

Participatieverslag

Terugkoppeling van de gezamenlijke participatiebijeenkomst over bouwplannen van BVR, Four-D en Alwel voor de Liebau-locatie, BDO-locatie en Permekeplein in Roosendaal d.d. 28 november 2023



Verslag d.d. 21-12-2023,
door Alwel, BVR en Four-D

Namens BDO-locatie



Namens Liebau-locatie



Namens Permekeplein



In samenwerking met



Inleiding

Op 28 november vond een participatieavond plaats in het kader van de toekomst van de locaties BDO, Liebau en Permekeplein, gelegen in de wijk Westrand in Roosendaal. Voor de drie locaties zijn verschillende initiatiefnemers bezig met het maken van bouwplannen, in samenspraak met de gemeente.

Omwonenden ontvingen hiervoor voorafgaand aan de avond een schriftelijke uitnodiging. Doel van de bijeenkomst was om omwonenden te informeren over het plan en van hen reactie te ontvangen op de eerste plannen.

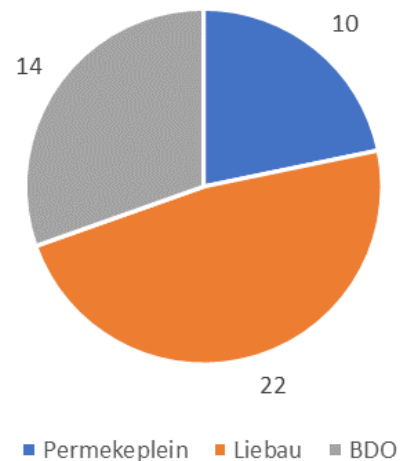
Namens de initiatiefnemers waren de betrokken projectontwikkelaars, architecten en medewerkers van Alwel aanwezig om met mensen in gesprek te gaan. Ook de gemeente was aanwezig en nam deel aan de gesprekken. Tijdens de avond hebben aanwezigen in dialoog reactie kunnen geven, en is verzocht om eventuele op-/aanmerkingen, aandachtspunten, bezwaren op een reactieformulier aan te geven. Ook bestaat er de gelegenheid om een reactie te sturen naar de projectleden via liebau@bvirgroep.nl; bdo@four-d.nl; en permekeplein@alwel.nl. Dit verslag is een beknopte samenvatting van de reacties over de drie ontwikkellocaties. Waar een opmerking op één deelproject is toegespitst wordt dit vermeld.

Aanwezigheid

Uit de hoge opkomst valt een brede belangstelling te concluderen. Hoewel de meeste aanwezigen enkel informatief de gesprekken beluisterden en de eerste beelden bekeken, zijn er in totaal 31 huishoudens geweest die een reactieformulier in hebben gevuld. Enkelen zijn geïnteresseerd in meerdere locaties. De interesse per locatie is in onderstaande diagram weergegeven.

De algemene teneur was positief, maar er zijn ook kritische geluiden gehoord. Waar omwonenden zich kritisch uitten, was dit veelal constructief. Meerdere wijkbewoners lieten weten al langere tijd te wachten op een ontwikkeling en blij te zijn om nieuwe plannen te zien.

Interesse per locatie



Beschrijving plannen

Permekeplein

Het plan dat Alwel presenteert bestaat uit een gebouw van 4 bouwlagen met aan de zuidkant een accent van 6 bouwlagen. Dat hoogteaccent markeert de zichtlijnen die gevormd worden door de Anthonie van Dijkstraat en de Rubenslaan.

Alwel wil er ongeveer 50 woningen bouwen. Er worden appartementen gerealiseerd met een woonoppervlakte van 65 – 75 vierkante meter. Het gebouw staat aan de westkant van het park, ongeveer waar voorheen de winkelstrip stond. Het gemeenschapsgebouw dat er nu nog staat wordt gesloopt. Een gedeelte van dit terrein wordt ook bebouwd, een ander deel blijft open. Op die manier ontstaat de mogelijkheid voor een groene noord-zuid verbinding ten westen van de Gerard ter Borchstraat. De voorgestelde bebouwing loopt door van de Jacob van Ruijssdaelstraat tot de Adriaen van Ostadestraat. Ter plaatse van de Peter de Hooghstraat komt in het gebouw een onderbreking in de bebouwing die langzaam verkeer moet mogelijk maken richting de Gerard ter Borchstraat. De woonvertrekken in de nieuwe woningen liggen zo veel mogelijk gericht op de oostkant, zodat er ogen gericht zijn op het Permekeplein en de privacy voor bewoners van de grondgebonden woningen aan de oostzijde zo goed mogelijk blijft behouden.

