Bijlage 8 Participatieverslag bijeenkomst 17-09-2024

Alwel
Samen werken aan wonen en wijken

Verslag Bijeenkomst bouwplan Permekeplein Roosendaal

Onderwerp	Verslag bijeenkomst bouwplan Permekeplein Roosendaal
Aan	Aanwezigen bijeenkomst en direct omwonenden
Van	[redacted]
Datum bijeenkomst	17-09-2024
Locatie bijeenkomst	Het Huis van de Westrand
Datum verslag	7 oktober 2024
Kopie aan	Gemeente Roosendaal

Inleiding

Alwel is een woningcorporatie en zorgt onder meer voor de bouw van sociale huurwoningen. Alwel heeft een plan om op het Permekeplein in Roosendaal 50 woningen te bouwen. Op 17 september was hierover een bijeenkomst. Alwel heeft het plan gepresenteerd en gevraagd wat de omwonenden ervan vonden. Er is een procedure nodig om het bouwplan te kunnen bouwen. De bijeenkomst is een onderdeel van die procedure. We noemen het betrekken van bewoners bij het plan 'burgerparticipatie'.

Dit is het verslag van de bijeenkomst, dat is opgesteld door Alwel. Namens Alwel waren op de avond vijf mensen aanwezig. [redacted] voerde het woord. Namens de architect, Lunet Architecten, waren twee mensen aanwezig. [redacted] voerde het woord. De overige aanwezigen, naar schatting ongeveer 30, waren omwonenden of belangstellenden. Hun namen worden, omwille van privacy, in dit verslag niet genoemd.

Presentatie Alwel

Alwel is de initiatiefnemer van het plan. Tijdens de bijeenkomst heeft Alwel de volgende punten benoemd:

1. Alwel heeft tussen 2007 en 2010 op verzoek van de gemeente Roosendaal de winkels en bovenwoningen op het Permekeplein gekocht. Het doel daarvan was om een nieuw bouwplan te maken, zodat het plein verbetert. De panden zijn inmiddels gesloopt. Sindsdien ligt het terrein braak.
2. Alwel heeft in 2008 een eerste bouwplan gemaakt. Dit bouwplan was de basis voor een bestemmingsplan dat in 2013 is vastgesteld. Het plan gaf ruimte om op het Permekeplein 66 appartementen te bouwen, met een maximale bouwhoogte van 25 meter (acht bouwlagen). Het plan is niet uitgevoerd. Lange tijd waren er bij Alwel niet de middelen en de prioriteit om met het bouwplan aan de slag te gaan.
3. Omdat het plein een grote zorg is voor omwonenden en een negatieve uitstraling geeft aan de wijk, werkt Alwel sinds 2021 aan afspraken met de gemeente over een nieuw bouwplan. Er zijn tot op heden verschillende ontwerpen gemaakt. Enkele zijn kort getoond tijdens de bijeenkomst.
4. In 2023 en 2024 heeft de gemeente gewerkt aan een gebiedsvisie voor de Westrand. Hierin is ook een voorstel voor een bebouwing op het Permekeplein opgenomen. Haar voorstel voor het Permekeplein bestaat uit twee appartementengebouwen aan de westzijde van het plein. De twee gebouwen zijn onderling verbonden met loopbruggen aan de westgevel van het gebouw. De bouwhoogte varieert van 13 tot 19 meter (vier, fijf en zes bouwlagen). Door plaatsing van het gebouw aan de westzijde, nabij de Pieter de

Hooghstraat, Adriaen van Ostadestraat en de Jacob van Ruijsdaelstraat, ontstaat ruimte voor de aanleg van een park aan de oostzijde. De gemeente gaat dit park aanleggen. De gemeenteraad heeft deze kaders voor de bebouwing op het Permekeplein vastgesteld in de gebiedsvisie Westrand. Alwel maakt haar bouwplan binnen deze kaders.

