

Participatiebijeenkomst Geerhoekgebied.

16 mei 2024

‘Café zalen Donkenhof’ te Wouw

Inloopbijeenkomst 15:00 – 19:00 uur



Inhoud

Aanleiding.....	3
Aandachtspunt	4
Participatieniveau en rollen.....	5
Wie zijn er uitgenodigd om te participeren en waarom?	5
Participatievorm(en)	5
Participatie.....	6
Waarover gaat de participatie?	6
Wie heeft geparticipeerd?	6
Motivering gemeente op de participatiereacties	6
Wat is het vervolg na de participatie?	6
BIJLAGE 1: Uitnodiging Werksessies	7
BIJLAGE 2: Uitnodiging naar bewoners	8
BIJLAGE 3: Poster	10

Aanleiding

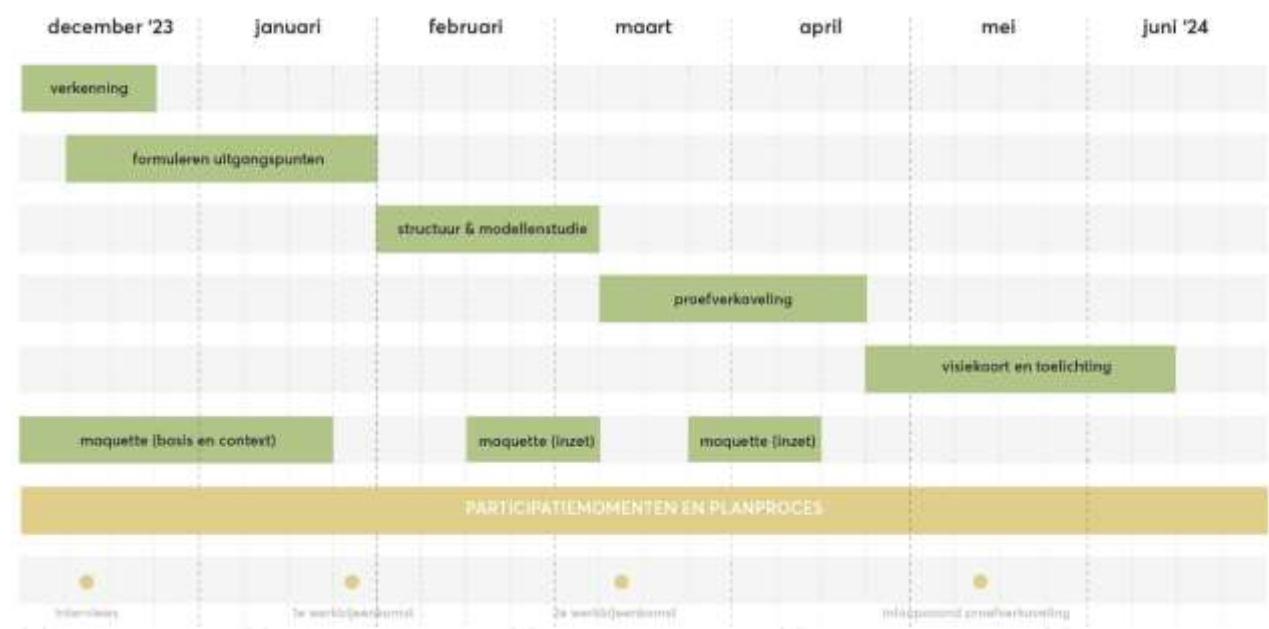
Eind 2021 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie voor het Geerhoekgebied vastgesteld. Dit heeft duidelijke kaders opgeleverd ten aanzien van het programma, bouwhoogtes, rooilijnen en inhoudelijke denkrichtingen wat betreft groen, doelgroepen van wonen en verkeersveiligheid.

Aan de gebiedsvisie was begin 2023 nog geen vervolg gegeven omdat De Baayaert zich tijdelijk heeft gehuisvest in het oude schoolgebouw van De Stappen. In de eerste maanden van 2023 heeft de gemeente Roosendaal op de achtergrond verkend hoe de gebiedsvisie vertaald kan worden naar een Omgevingsplan, zodat het gebied – wanneer De Baayaert het gebied verlaat – opnieuw kan worden ingericht.

