

Verslag buurtinformatie avond m.b.t. herbestemming locatie 't Anker

Datum; 21 oktober 2025

Locatie; De Wit van Dongen Boeiinksestraat 1a Roosendaal

Tijdstip; 19.00 – 21.00 uur

Karakter bijeenkomst; openbaar

De direct omwonende zijn persoonlijk uitgenodigd. Via een digitale versie van de uitnodiging is deze uitnodiging door de buurtbewoners zelf verder verspreid. De buurtinformatie avond is gehouden in het kader van buurtdialogo om de direct omwonende (belanghebbenden) te informeren over de voorgenomen herbestemming van de locatie van het voormalige Wegrestaurant 't Anker. Het plan omvat om via een omgevingsplanwijziging de bestaande bestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Aantal aanwezigen ca. 50 personen

Wegrestaurant 't Anker van horeca naar woonbestemming

Om 19.15 opent Marc van den Bergh (initiatiefnemer & ontwikkelaar) de bijeenkomst en heet allen aanwezig van harte welkom met een bijzonder dankwoord aan Groencentum de Wit van Dongen voor het beschikbaar stellen van de ruimte.

Aanwezig zijn naast Marc van den Bergh;

- mw. M. Verbocht projectleider ruimtelijke ontwikkeling Gemeente Roosendaal
- dhr. J. de Craen adviseur planoloog bureau Dhondt
- dhr. R. Mijnsbergen initiatiefnemer van het plan en notulist

Historie van Wegrestaurant 't Anker

Sinds 1922 is wegrestaurant 't Anker een begrip geweest in de transportwereld waar veel chauffeurs een fijne rustplaats hadden en konden genieten van een fijne maaltijd.

Ten zuiden van de Wouwbaan stond voorheen het restaurant met het terras. Het terrein aan de noordzijde van de Wouwbaan werd gebruikt voor het parkeren van de vele vrachtwagens.

De meeste tijd is het restaurant gerund geweest door fam. Lauwen en dat heeft geduurd tot ca. 1988. Daarna is het wegrestaurant van verschillende eigenaren gewisseld.

Het gebouw van 't Anker was in 2019/2020 zodanig ver teruggelopen dat dit niet meer te herstellen was en is besloten het pand te slopen. De sloop vond plaats in mei 2020. Hierna hebben de initiatiefnemers de percelen aangekocht met als doel er iets nieuws op te realiseren.

Huidig bestemmingplan / omgevingsplan

In Nederland zijn alle locaties vastgelegd in een bestemmingsplan wat sinds 1-1-2024 gewijzigd is in de naam omgevingsplan. In zo'n plan heeft de overheid aangegeven welke functies bepaalde gronden kunnen hebben.

Bij raadpleging van de kaart van het omgevingsplan rondom 't Anker staan de verschillende kleuren voor de verschillende functies.

- De groene kleur = een agrarische bestemming

- De gele kleur = een woonbestemming
- De paarse kleur = een bedrijven bestemming
- De grijze kleur = een verkeersbestemming
- De rode kleur = een horeca bestemming

De percelen betrokken bij 't Anker hebben de dus de bestemmingen horeca, verkeer en agrarisch. Per categorie heeft de gemeente in het omgevingsplan aangegeven wat de invulling mag zijn voor deze functie. Zo is voor het rode vlak, de horecalocatie, aangegeven dat;

- 40% van het gehele (rode) vlak mag ingevuld worden met een bouwwerk
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m1
- De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn aangegeven
- Het type categorie horeca is no. 4 wat staat voor middelzwaar → dit houdt in dat het bouwwerk gedurende de nacht geopend mag zijn denk hierbij aan een café restaurant + een logies functie o.d.

Het rode horecavlak is ca. 2500 m2 groot en dus mag er een gebouw met een grondoppervlak van max. 1000 m2 worden gebouwd met een hoogte van 10 m1.

Dit is tot op heden de bestemming van het horeca gedeelte.

Met dit gegeven zijn de initiatiefnemers in 2020 aan de slag gegaan om een nieuwe invulling voor de horeca te krijgen. Hierbij heeft de gemeente aangegeven dat ze graag de parkeerplaatsen naast het gebouw willen hebben (uit veiligheidsoverweging) en niet meer zoals bij 't Anker aan de overzijde van de Wouwbaan.