5. Alwel gaat de woningen verhuren. Een derde van de woningen wordt als sociale huur verhuurd worden (lager dan 880 euro in 2024). Twee derde wordt middeldure huur (maximaal 1.156 euro in 2024).
6. Ons bouwplan past wél binnen de gebiedsvisie Westrand, maar niet binnen het omgevingsplan (dit is wat tot voor kort nog bestemmingsplan werd genoemd). Dit betekent dat een procedure moet worden doorlopen bij de gemeente om het bouwplan te kunnen realiseren. Het is nog niet precies bekend welke procedure dat wordt. Het kan een procedure voor een 'buitenplanse omgevingsplan activiteit' zijn (BOPA) of een 'tijdelijke administratieve maatregel' (TAM). In beide procedures is het mogelijk voor belanghebbenden om zich nog te verweren tegen het plan. Alwel zegt toe om aanwezigen die een mailadres hebben achtergelaten nog nader te informeren over hoe de procedure er uit zal zien en op welke momenten formeel bezwaar gemaakt kan worden bij de gemeente.
7. Om het bouwplan te realiseren wordt het voormalige GAK gebouw (Permekeplein 12) gesloopt. Dit is eigendom van Alwel. In de nabijheid van het GAK gebouw zullen enkele bomen gekapt moeten worden om het bouwplan te kunnen realiseren. Alwel zal niet onnodig bomen kappen.
8. Alwel is nu nog geen eigenaar van alle benodigde grond. De overige grond is van de gemeente. De gemeente werkt mee aan een grondruil om de bouw van woningen mogelijk te maken.

Presentatie architect

Alwel heeft opdracht gegeven aan Lunet Architecten om een 'proefplan' te maken. Dit plan laat zien hoe binnen de gebiedsvisie van de gemeente een concreet bouwplan gemaakt kan worden. Toegelicht wordt dat dit niet het definitieve bouwplan wordt. Dit gaat Alwel selecteren met een prijsvraag onder vier deelnemers (bouwbedrijven) die met een ontwerp en een bouwprijs komen.

De architect heeft het proefontwerp gepresenteerd aan de aanwezigen. De belangrijkste zaken, zoals de positie van het gebouw, de plek van de parkeerplaatsen en de (maximale) hoogte van het gebouw zullen niet noemenswaardig veranderen in het uiteindelijke ontwerp.

De architect heeft dit verteld:

1. Alwel heeft gevraagd om 50 woningen in te passen in het bouwplan, ieder met 65 tot 75 vierkante meter woonoppervlakte. Het is gelukt om dit te doen binnen de ruimte die de gebiedsvisie van de gemeente biedt.
2. In het voorstel krijgt het gebouw één lift aan de zuidzijde en twee hoofdtrappenhuizen op de beide koppen van het gebouw. De trappenhuizen zijn verbonden met galerijen aan de westzijde (de kant van de Pieter de Hooghstraat, Adriaen van Ostadestraat en de Jacob van Ruijsdaelstraat).
3. Ook op de begane grond komen zo veel mogelijk woningen, vooral op de hoeken van de gebouwen. De fietsenbergingen voor de bewoners komen ertussenin.
4. Parkeren gebeurt op het maaiveld, aan een straat met aan weerszijden parkeervakken. Een deel van deze parkeervakken ligt onder de eerste verdieping van het gebouw.
5. Deze straat is alleen bedoeld voor parkeren, het is geen doorgaande weg. Brandgangen van de aangrenzende woningen komen uit op deze parkeerstraat. De groenstrook die nu ten oosten ligt van de rijwoningen, blijft behouden. Ook de bomen kunnen behouden blijven.

6. De architect wijst er op dat het doel van het plan is om een nieuwe plek in de Westrand te realiseren die ook van meerwaarde is voor omwonenden. Hij benoemt enkele positieve zaken: er ontstaat ruimte voor een groen park, voor sommige bewoners kan het bouwplan een nieuwe woning in hun vertrouwde wijk betekenen en de uitstraling van de wijk Westrand verbetert. Door 'ogen op de omgeving' verbetert ook de veiligheid.
7. De architect toont er begrip voor dat mensen de nabijheid van een nieuw gebouw niet prettig vinden. Hij gaat in op mogelijke nadelen. Om het verlies van privacy te beperken komen de slaapvertrekken van de nieuwe woningen aan de galerijzijde, de woonvertrekken richten zich op de parkzijde. Hij laat zien dat er als gevolg van het bouwplan in de zomersituatie nauwelijks schaduwwerking is in tuinen van woningen.
8. In de gebiedsvisie van de gemeente is bepaald hoe de gevels straks moeten worden vormgegeven. De gemeente vraagt dat de gebouwen visueel worden 'opgeknipt', zodat ze niet te groot en te lang ogen. Er wordt baksteen voorgesteld als gevelmateriaal. De gevel van de begane grond krijgt een andere uitstraling dan de verdiepingen.

Reactie bewoners

De aanwezigen worden uitgenodigd om hun reactie te geven op de presentaties van Alwel en van de architect. Alwel geeft aan dat suggesties die het plan beter maken zeer welkom zijn.

