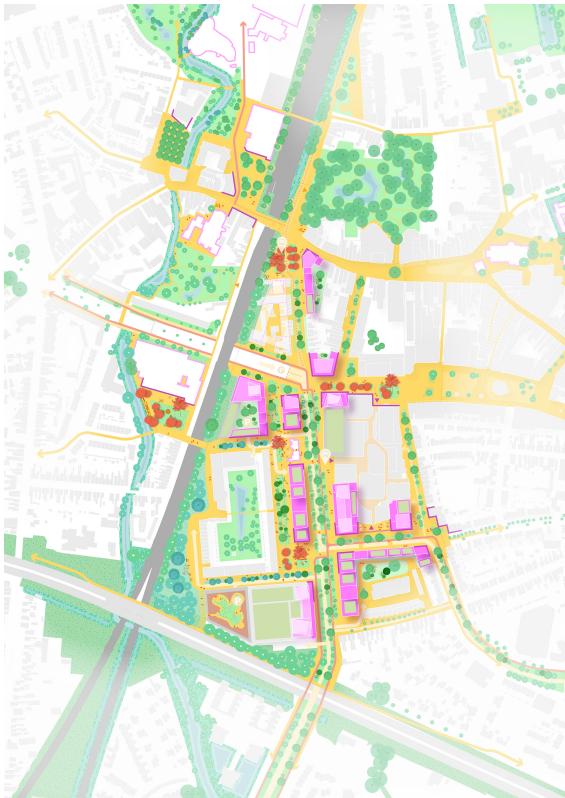
Onderstaande barcode is opgesteld in kader van RSD40: kwaliteitssprong (2025) met daarin het toekomstperspectief weergegeven voor Centrum in 2040. De transformatie van Centrum West draagt positief bij, door toevoeging van groen, verminderen van verharding voor infrastructuur en het toevoegen van woningen.



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

Ruimtelijk Raamwerk Centrum West

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



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

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



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

Keuzes en afwegingen

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

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

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

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

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

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

Verder zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

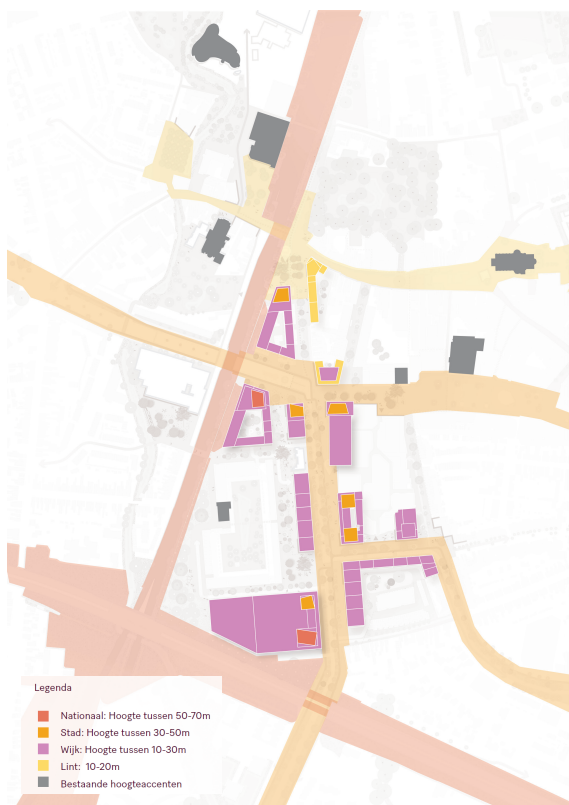
- a. Geen ontwikkeling van nieuwe kantoorgebieden meer in het gebied. Bestaande kantoren worden gestimuleerd om zich te vestigen rondom het station Roosendaal;
- b. Rondom het station is een onderwijscluster gewenst, waarbij een toekomstige verplaatsing van de ADA richting het stationsgebied het uitgangspunt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