Massastudie

Met de voorschriften uit het omgevingsplan is een fictief gebouw uitgewerkt wat aansluit bij de regels uit het omgevingsplan. Dit is een zo genaamde massastudie. Qua idee voor de horeca invulling is Hotel de Jonckheer uit Ossendrecht als voorbeeld genomen. De opzet hiervan bestaat uit een goed restaurant waar de lokale bevolking graag komt eten en zijn er ruim 100 hotelkamers gemaakt voor toeristen/bezoekers en mensen die werken in het Antwerps havengebied.

De massastudie is gebruikt door de horeca makelaar van de initiatiefnemers om gegadigden te kunnen aantrekken. Op deze advertentie zijn veel reacties binnengekomen waarvan het merendeel een migrantenhuysvesting wilden exploiteren omdat dit binnen de bestemming een mogelijkheid is. Dit had echter niet de voorkeur van de initiatiefnemers.

Kandidaten

Met een aantal kandidaten zijn uitgebreide verkenningstrajecten doorlopen maar telkens was de bereidheid van de gemeente Roosendaal wat voorzichtig om vervolgstappen te ondernemen.

Bij de laatste horeca presentatie eind 2022 aan de wethouder, kwam naar voren dat de gemeente enthousiaster was over de invulling van de terreinen met een woonfunctie. In 2023 is hiervoor een eerste studie gemaakt en dit plan werd positief ontvangen en is getoetst geweest door de omgevingstafel van de gemeente.

Initiatiefplan voor wonen

Na de aangegeven bereidheid voor medewerking van de gemeente, is in 2023 Bureau de Bondt ingeschakeld voor het uitwerken van een uitgebreid initiatiefplan voor de verdere aanvraag van medewerking bij de gemeente en provincie.

In dit document is beknopt beschreven;

- Wat de huidige locatie & aanleiding is van de omgevingsplanaanpassing
- Wat de geschiedenis van de locatie is geweest
- Een schetsvoorstel van het plan met de woonpercelen
- Hoe een bijdrage geleverd kan worden aan een groene invulling
- Wat voor omgevingsonderzoeken o.a. uitgevoerd moeten worden om een woonbestemming te kunnen realiseren.

Na de goedkeurende afstemming met de provincie heeft de gemeente dit plan opgenomen in de visie Wonen in & om de dorpen.

Wonen in en om de Dorpen (door mw. M. Verbocht)

De Gemeente Roosendaal heeft de visie Wonen in en om de Dorpen opgesteld over woningbouw in de dorpen. Hierin is het toekomstperspectief voor woningbouw in en om Wouw, Heerle, Wouwse Plantage, Nispen en Moerstraten beschreven. Er is onderzocht welke locaties mogelijk geschikt zijn en stelden een ontwikkelkader op per dorp. Per gebied wordt in het ontwikkelkader gespecificeerd welke aspecten van belang zijn en hoe de ontwikkellocatie daarin geïntegreerd dient te worden, met als doel een versterking van de omgeving te realiseren en woningbouw mogelijk te maken. De totstandkoming van de visie en het ontwikkelkader vond plaats in samenwerking met inwoners, initiatiefnemers, Provincie Brabant, Waterschap Brabantse Delta en andere betrokken stakeholders uit het gebied, met als doel een breed gedragen visie. De visie is op 17 april 2025 door de gemeenteraad goedgekeurd geweest.

Zo is in de visie het ontwikkelkader opgenomen voor het plan van de 12 woonpercelen in buurtschap Boeiink en hebben de initiatiefnemers hun plan uitgewerkt binnen dit kader. Met deze bijeenkomst vindt de planpresentatie plaats voor de direct omwonende met als doel om te werken naar een definitief ontwikkelplan en vervolgens een bestemmingswijziging. De initiatiefnemers nemen de regie in het ontwikkelen, participeren en communiceren.

