

Omgevingsdialoog Herontwikkeling BDO-locatie:

1.1 Praktische zaken

Datum: Dinsdag 15 april 2025
Tijd: 19.00 – 21.00 uur
Locatie: Kantoorgebouw (voormalig BDO), Jan van Eijckplein 2-4 te Roosendaal
Initiatiefnemer: Four-D, eigenaar/ontwikkelaar van de locatie

Aanwezig namens de organisatie:

- Four-D
- Mecanoo Architecture, Urban planning & Landscape
- Butzelaar architecten CS
- Gemeente Roosendaal

1.2 Uitnodiging

Samen met de gemeente is er een adressenlijst opgesteld voor de uitnodiging van het omgevingsdialoog. 132 adressen zijn per brief op 3 april jl. aangeschreven en persoonlijk uitgenodigd voor de bijeenkomst (zie uitnodiging [bijlage 1](#), afbakening van het gebied [bijlage 2](#), adressenlijst [bijlage 3](#)). De geadresseerden zijn de direct omwonenden van de ontwikkellocatie. Verder zijn de gemeente en de toekomstige gebruikers van het beoogde gezondheidscentrum (onderdeel van de ontwikkeling) uitgenodigd.

1.3 Aanwezig

In totaal hebben 26 omwonenden de informatiebijeenkomst bezocht. Dit zijn er minder dan vooraf verwacht. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn, dat van de omwonenden:

- Niet iedereen die avond de mogelijkheid had te komen (andere agenda's)
- Niet iedereen geïnteresseerd was
- Niet iedereen de behoefte heeft aan een informatieavond

Er zijn 6 afmeldingen via email (bdo@four-d.nl) ontvangen. Zij hebben aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden.

2 Aanleiding

De wijk Westrand staat aan de vooravond van een transitie die hoog op de agenda van de gemeente Roosendaal staat. Daarom is in april 2024 de gebiedsvisie “Een kansrijk en compleet Westrand in 2040” door de raad vastgesteld. In deze visie komen de diverse deelgebieden aan bod waar kaderstellingen worden gegeven door de gemeente. De BDO-locatie is hier één van.

Aan de hand van deze visie heeft Four-D verder invulling aan de genoemde ontwikkelkaders. Op de plek van het voormalige BDO kantoor aan het Jan van Eijckplein 2-4 zijn de plannen om twee woongebouwen met een divers programma te realiseren.

Het gaat om een lager volume van 4-5 bouwlagen met ca. 51 wooneenheden in een senioren wooncluster met gezamenlijke voorzieningen, en een hoger volume van 18 bouwlagen dat ruimte biedt aan 110 appartementen. Op de begane grond en eerste verdieping is ruimte voor een gezondheidscentrum.

Om het project ruimtelijk planologisch vergund te krijgen zal een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit) procedure worden doorlopen.

Deze omgevingsdialoog is gehouden in het huidige kantoorgebouw in de vorm van een informatiebijeenkomst.

2.1 Doel van de omgevingsdialoog

De doelen voor de omgevingsdialoog zijn:

- De omgeving informeren over:
 - De context waarbinnen de ontwikkeling zich afspeelt
 - De programmatische invulling (doelgroepen en nieuwe gebruikers van de nieuwbouw)
 - Het voorlopig ontwerp van de nieuwbouw
 - Het ontwerp van de buitenruimte
- De omwonenden de gelegenheid te geven vragen te stellen, en suggesties te doen
- De omwonenden individueel in gesprek te laten gaan met de ontwerpers, adviseurs en initiatiefnemers
- Vragen van de omwonenden te beantwoorden
- Zorgen uit de omgeving beheersen en zo veel mogelijk wegnemen
- Het verzamelen van de vragen en suggesties, zodat deze meegenomen kunnen worden in de definitieve planuitwerkingen en bouwvoorbereidingen.