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

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

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

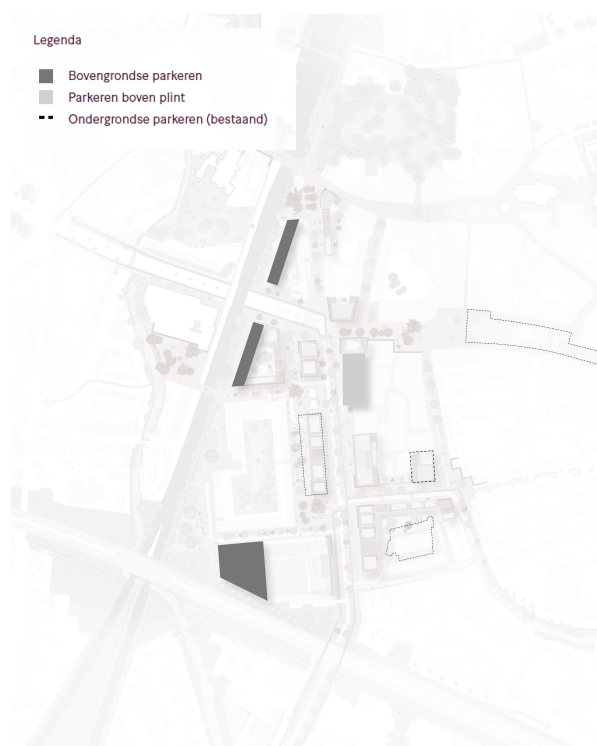
De maximale hoogtes en positionering per bouwblok wordt nader uitgewerkt in het Omgevingsprogramma, welke de vervolgstap is na het vaststellen van de kaders van het Ruimtelijk Raamwerk Centrum West.



