



Aan de gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal.

Roosendaal 4 januari 2012

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Bloemschevaert", zaaknummer 591564

Geachte gemeenteraad,

Hierbij maken wij onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan "Herontwikkeling Bloemschevaert" kenbaar.

Inspraak en communicatie.

Wij hebben ernstig bezwaar tegen het feit dat wij tijdens informatie-avonden inspraak kregen over een reeds volledig ontwikkeld en uitgewerkt plan, waarover kennelijk reeds in 2007 afspraken waren gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemers.

In de beantwoording van onze inspraakreactie in het Inspraak- en overlegrapport (onder 1) wordt vermeld dat die gemaakte afspraken tussen gemeente en de ontwikkelaar zijn gepubliceerd. Omdat we steeds nauwgezet alle publicaties van het gemeentebestuur volgen, verbaast het ons dat we deze publicatie hebben gemist. Om die reden willen we alsnog weten wanneer die publicatie heeft plaats gevonden en zo ja, in hoeverre ons de mogelijkheid is geboden hierop inhoudelijk te reageren, c.q. dat ter zake inspraak is verleend.

Begin 2009 werd ons toevalligerwijs door de vrijwilligers van het complex Bloemschevaert verteld hoe de nieuwbouwplannen voor de Bloemschevaert er uit zagen. Er was toen kennelijk al wel intern overleg gepleegd met de bewoners en de vrijwilligers, echter niet met de omwonenden.

Bij brief van 20 februari 2009 zijn we, als omwonende, voor het eerst uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst op 26 maart 2009. Omdat wij toen niet in Nederland waren, hebben we nadien per e-mail onze reactie gegeven op de plannen. Bij navraag waar het antwoord op onze reactie bleef, bleek dat we niet op de mailinglijst stonden. Dit alles is gecorrigeerd bij brief van 28 juli 2009

Op 20 mei 2010 was vanaf 19.30 tot uiterlijk 21.30 uur een inloopbijeenkomst georganiseerd over het voorlopig ontwerp van de nieuwbouw en de buitenruimte. Toen ik om ca. 21.00 uur de inloopbijeenkomst bezocht, was alle info opgeborgen en zat men gezellig aan een biertje. Er werd geen aanstalten gemaakt nog enige informatie te verschaffen, terwijl de informatiebijeenkomst tot 21.30 uur zou duren. De medewerkster van de gemeente heeft mij toen de volgende dag het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd.

Geconstateerd moet worden dat elke inbreng onzerzijds niet onderbouwd terzijde is geschoven en aan de plannen tussentijds niets is veranderd omdat ze binnenskamers voorafgaand aan de inspraak al "in de beton" waren gestort. Het verlenen van inspraak in dit stadium heeft geen zin meer omdat de zaken dan al onomkeerbaar blijken te zijn. In de geest van de bedoeling van de wetgever had inspraak gegeven moeten worden ten aanzien van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het programma van eisen en vervolgens per afgesproken fase een terugkoppeling. Slechts het volstaan met inloopavonden in plaats van een collectieve informatie- en/of inspraakbijeenkomst is onvoldoende bij een dergelijk groot en ingrijpend project.

Volgens telefonische mededeling van de gemeentelijk projectleider wordt (na de sluitingsdatum van het indienen van zienswijzen inzake het ontwerp-bestemmingsplan Bloemschevaert) tijdens een informatiebijeenkomst eind deze maand of begin volgende maand, het bouwplan aan de omwonenden gepresenteerd. Over het sloop- en bouwproces dat naar alle waarschijnlijkheid gedurende enkele jaren pal voor onze woning zal plaatsvinden weten we, ondanks onze herhaalde vragen, nog steeds niets. Het gemis aan informatie kan ertoe leiden dat we eventuele bezwaren niet meer binnen deze procedure kunnen inbrengen.

Een door ons eind 2010 gemaakte afspraak, met portefeuillehouder wethouder Adriaansen, om meer duidelijkheid te krijgen werd namens hem geannuleerd, omdat ambtelijk eerst nog veel zaken moesten worden uitgezocht. Zodra dit zou zijn gebeurd, zou het gesprek plaatsvinden. Het enige wat gebeurde is dat we bij brief van 24 november 2011 de beantwoording van onze inspraakreactie kregen toegestuurd waarin werd aangegeven dat de inspraakreactie niet had geleid tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Ons bezwaar is dat inspraak gegeven is ten aanzien van een plan waarover al vaste afspraken waren gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Kwaliteit stedenbouwkundig plan.

