



2021.06081 11/02/2021

AANTEKENEN R218428790

Gemeenteraad van de gemeente Woensdrecht
Postbus 24
4630 AA HOOGERHEIDE

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Op 10 februari 2021 per fax en aangetekende post verstuurd.

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
10 februari 2021	R218428790	Mw. mr. W. Dekkers
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	
zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning 'Zorgcomplex Raadhuisstraat 20-32, Hoogerheide'	Z21.00451	

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendden zich
Arendsberg in Hoogerheide met het verzoek hen bij te staan in onderstaande kwestie.

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning 'Zorgcomplex Raadhuisstraat 20-32, Hoogerheide'

Cliënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning 'Zorgcomplex Raadhuisstraat 20-32, Hoogerheide'. Dit plan heeft voor hen nadelige gevolgen. Ik heb namens cliënten op 26 mei 2020 een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Zorgcomplex Raadhuisstraat 20-32, Hoogerheide'. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning doen geen recht aan de ingediende inspraakreactie; reden waarom deze zienswijze aan u wordt voorgelegd.

Overzicht inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan

Cliënten hechten er aan om te reageren op het overzicht inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen die aan het college zijn voorgelegd zijn samenvattingen die, voor zover deze zijn te herleiden naar de indiener, onvolledig dan wel onjuist zijn weergegeven en deels niet of helemaal niet worden weerlegt of beantwoord. De antwoorden zijn bovendien niet transparant en mede gestoeld op aannames en niet op onderbouwde beweringen. Ik licht dit hieronder nader toe.

Bergingen

Ik heb namens cliënten in de inspraakreactie aangegeven dat 5 (tijdelijke) bergingen op het bestemde parkeerterrein zijn gerealiseerd, welke onbruikbaar worden door het voorliggende plan. Cliënten

hebben een appartement gekocht met daarbij behorende berging, echter bij de oplevering van de appartementen wilde aannemersbedrijf De Nijs – Soffers B.V. de rechtmatige berging van cliënten niet opleveren omdat hij die eigenmachtig had toebedeeld aan bewoners van het daar gelegen appartementencomplex met 9 appartementen. Cliënten zijn andere bergingen opgedrongen; het was of die berging, of geen berging. Noodgedwongen hebben cliënten onder protest en voorbehoud van rechten en weren die berging (tijdelijk) in gebruik genomen. Thans loopt daarover nog een civiele procedure.

In de plantoelichting staat op pagina 8 dat als onderdeel van de aansluiting op het aangrenzende appartementencomplex 34-38 aan de Raadhuisstraat een stuk van dat perceel aan het plangebied wordt toegevoegd. Echter in de plantoelichting staat dat daardoor een aantal bergingen niet meer op het vergunde perceel gerealiseerd kunnen worden. Er is daarom een nieuwe locatie beoogd voor de bergingen. Een tekening geeft de nieuwe locatie aan. Van een nieuwe locatie is echter geen sprake, zoals de toelichting wil doen geloven. De tekeningen geven duidelijk aan dat daar altijd al 14 bergingen kwamen, zoals ook de tekening van de omgevingsvergunning aantoont (bijlage 1).

Het probleem met de bergingen is dan ook helaas nog steeds niet opgelost, immers zijn op die locatie al 9 bergingen gerealiseerd. Er zijn op de tekening (bijlage 2) drie bergingen bijgetekend en daarmee komt het totaal op twaalf bergingen. Er is dan ook nog steeds sprake van een tekort van twee bergingen. Cliënten verzoeken u om inzicht in de afspraken die hieromtrent zijn gemaakt en de exacte locatie waar de bergingen nu wel worden gerealiseerd.

Deze opmerking ziet zowel op het ontwerpbestemmingsplan, als op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Parkeren

Op 14 juli 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een AH supermarkt met 10 appartementen op het adres Haviksberg 51 en Arendsberg 1 t/m 9 (oneven). Dit maakt onderdeel uit van een groter gebied, namelijk Scheldeweg-Noord Hoogerheide. De toelichting van dat bestemmingsplan omschrijft de ontwikkeling op de pagina's 1 en 63. Op pagina 73 van de toelichting wordt uiteengezet hoe de parkeerbehoefte voor alle ontwikkelingen zal worden gerealiseerd. De betreffende ontwikkelingen zijn het verplaatsen van de AH en de Aldi, het realiseren van 10 appartementen bij de nieuwe AH-supermarkt, twee keer 16 luxe appartementen, 15 appartementen Raadhuisstraat 44-50 en 9 appartementen Raadhuisstraat 38 en 15. Het gaat in totaal om 385 parkeerplaatsen.

Deze kwestie is tevens voorgelegd aan het college in de vorm van een verzoek om handhaving, wat zich nog in de bezwaarfase bevindt. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan houdt wederom geen rekening met deze verleende vergunning, als ook met voor dat gebied andere verleende vergunningen waarvan alle projecten al geruime tijd opgeleverd en in gebruik zijn (met uitzondering van de besproken 5 bergingen). De parkeerbalans heeft alleen betrekking op voornoemde projecten.