Ten westen van de nieuwe bebouwing worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners van het nieuwe gebouw.

Voor opmerkingen of vragen over de nieuwbouw aan het Permekeplein kunt u terecht bij permekeplein@alwel.nl.

Liebau-locatie

Het plan van BVR bestaat uit een ensemble van drie gebouwen, ieder tussen 4 en 6 bouwlagen, van laag aan de zuidkant tot hoger aan de Noordzijde, aan de Burgemeester Freijterslaan. De gesloten bouwblokken begeleiden de Burgemeester Freijterslaan als as van snelweg tot binnenstad. Daarmee maakt het dit lint compleet en wordt orde geschept om de straat tot een volwaardige laan te maken.

BVR is voornemens hier circa 170 appartementen te bouwen die onderling sterk verschillen in woonoppervlakte (ca. 60 – 100 vierkante meter) om zo een brede doelgroep te kunnen huisvesten. Het braakliggend terrein ondergaat een metamorfose naar een groene woonomgeving met een parkachtig binnengebied dat openbaar toegankelijk is. Daarmee blijft een gedeelte van het terrein open, om zo op deze stadse locatie ruimte te geven aan beleving van natuur.

Het plan is ingesloten door de Jeroen Boschstraat en de achterzijde van de bebouwing aan de Wouwseweg. Ter plaatse van de Jeroen Boschstraat en aangesloten straten wordt ruimte gemaakt in het straatprofiel door de parkeerdruk weg te nemen. We onderzoeken of de benodigde parkeervakken in de parkeerhub kunnen worden gerealiseerd. Daarmee ontstaat ruimte voor vergroening van dit deel van de wijk.

Voor opmerkingen of vragen over de nieuwbouw op de Liebau-locatie kunt u terecht bij liebau@bvrgroep.nl.

BDO-locatie

Aan het verkeerspunt Jan van Eijckplein staat het kantoorgebouw dat op dit moment wordt verhuurd aan BDO accountants- en belastingadviseurs. BDO zal het gebouw in de loop van 2024 gaan verlaten.

De opstallen zijn gedateerd en vooruitlopend op een leegstandsscenario met mogelijke verloedering van het gebied heeft Four-D, eigenaar van het gebouw, initiatief genomen voor herontwikkeling van de locatie.

Het perceel heeft een prominente ligging in de wijk Westrand. Vanuit de snelweg stevent men recht op de locatie af, en het verkeer naar het noordelijk gelegen bedrijventerrein en nieuwe wijk Stadsoevers passeert het gebouw.

De locatie is op dit moment afgesloten met hekken, en geheel verhard t.b.v. parkeerplaatsen. Hiermee vormt het een barrière tussen de verschillende wijkdelen, en is het een plek met weinig interactie met haar directe omgeving.

De voorliggende plannen gaan uit van de gehele sloop van het gebouw, met een nieuwbouw van circa 155 woningen en een gezondheidscentrum. Het woningbouwprogramma is geschikt voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren en starters die op dit moment moeilijk aan geschikte woonruimte kunnen komen. Het gezondheidscentrum biedt mogelijkheden voor de toevoeging van een zorgcomponent naar wens.

De nieuwbouw bestaat uit twee volumes met daartussen een nieuwe verbinding tussen de Jacobus Vosstraat en het Jan van Eijckplein. Een lager volume van 5-6 bouwlagen gesitueerd op de locatie van het huidige kantoorpand, en een woontoren van ca. 50 meter die een nieuw gezicht geeft aan de entree van Roosendaal.

Het terrein, dat op dit moment afgesloten is, zal ingericht worden als kwalitatief en openbaar toegankelijk gebied. Om de buurt te vergroenen wordt ingezet op de realisatie van een parkeerhub (eerder genoemd onder Liebau) aan de overzijde van de Burgemeester Freijterslaan, waarbij enerzijds de omliggende straten worden ontzien van verkeers-/parkeerdruk, en anderzijds ingespeeld kan worden op de toekomstige ontwikkelingen m.b.t. mobiliteit.

Voor opmerkingen of vragen over de nieuwbouw op de BDO-locatie kunt u terecht bij bdo@four-d.nl.