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

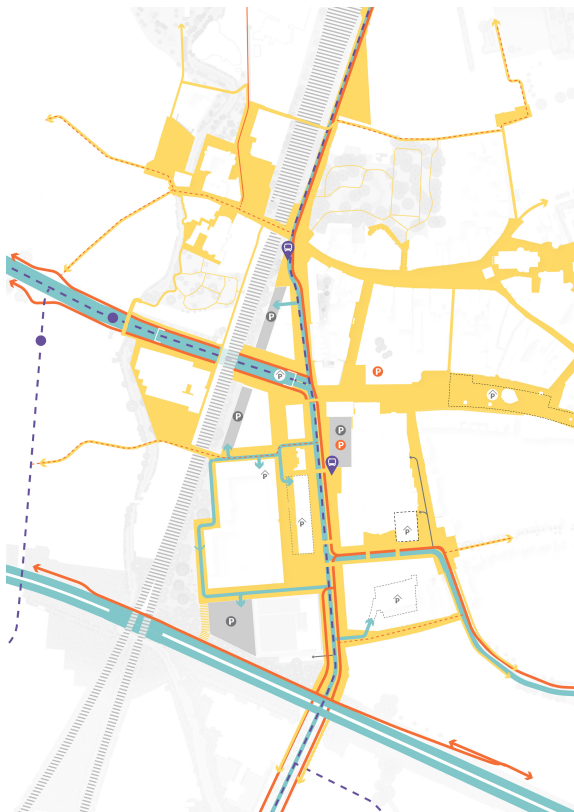
3. Geclusterde parkeervoorzieningen

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



4. Versterken verbindingen met omliggende wijken en buurten

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



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

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

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

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

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

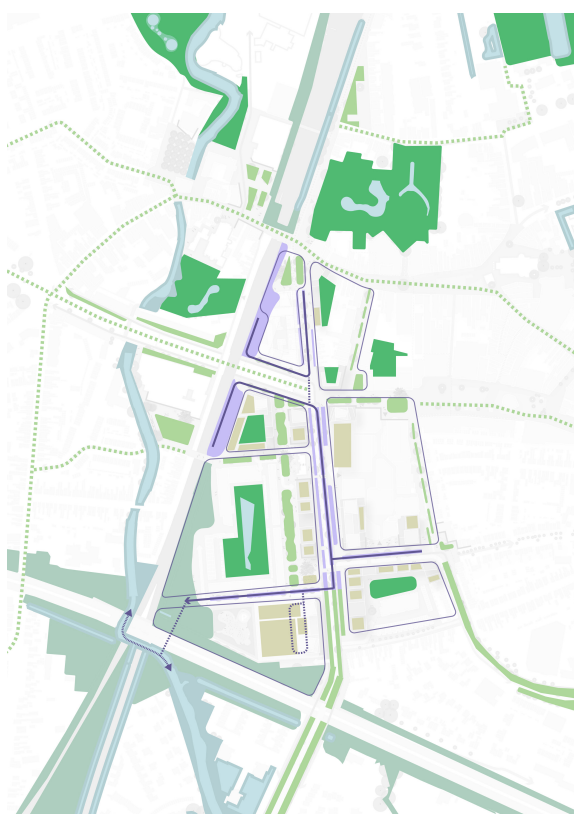
² Het inprikkermodel van Mobiliteitsvisie, Roosendaal 2040, gaat over gerichte verkeersbewegingen via centrale routes. Het heeft als gevolg dat er in het centrum minder gemotoriseerd verkeer is, wat ruimte biedt voor groen, wandelen, fietsen en verblijf.

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

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

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

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



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

Programma bebouwing

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

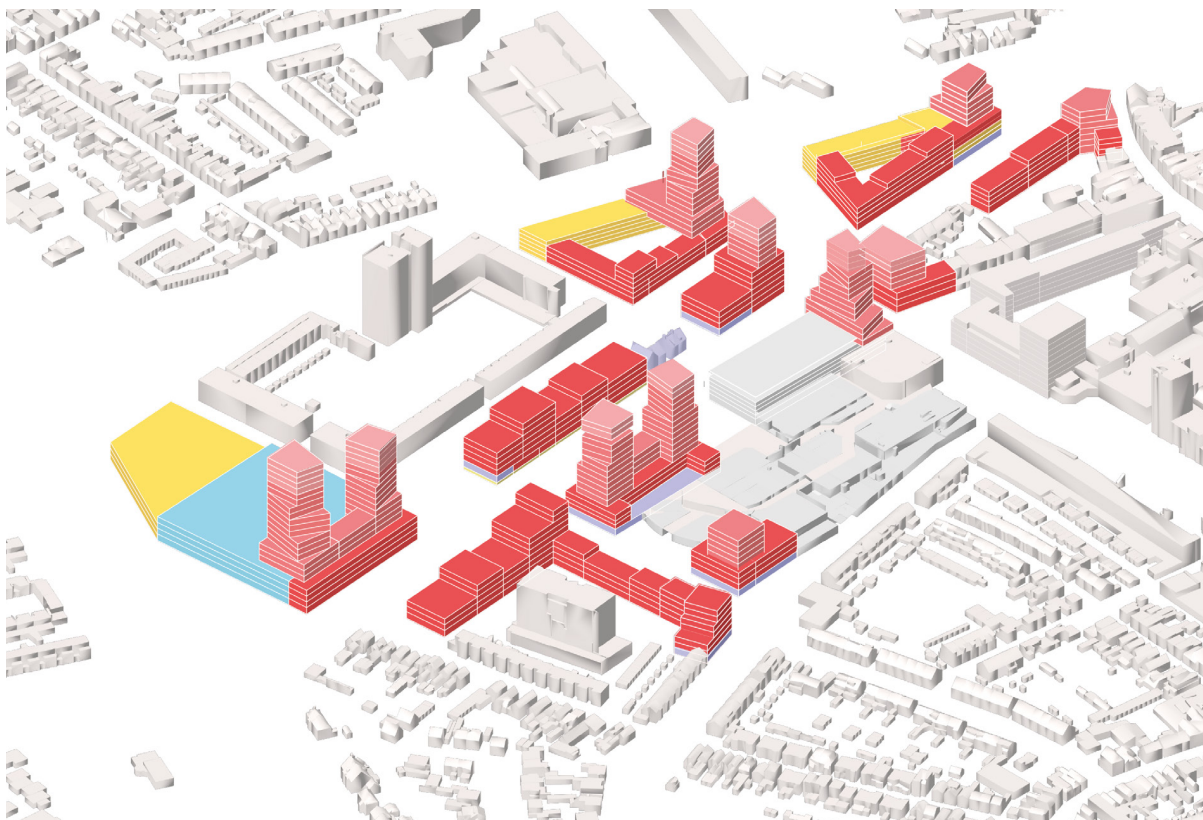
Het programma voor het plangebied wordt mede bepaald door transformatie van bestaande en nieuwe bebouwing. We vervangen/ verplaatsen daarvoor 10.500m² BVO woningen, 8.000m² BVO onderwijsfunctie en 20.000m² BVO aan kantoorfunctie en 4.000m² BVO aan detailhandel.