Omgevingsonderzoeken

Nu de provincie en gemeente hebben aangegeven dat ze hun medewerking kunnen verlenen aan een omgevingsplan wijzigen zullen er eerst een aantal technische onderzoeken uitgevoerd moeten worden om te bekijken of woningen op de planlocatie wel mogelijk zijn. Deze onderzoeken moeten worden uitgevoerd door onafhankelijke en goedgekeurde ingenieursbureaus

1. **Verkennd bodemonderzoek** → een woning mag niet gebouwd worden op vervuilde grond dus zijn er bodemonsters van alle percelen onderzocht of er geen vervuilde grond aanwezig is.
2. **Watertoets** → Afvoer van regenwater mag met de huidige wetgeving niet meer aangesloten worden op het rioolstelsel. Dit regenwater moet bij het eigen perceel in de bodem worden geleid. Dit omdat het rioolstelsel door de steeds zwaarder wordende regenbuien overbelast kan geraken en om ervoor te zorgen dat het grondwater wordt aangevuld in drogere periodes.

3. **Activiteiten milieuzonering / geurhinder veehouderijen** → In de omgeving van de ontwikkellocatie wordt bekeken of er bedrijven aanwezig zijn die voor hun uitoefening invloed kunnen hebben op het woonplan.
4. **Stikstof depositie** → In kaart moet worden gebracht of de stikstof uitstoot in de bouwfase en de gebruiksfase niet de voorgeschreven norm overschrijft.
5. **Flora & Fauna** → Hierbij vindt er een onderzoek plaats naar bijzondere diersoorten en planten binnen de planlocatie. Uit de verkenning is naar voren gekomen dat een aanvullend onderzoek naar marterachtigen ook moest worden uitgevoerd.
6. **Archeologisch onderzoek** → uit de historische kaarten is gebleken dat in het terrein mogelijk iets van historische waarde gevonden zou kunnen worden. De zuidkant van de Wouwbaan is in 2022 en pas recent de noordzijde. Middels lange en brede proefsleuven wordt de bodem laag voor laag afgegraven.
7. **Verkeersgeluid** → Hierbij zijn er geluidmetingen uitgevoerd om te bekijken wat de geluidsbelasting gaat zijn op de toekomstige woningen.
8. **Verkeer** → Via de gemeente zelf wordt gecontroleerd of het plan van de woonpercelen correct in te passen valt in de bestaande verkeerssituatie.
9. **Brandweer advies** → De brandweer geeft advies om te bekijken of de toekomstige woningen benaderbaar in geval van brand.

Het concept voor het woonplan

Volgens de laatste bijgewerkte versie (16-10-2025) omvat het plan 12 stuks vrije sector kavels, 7 stuks aan de noordzijde en 5 stuks aan de zuidzijde van de Wouwbaan. Het is de bedoeling dat alleen kavels verkocht gaan worden aan toekomstige eigenaren waardoor hun zelf een eigen woning kunnen ontwerpen en bouwen. Er is gekozen voor een ruime opzet van de kavels omdat dit goed aansluit bij de wijze waarop de woningen langs de Wouwbaan en Roosendaalsebaan zijn ingericht. De woonpercelen worden ontsloten via een eigen parallelweg waardoor de impact op de openbare weg zo gering mogelijk is.

Zowel aan de noord en zuidzijde zal er een wadi (= Water Afvoer Drainage en Infiltratie) ingericht worden voor de opvang van regenwater. Dit is een droogvallende waterberging. Momenteel loopt nog een afstemming met de gemeente over de juiste hoeveelheid regenwater die opgevangen moet worden. Als groene zoom langs de woonpercelen wordt het plan afgesloten met een invulling van streekeigen beplanting waarvoor de uitwerking wordt gemaakt door een landschapsarchitect. Na overleg met de bewoners aan de Vroenhoutseweg is door hun aangegeven dat de dijk behouden zou moeten blijven. Deze optie is mogelijk en is in het getoonde plan schematisch weergegeven. De dijk kan in overleg met de bewoners voorzien worden van beplanting.

De wens van de gemeente is om de bomenrij langs de Wouwbaan door te zetten tot ongeveer aan het kruispunt Vroenhoutseweg/Boeiinksestraat maar omdat hier nogal wat kabels en leidingen in de ondergrond aanwezig zijn moeten de goede posities nog bepaald worden.