Bundeling van schriftelijke opmerkingen op de reactieformulieren

- **Groen**

Veel groen in de wijk is volgens een bezoeker vervangen door verharding (Clemens Hofbauerstraat, Carel Willinkplein, De Fakkels/ De Sponder, van Goghlaan). De wijk is niet langer zo groen en kleurrijk als voorheen. Minder groen kan onder meer hittestress geven. Mensen vragen zich ook af of er bomen moeten verdwijnen voor de bouwplannen op Permekeplein en de Liebau-locatie.

Er is zorg dat het groen bij het Permekeplein verdwijnt. Alwel wijst er op dat het doel is dat er per saldo minstens evenveel groen blijft. Er zullen bomen moeten verdwijnen (met name ten zuiden van het gemeenschapsgebouw) maar door de sloop van het gemeenschapshuis en het verminderen van de verharding ontstaat er ook ruimte voor nieuw groen.

De zorg is ook dat het groen langs de Burgemeester Freijterslaan, in de volksmond 'Weststrandpark' genoemd, zal verdwijnen. Voor enkele van de bomen en bosschage is dit inderdaad het geval. Daarentegen zal in de nieuwbouwplannen veel ruimte worden gemaakt voor planten en bomen. Ten opzichte van de huidige situatie zal de hoeveelheid groen worden uitgebreid om de eventuele kap van bomen ruimschoots te compenseren.

De buurt constateert dat er veel onkruid groeit op de braakliggende terreinen.

- **Verkeer/parkeren**

Opgemerkt wordt dat een toename van het aantal woningen impact heeft op de verkeersstromen en op de verkeersveiligheid. De vraag naar parkeerplaatsen neemt toe bij de voorgenomen ontwikkelingen. De buurt merkt op dat er rekening moet worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid om ongewenste parkeerdruk te voorkomen. Het doel voor alle drie de nieuwbouwplannen is om een parkeeroplossing binnen de beschikbare bouwvelden te vinden.

Op dit moment wordt er in enkele straten rondom de Liebau-locatie en BDO-locatie al parkeerbelasting geheven. Omwonenden vragen zich af of zij ook in een eventuele nieuwe parkeergarage kunnen staan. Dat zou de huidige parkeerdruk kunnen verlichten. Ook vragen zij zich af of het om betaald parkeren gaat en of er parkeervergunningen voor afgegeven zullen worden.

Op dit moment wordt gezocht naar één centrale parkeeroplossing voor de plannen van zowel de Liebau- als BDO-locatie. Een Hub zou een mogelijke uitkomst kunnen bieden voor het parkeervraagstuk. Bewoners wijzen erop dat de Burgemeester Freijterslaan nog lastig overstekbaar is. Hoewel er nog geen route/aansluiting is gekozen, wijzen bewoners erop dat de afwikkeling van de verkeersstroom uit de parkeerhub extra aandacht behoeft. Ondanks de mogelijke drukte wordt een toevoeging van levendigheid op straat wel gewaardeerd door bewoners. Ook staan bewoners open voor het toevoegen van aanvullende functies in de hub.

De Jacobus Vosstraat wordt nu al als te smal ervaren. Daardoor bestaan er zorgen over de drukte en de veiligheid, zeker in relatie tot de nieuwbouwplannen van Alwel op het voormalige Kwik-Fit terrein. Voor de Jeroen Boschstraat geldt ook dat deze volgens bewoners onvoldoende ruimte biedt om als ontsluiting te dienen.

Men heeft zorgen over de bereidheid van nieuwe bewoners om gebruik te maken van de parkeerhub omdat het verleidelijk is om naast de deur te parkeren. Deze zorg en mogelijke oplossingen worden onderzocht en meegenomen in de verdere planontwikkeling.

Onder omwonenden van Permekeplein bestaat de zorg dat parkeerplaatsen aan de Anthonie van Dijkstraat verdwijnen. Deze worden (ook) gebruikt door de bewoners uit de Lucas van Leijdenstraat 57 t/m 67. Er wonen veel ouderen in de wijk die zijn aangewezen op de auto. Alwel geeft aan de zorg te begrijpen. Doel is dat de bewoners van het nieuwe gebouw kunnen parkeren op 'eigen terrein' achter het nieuwe gebouw en dat de nieuwe woningen niet tot parkeeroverlast leiden. In de verdere uitwerking wordt dit precies bekeken.

Sommige mensen zijn bezorgd over de veiligheid van parkeergarages. Voor de parkeerhub aan de Burgemeester Freijterslaan wordt onderzocht hoe dit het beste ingevuld kan worden. Veiligheid, zowel op straat als in de parkeeroplossing, wordt meegenomen in het ontwerpproces. Alwel heeft geen plan voor een gebouwde parkeervoorziening aan het Permekeplein.

