

Raadsvraag (art. 37)		Gesteld door:	
		VLP Roosendaal	
Datum		23 juni 2025	
Onderwerp		133-2025 Raadsvragen VLP Roosendaal - Van Eijcktoeren	
Portefeuillehouder		College B&W	

Geachte voorzitter,

Recent tekenden de gemeente Roosendaal en projectontwikkelaar Four-D een anterieure overeenkomst voor de realisatie van de Van Eijcktoeren op de voormalige BDO-locatie, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Westrand. Tijdens de behandeling van de integrale gebiedsvisie Westrand sprak VLP Roosendaal al waardering uit voor de ambitie en de geplande impulsen in de wijk. Tegelijkertijd uitten wij zorgen over de wijze waarop woningbouw en in het bijzonder hoogbouw ingepast wordt in de bestaande leefomgeving.

Wij hebben in onze eerdere bijdrage nadrukkelijk aangegeven dat goede participatie met bewoners en belanghebbenden voor ons van groot belang is. Door de nu ondertekende overeenkomst en de verdere concretisering van de plannen rondom de Van Eijcktoeren zijn er inwoners van de Westrand die vragen hebben en zoeken naar duidelijkheid in het proces. Zij hebben vragen over parkeerdruk, schaduwhinder, aantasting van het wooncomfort en de gevolgen voor de leefbaarheid in hun directe woonomgeving.

De recente ontwikkelingen rondom de Van Eijcktoeren geven daarom aanleiding om opnieuw een aantal belangrijke punten onder de aandacht te brengen. Daarbij hechten wij eraan om terug te grijpen op onze eerdere inbreng bij de gebiedsvisie, waarin wij specifiek aandacht vroegen voor parkeerdruk, leefbaarheid, veiligheid, compensatie bij nadelige gevolgen en toekomstig onderhoud van de openbare ruimte.

VLP Roosendaal heeft daarom hierover de volgende vragen:

1.

Participatieproces Van Eijcktoeren Op welke wijze zijn omwonenden en andere belanghebbenden betrokken bij de nadere uitwerking van de plannen voor de Van Eijcktoeren sinds de vaststelling van de gebiedsvisie Westrand? Welke zorgen zijn ingebracht en wat is hiermee gedaan?

2.

Parkeerbeleid bij hoogbouwprojecten Wordt er bij de Van Eijcktoeren gekozen voor een lagere parkeernorm dan gebruikelijk? Zo ja, hoe voorkomt het college dat dit leidt tot extra parkeerdruk in de straten rondom de toren? Deelt het college onze opvatting dat Roosendaal op dit moment nog niet de juiste context biedt om koploper te zijn in het terugdringen van parkeerplaatsen per woning?

3.

Veiligheid en hoogbouw In de gebiedsvisie werd gesteld dat de veiligheid in de wijk zou toenemen. In hoeverre is bij de keuze voor een woontoren van 15–20 verdiepingen onderzocht wat het effect is op het veiligheidsgevoel en de sociale controle in de directe omgeving?

4.

Compensatie voor schaduw en zonne-energie Is het college bereid eventuele negatieve gevolgen voor zonnepanelen op bestaande woningen (zoals verminderde opbrengst) te compenseren, bijvoorbeeld door gezamenlijke zonne-installaties op het dak van het nieuwe gebouw beschikbaar te stellen?

5.

Onderhoud openbare ruimte na oplevering Welke afspraken zijn er gemaakt over beheer en onderhoud van de openbare ruimte rondom de Van Eijcktoeren na realisatie van het project? Is hiervoor structureel budget gereserveerd?

Namens de fractie van VLP Roosendaal,

Femke Peters en Martijn Verbeek

Wij beantwoorden de vraag als volgt:

1. Participatieproces Van Eijcktoeren: Op welke wijze zijn omwonenden en andere belanghebbenden betrokken bij de nadere uitwerking van de plannen voor de Van Eijcktoeren sinds de vaststelling van de gebiedsvisie Westrand? Welke zorgen zijn ingebracht en wat is hiermee gedaan?

De participatie vond plaats conform de Omgevingswet en de gemeentelijke participatieverordening.

De participatieaanpak was gebaseerd op het participatieplan Westrand, met aandacht voor verschillende doelgroepen en participatieniveaus.

Ter voorbereiding van de vaststelling van de gebiedsvisie in april 2024 zijn er meerdere participatiemomenten geweest. Voor de Van Eijcktoeren (onderdeel van de BDO-locatie) is op 15 april 2025 een informatiebijeenkomst georganiseerd.

De bijeenkomst bestond uit een plenaire presentatie en individuele gesprekken bij informatieve panelen. Daarnaast heeft de ontwikkelaar een aantal 1 op 1 gesprekken gevoerd met omwonenden.