De huidige stedenbouwkundige kwaliteit van de Bloemschevaert is dat de bewoners en omwonenden dit gebied beleven als uitermate aangenaam en rustig door de opzet van de bebouwing in een oase van groen, dat zich afgelopen 30 jaar hier goed heeft ontwikkeld en het water van de Dijkwetering. Bovendien is het gebied met name langs de Dijkwetering en gericht op de Diamantdijk een zichtlocatie met een hoge kwaliteit vanwege die groene setting, de bescheiden laagbouw en een acceptabele hoogbouw van 5 woonlagen op afstand. Bovendien is het een belangrijke route voor de bezoekers van de centrale voorzieningen in de wijk Kortendijk, w.o. het Dijkcentrum.

Het voorliggende plan is een complete omslag omdat het voorziet in ca. 300 wooneenheden op een perceel waarop naast het hoofdgebouw ca. 90 aanleunwoningen (met uitsluitend wonen op de begane grond). Er is dus sprake van bijna een verdrievoudiging van het aantal wooneenheden. Het plan voorziet in uitsluitend gestapelde bouw met hoogten variërend van 8 tot 28 meter, alsmede in de aanleg van 296 bovengrondse parkeerplaatsen. De blokvormige bebouwing, de bouwhoogten en de situering van de gebouwen op het beschikbare terrein, alsmede de massale centrale parkeervoorziening hebben noch enig karakter, noch enige uitstraling. Kortom er wordt met dit plan op geen enkele manier respect getoond voor en ook niet ingespeeld op de aanwezige kwaliteit van dit gebied. De schaalgrootte en de strakke vormgeving van dit project passen niet bij het karakter van de wijk Kortendijk en nog minder bij dit prachtige terrein.

Wij hebben de indruk dat voor de totstandkoming van dit project een grote hoeveelheid (ruim 100) extra woningen als kostendragers zijn toegevoegd. Deze extra woningen kunnen o.i. ook elders (in de wijk) worden gerealiseerd. Hierdoor wordt de opgave van zoveel woningen op een beperkt terrein vereenvoudigd en kan worden volstaan met bouwhoogten die passen in deze omgeving. Het leefklimaat zal voor de bewoners van het complex dan ook beter zijn, omdat vanwege de hoogbouw er constant sprake zal zijn van wind en tocht. Tevens zal de hoogbouw schaduwwerking veroorzaken op de woningen en de balconen van een groot aantal woningen (zie zon/schaduwstudie). Vanwege de inkijk in de woningen en op de balconen zal ook enige beperking van de privacy plaatsvinden.

De bouwhoogten en de situering van het hoofdgebouw.

De 6 verschillende bouwhoogten van het hoofdgebouw nabij de Dijkwetering is onrustig. De bouwgrens van het hoofdgebouw aan de zijde van de Dijkwetering wordt geplaatst in nagenoeg dezelfde bebouwingslijn van de bestaande aanleunwoningen. (ca. 3 meter hoog) Hiervoor in de plaats komt nu een bouwmassa met een lengte van 45 meter (parallel aan de Dijkwetering) en een bouwhoogte van 15 meter. Deze bouwmassa ligt dan op een afstand van 10 tot 15 meter van de Dijkwetering.

Het gedeelte van het hoofdgebouw met de bouwhoogte van 28 meter, is 30 meter breed en 20 meter diep en omvat 8 bouwlagen. Een bouwhoogte van 28 meter, exclusief de bebouwing/installaties op het dak, die buiten beschouwing worden gelaten, past niet in de laagbouwwijk Kortendijk.

Op het perceelsgedeelte van de geplande hoogbouw staan nu aanleunwoningen op een acceptabele afstand tot de Dijkwetering en dit verhoudt zich goed met elkaar. Het is onaanvaardbaar om op diezelfde afstand tot de Dijkwetering en in de groenzone een stenen massa neer te zetten met een lengte van 45 meter en met bouwhoogten van 15 tot 28 meter. De bouwhoogten worden nog eens extra geaccentueerd door het naastgelegen langgerekte parkeerterrein met 296 bovengrondse parkeerplaatsen, welk terrein een breedte heeft ca. 40 meter en een lengte van nagenoeg 200 meter.