Tussen de woningen onderling en richting de perceelsgrenzen is er een verplichte afstand om op te nemen waardoor de woningen echt uit elkaar moeten worden gebouwd.

Beeldkwaliteit

Voor de toekomstige te maken woningen zijn er i.o.m. de gemeente spelregels gemaakt hoe de woningen qua model onderworpen moeten worden. Dit is vastgelegd in een zogenaamd beeld kwaliteitsplan.

Voor de 12 kavels wordt uitgegaan van;

- Woning met een schuine kap
- Een goothoogte 4 m1 en een nokhoogte 10 m1
- In ieder kavel is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de toekomstige woning moet worden gerealiseerd.
- De situering van de toekomstige woningen tot perceel en erfgronden
- Bouwregels bijgebouwen.
- De getoonde beelden van woningen zijn voorbeelden die als referentie gebruikt kunnen worden voor de toekomstige ontwerpen van de woningen.

Einde project presentatie

Vragen en reacties n.a.v. de planpresentatie voor de 12 woonkavels;

Algemene opmerking van meerdere bewoners;

Het plan voor de woonpercelen is een positieve invulling voor de locatie maar de verkeersveiligheid is praktisch gezien niet goed ingevuld. Een verkeerssituatie, die op dit moment al als gevaarlijk en ongewenst wordt ervaren, wordt nog gecompliceerder door de insteek van de 7 woonpercelen aan de noordzijde op de Vroenhoutseweg. Dit stuk van de Vroenhoutseweg is al erg onveilig vanwege de hoge snelheid waarmee er wordt gereden en de situatie van de overhaakse aansluiting van de Vroenhoutseweg op de Wouwbaan. Weggebruikers (met name vrachtauto's) komende vanuit de richting Roosendaal nemen hierdoor een (te) ruime bocht richting de Vroenhoutseweg. Hierdoor ontstaan gevaarlijke situaties voor verkeer (fietsers + gemotoriseerde weggebruikers) die voorgesorteerd staan om de Wouwbaan op te gaan. Nu wordt aangegeven dat ook de inrit van de 7 woningen erbij komt wat de situatie nog veel gevaarlijker maakt.

De verkeersinrichting is een aangelegenheid die de door gemeente moet worden ingevuld en heeft geen betrekking op het plan met de woningen.

Volgens de bewoners is het veiliger om een verkeersremmende maatregel in te richten op de Vroenhoutseweg en de ontsluiting van de 7 woningen achter de bushalte (richting Wouw) te laten insteken op de Wouwbaan.

Reactie initiatiefnemers;

De initiatiefnemers van het plan onderschrijven deze zorg. In hun eerste planvoorstel is aangegeven om de insteek voor de 7 woningen op de Wouwbaan te maken. Na beoordeling (indertijd) heeft de verkeerskundige afdeling van de Gemeente Roosendaal aangegeven dat de insteek hiervan aan de Vroenhoutseweg moet plaats vinden.

Vrij recent, na gesprekken gevoerd te hebben met de directe buurtwoners aan de Vroenhoutseweg, is nogmaals voorgelegd om de insteek voor de 7 woningen te maken op de Wouwbaan.

Reactie gemeente;

Verkeer op de Wouwbaan heeft voorrang op de zijstraten, waardoor het niet hoeft te stoppen en ter hoogte van het kruispunt (waarnaast de voorziene ontwikkeling is gelegen) harder rijdt dan het verkeer in de zijstraten. Daarnaast zijn de verkeersintensiteiten op de Wouwbaan hoger dan op de Vroenhoutseweg en Boeiinksestraat.

De Wouwbaan is onderdeel van een hoofd fietsroute en de Vroenhoutseweg en Boeiinksestraat niet, waardoor er meer fietsverkeer over de Wouwbaan rijdt. Voor fietsers die gebruik maken van de in-/uitrit is het veiliger om via de Vroenhoutseweg en Boeiinksestraat de Wouwbaan over te steken, omdat ter plaatse de snelheid van het gemotoriseerde verkeer lager is dan op de Wouwbaan.