2.2 Planpresentatie & uitleg

De bijeenkomst startte met een kwartiertje inloop, waarna een plenaire presentatie volgde. Gekozen is voor een plenair gedeelte met presentaties over de verschillende thema's, zodat alle aanwezigen dezelfde informatie krijgen. De presentatie die tijdens de bijeenkomst gegeven is, is aangehecht als [bijlage 4](#). De initiatiefnemer Four-D opende de avond met een welkomstwoord en heeft aangegeven hoe het programma van de avond eruitziet. Daarna kwam de gemeente aan het woord om uitleg te geven over de context waarbinnen deze ontwikkeling zich afspeelt. Vervolgens heeft de architect Mecanoo een toelichting gegeven over de planuitwerking. De volgende thema's zijn besproken:

Ontwikkelingen in de Westrand

De gemeente geeft een toelichting op het proces dat de afgelopen jaren in de Westrand heeft plaatsgevonden. Er zijn meerdere momenten geweest waarop bewoners en belanghebbenden konden meedenken en meepraten over de toekomst van de Westrand.

Dit heeft geresulteerd in de gebiedsvisie die vorig jaar april (2024) is vastgesteld. In de visie zijn verschillende sleutellocaties aangewezen waar nieuwbouw en transformatie zullen plaatsvinden.

Ook kwamen er verschillende thema's aan bod, waaronder duurzaamheid, volkshuisvesting, infrastructuur & mobiliteit. Belangrijk is de herinrichting van straatprofielen in de wijk, en verleggen van drukke verkeersassen om verschillende delen van de stad met elkaar te verbinden.

Centraal staat de herontwikkeling van het Hart van de Wijk. Hier heeft de gemeente ook subsidie voor toegekend gekregen. De gemeente heeft, om de ontwikkeling mogelijk te maken, voorkeursrecht gevestigd op de eigendommen in het centrum. Dit houdt in dat de gemeente meer regie krijgt over de eigendommen in het gebied.

Later dit jaar worden de eerste plannen over het Hart van de Wijk gepresenteerd. In de komende jaren zullen er daardoor veel veranderingen zichtbaar worden in de wijk.

De overige locaties zijn Permekeplein, Liebauterrein en de BDO-locatie, waar vanavond de eerste uitwerking wordt gepresenteerd.

Huidige situatie

De huidige situatie is een kantoorgebouw dat gedateerd is en niet meer voldoet aan de huidige kantoorbehoefte. Het terrein is geheel verhard en vormt met een hekwerk een barrière in de wijk. Op dit moment wordt het gebouw op flexibele basis verhuurd met kortlopende huurcontracten, om een ongewenste leegstandssituatie voorkomen. Ook blijft er op deze manier sociale controle in en om het gebouw.

Toelichting kaders vanuit de gebiedsvisie

De architect licht toe welke ontwerpkaders er vanuit de gebiedsvisie meegegeven zijn. Zo dienen de gevels ten opzichte van de straat een minimale afstand te hebben. De bouwhoogtes hebben bandbreedte tussen de 4-5 bouwlagen voor het noordelijk gelegen gebouw, en 15-20 bouwlagen voor het zuidelijk gelegen gebouw. Ook worden onder andere kaders gesteld aan plintinvulling en materialisering van de gebouwen.

Inrichting toekomstig openbaar gebied

Het huidige kantoorgebouw staat in de zichtlijn aan het einde van de Frans Broosstraat. Dit gebouwdeel zal verdwijnen en het zicht vanuit de Frans Broosstraat zal verruimd worden naar het verlengde van de Burgemeester Freijterslaan. Hierdoor ontstaat er een ruimtelijker beeld en een gebied met doorgangen voor voetgangers en fietsers.

Rondom de gebouwen zal veel vergroend worden. Een voorlopige inrichtingstekening met beplantingsplan is op de panelen te zien. Aan de Jacobus Vosstraat wordt een nieuw straatprofiel gemaakt met haakse parkeervakken t.b.v. bezoekers van het gezondheidscentrum. De parkeervakken worden onderbroken door groenvakken en worden bomen aangeplant. De hekwerken komen niet meer terug en zal het gebied toegankelijk worden.

