

 **Sfeerverslag stakeholdergesprekken Hart van de Wijk**

**Sfeerverslag stakeholdergesprekken Hart van de Wijk 25 maart 2025**

De gemeente Roosendaal streeft ernaar om van het 'Hart van de Wijk' een toekomstbestendige plek te maken. In de verkenningsfase waarin de gemeente onderzoekt hoe dit gebied het beste kan worden ingevuld, wordt participatie met belanghebbenden als belangrijk beschouwd. Om deze reden vonden op dinsdag 25 maart 2025 twee bijeenkomsten plaats in het Huis van de Westrand met pandeigenaren en huidige en potentiële ondernemers.

De keuze voor het Huis van de Westrand als locatie was een bewuste keuze om meer verbinding te creëren en de bijeenkomst toegankelijker te maken voor de ondernemers. Voorafgaand aan deze bijeenkomsten hebben de wijkverbinder en de projectmanager van de gemeente 1-op-1 gesprekken gevoerd met de ondernemers. Hieruit kwam naar voren dat de ondernemers een grotere behoefte hadden aan informatie. Wat de directe aanleiding vormde voor de organisatie van deze momenten. Dit verslag geeft een overzicht van de besprekingen en de ingebrachte meningen.

**Doel**

Het primaire doel van deze bijeenkomsten was om samen met ondernemers het gesprek aan te gaan over hun behoeften met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van het Hart van de Wijk. Daarnaast kregen pandeigenaren en potentiële ondernemers de gelegenheid om hun mening te geven en zorgen te delen. Door middel van maquettes zijn de mogelijke plannen gevisualiseerd. Een ander belangrijk doel was om duidelijkheid te scheppen over het proces, de oplegging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG), en de planning.

**Genodigden**

Voor deze participatiebijeenkomsten waren pandeigenaren en huidige en potentiële ondernemers uitgenodigd. In totaal waren ongeveer 20 partijen aanwezig, van de ruim 40 genodigden. Vertegenwoordigers van de gemeente Roosendaal, Urban Synergy (stedenbouwkundig bureau) & Kickstad (adviesbureau voor participatie) waren eveneens aanwezig om de plannen toe te lichten en de gesprekken te faciliteren.

Het gehanteerde participatieniveau is een combinatie van informeren en consulteren.

* **Informeren:** De gemeente heeft de belanghebbenden geïnformeerd over de verkenningsfase waarin zij zich bevindt, de betekenis van de WVG als juridisch middel om regie te voeren over de percelen, en de beoogde planning.
* **Consulteren:** De aanwezigen kregen de mogelijkheid om hun mening te geven en zorgen te uiten over de gepresenteerde ideeën en de huidige situatie van de Rembrandtgalerij en de omgeving. Er is actief naar hun behoeften gevraagd met betrekking tot de toekomstige invulling van het gebied en de mogelijkheden voor hun ondernemingen.

Alle meningen, ideeën en zorgen zijn verwerkt en teruggekoppeld in dit verslag. Op een later moment volgt een aanvullende terugkoppeling over hoe de input is verwerkt, welke input is meegenomen en waarom bepaalde beslissingen zijn genomen.

**Algemene indruk**

De meeste deelnemers waren positief over de plannen en waardeerden de bijeenkomst. Ze vonden het fijn om meegenomen te worden in de te maken keuzes, ruimte te hebben om vragen te stellen en zorgen te uiten. Sommigen waren kritisch over de ideeën voor het toekomstige Hart van de Wijk, terwijl anderen vooral hun zorgen deelden over de huidige situatie: de Rembrandtgalerij en de omgeving zijn de afgelopen jaren achteruitgegaan. Mede door deze reden wil de gemeente aan de slag om er een toekomstbestendige plek van te maken.

Hieronder zijn de belangrijkste reacties, zorgen en wensen opgesteld.

**Planning**

Veel ondernemers hadden behoeften aan een beter beeld van het proces, de oplegging van de WVG en de planning. Er is de laatste maanden veel gespeculeerd. Men vond het fijn nu duidelijkheid te krijgen.