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

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

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

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



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

Ontwerprichtlijnen openbare ruimte

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

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

Rust

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

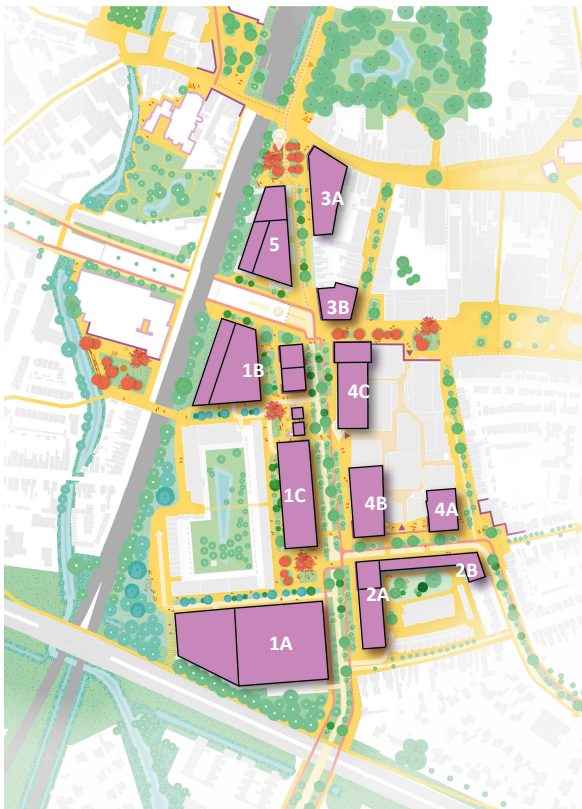
Reuring

	Lanen
	Oost-west-routes
	Stadspleinen
	Schakelplekken
	Buurtplekken



Ontwikkelstrategie

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



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

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

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

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

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

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

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

Grondexploitatie en Kostenverhaal

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

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

Kostenverhaal

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

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

Investeringskredieten

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

Planning

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

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

Proces

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

Hiervoor zijn verschillende stappen doorlopen:

Analysefase

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

Ontwerpfase

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

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

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

Omgevingsprogramma

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

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

Participatie

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

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

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

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

Deelgebieden

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

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

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

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

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

Dit zijn de deelgebieden:

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



Ligaveld, deelgebied 1A

Samenvatting

Gebouwen

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

Openbare ruimte

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



Ligaveld, deelgebied 1B

Samenvatting

Gebouwen

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

Openbare ruimte

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



Ligaveld, deelgebied 1C

Samenvatting

Gebouwen

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

Openbare ruimte

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



Mill Hillplein veld, deelgebied 2

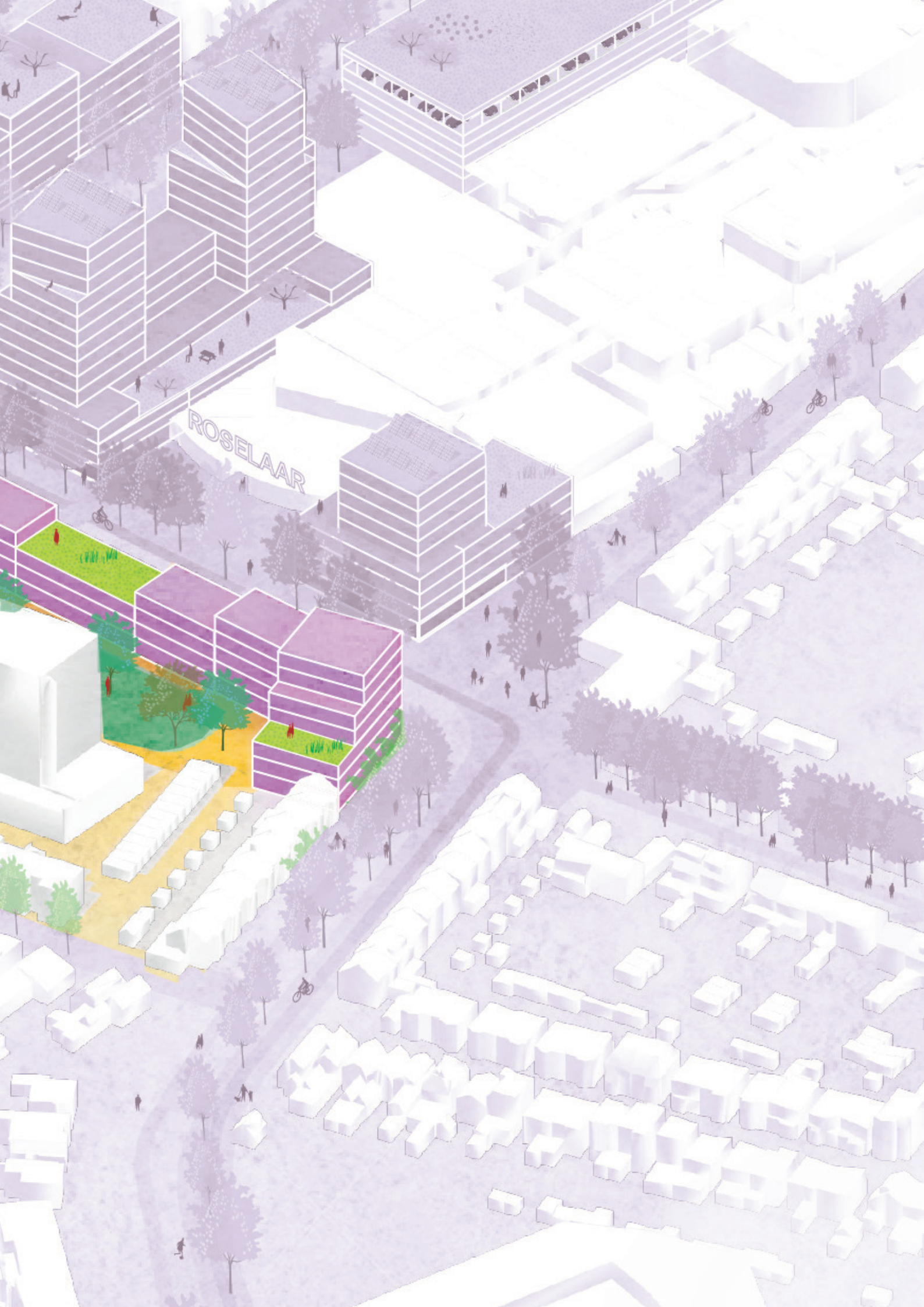
Saemnvatting

Gebouwen

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

Openbare ruimte

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