De bouwhoogte en situering van de watervilla's.

Deze voor verkoop bestemde woningen bestaan uit 4 bouwblokken. Deze bouwblokken hebben een bouwhoogte van 12 meter en worden gebouwd op een 2 meter hoge "ondergrondse parkeerkelder" met een lengte van 110 meter. De watervilla's en de parkeerkelder zijn geprojecteerd op een afstand, variërend tussen 8 en 15 meter, van de Dijkwetering. Op deze manier is hier sprake van een gesloten bebouwing van 110 meter lengte en wisselende bouwhoogte van 12 en 2 meter pal op de Dijkwetering.

Opbouw zichtlocatie.

Tussen het hoofdgebouw en de watervilla's is een 40 meter breed parkeerterrein geprojecteerd. Dit parkeerterrein heeft een diepte van 200 meter en scheidt het volledige complex in 2 delen.

De zichtlocatie van de Bloemschevaart parallel aan de Dijkwetering is in het ontwerp-bestemmingsplan als volgt opgebouwd:

- Hoofdgebouw, bouwmassa 45 meter lang en 15 tot 28 meter bouwhoogte,
- Parkeerterrein 40 meter breed en 200 meter diep
- Watervilla's met parkeerkelder, bouwmassa 110 meter lang en wisselende bouwhoogten van 12 en 2 meter

Ten opzichte van de bestaande aanleunwoningen wordt de bebouwing van de watervilla's op meerdere plaatsen 25 tot 30 meter opgeschoven richting Dijkwetering. Hierdoor bedraagt de kortste afstand tot de Dijkwetering nog maar 8 meter.

De beschreven opbouw maakt duidelijk dat de kwaliteit van deze zichtlocatie volledig te niet wordt gedaan in plaats van deze te benutten.

Aantasting optimale belevingswaarde Dijkwetering.

In dit verband wordt verwezen naar blz. 23 van de toelichting, waarin volgens het Waterplan Roosendaal voor de Dijkwetering de aanvullende typologie "wijkwaterwensen" geldt. Dit impliceert het streven naar optimalisatie van de belevingswaarde van de Dijkwetering. Zowel de (buurt) bewoners als de passanten beleven en waarderen de huidige ruimtelijke kwaliteit van de Dijkwetering als zodanig. Door de huidige projectie van de parkeerkelder met de watervilla's wordt die belevingswaarde voor dit gedeelte van de Dijkwetering teniet gedaan. Hiermee wordt gehandeld in strijd met het eigen waterplan.

Uit het voorgaande zal u duidelijk zijn dat wij gegeven het huidige ontwerp-bestemmingsplan bezwaar hebben tegen de situering en de bouwhoogten van de beoogde bebouwing, alsmede de projectie van het parkeerterrein nabij het hoofdgebouw, voor het gedeelte van bouwlocatie langs de Dijkwetering en gericht op de Diamantdijk, dat als zichtlocatie dient te worden aangemerkt. Dit plan is op dit onderdeel dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt in strijd gehandeld met het Waterplan Roosendaal.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen alsnog een aantal verbeteringen worden doorgevoerd.

Noodzaak en gevolg extra aantal woningen in relatie tot de woningvoorraad in Kortendijk.

De noodzaak om ruim 100 extra koop- en huurwoningen in dit project mogelijk te maken is in het geheel niet (cijfermatig) onderbouwd. Ook de beantwoording van de vraag naar de gevolgen ervan voor de bestaande woningvoorraad in Kortendijk is niet inhoudelijk beantwoord. Alvorens de bouw van een dergelijk aantal extra woningen op een verantwoorde wijze toe te laten, dienen de gevolgen ervan voor de in voorbereiding/aanbouw zijnde woningbouwprojecten binnen deze wijk wel in beeld zijn. In de beantwoording van onze inspraakreactie onder 5 wordt aan beide vragen/opmerkingen volledig voorbij gegaan.