- **Hoogte bebouwing**

De bouwhoogte van de drie initiatieven zijn verschillend van elkaar, en hebben invloed op andere directe omwonenden of bewonersgroepen. Dit blijkt ook uit de reacties.

Bij de BDO locatie hebben diverse bewoners zorgen over de hoogte van de woontoren op deze locatie. Het gaat dan om bezonning en privacy van de omliggende woningen en tuinen. Middels bezonningsstudies en nader te bestuderen zichtlijnen wordt in de planontwikkeling onderzocht of er een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan deze thema's.

Er wordt met meerdere bewoners rondom het Permekeplein gesproken over de hoogte van de gebouwen. De voorgestelde hoogte van 4 lagen is vergelijkbaar met de bebouwing van portiekflats aan de Gerard ter Borchstraat. Er zijn enkele bewoners aanwezig uit de Adrian van Ostadestraat en de Jacob van Ruijsdaelstraat. Zij maken zich zorgen over verlies aan privacy in hun tuin en bepleiten een lagere bebouwing. Ook enkele andere aanwezigen vinden 4 bouwlagen te hoog (en het hoogteaccent aan de zuidkant dus ook). Alwel wijst er op dat in het huidige bestemmingsplan al de mogelijkheid is opgenomen om op de hele locatie tot 25 meter (ongeveer 8 bouwlagen) te bouwen.

Een deel van de Liebau-locatie bestaat uit een parkeerterrein met achterpad ter ontsluiting van enkele garageboxen. Het overige deel van de zuidzijde sluit aan op achtertuinen en bestaande bebouwing. Enkele bewoners hebben hun wens uitgesproken ook hier eenzelfde achterom te maken, eventueel met garages. Bewoners wensen een vrije lege strook aan de zuidzijde om zo afstand te nemen van de bestaande bebouwing aan de Wouwseweg. Zo wordt de impact van eventuele hoogte op het woongenot en de privacy verder beperkt voor omwonenden. Er zijn ook zorgen geuit over de impact op de woningwaarde en de mogelijke effecten op bezonning. In het ontwerpproces zal naar al deze aspecten gekeken worden.

- **Veiligheid**

Er wordt aandacht gevraagd voor de bevolkingssamenstelling van de Westrand als geheel en om hier bewust mee om te gaan bij de keuze van de te bouwen woningen en de toewijzing ervan. Verschillende bewoners geven aan dat de wijk 'kwetsbaar' is en onveilig wordt gevonden. Er worden diverse oorzaken en ook mogelijke oplossingen aangedragen. De gemeente geeft aan zich zeer bewust te zijn van de zorgen. Zij benadrukt dat deze bouwplannen onderdeel zijn van een gebiedsvisie op de hele Westrand en dat die visie als belangrijk doel heeft om de wijk veiliger en vitaler te maken. De gemeente en initiatiefnemers willen de keuze van de woningen (grootte, huur/koop, doelgroepen) zo maken dat de wijk verbetert.

Er is de zorg uitgesproken dat er asielzoekers in de wijk gevestigd worden. Initiatiefnemers geven aan dat er geen plannen zijn voor een opvanglocatie voor asielzoekers.

Ook voor de verkeersveiligheid is aandacht gevraagd. Dit heeft met name te maken met de aansluiting van de parkeeroplossing bij de BDO-locatie en de Liebau-locatie en de eventuele verbreding van ontsluitingen in de wijk. Hier wordt naar gekeken in samenspraak met de gemeente.

- **Programma en overige aandachtspunten**

- Er wordt gevraagd om het bewonersplatform ook te informeren over de plannen. Alwel en BVR hebben dit verder opgepakt.
- Er wordt opgemerkt dat een tweede supermarkt een mooie aanvulling zou zijn voor de wijk. Alwel merkt op dat het Permekeplein hiervoor niet de beste locatie is. Eventueel zou op een andere locatie hiervoor gezocht kunnen worden.
- Er worden (collectieve) woonvormen voor ouderen voorgesteld, waarin een buurt wordt gevormd waarin bewoners elkaar onderling ondersteunen. De collectiviteit van woonvormen zal worden beschouwd bij het samenstellen van het woonprogramma.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid van de woningen. Ook wordt de vergrijzing meermaals genoemd.
- Er zijn opmerkingen gemaakt over de architectuur. Met name ten aanzien van de afstemming van de nieuwbouw op bestaande bebouwing en de gevelarchitectuur van de hub ten opzichte van de woongebouwen.