De aanwezigen zijn in beperkte mate positief over het plan: ze zijn blij dat er eindelijk iets gebeurt op het Permekeplein. Veel andere reacties zijn minder positief. Met betrekking tot het bouwplan komen twee dingen vaak terug:

- De hoogte van het gebouw: de voorgestelde hoogte van 4 tot 6 bouwlagen wordt door veel aanwezigen te hoog gevonden. Aanwonenden vrezen voor hun woongenot.
- Parkeren: er is al veel parkeerdruk in de wijk. Er is grote zorg dat het bouwplan leidt tot nog meer parkeerdruk in de wijk.

Verder is er kritiek van meer algemene aard, waar het gaat over communicatie met bewoners door de gemeente en door Alwel en op de totstandkoming en de inhoud van de gebiedsvisie die in maart 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De reacties zijn hier meer in detail weergegeven:

1. Een aanwezige spreekt allereerst zijn grote ongenoegen uit dat mensen die het bouwplan aangaat – waaronder hijzelf - geen uitnodiging hebben ontvangen voor de avond. Hij heeft zelf nog mensen uitgenodigd om deze avond onder de aandacht te brengen. Hij spreekt van een valse start. Alwel toont een afbeelding van het gebied waarbinnen zij – middels briefjes in de bus - uitnodigingen heeft verspreid. Dit is gebeurd op 5 september. Zij betreurt dat de uitnodiging niet overal is ontvangen en biedt hiervoor haar excuses aan. Zij zegt te zorgen voor een oplossing waardoor iedereen binnen het gebied die er voor open staat alsnog kennis kan nemen van de plannen en kan deelnemen aan verder overleg over het bouwplan.
2. De aanwezige stelt dat het de voorgestelde bouwhoogte te hoog is. Het gebouw mag maximaal 3 lagen zijn. Als argumenten draagt hij aan:
    - De vorige bebouwing op de plek was ook 3 bouwlagen. Wat je had, moet je terugbrengen.
    - Een mooi zicht op het schaduweffect van de avondzon vanaf de omgeving kerk richting de parkstrook langs de Anthony van Dijckstraat verdwijnt;
    - Meer bouwlagen geeft meer woningen, dus meer parkeerdruk. Deze is al hoog.
    - Volgens de gebiedsvisie zou de gemeente bij bepaling van bouwhoogtes van nieuwe gebouwen rekening houden met de hoogte van de omliggende bebouwing, maar er staan in de omgeving geen gebouwen van 6 bouwlagen.

De aanwezige krijgt bijval van een groot deel van de zaal. De mensen die nabij wonen vrezen vooral schaduw in hun tuin, verlies van privacy en extra parkeerdruk. Een aanwezige vindt het niet passen bij een sociale organisatie als Alwel om schaduw te veroorzaken in tuinen van andere mensen. Deze vindt ook dat een hoog gebouw juist géén goed entree is voor een wijk.

Alwel reageert dat zij begrijpt dat de aanwezigen kritisch zijn op de hoogte van het gebouw als dit het woongenot direct beïnvloedt. Het is onprettig als in je woonomgeving iets gebeurt dat je woongenot kan verminderen. Ze wijst er op dat de belangen tussen omwonenden en Alwel verschillend zijn. Er is momenteel een tekort aan woningen in Nederland. Alwel heeft in Roosendaal de taak om betaalbare huurwoningen bij te bouwen. Met elke woning kan één huishouden geholpen worden. Alwel wil daarom alle ruimte benutten die de gemeente in haar gebiedsvisie biedt. Die ruimte is vier tot zes bouwlagen. Ze hoopt samen met de omwonenden te kijken hoe het bouwplan zo kan worden gemaakt dat hinder zo veel mogelijk beperkt wordt.

Alwel wijst er op dat deskundigen (stedenbouwkundigen) zorgvuldig hebben afgewogen wat op deze plek een passende hoogte is. Zij kijken daarbij met name naar de opbouw van de hele wijk, de ligging van dit gebouw en de kwaliteit van het openbaar gebied. De hoogte is weloverwogen gekozen en bovendien aanzienlijk lager (maximaal 18 meter in plaats van 25 meter) dan wat in het bestemmingsplan was opgenomen. Er is gekozen voor bebouwing aan de oostzijde van het plein om aan de westzijde een park (van voldoende breedte) te kunnen maken. Het bouwplan moet een mooi gebouw aan het park worden. De wens van stedenbouwkundigen is om de hoogte te laten verspringen zodat het niet één monotone wand aan het park wordt. Met de gekozen oplossing is het parkeren van auto's grotendeels uit het zicht onttrokken, wat ook positief is voor de uitstraling.