Ons bezwaar is dat die ontbrekende informatie noodzakelijk is voor de onderbouwing van de extra toegestane woningaantallen in het ontwerp-bestemmingsplan en om aan te tonen dat het belang van de volkshuisvesting voor de wijk Kortendijk hiermee wordt gediend.

Het valt op dat voor de woningen bestemd voor de speciale doelgroepen (met een zorgcomponent), dus een bijzondere woonvorm, geen specifieke regeling is opgenomen, dit ter onderscheiding van de reguliere bewoning. In hoeverre wordt veilig gesteld dat de verhuur en de verkoop van de woningen daadwerkelijk plaats vindt aan de doelgroep voor wie deze locatie ook is bedoeld. De wijze waarop de functie wonen nu is toegekend, biedt de mogelijkheid een deel van die woningen elders in de wijk Kortendijk te bouwen.

Logistiek.

Het dienstenverkeer (aan- en afvoer van goederen) zou zich volgens de toelichting gaan afspelen via de keerlus vanuit de Diamantdijk. Nergens wordt duidelijk beschreven hoeveel verkeersbewegingen dat met zich meebrengt en op welk tijdstip van de dag.

In de rapportage van de Milieudienst wordt dit aspect niet besproken of getoetst. Deze vraag is door ons meerdere keren gesteld en bij de beantwoording van onze inspraakreactie onder 6 wordt hier geen (concreet) antwoord op gegeven. Er wordt wel uitgegaan van het minimaliseren van opstoppingen op deze weg.

Mogelijke opstopping op een doorgaande weg als de Diamantdijk is onwenselijk. Dit probleem hoeft niet plaats te vinden door de bevoorrading te blijven laten plaatsvinden via de Covellijndijk.

Om deze reden maken wij bezwaar tegen het feit om het bevoorradersverkeer langs de keerlus te laten plaatsvinden. In verband hiermee kan de begrenzing van het ontwerp-bestemmingsplan worden beperkt tot

de directe omgeving van de in te richten keerlus. Dit is een reden te meer om de zeer ruim gelegde plangrens op de Diamantdijk terug te brengen tot de Dolomietdijk.

Parkeervoorzieningen.

Het is kwalitatief uitermate slecht dat zo'n groot deel van het gebied wordt gebruikt voor het bovengronds parkeren. Vanwege het grote aantal parkeerplaatsen is ondergronds parkeren ook hier voor huurwoningen een must. Door het aantal woningen gelijk te houden aan het huidige aantal behoeven minder parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit vermindert het probleem essentieel.

Bij bovengronds parkeren is het ook mogelijk die plaatsen verantwoord in te passen. In hoeverre is er consequent aan gewerkt om de parkeerplaatsen in de nabijheid van de woningen te projecteren. Voor ouderen is het fysiek soms onmogelijk grotere afstanden af te leggen. Ook de sociale veiligheid vergt de nabijheid van parkeren en wonen.

De argumenten pro en contra voor geconcentreerd of gedeconcentreerd parkeren hangen nauw samen. Relevant is wat de doorslag moet geven, het wooncomfort van de ouderen waarbij meer rekening wordt gehouden met de fysieke beperkingen en het gevoel van sociale veiligheid en de stedenbouwkundige meerwaarde van gedeconcentreerd parkeren, tegenover de kostenbesparende centrale parkeervoorziening, die stedenbouwkundig onaantrekkelijk is en niet comfortabel is voor de bewoners en gebruikers van het complex. Door de west/oost ligging van deze 200 meter lange parkeerstraat, die aan weerszijden wordt omsloten door 14 meter hoge gevels, zal de gebruikelijke westenwind het leefklimaat hier optimaal negatief beheersen.

Vanuit onze persoonlijke situatie maken we ook bezwaar tegen de situering en vormgeving van dit centrale parkeerterrein, omdat alle verkeersbewegingen op dat terrein zullen plaatsvinden in het zicht vanuit onze woning en zelfs van onze huiskamer. In dit verband wordt opgemerkt dat het niet alleen een parkeervoorziening is, maar dat ook alle bestemmingsverkeer voor de 70 watervilla's en de bewoners van het daarbij gelegen cluster met 30 woningen, richting onze woning zal moeten rijden om de parkeergarage en de parkeerplaatsen te kunnen bereiken.