Verschijningsvorm en materialisering

Het volume van de hoogbouw bestaat uit een 'stedelijke plint' van 5 bouwlagen. Het naastgelegen tweede gebouw heeft ook een volume van 4 tot 5 bouwlagen. Na deze 'stedelijke plint' wordt het hoogbouwwolume slanker, en neemt de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woonstraten toe. Bewust is gekozen om dit aan de zijde van de woonstraten te doen, want aan de zijde van het verkeerskruispunt ligt de nadruk op de hoogte en loopt het volume in hetzelfde gevelvlak door.

De architectuur in de omgeving is voornamelijk baksteen architectuur. In de presentatie worden enkele voorbeelden getoond over de wijze waarop de architect (Mecanoo) eerdere projecten heeft ontworpen en gerealiseerd. Het voorlopig ontwerp gaat vooralsnog uit van een rode baksteenarchitectuur.

Toelichting woonconcept & programma

In het lagere volume komen woningen voor senioren in een woongemeenschap. Op de begane grond wordt een grote gezamenlijke woonruimte gemaakt met een uitstraling van een grand café. Het gebouw geeft ouderen een nieuw perspectief draagt bij tegen vereenzaming. Bij het gebouw is een thuiszorgorganisatie betrokken en is een actief communitybeheer waardoor een solide woongemeenschap ontstaat die omkijkt naar elkaar.

In het hoogbouwwolume is op de eerste twee bouwlagen een gezondheidscentrum gesitueerd. In het gezondheidscentrum zullen de twee huisartsen (nu gevestigd in verouderd vastgoed) uit het centrum van de wijk verplaatst worden, en worden ook een thuiszorgorganisatie, een apotheek en een fysiotherapeut gevestigd.

Doordat zij de gebouwen in het centrum van de wijk verlaten kunnen deze in de centrumontwikkeling betrokken worden in de herontwikkeling van het Hart van de Wijk.

In het torenvolume komen ca. 110 koopappartementen in een betaalbaar segment. De woningen zijn bedoeld voor starters die moeilijk op de woningmarkt terecht kunnen, maar evengoed geschikt voor een breed publiek.



Foto's: Sfeerimpressie van de bijeenkomst

Einde van de presentatie

Na de presentatie kon men bij de panelen op de wand langer naar de projectinformatie kijken en was er gelegenheid tot het stellen van vragen.

De panelen zijn bijgevoegd als [bijlage 5](#) en geven informatie over o.a.;
Nieuwe rooilijnen, bezonningsstudies, architectuur, vergelijk huidig en nieuw straatbeeld.

De bijeenkomst was rond 20.45 uur afgelopen nadat de laatste aanwezigen naar huis gingen.

2.3 Vragen en reacties

Er waren panelen opgehangen waar mensen met post-its reactie, vragen of ideeën konden achterlaten. Hier is geen gebruik van gemaakt. Misschien dat de mogelijkheid voor het achterlaten van de reactie onderbelicht is gebleven. Het kan ook zijn dat aanwezigen hier geen behoefte aan hadden. De reactie op de plannen zijn mondeling gewisseld. In eerste instantie plenair, daarna is verzocht om naar de panelen aan de wand te begeven.

Na de plenaire presentatie reageren een drie of viertal aanwezigen dat zij zich niet gehoord voelen en vragen zich af of zij nog bezwaar kunnen maken tegen deze plannen.

De gemeente licht toe dat het gepresenteerde plan om een voorlopige uitwerking gaat. Medio dit jaar, wanneer precies is nog niet duidelijk, zal de initiatiefnemer een vergunningsaanvraag indienen. In de vergunningsprocedure is ruimte om formeel bezwaar te maken tegen de plannen. De ontwikkelkaders zijn wél al door de raad, zijnde volksvertegenwoordiging, vastgesteld.