Uit deze verkenning bleek dat de markt de gebiedsvisie niet kan realiseren. Oorzaak hiervan zijn ontwikkelingen in de markt ten opzichte van 2021. Denk daarbij bijvoorbeeld aan prijsstijgingen van materialen, grondstoffen en personeelskosten. Omdat realisatie van betaalbare woningen een nadrukkelijke wens is van zowel de gemeente als de Dorpsraad, voelde de ambtelijke organisatie zich genoodzaakt een nieuwe gebiedsvisie op te stellen.

Om de ontwikkelkansen te vergroten, zijn de contouren van het gebied breder getrokken; de supermarktllocatie aan de Kloosterstraat en sporthal De Omganck maken nu ook deel uit van de nieuwe gebiedsvisie.

Planning



Aandachtspunt

Er is één primair aandachtspunt dat gedurende het participatieproces herhaaldelijk naar voren kwam: het verplaatsen en vergroten van de supermarkt. Tijdens de eerste werksessie werd aangegeven dat de supermarkt een nieuwe locatie nodig heeft, aangezien uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk is. Voor dit project waren er twee opties:

1. Binnen het Geerhoekgebied (locatie oude gebouw De Stappen of locatie sporthal De Omganck).
2. Aan de rand van het dorp. Indien hiervoor gekozen zou worden, zou de verplaatsing van de supermarkt buiten de scope van de gebiedsvisie vallen en meegenomen worden in een ander proces.

In de eerste werksessie werd unaniem besloten dat de supermarkt zo dicht mogelijk bij de huidige winkelveorzieningen in de Kloosterstraat moet blijven, en dus in het Geerhoekgebied. Aangezien het slopen van de sporthal om financiële redenen niet interessant bleek én goed gebruikt wordt, bleef de locatie van het oude gebouw De Stappen over als ontwikkellocatie. Dit is de voorkeurslocatie, aangezien deze het dichtst bij de huidige supermarkt ligt.

Op deze locatie is verder onderzoek gedaan. Niet alle participanten waren later in het proces tevreden met deze locatiekeuze. Zowel KPO als VVE De Lindenkroon (appartementencomplex Strijp) gaven aan dat de supermarkt te dicht bij hun gebouw zou komen. Om een toekomstbestendige supermarkt te ontwikkelen, moet de supermarkt voldoen aan standaard bouwverhoudingen, waardoor de beschikbare ruimte beperkt is.

Eén van de argumenten van VVE De Lindenkroon betreft het vrije uitzicht op het Catharinapark. Gedurende het proces is de uitzichthoek geoptimaliseerd door het bouwblok van de supermarkt richting de Geerhoek te verplaatsen. Daarnaast maakt VVE De Lindenkroon bezwaar tegen de bouwhoogte. Boven de supermarkt komen appartementen, wat zowel bijdraagt aan de financiële haalbaarheid van de gebiedsvisie als aan de aanpak van de woningnood. De nieuwe bouwmassa zal echter niet hoger zijn dan het gebouw van VVE De Lindenkroon.

KPO uitte zorgen over het geluid van winkelwagens, wat hinderlijk zou zijn voor het kindcentrum. In reactie hierop heeft Jumbo aangegeven gebruik te zullen maken van plastic winkelwagens, die minder geluid maken. Bovendien is er een geluidwerende afscheiding voorzien tussen het parkeerterrein en de kavel van KPO. Ondanks deze aanpassingen blijkt het onmogelijk om volledig aan de wensen van beide "buren" te voldoen. Wel is getracht om beide partijen zo veel als mogelijk tegemoet te komen.

Participatieniveau en rollen

Voor de opzet van de gebiedsvisie Geerhoekgebied is er voor een mix van verschillende participatieniveaus gekozen. Naast een presentatie vanuit gemeente Roosendaal en Spacevalue worden de gebiedsdeskundigen in de vorm van bewoners en ondernemers gevraagd hun mening geven en mee te denken over de toekomst van het geerhoekgebied.