Wij kunnen niet aanvaarden dat we steeds geconfronteerd gaan worden met alle verkeersbewegingen op het parkeerterrein en het licht van de koplampen van die auto's. Ook het uitzicht op de bouwmasse van de half ondergrondse parkeervoorzieningen en de verharding van de ca. 296 bovengrondse parkeerplaatsen met de daarop geparkeerde auto's is onaantrekkelijk en betekent een onaantvaardbare verslechtering van het uitzicht vanuit onze woning en tuin. De kwalitatieve rustige beleving van onze woning wordt onevenredig aangetast.

De situering van de "parkeerstraat" in de west/oost-richting zorgt er bovendien ook voor dat onze woning in de volle omvang komt te staan de in ons land hoofdzakelijk aanwezige westenwind. De wind wordt nog extra versterkt door de "kanalisatie" van de aan weerszijden van de parkeerstraat gelegen gesloten hoge bebouwing. Door het ontbreken van een buffer komt ook het verkeerslawaai van de rijksweg A 58 rechtstreeks op onze woning af. Het verblijfsklimaat van onze voor- zij- en gedeeltelijk achtertuin en het woongenot binnen de woning worden hierdoor volledig aangetast.

Door het college wordt bij de beantwoording van de inspraakreactie ontkend dat we vanuit onze woning hinder zouden kunnen ondervinden van het parkeren op het parkeerterrein, omdat het parkeren op 200 meter afstand van onze woning zou plaatsvinden.

Volgens de toelichting zal op het parkeerterrein tussen het hoofdgebouw en de watervilla's voornamelijk worden geparkeerd door de gebruikers van het hoofdgebouw. Het gebruik hiervan zal veel intensiever zijn dan het regulier parkeren door de bewoners van de woningen. Bovendien ligt dit gedeelte van het parkeerterrein ca. 60 meter tegenover de raampartij van onze huiskamer. Door het college wordt de ontkenning van de hinder binnen een bepaald scenario geschetst, welk scenario niet correct is en bovendien strijdig met de feitelijke situatie.

Het zou goed zijn de situatie ter plaatse te bekijken, dan kan worden geconstateerd dat het maaiveld van de locatie Bloemschevaert duidelijk hoger ligt dan onze percelen aan de Diamantdijk. Hoeveel hoger zal bij de gemeente inmiddels bekend zijn, omdat het kadaster recent de hoogteverschillen in dit gebied heeft ingemeten. Mogelijk wordt het voor de gemeente dan duidelijker en verklaarbaar waarom wij in dit verband juist ons bezwaar uiten tegen de overlast van het licht van de koplampen in onze huiskamer. We hebben hier reeds hinder van afkomstig van de auto's die naast de huidige woning Covellindijk nr. 79 parkeren. Omdat het slechts om enkele parkeerders gaat, hebben wij hierover tot nu toe niet geklaagd.

Uit de beantwoording van de inspraakreactie onder 9 blijkt dat de gemeente denkt aan een oplossing om voor een groot deel aan onze bezwaren tegemoet te kunnen komen. De door het college bedachte oplossing is tot nu toe niet besproken met ons, we hebben hiervan nu voor het eerst kennis kunnen nemen. Het zal u duidelijk zijn dat tegen de geschetste situatie bezwaren hebben en we verwachten dat voor onze situatie met ons oplossingen worden besproken, die structureel, effectief, en esthetisch verantwoord zijn.

Gevolgen situering bebouwing locatie Bloemschevaart voor onze woning Diamantdijk 383.

Onze woning Diamantdijk 383 ligt precies midden voor de locatie Bloemschevaart.

Vanwege de bouwhoogten en de verschuiving van de bebouwing richting groenzone en de Dijkwetering en de doorsnijding van het project door een parkeerstraat wordt de kwaliteit van deze zichtlocatie volledig teniet gedaan. Dit is eerder in deze brief uitvoerig in beeld gebracht.

Hierdoor wordt de kwaliteit van wonen, het uitzicht vanuit onze woning, alsmede het leefklimaat van onze voor- zij- en gedeeltelijk de achtertuin ingrijpend aangetast.