Reagerend op de vraag over de bezwaarmogelijkheden geeft de initiatiefnemer aan te begrijpen dat de nieuwbouw de nodige veranderingen met zich meebrengt. Als men het plan vanuit een ander perspectief bekiijkt is het ontwerp met zorg tot stand gekomen. De nieuwbouw zorgt voor een grote spin-off in de transitie van de wijk, waaronder de verplaatsing van de huisartsen, betaalbare woningen voor starters en senioren. Al met al een nieuwe impuls voor de wijk en een gebouw waar men ook best een beetje trots op kan worden.

Na de plenaire reacties is op individuele basis verder gesproken bij de panelen.
Waar op groepsniveau met name een kritisch geluid klonk, zijn individuele reacties overwegend positief.

“Wanneer komt er nu iets, en veiligheidsgevoel”

Mensen willen dat er eindelijk een keer iets gaat gebeuren. Er wordt al jaren gesproken over plannen, maar er gebeurt in de praktijk niets. Opvallend is de bij de meeste aanwezigen de onveiligheid en leefbaarheid in de wijk het belangrijkste thema is. Mensen voelen zich onveilig door verslaafde daklozen, maar zelfs door berovingen. Dit thema overstijgt dit bouwinitiatief, maar is wel belangrijk om mee te nemen in de verdere inrichting van het openbaar gebied, entreezones en toegankelijkheid van gebouwen.

“Bezonninng & hoogte”

Er wordt één opmerking geplaatst dat de bezonninngstudie niet zou kloppen. De studie is met de beste intenties samengesteld, maar de studies zullen nog extra geverifieerd voor verdere planuitwerking.

Enkele reacties hebben betrekking op de bouwhoogte. In de gesprekken tijdens de avond wordt voorsnog geen consensus bereikt. Het ontwerp gaat uit van 18 bouwlagen binnen gestelde kaders met een bandbreedte van 15-20 bouwlagen. Het thema bouwhoogte en bezonning wordt in de planontwikkeling afgewogen op invloed van het woongenot.

“Parkeren”

Er zijn geen inhoudelijke reacties over het parkeren. Wel wordt de reactie geplaatst dat als men aan de overkant moet parkeren, dit wel goed geregeld worden met parkeervergunningen in de straat.

“Architectuur en uitstraling”

Over de architectuur komen positieve reacties. Er zijn geen opmerkingen gekomen op de uitstraling of architectonische uitwerking van het gebouw.

Inhoudelijk vroeg iemand zich af of een belendende gevel helemaal dicht werd want wilde niet tegen een hoge dichte wand aan kijken. Dit is niet het geval, want rondom worden woningen gepositioneerd.

“Tijdens de bouw”

Er wordt een vraag gesteld of de doorlopende straat (Burgemeester Freijterslaan) tijdens de bouwwerkzaamheden ontsloten kan worden op de rotonde ter hoogte van de Kade en de Wouwseweg. Initiatiefnemer geeft aan dit verzoek in het overleg met de gemeente mee te nemen.

Hoe verder?

De presentatie, de panelen en het verslag zullen op de website van de gemeente gepubliceerd worden (zie onderstaande link). De presentatie en de panelen geven de voorlopige architectonische planuitwerking weer, met de daarbij horende programmatische invulling, parkeervoorziening, bezonningstudies en landschapsinrichting.

De reacties worden afgewogen en waar mogelijk meegenomen in de definitieve planuitwerkingen en bouwvoorbereidingen.

Er zal een BOPA-procedure worden doorlopen. De beslistermijn voor de reguliere procedure van een BOPA is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken.

De bedoeling is om het plan medio 2025 in procedure te brengen. Deze loopt dan ongeveer tot en met het derde kwartaal 2025. De bouwtijd is ca. 2 jaar, en volgens de prognose wordt in de eerste helft van 2026 gestart met de realisatie.

Op de website van de gemeente wordt nieuws omtrent de ontwikkeling gepubliceerd;

<https://www.roosendaal.nl/samen-bouwen-aan-de-westrand>

Bijlage(n)

- Uitnodiging bijeenkomst 15 april 2025
- Presentatie
- Getoonde panelen in de zaal
- Adressenlijst genodigden
- Overzichtskaart genodigden