* We zitten nu in de verkenningsfase. Dit betekent dat de gemeente onderzoekt hoe het Hart van de Wijk het beste kan worden ingevuld. Dat wil de gemeente middels participatie samen doen met belanghebbenden.
* WVG is een juridisch instrument, dat de gemeente de mogelijkheid geeft om regie te krijgen over de percelen binnen het gebied. Binnen twee jaar moet er een concreet plan liggen, zodat de bestemmingsplanprocedure kan starten. Het streven is dus om eind 2025 een concept omgevingsplan klaar te hebben waarmee we in 2026 verder mee kunnen.
* De eerste zichtbare veranderingen in het gebied worden halverwege 2028 verwacht.

Bovenstaande planning gaat uit van het gunstigste verloop van het proces. Dit wil zeggen, de gemeenteraad besluit over het omgevingsplan zonder bezwaar en beroep. Wanneer er wel bezwaar wordt ingediend, vertraagd het proces met 1 à 2 jaar.

Alhoewel er de mogelijkheid is dat politiek het een en ander veranderd, is Westrand een NPR gebied (Nationaal Programma Roosendaal) en één van de majeure opgave van de gemeente Roosendaal. Er is dus politiek draagvlak voor de ontwikkeling van de Westrand, en daarmee het Hart van de Wijk.

De algehele planning voor de toekomst van de Westrand is terug te vinden op de projectpagina (zie [link](https://www.roosendaal.nl/samen-bouwen-aan-de-westrand#documenten-15819)).

**Huidige en tussentijdse situatie:**

Het is een spannende en onduidelijke situatie voor ondernemers en pandeigenaren. Vandaar dat er veel vraag was naar de situatie vanaf nu tot aan de realisatie. Het gesprek met ondernemers heeft tot de volgende informatie en inzichten geleidt:

* De gemeente heeft de intentie om de huidige ondernemers ook een plek te bieden in het nieuwe Hart van de Wijk. Vandaar dat we de participatie voor deze ontwikkeling starten met jullie. Alhoewel ondernemers twijfelen over hun toekomst in de Westrand, vindt de gemeente het belangrijk met iedereen het gesprek te voeren en informatie over de ontwikkeling te delen.
* De tussentijdse situatie is nog moeilijk te schetsen. De gemeente gaat graag in gesprek met de ondernemers om te kijken naar eventuele tijdelijke voorzieningen. De gemeente is bewust dat dit voor horecazaken lastiger is i.v.m. benodigde faciliteiten.
* De pandeigenaren zijn benieuwd naar de verdere uitwerking van het plan en willen graag aangehaakt blijven via zowel algemene bijeenkomsten als 1-op-1 gesprekken. Daarnaast werd door meerdere gevraagd om de mogelijkheid iets terug te kunnen kopen. De gemeente zal op een later moment kijken wat hierin de mogelijkheden zijn.

**Toekomstige situatie**

Er ligt op dit moment nog geen toekomstplan klaar over hoe het winkelgebied eruit komt te zien. Wel is er een studie gedaan naar het aantal m2 voorzieningen. Deze is ook opgenomen in de gebiedsvisie Westrand Het aantal m2 staat nog niet vast, maar een gezonde wijkeconomie staat voorop.

* Het winkelgebied zal worden uitgebreid en anders worden ingericht dan de huidige Rembrandtgalerij. Ondernemers hebben de mogelijkheid mee te denken over een passende plek voor hun onderneming in het plan.
	+ Sommige ondernemers gaven aan niet naast/tussen de eetgelegenheden te willen zitten.
	+ Meerde aanwezigen spraken de wens uit om zichtbaar te zijn vanaf de Jan Vermeerlaan om zo buurtbewoners, bewoners uit Stadsoevers en Spoor C aan te trekken. Dit is ook het uitgangspunt voor de gemeente en in de gebiedsvisie. Dit maakt de herontwikkeling wel lastig, beseffen ook de aanwezigen.
	+ Een fijne(re) winkelroute richting het zuiden is belangrijk. Onder andere voor de sociale veiligheid. Daarnaast zijn er een aantal ondernemers die minder centraal hoeven te liggen (bijv. wasserette en tapijten/gordijnenwinkel). Dit geldt ook voor het Chinees restaurant, mits er de ruimte is voor afhaal en bezorging.

De concrete puzzel wordt uitgewerkt. Hier worden belanghebbende op een later moment over geïnformeerd.