De selectieve wijze waarop het college ons bezwaar tegen de gevolgen van de nieuwe situatie, vanuit onze woning gezien, bagatelliseert, stoort ons ten zeerste. Wij hebben dan ook bezwaar tegen de volgende beantwoording van de inspraakreactie (10), waarin de gevolgen van dit project voor onze situatie klein wordt genoemd en dat als volgt wordt geformuleerd:

“ Dat de bestaande bebouwing als frontje zal verdwijnen. Stedenbouwkundig verandert de structuur niet. Door het toevoegen van hogere massa's op globaal dezelfde plaatsen wordt juist een extra buffer gerealiseerd tussen de snelweg, de c-dijken, de Bloemschevaart en uw woning. Per saldo zal u minder geluid gaan waarnemen van de A58. Gezien de grote afstand vanaf de snelweg tot het complex Bloemschevaart en het feit dat we de afstanden niet verkleinen nog (moet zijn “noch”) vergroten tussen snelweg en uw woning zal van de door u geschetste verslechtering dus geen sprake zijn.”

In dit verband gaat het college gemakshalve voorbij aan het feit dat er met de parkeerstraat en de bebouwing een vrije en open corridor wordt gecreëerd, met vrij spel voor de westenwind en geen enkele buffer voor het geluid van de snelweg. Hierdoor komt onze woning met de voor- zij- en gedeeltelijk achtertuin precies in de volle omvang van de wind en het geluid te liggen. Verwezen wordt in dit verband naar de brief van 28 juli 2009, onder e, waarin ons wordt toegezegd dat een onderzoek zou worden uitgevoerd naar geluid- en windhinder. Gelet op de wijze van benadering van deze materie lijkt het erop dat dit onderzoek niet is uitgevoerd.

Verlichting.

Volgens de beantwoording van punt 11 is verlichting in het kader van het bestemmingsplan niet relevant. Inherent aan de projectie van de gebouwen, de bouwhoogten en de voorzieningen etc. in het ontwerp-bestemmingsplan is de verlichting ervan. Hiermee zullen zowel de bewoners als de omwonenden te maken krijgen. Gelet op de omvang en de bouwhoogten is het voorzienbaar is dat wij als omwonende geconfronteerd kunnen worden met een zee van licht.

Een indicatie dat met omwonenden rekening wordt gehouden, kan worden gelezen op blz. 6 van het inspraakverslag onder 2. Er zou zijn/worden gekozen voor kleinschalige masten. Wat kleinschalig is in deze, is ons niet bekend. Of we op dezelfde noemer zitten met het begrip onnodige verlichting en aantasting van de woonomgeving in termen van het voorkomen van lichtoverlast is niet duidelijk omdat we tot nu toe over dit soort zaken niet zijn geïnformeerd. Om onze rechten ter zake zeker te stellen, maken we wel bezwaar tegen de overlast van de verlichting.

Groenvoorzieningen.

Het ziet er naar uit dat al het prachtige groen en de bomen van meer dan 30 jaar oud zullen worden verwijderd om dit project te realiseren. Er is niets gedaan bestaande kwaliteit te behouden. Welk groen kan worden gehandhaafd en in hoeverre kan juist met de situering van de bebouwing aanwezige kwaliteiten worden behouden. Niets is zo gemakkelijk om kaalslag te plegen. Het getuigt van inzicht en respect voor de huidige stedenbouwkundige situatie, haar (toekomstige) bewoners en de omwonenden om de huidige kwaliteit niet teniet te laten gaan.

Momenteel vervult de groenvoorziening met name langs de Dijkwetering een maatschappelijke en sociale functie. Mensen maken nabij de woning een wandeling of laten hun hond uit. Mensen ontmoeten elkaar en hebben sociaal contact. In de huidige situatie is de Diamantdijk langs de Dijkwetering ook een zeer belangrijke route naar het winkelcentrum en de andere centrumvoorzieningen. Veel mensen vinden het prettig om dit traject te voet af te leggen omdat het een aangenaam uitzicht geeft.

Zoals eerder beschreven zijn het hoofdgebouw, de centrale parkeerplaats en de watervilla's overwegend geprojecteerd op ca. 10 meter afstand van de Dijkwetering. Omdat nog ruimte voor het onderhoud van de gebouwen, alsmede een schouwstrook van 5 meter ten behoeve van het onderhoud van de Dijkwetering door het waterschap, (moet) worden vrijgehouden van groen, impliceert dit al het prachtig aanwezige groen zal worden gekapt en verwijderd.

