AANTEKENEN

Het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal
t.a.v. mevr. M. de Bont
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Uw kenmerk	: 2014WB0829
Nadere informatie bij	: drs. J.A. Keij
Telefoonnummer	: 0165-561584
Onderwerp	: zienswijzen bouwplan Boulevard 83-85 te Roosendaal

Roosendaal, 10 augustus 2015

Geacht college,

Hierbij dienen wij zienswijzen in gericht tegen de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning voor het oprichten van zes appartementen en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Het betreft hier de activiteit bouwen en afwijken van een bestemmingsplan. De ontwerp-besluitvorming is mede gebaseerd op de door initiatiefnemer overgelegde ruimtelijke onderbouwing.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de brand in 2003 (en niet in 2008) stond er een winkelpand met bovenwoning zonder kap. Op blz. 16 van de onderbouwing wordt gesuggereerd dat er voorheen een winkelpand stond met bovenwoningen uitgevoerd in 2 lagen zonder kap. Dit is een verkeerde voorstelling van zaken.

Op de website van Koninvest Vastgoed BV worden voor de te bouwen appartementen huurprijzen genoemd van € 775,-- tot € 790,-- excl. servicekosten. Bij deze prijzen is geen huurtoeslag mogelijk. Er is dus sprake van vrije sector huurappartementen. In Roosendaal is er in dit segment geen sprake van een tekort op de woningmarkt. De in de onderbouwing doorlopend gewekte suggestie dat met dit bouwplan tegemoet wordt gekomen aan gewenste maatschappelijke ontwikkelingen (zoals onder andere genoemd in de 3^{e} alinea van blz. 13, de 2^{e} alinea van blz. 33)) is derhalve niet terecht.

Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat met de bouw van 6 anderhalfpersoons appartementen alleen maar wordt gehandeld uit winstbejag. Als toch in de vrije sector wordt gebouwd had eerder gekozen moeten worden voor de bouw van appartementen of de 2 voorziene grondgebonden woningen, waarbij binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan had kunnen worden gebleven en waarbij het woongenot van de directe woonomgeving niet onevenredig zal worden aangetast. Dit is ook een van de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Van een winkel met bovenwoning naar 6 appartementen in 3 bouwlagen betekent een onevenredige aantasting van ons woongenot vergeleken met de oude situatie van voor de brand

in 2003. Hoewel de derde bouwlaag wordt benoemd als steile kap (afgeknoopt zadeldak) is dit echt wel een extra bouwlaag vergeleken met de voormalige winkel met bovenwoning. Door de gewenste bouwhoogte en diepte van het complex ontstaat er een massieve bouwmassa, die ten koste gaat van de bezonning van onze woning Boulevard 81.
Ook welstand technisch past deze bouwmassa niet in het gevelaanzicht van dit gedeelte van de Boulevard.

Het plan voorziet tevens in de aanleg van 8 parkeerplaatsen achter het complex. Dit stuk van het perceel was voorheen tuin, die indirect grensde aan ons perceel. Ook met deze ontwikkeling zijn we niet tevreden, temeer daar ook het aantal verkeersbewegingen naast en achter ons perceel aldus zal toenemen met een toename van milieuoverlast (stank, geluid) als gevolg.

Overigens is de toegangsweg tot de te realiseren parkeerplaatsen geen eigendom van initiatiefnemer en het is maar de vraag of initiatiefnemer een recht van overpad van de eigenaar van de toegangsweg zal verkrijgen.

Bouwen en afwijken bestemmingsplan

Gelet op al het vorenstaande kan hier geen sprake zijn van enige aanvaardbaarheid uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Nu dat zo is had u op zijn minst nooit het voornemen mogen uitspreken om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan aangezien uw voornemen niet kan worden gedragen door de daaraan ten grondslag liggende motivering. Reden voor ons om uw college te verzoeken het thans aan de orde zijnde voornemen in te trekken.
Overigens verwijzen wij u nog naar de procedure (de bouw van 5 appartementen op het perceel Boulevard 83-85) die uiteindelijke heeft geleid tot uw besluit van 10 maart 2010, kenmerk AO/2005/25118/656-05.

Ondergetekenden behouden zich het recht voor deze zienswijzen tot uiterlijk 1 week voor de geplande hoorzitting (16 september 2015) aan te vullen.

Hoogachtend,

Jacques Keij en Anita Tap
Boulevard 81
4701 ER Roosendaal
0165-561584