1. Enkele aanwezigen vinden dat het gebouw te dicht op de bestaande woningen komt te staan. Alwel geeft aan dat er ook plannen geweest waar het gebouw midden op het Permekeplein zou komen. Dan zouden de auto's overal zichtbaar zijn en was een doorgaand park van noord naar zuid niet mogelijk. Stedenbouwkundigen vonden dit niet gewenst. Alwel heeft deze zaken in de plannen allemaal overwogen en is van mening dat de locatie van het gebouw in het huidige plan een goede keuze is. Ze begrijpt dat het voor de aanwonenden in met name de Pieter de Hooghstraat, Adriaen van Ostadestraat en de Jacob van Ruijsdaelstraat niet de meest gewenste keuze is.
2. Meerdere aanwezigen spreken hun zorgen uit over de parkeerdruk die ontstaat door extra woningen. Ze geven aan dat de parkeerdruk al zeer hoog is. Als voorbeeld geeft een aanwezige aan dat hij laatst zijn auto niet in zijn eigen straat parkeren. Hij moest toen bij het Permekeplein parkeren.
3. Het Permekeplein is enkele jaren geleden afgesloten voor auto's. Een aanwezige merkt op dat veel beschikbare parkeerplekken niet meer gebruikt kunnen worden. Vanuit de zaal wordt dit beaamd, maar ook toegelicht dat dit gedaan is om overlast te voorkomen.
4. De aanwezige vraagt of de parkeerplaatsen die Alwel maakt straks voor iedereen toegankelijk zullen zijn. Alwel geeft aan dat dat inderdaad haar bedoeling is. Alwel wil wel de eigenaar zijn van de plaatsen (dus het is dan geen openbaar gebied), maar wil de plaatsen niet afsluiten voor niet-bewoners.
5. De aanwezige vraagt ook of de parkeerplekken bij het Permekeplein aan de Gerard ter Borchstraat behouden blijven. Alwel geeft aan dat deze van de gemeente zijn. Alwel weet niet of de gemeente deze zou willen verwijderen.
6. Een aanwezige vraagt of er een ondergrondse parkeergarage kan komen. Alwel geeft aan dat dit voor haar niet betaalbaar is.
7. Er worden zorgen uitgesproken over de parkeerdruk. Alwel geeft aan dat de gemeente Roosendaal een parkeernorm zal hanteren voor de bebouwing die wordt toegevoegd. In het bouwplan zijn voor de 50 woningen 58 parkeerplaatsen opgenomen. Dit is volgens Alwel waarschijnlijk voldoende voor haar huurders, maar het aantal is minder dan de

parkeernorm van de gemeente, die mogelijk neerkomt op 1,6 parkeerplaats per woning. Om aan de norm te voldoen wil Alwel extra parkeerplaatsen aanleggen als tijdelijke voorziening op het Permekeplein. De gemeente heeft plannen om het parkeren in de wijk in de toekomst op een andere wijze te regelen. Op het moment dat zij het park ter plaatse van het Permekeplein gaat aanleggen, kunnen de tijdelijke parkeerplaatsen vervallen en realiseert de gemeente een definitieve oplossing.
Alwel voldoet op deze wijze dus aan de norm. Ze begrijpt dat dit niet alle zorgen over parkeren kan wegnemen bij de bewoners. Die gaan over de parkeercapaciteit in de hele wijk. Alwel ziet ook het belang om dat bredere probleem op te lossen en vindt het een goed idee om hierover met gemeente en omwonenden samen na te denken.