De rollen tijdens de inloopbijeenkomst:

- De organisator: Gemeente Roosendaal, afdeling RO-projecten Wessel de Beer (Projectmanager) en Ingrid der Vries (Projectassistente).
- Participanten: bewoners, organisaties en ondernemers in het Geerhoekgebied.
- Gemeente: Dennis den Tenter (Stedenbouwkundige), Jimmy Akkermans (Financiën) en Louis Plevier (Verkeer), Carlo Hoetelmans (projectmanager Economie)
- Andere partijen: Spacevalue: Marty van de Klundert, Eva Hexspoor en Parisa Ghanbarifard.

Wie zijn er uitgenodigd om te participeren en waarom?

In eerdere werksessies zijn bewoners uitgenodigd om deel te nemen. Hiervoor moest men zich aanmelden.

Voor de inloopbijeenkomst in mei 2'4 zijn alle adressen in het geerhoekgebied aangeschreven aangezien de gebiedsvisie over hun woonomgeving gaat. We horen graag meningen vanuit de wijk en zoeken advies van de gebiedsdeskundigen in de vorm van bewoners en ondernemers uit de wijk zodat we dit mee kunnen nemen in de opzet van de visie voor de wijk.

Alle bewoners en ondernemers hebben een brief ontvangen. Deze brieven staan in bijlage 1 en 2. In totaal zijn er 121 bewoners uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst.



Participatievorm(en)

De participatievormen waar gebruik van is gemaakt zijn; een brief, werksessies, een informatieavond, een-op-een gesprekken met ondernemers/partners.

Participatie

Waarover gaat de participatie?

De participatie gaat over de gebiedsvisie Geerhoekgebied Wouw

Wie heeft geparticipeerd?

De bewoners en de ondernemers en onderwijsinstellingen, ook genoemd als gebiedsdeskundigen, van het Geerhoekgebied hebben mee geparticipeerd.

Motivering gemeente op de participatiereacties

De opgehaalde feedback is bedoeld om mee te nemen in de opzet van de gebiedsvisie voor de Geerhoekgebied. Enkele reacties zijn tegenstrijdig, niet nieuw of juist onbekend bij de gemeente.

Alle input wordt serieus bekeken en naar mogelijkheid onderzocht en indien realistisch en toepasbaar meegenomen bij de opzet van de concept gebiedsvisie.

Wat is het vervolg na de participatie?

Alle bewoners ontvangen uiteindelijk de definitieve gebiedsvisie Geerhoek en krijgen nog de gelegenheid tot het stellen van vragen. Daarna wordt de visie voorgelegd aan het college en de gemeenteraad.

BIJLAGE 1: Uitnodiging Werksessies



Aan de bewoner(s)/gebruiker(s) van dit adres

contactpersoon	: W. de Beer	Roosendaal	: 30-11-2023
telefoonnummer	: 14 0165	ons zaaknummer	: 782070
onderwerp	: Procesvoorstel gebiedsvisie Geerhoekgebied		

Beste bewoner(s)/gebruiker(s),

Eind september hebben wij u geïnformeerd over het vervolg op gebiedsvisie Geerhoekgebied. In dat schrijven hebben we aangegeven in november 2023 met een procesvoorstel te komen. Met een kleine vertraging delen we het voorstel met u in deze brief.

De gemeente Roosendaal heeft Spacevalue gevraagd te ondersteunen bij het maken van de gebiedsvisie. Spacevalue is een advies- en ontwerpbureau voor ruimtelijke ontwikkelingen. Spacevalue heeft een participatievisie welke goed aansluit op dit proces, waarin we – nogmaals – een beroep doen op uw gebiedskennis om een visie op te stellen die haalbaar is én dichtbij het origineel blijft. In het proces zijn 2 werkgroepoverleggen en een bredere informatiebijeenkomst voorzien.

Graag betrekken we 2 omwonenden in de werkgroep

Conform het bijgevoegde procesvoorstel (zie bijlage 1) gaan we werken met een werkgroep. Deze werkgroep bestaat uit gebiedspartners (zoals Jumbo), de Dorpsraad en een afvaardiging van de omwonenden. Graag betrekken wij 2 omwonenden in de werkgroep. Als u hier interesse in heeft, stuur dan voor 19 december 2023 een e-mail naar i.der.vries@roosendaal.nl. Bij meer dan 2 aanmeldingen kiezen wij wie we voor de werkgroep uitnodigen. Overige omwonenden en belangstellenden krijgen de gelegenheid om hun inbreng te geven tijdens een brede inloopavond.