De ingebrachte zorgen en reacties waren:

- **Bezorgdheid over veiligheid:** Veel bewoners ervaren onveiligheid in de wijk (daklozen, berovingen). Dit overstijgt het bouwproject, maar wordt meegenomen in de inrichting van de openbare ruimte.
- **Bezinning en bouwhoogte:** Er was twijfel over de juistheid van de bezonningsstudie en zorgen over de hoogte van 18 bouwlagen. De studies worden herzien en het ontwerp blijft binnen de kaders van 15–20 lagen opgenomen in de gebiedsvisie Westrand.
- **Parkeren:** Geen inhoudelijke bezwaren, maar wel de wens dat parkeren aan de overkant goed geregeld wordt met vergunningen.
- **Architectuur:** Positieve reacties; geen bezwaren tegen uitstraling.
- **Proces:** Enkele bewoners voelden zich niet gehoord en vroegen naar bezwaarprocedures. De gemeente gaf aan dat bezwaar mogelijk is nadat de omgevingsvergunning is verleend.

2. Parkeerbeleid bij hoogbouwprojecten: Wordt er bij de Van Eijcktoeren gekozen voor een lagere parkeernorm dan gebruikelijk? Zo ja, hoe voorkomt het college dat dit leidt tot extra parkeerdruk in de straten rondom de toren? Deelt het college onze opvatting dat Roosendaal op dit moment nog niet de juiste context biedt om koploper te zijn in het terugdringen van parkeerplaatsen per woning?

In deze fase is nog geen expliciete verlaging van de parkeernorm gebruikt. De toegepaste normen worden (minimaal volgens de CROW normering) duidelijk bij de aanvraag omgevingsvergunning en onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing / evenwichtige toedeling van functies. Het college heeft wel de bevoegdheid om overeenkomstig de vastgestelde gebiedsvisie onderbouwd van de parkeernormering af te wijken.

Er wordt een nieuw straatprofiel met haakse parkeervakken aangelegd aan de Jacobus Vosstraat, bedoeld voor bezoekers van het gezondheidscentrum.

Er is een opmerking gemaakt dat als bewoners aan de overkant moeten parkeren, dit goed geregeld moet worden met vergunningen.

Het ondertekenen van een anterieure overeenkomst kan geen antwoord geven op de vraag of Roosendaal geschikt is als koploper in het terugdringen van parkeerplaatsen.

3. Veiligheid en hoogbouw: In de gebiedsvisie werd gesteld dat de veiligheid in de wijk zou toenemen. In hoeverre is bij de keuze voor een woontoren van 15–20 verdiepingen onderzocht wat het effect is op het veiligheidsgevoel en de sociale controle in de directe omgeving?

De gebiedsvisie stelt dat veiligheid moet verbeteren. Tijdens de participatiebijeenkomst werd onveiligheidsgevoel breed gedeeld. Er is geen specifiek onderzoek naar het effect van hoogbouw op sociale controle genoemd. Wel wordt ingezet op openbare toegankelijkheid, vergroening en sociale functies (zoals het gezondheidscentrum) die indirect bijdragen aan veiligheid.

4. Compensatie voor schaduw en zonne-energie: Is het college bereid eventuele negatieve gevolgen voor zonnepanelen op bestaande woningen (zoals verminderde opbrengst) te compenseren, bijvoorbeeld door gezamenlijke zonne-installaties op het dak van het nieuwe gebouw beschikbaar te stellen?

Er is door het college en ontwikkelaar geen compensatieregeling genoemd voor verlies aan zonne-energie bij omliggende woningen. De bezonningsstudie wordt herzien, maar er is geen toezegging gedaan over gezamenlijke zonne-installaties of andere vormen van compensatie.

5. Onderhoud openbare ruimte na oplevering: Welke afspraken zijn er gemaakt over beheer en onderhoud van de openbare ruimte rondom de Van Eijckstoren na realisatie van het project? Is hiervoor structureel budget gereserveerd?

De openbare ruimte wordt vergroend en heringericht (nieuwe straatprofielen, bomen, groenvakken). Er is met een ontwikkelende partij geen expliciete afspraak of structureel budget genoemd voor beheer en onderhoud na oplevering. De gemeente levert gronden en faciliteert procedures, maar investeert niet financieel in de ontwikkeling zelf.

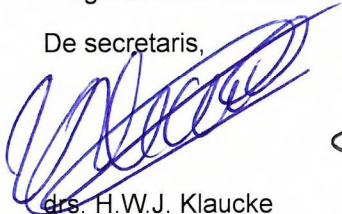
Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,



drs. H.W.J. Klaucke



M. Buijs