2^e reactie initiatiefnemers:

De initiatiefnemers hebben voorafgaand aan de buurtinfo avond nogmaals aan de gemeente aangegeven dat een insteek van de 7 woningen op de Vroenhoutseweg niet ondersteunt wordt door de buurtgemeenschap en hebben gevraagd de situatie opnieuw te bekijken.

Vraag van een bewoner:

Met de ontwikkeling van het plan is er wellicht een mogelijkheid om nu de verkeerssituatie te verbeteren door wellicht een rotonde te plaatsen op de kruising Boeiinksestraat / Wouwbaan / Vroenhoutseweg.

Reactie:

De gemeente zal reactie kunnen geven op deze vraag of dat dit realiteit is. Dit is niet voorbehouden aan de initiatiefnemers van het plan.

Vraag van een bewoner:

Als je vanuit de Boeiinksestraat de Wouwbaan op wilt rijden richting Wouw (of andersom) is het in de huidige situatie goed te overzien omdat de parkeerplaatsen van 't Anker er nog liggen. Als je naar het huidige plan kijkt voor de 5 woningen ten zuiden van de Wouwbaan lijkt dit onoverzichtelijker te worden door met name de groen invulling.

Reactie:

De huidige voorstelling van het plan is schetsmatig en nog geen uitvoeringstekening vandaar dat het e.e.a. lastig te beoordelen is. Naast de stoplocatie om vanuit de Boeiinksestraat de Wouwbaan op te gaan kan de binnenbocht van de straat verbreed worden omdat dit strookje perceel eigendom blijft van de gemeente i.v.m. aanwezige ondergrondse leidingen. Direct naast deze stoplocatie zal een wadi ingericht worden voor het zuidelijk deel van het plan waardoor er goed zicht blijft op de kruising

Vraag van een bewoner:

Is het denkbaar dat een toekomstige bewoner zijn perceel 100% zou kunnen voorzien van verharding.

Reactie:

De personen die van de woonpercelen gebruik gaan maken zullen met de grootte van de kavels wel een voorkeur hebben om zoveel mogelijk groen op te nemen in hun eigen woonomgeving. De initiatiefnemers zijn daarnaast voornemens om de waterbergingsseis notarieel op te nemen in de koopakten van de percelen waardoor de regels van infiltratie worden doorgelegd naar de gebruikers.

Vraag van een bewoner:

Hoe gaan de nieuwe woningen eruit zien?

Reactie; De initiatiefnemers gaan geen woningen bouwen maar bouwpercelen uitgeven. De toekomstige eigenaren kunnen dan hun eigen woning ontwerpen en bouwen waarbij ze wel aan het beeldkwaliteitsplan moeten volgen.

Vraag van een bewoner:

Waarom is er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd aan de zuidzijde van de Wouwbaan.

Reactie; In 2022 is al een archeologisch onderzoek door ingenieursbureau Raab uitgevoerd aan de zuidzijde van de Wouwbaan. Dit is toen uitgevoerd i.v.m. de horecaplannen die er waren voor de zuidzijde. Het onderzoek is geregistreerd in Raap-Rapport 5815.

Vraag van een bewoner;

Als de locaties van de nieuwe bomen langs de Wouwbaan bekend zijn dan liever niet te kiezen voor eikenbomen. Als er eikenbomen bijgeplant gaan worden geeft dit veel meer kans op de eiken processie rups.

Reactie;

Dank voor deze opmerking. Dit wordt opgenomen met de landschapsarchitect.

Vraag van een bewoner;

Waarom is de hoek Boeiinksestraat/Wouwbaan ingericht met een wadi en waarom is deze niet elders gepositioneerd?

Reactie;

Met het maken van een stedelijk ontwerp wordt altijd gekeken hoe het ruimtebeslag zo optimaal mogelijk kan worden ingedeeld. Binnen dit kader zijn uiteraard meerdere varianten mogelijk. De wadi is hier gepland omdat dit stukje terrein vrij kwam in het ontwerp en omdat het maaiveld hier lager ligt dan het overige terrein waardoor de wadi via natuurlijk verloop van de HWA afvoerleidingen correct gevoed kan worden.