Heeft u (tussentijds) nog vragen?

Stuur dan een e-mail naar i.der.vries@roosendaal.nl.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Wessel de Beer,
Projectmanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage: 1 – Procesvoorstel

Gemeente Roosendaal

BIJLAGE 2: Uitnodiging naar bewoners



Aan de bewoner(s)/gebruiker(s) van dit adres

contactpersoon	: W. de Beer	Roosendaal	: 08-04-2024
telefoonnummer	: 14 0165	ons zaaknummer	: 782070
onderwerp	: Uitnodiging inloopbijeenkomst gebiedsvisie Geerhoekgebied		

Beste bewoner(s)/gebruiker(s),

Eind 2023 hebben wij u geïnformeerd over het vervolg op de gebiedsvisie betreffende het Geerhoekgebied. In dat schrijven hebben we aangegeven in het tweede kwartaal van 2024 een inloopbijeenkomst te organiseren. Via deze brief nodigen we u graag uit voor deze bijeenkomst.

Stand van zaken

De gemeente Roosendaal heeft Spacevalue gevraagd te ondersteunen bij het maken van de gebiedsvisie. Spacevalue is een advies- en ontwerpbureau voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De voorbije 4 maanden zijn de volgende stappen doorlopen:

- Gesprekken met gebiedspartners (Jumbo, De Omganck, Alwel, De Geerhoek, Praktijk De Geer en KPO De Stappen) en de ambtelijke organisatie hebben input gegeven voor het basisprogramma.
- In een werkgroep, bestaande uit de genoemde gebiedspartners, Dorpsraad en een afvaardiging van de omgeving, is het programma aangescherpt tijdens twee werksessies.
- Met de opgehaalde informatie zijn een aantal 'praatmodellen' ontwikkeld. Deze modellen zijn verwerkt in een maquette.
- In de werkgroep zijn aan de hand van de maquette de voor- en nadelen van de ideeën besproken.
- Op basis van de gevoerde gesprekken is een proefverkaveling opgesteld.
- De resultaten presenteren we tijdens de inloopbijeenkomst aan directe om- en aanwonenden en aangrenzende organisaties.

Graag nodigen we u uit voor de inloopbijeenkomst

Op donderdag **16 mei** organiseren we de inloopbijeenkomst. Dit doen we in Café-Zalen Donkenhof (Roosendaalsestraat 61, 4724 AB Wouw). Het is een inloopbijeenkomst, er is geen gezamenlijke opening en sluiting. U kunt dus vrij inlopen. U bent welkom tussen 15:00 en 18:00 uur. De deur sluit om 18:30 uur. Aanmelden kan tot uiterlijk donderdag 2 mei 2024 via het e-mailadres i.der.vries@roosendaal.nl.

Gemeente Roosendaal
Stadserv 1
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal
Telefoon 14 0165
Telefax (0165) 57 93 38
E-mail info@roosendaal.nl
Website www.roosendaal.nl

Zaaknummer: 782070

Vervolg

Op basis van de reacties vanuit de inloopavond gaan we aan de slag met het aanscherpen van de visiekaart en het opstellen van een rapportage met een tekstuele beschrijving van inhoud en proces. Het streven is om deze stukken vervolgens voor het zomerreces ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

Heeft u (tussentijds) nog vragen?

Stuur dan een e-mail naar i.der.vries@roosendaal.nl.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Wessel de Beer,
Projectmanager Ruimtelijke Ontwikkeling

BIJLAGE 3: Poster mei '24

GEBIEDSVISIE GEERHOEKGEBIED PROEFVERKADELING



1 HOFWONINGEN REFERENTIES



2 SUPERMARKT + APPARTEMENTEN REFERENTIES



3 APPARTEMENTENCOMPLEX IN HET GROEN REFERENTIES



4 VOORKANT VOOR DE WIJK REFERENTIES



SPACE
VALUE

GEBIEDSVISIE GEERHOEKGEBIED ONTWERPPRINCIPES