* In de gebiedsvisie is de wens voor een tweede, complementaire, supermarkt opgenomen. Zeker met de ontwikkeling van Stadsoevers is het vergroten van de wijkvoorzieningen belangrijk. De mogelijkheden voor twee supermarkten, ook rondom parkeren, worden in samenspraak met verschillende supermarkten verkent.
	+ De duidelijke wens vanuit de ondernemers was om de supermarkten niet aan/bij elkaar te plaatsen. Dit trekt bezoekers naar één en hetzelfde punt terwijl je voor een doorloop wil zorgen waarbij de supermarkten het gebied versterkt.
	+ De aanwezigen supermarktketens stonden open voor een samenwerking en het meedenken met de gemeente. Daarbij hebben de supermarkten aangegeven een gelijkwaardige positie en aanvliegroute als uitgangspunt te willen hanteren.
* Betaalbaarheid is een noodzakelijk onderdeel voor de ondernemers. Men begrijpt dat de huurprijzen zullen veranderen. De gemeente heeft hier invloed op door te kiezen voor een type ontwikkelaar die hier mee in stemt.
* Het huidige gezondheidscentrum verhuist naar de BDO locatie. Binnen enkele maanden komt hier meer duidelijkheid over.
* De flat van Alwel aan de Jan Vermeerlaan blijft staan.
* Ondernemers zien de verplaatsing van de Kruiskerk als een serieuze optie. Door een eventuele verplaatsing van de kerk trekt het gebied namelijk open en is het winkelgebied beter zichtbaar vanaf de Jan Vermeerlaan.
	+ De aanwezigen vanuit de kerk gaven aan niet vast te zitten aan de huidige locatie. Wel willen ze terugkeren op een fijne plek met meer openheid waarmee ze ruimte krijgen voor hun maatschappelijke functie.
* Het buurthuis wil graag een plek die goed bereikbaar is, niet ergens tussen, op of onder. Daarnaast hebben zij de wens uitgesproken om op dezelfde plek te willen blijven.

**Parkeren / Mobiliteit**

Parkeren en verkeer wordt als belangrijk en essentieel onderdeel van een succesvol plan gezien. De gemeente erkent de huidige parkeerdruk en is zich bewust van de toename hiervan door een tweede supermarkt en extra voorzieningen en woningen. Op dit moment bestaat het idee om een parkeerhub te bouwen voor bezoekers van de supermarkt(en) en de winkels.

Daarnaast zal er een parkeervoorziening worden gecreëerd, te midden van de huidige en toekomstige woningen.

* Er werd aangegeven het parkeren in het midden (tussen de woningen) ergens anders in te tekenen. Zodoende benut je de ruimte beter.
* Vanuit de gemeente is een doelstelling om een langzaam verkeersroute toe te passen tussen Stadsoevers naar het Hart van de Wijk. Daarnaast wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren.
* Vanuit de supermarkt(en) is voldoende en gelijkwaardige parkeervoorziening essentieel.
* Net als de locatie van de supermarkten heeft verspreid parkeren voor de ondernemers de voorkeur.
* Er is gedurende beide momenten gesproken over een ondergrondse parkeerplaats. Dit is lastig realiseerbaar door de hoge kosten. Deze optie wordt meegenomen in de eerste verkenningen.

**Vervolg**

De gemeente heeft waardevolle informatie opgehaald tijdens de gesprekken.

Met een aantal ondernemers worden nog verdere inhoudelijke gesprekken gevoerd, omdat de herinrichting een lastige puzzel is. Dit moet uiteindelijk tot meer inzicht leiden. Met deze inzichten wordt deinvulling concreter gemaakt. Deze invulling wordt op een later moment teruggekoppeld. De gemeente zal dan ook duidelijk communiceren welke input is meegenomen en waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt.

Wanneer er behoefte is bij huidige (en potentiële) ondernemers en pandeigenaren om inhoudelijk een gesprek te hebben over de WVG, planning of toekomstige situatie kan hier een apart gesprek voor worden ingepland met de projectmanager. U kunt contact opnemen via het emailadres: westrand@roosendaal.nl.

Daarnaast kunt u informatie over het Hart van de Wijk en andere ontwikkelingen in Westrand vinden op de website: <https://www.roosendaal.nl/samen-bouwen-aan-de-westrand>