Volgens de beantwoording van onze inspraakreactie 12 wordt de groenstructuur noordelijk/westelijk uitgebouwd en de parkeerstraat wordt voorzien van bomen. Dit houdt dus in dat al het andere groen wordt gekapt en verwijderd. De aanwezige waardevolle bomen worden planologisch niet beschermd.

O.i. is het van belang juist voor deze zichtlocatie volop ruimte te houden voor het inrichten van dit gebied met structureel groen van hoge kwaliteit. Omdat er nu nagenoeg geen vrije ruimte voor groen meer beschikbaar is, ziet het er naar uit dat de bouw- en steenmassa van de zichtlocatie over een lengte van ca. 200 meter op geen enkele manier met structureel verantwoord groen kan worden verzacht. Voorbijgangers en omwonenden kijken dan bij de watervilla's op ooghoogte aan tegen een parkeerkeider van 2 meter hoog en 110 meter lang.

De uitbouw van de groenzone westelijk van het complex vindt plaats in een geïsoleerd gebied waar geen passanten of wandelaars komen. De huidige groenzone in dat gebied heeft tot nu toe geen enkele toegevoegde waarde en heeft weinig functie voor de wijk.

Een belangrijke kwaliteitsverbetering zou zijn een groot deel van het geïsoleerde groene gebied te benutten door het opschuiven van alle bebouwing zodat aan de voorzijde langs de Dijkwetering kwaliteitsgroen kan worden ontwikkeld dat ten goede komt aan de zichtlocatie van de Bloemschevaart alsmede aan het toegangsgebied naar de centrumvoorzieningen in de wijk Kortendijk. Een bijkomend effect is dat er dan ook minder bestrating/verharding nodig zal zijn.

Demografisch gezien zou er in de wijk behoefte zijn aan een speelgelegenheid voor 0-6 jarige kinderen. De woonzorgzone lijkt ons hiervoor niet de juiste locatie, omdat die kinderen juist altijd begeleiding nodig hebben van de ouders en een dergelijke locatie in de directe woonomgeving van die leeftijdsgroep moet worden gesitueerd.

Onze bezwaar is gericht op de keuze om de groenvoorziening voor de locatie Bloemschevaart te beperken tot het uitsluitend in noord-westelijke richting uitbouwen van de groenzone en het aanbrengen van bomen in de parkeerstraat en te weinig (groen)ruimte te creëren ten gunste van de zichtlocatie.

Fasering bouwproject.

Gelet op de huidige economische crisis en de huidige koopwoningmarkt is het reëel er van uit te gaan dat de verkoop van de woningen niet op redelijke termijn zal slagen en er niet gebouwd gaat worden. Wat is dan het scenario. Als overburen willen wij niet, zoals elders in de stad, jarenlang geconfronteerd worden met een kaalgeslagen open terrein. Bovendien is het triest voor de bewoners die voortijdig hun geliefde woning hebben moeten verlaten.

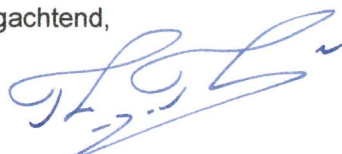
Het is van belang een scenario te ontwikkelen dat stedenbouwkundig verantwoord is en waarbij pas wordt gesloopt wanneer op die plek ook daadwerkelijk wordt gebouwd.

Planschade en andere schade.

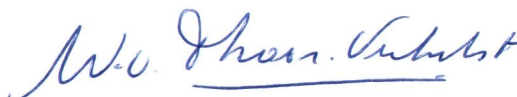
Gelet op het bovenstaande zal het u duidelijk zijn dat we vanwege de waardevermindering van onze woning genoodzaakt zullen worden gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheid een verzoek in te dienen voor planschade tengevolge van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bloemschevaart.

Wij vertrouwen erop dat u zich voor een juiste afweging open wilt stellen voor onze inbreng tot kwaliteitsverbetering en onze bezwaren tegen de onevenredig negatieve effecten van dit project voor ons woonperceel en ons woongenot.

Hoogachtend,



Ir. Ing. T.A.C.M. van Thoor,
Diamantdijk 383
4706 HM Roosendaal



W.D.A.M. van Thoor-Verhulst