Het is niet mogelijk om een wadi aan te leggen lager dan de GHG (= gemiddeld hoogste grondwaterstand) en een wadi moet voor goed functioneren gevoed kunnen worden via een natuurlijk verval.

Toegezegd is dat het rapport Watertoets no. 265555515.003 van de datum 17-12-2024 van Econsultancy gedeeld wordt met de verslaglegging.

Vraag van een bewoner;

Wordt er nog een buurtinfo in later stadium gepland?

Reactie; Indien er geen forse wijzigingen in het planontwerp plaatsvindt zal het niet nodig zijn om opnieuw een buurtinformatie in te plannen. Mocht dit wel het geval zijn of mocht er behoefte zijn om opnieuw een buurtinformatie in te plannen dan wordt dit zeker ingepland.

Op de website van www.berghvastgoedenontwikkeling.nl zal een projectpagina worden ingericht waarop de meest actuele informatie over het plan beschikbaar zal zijn.

Afsluiting & vervolg

Namens de initiatiefnemers willen we u graag bedanken dat u aanwezigheid bent geweest op de buurtinformatie avond of dat u gevraagd heeft om het verslag van de presentatie. We hopen dat u hiermee tot op heden voldoende geïnformeerd bent over het voornemen om de bestaande locatie van wegrestaurant 't Anker om te zetten naar 12 woonpercelen.

Op de gestelde vragen, zoals hiervoor weergegeven, is een eerste reactie gegeven. Voor aantal vragen/opmerkingen zal dit voldoende zijn maar voor de volgende vragen zal een aanvullende reactie worden opgesteld;

1. Verkeerssituatie m.b.t. te snel rijdend verkeer Vroenhoutseweg
2. De geprojecteerde insteek van de 7 woningen op de Vroenhoutseweg; De voorkeur van de bewoners is om deze te laten insteken op de Wouwbaan.
3. Het aanleggen van een verkeersveiliger situatie bijvoorbeeld via een rotonde op de kruising Boeiinksestraat / Wouwbaan / Vroenhoutseweg.
4. Zodra de locatie van de op te nemen bomen langs de Wouwbaan bekend zijn zullen deze verwerkt worden in het plan en zal aangegeven wat voor type bomen dit gaan worden (bij voorkeur geen eikenbomen).
5. De invulling van de waterberging (m.b.t. wadi's) in het plan zodra er overeenstemming is met de gemeente Roosendaal over de hoeveelheid water welke geborgd moet gaan worden.

Zodra we een reactie hebben over deze voornoemde zaken zullen we dit aan u persoonlijk per e-mail laten weten. We streven erna om dit uiterlijk voor eind november a.s. te realiseren.

Mocht er nog iets onduidelijk zijn of heeft u nog een vraag of opmerkingen of mocht u behoefte hebben aan een persoonlijk gesprek dan kunt u contact opnemen met Marc van den Bergh te bereiken via info@berghvastgoedenontwikkeling.nl.

De vervolgprocedure van de omgevingsplan wijziging bestaat uit het verkrijgen van goedkeuring voor het plan door het college van B&W en de Raad van de gemeente Roosendaal. Na goedkeuring hiervan zullen alle werkzaamheden worden verricht voor het opstellen van het concept gewijzigd omgevingsplan. Dit concept omgevingsplan zal t.z.t. (medio/eind 2026) door de gemeente gepubliceerd worden zodat eenieder dit kan inzien.

Op de website www.berghvastgoedenontwikkeling.nl zal een projectpagina worden ingericht waarop actuele informatie geplaatst zal worden over de voortgang van het plan, de meest actuele uitwerking van de tekening en het verslag van deze buurtinfo avond worden gepubliceerd.

Mocht u nog nadere vragen hebben dan kunt u deze altijd insturen via het e-mail adres;

Info@berghvastgoedenontwikkeling.nl

Met dit plan willen we een positieve invulling te geven aan de locatie van voormalig Wegrestaurant 't Anker en hopen door samenwerking met u dit plan te kunnen realiseren.

Met vriendelijke groeten,

Marc van den Bergh