Dr. Brabersveld, deelgebied 3

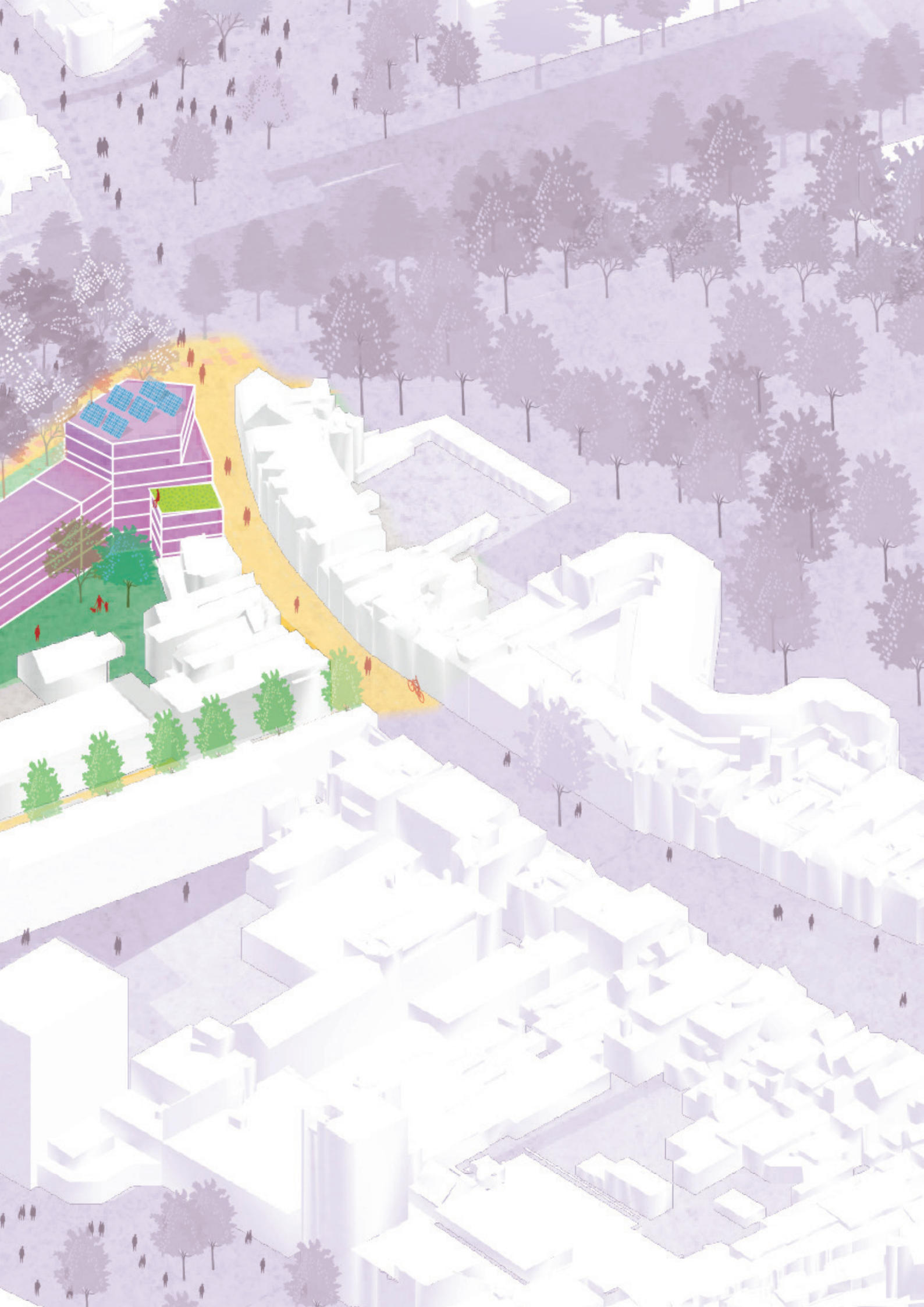
Samenvatting

Gebouwen

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

Openbare ruimte

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



Roselaarveld, deelgebied 4

Samenvatting

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

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

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

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

Openbare ruimte

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

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



HGD veld, deelgebied 5

Samenvatting

Gebouwen

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

Openbare ruimte

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