8. Een aanwezige spreekt haar zorg uit over de veiligheid in de straat waarin Alwel de parkeerplaatsen wil realiseren. Het was ook ten tijde van de winkelstrip al onprettig en ze denkt dat voorstel ook onaangenaam is. Alwel begrijpt die zorg, bij een slechte uitvoering kan het ook in de nieuwe situatie onprettig worden. Ze zal er zorg aan besteden dat het een veilige plek wordt. Ze denkt dat het helpt als er voldoende ruimte is voor groen.
9. Een aanwezige vraagt of er ook weer winkels komen in het gebouw. Alwel geeft aan dat er alleen woningen komen.
10. Een aanwezige meldt meermaals dat de gemeente de Anthony van Dijckstraat wil afsluiten voor autoverkeer. Hij heeft daar grote bezwaren tegen en hij vindt dat Alwel daar rekening mee moet houden bij het bouwplan op het Permekeplein. Alwel geeft aan niet goed te weten hoe een eventuele afsluiting van die straat het plan op het Permekeplein zou veranderen.
11. Een aanwezige spreekt zich meerdere malen negatief uit over de communicatie rondom de gebiedsvisie en rondom het bouwplan voor het Permekeplein. Deze vindt dat de gemeente ook aanwezig zou moeten zijn op deze avond. Hij vindt ook dat je eerst moet participeren, voordat je een plan maakt. Hij geeft aan dat al een jurist is ingehuurd. Eerder was de aanwezige met een aantal mensen al succesvol in het tegenhouden van een mestfabriek. Aanwezige vindt het belangrijk dat Alwel gaat bouwen, maar als de hoogte van het bouwplan niet wordt aangepast dan belooft de aanwezige opnieuw naar de rechter te stappen.
Alwel geeft aan dat de gemeente er voor gekozen heeft om niet aanwezig te zijn.
12. Meerdere aanwezigen geven aan zich als bewoner van de Westrand actief gemengd te hebben in gesprekken over de gebiedsvisie van de gemeente. Toen zij kritiek uitten op de bouwhoogte van het bouwplan op het Permekeplein kregen zij van de gemeente te horen dat het nog maar een voorlopig plan was en dat Alwel nog volop ruimte zou bieden voor participatie. Nu presenteert Alwel een plan en lijkt er niets meer bespreekbaar. De gemeente en Alwel wijzen volgens een aanwezige nu naar elkaar.
13. Alwel begrijpt de boosheid van aanwezigen wanneer zaken zo lopen als geschetst. Ze begrijpt ook dat dan wantrouwen ontstaat. De eerste ideeën voor Permekeplein zijn inderdaad gepresenteerd als onderdeel van de gebiedsvisie. Het aantal woningen en de bouwhoogte zijn sindsdien niet veranderd, de reacties van bewoners toen hebben dus niet tot een aanpassing geleid. Alwel wijst er op dat de gemeente een afweging moet maken tussen individuele belangen en het collectief belang. Die gaan niet altijd gelijk op.
14. Alwel wil graag helder zijn over welke ruimte zij in dit stadium zelf ziet voor bewoners om uit te oefenen op het bouwplan. Ze geeft aan dat voor haar zwaar weegt dat er snel een gebouw komt op het Permekeplein. De reputatie van de Westrand is niet goed en er is actie nodig om een begin te maken met een betere wijk. Alwel is overtuigd dat dit bouwplan nieuw elan zal geven aan de wijk, zeker in combinatie met het park. Daar profiteren alle bewoners ook van. Zij ondersteunt de stedenbouwkundige keuzes die de gemeente heeft gemaakt. De gemeenteraad heeft – als onderdeel van de gebiedsvisie - ingestemd met de plek en met de maximale bouwhoogtes van het plan. Praten over een andere plek voor het gebouw – zoals een aanwezige suggereert - is voor Alwel niet bespreekbaar. Gelet op het grote woningtekort ziet Alwel het als haar taak om de

bouwruimte die de gebiedsvisie biedt, ook te benutten. Ze zegt nogmaals te begrijpen dat dit voor direct aanwonenden niet de prettigste keuze is.

15. Alwel benadrukt dat zij voor het overige wel degelijk open om samen met omwonenden te zoeken naar de beste invulling voor het bouwplan. Ze hoopt dat omwonenden - ondanks het geringe vertrouwen bij een deel van hen - ook positief willen meedenken, om een zo goed mogelijk gebouw te realiseren. Ze nodigt aanwezigen uit om deel te nemen aan een meedenkgroep. Die groep wordt regelmatig op de hoogte gehouden van vorderingen in het plan en kan zich dan uitspreken over ontwerpkeuzes. Te denken valt aan zaken die de privacy beïnvloeden, over parkeeroplossingen, aan veiligheid, aan zaken die het aanzicht van het gebouw kunnen veraangenamen, over aanplant van groen en inrichting op straat.
16. Een aanwezige vindt het misleidend dat alleen de bezonning in juni wordt getoond. Het is logisch dat er dan weinig schaduw is want de zon staat dan het hoogst. De architect heeft voor een zomerperiode gekozen omdat dat het moment is dat tuinen veel gebruikt worden. Maar hij beaamt dat er op andere momenten meer schaduw is. Hij zegt toe dat bij het verslag een bezonningsstudie wordt toegevoegd waarop ook de schaduwwerking wordt getoond in andere seizoenen.

Alwel bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.