In de plantoelichting wordt op pagina 8 opgemerkt dat als onderdeel van de aansluiting op het aangrenzende appartementengebouw Raadhuisstraat 34-38 een stuk van dat perceel aan het voorliggende plangebied wordt toegevoegd. Hiermee wordt de indruk gewekt dat de eerder verleende vergunning onderdeel uitmaakt van het voorliggende bouwplan (hieronder wordt verstaan: het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning) en dat is niet het geval; hiervoor dient aldus cliënten dan ook een aparte procedure te worden gevolgd. Opgemerkt wordt dat op het perceel Raadhuisstraat 34-38 de ingetekende twee muren uiteraard geen onderdeel zijn van het voorliggende bouwplan.

Deze opmerking ziet op het ontwerpbestemmingsplan,

In- en uitrit

Uit het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning blijkt dat nog steeds de bedoeling is om de parkeerkelder te ontsluiten op de Arendsberg. Namens cliënten verzoek ik u, geachte leden van de Raad, om daar niet mee in te stemmen om de navolgende redenen. De algemene verkeersveiligheid, de speciale aandacht voor de doorsteek Raadhuisstraat/Scheldeweg zoals dat in de Structuurvisie staat beschreven, een uit oogpunt van beeldkwaliteit veilige, levendige, groene en sociale straat. De Raadhuisstraat is immers een historische weg en oude hoofdroute.

Het is alleen al uit veiligheidsoverwegingen (ook voor de kelder) en de parkeer- en verkeersafwikkeling wenselijk om de inrit noordwestelijk te realiseren. Dan kan vanaf de Scheldeweg via de daar bestaande afslag rechtstreeks de parkeerkelder bereikt worden en ingereden. Gezien de hoofdingang noord richting oost wordt gesitueerd, sluit de inrit van de parkeerkelder daar prima bij aan. De uitrit voor het verlaten van de parkeerkelder kan aan de zuidwestzijde worden gerealiseerd, daar waar oorspronkelijk de in- en uitrit waren voorzien. Dit is praktisch omdat dan via het daar gelegen grote parkeerterrein rechtstreeks de Scheldeweg weer wordt bereikt. Deze manier bevordert de veiligheid van de toch al (te) drukke Raadhuisstraat en Arendsberg. Opmerkelijk is dat in de toelichting er al rekening mee wordt gehouden dat de Raadhuisstraat te druk wordt.

Het voorliggende plan stelt dat de in- en uitrit zorgvuldig is gekozen, maar het ontbreekt aan onderbouwing van dit standpunt. Er blijkt geen enkele noodzaak dat de in- en uitrit op de voorgenomen locatie gerealiseerd moet worden en bovendien valt niet uit te sluiten dat dit tot overbelasting van de Raadhuisstraat (nota bene een winkelstraat) zal leiden. Dit terwijl de Raadhuisstraat op dit moment al overbelast en gevaarlijk is. Het standpunt in de toelichting dat men er vanzelf voor kiest om via de Scheldeweg te rijden, als de Raadhuisstraat te druk is, ondersteunt het standpunt van cliënten dat de noodzaak voor de in- en uitrit op de huidige locatie geheel ontbreekt.

Deze opmerking ziet zowel op het ontwerpbestemmingsplan, als op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Parkeerbalans

Naar aanleiding van het onderzoek 'verkeer en parkeren' is in de parkeerbalans vastgesteld dat er 385 parkeerplaatsen benodigd zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen is een nieuwe analyse voor de Scheldeweg benodigd. Door de gemeente is eerder bevestigd dat deze gerealiseerd zullen worden en dat bij nieuwe ontwikkelingen op het nog braakliggend perceel een nieuwe analyse voor de Scheldeweg is benodigd. Deze nieuwe analyse ontbreekt in de onderliggende stukken. Cliënten ontvangen graag deze nieuwe analyse met tekeningen. Het is zoals bekend ook van belang dat de gerealiseerde 40 parkeerplaatsen ter compensatie van het Ouwe Raedthuysplein worden opgenomen, zodat geen sprake kan zijn van dubbeltellingen. Namens cliënten merk ik op dat voor het realiseren van alle nog ontbrekende parkeerplaatsen alleen het braakliggende perceel beschikbaar is.

Deze opmerking ziet op het ontwerpbestemmingsplan.

Dubbeltelling

De grond voor het parkeerterrein achter de 9 appartementen is bewust dubbel bestemd. Hierover kan geen misverstand bestaan, immers was op basis van de plattegrondtekeningen (en de beschikbare oppervlakte) duidelijk te zien dat de grond met de ingetekende parkeerplaatsen niet meer beschikbaar was. Het is dan ook nadrukkelijk niet te volgen dat bewust is gekozen om het gebouw in deze omvang te realiseren. Cliënten mochten er bij de aankoop van de appartementen op rekenen in woord (door de ontwikkelaar en bouwbedrijf) en geschrift (op de plattegrondtekeningen van de vergunningen met kenmerk Z-HZ-WABO-2016-0315 en Z-HZ-WABO-2016-0316) dat het parkeerterrein gerealiseerd moest worden. Overigens zijn van de opgenomen 63 parkeerplaatsen, nog slechts 11 parkeerplaatsen gerealiseerd en over de overige parkeerplaatsen loopt nog een procedure. Geconcludeerd kan echter worden dat de huidige gang van zaken in strijd is met het beginsel van rechtszekerheid.

Gelet op de omvang van het gebouw ziet deze opmerking zowel op het ontwerpbestemmingsplan, als op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Parkeerplaatsen en parkeerkelder

Samengevat voorziet het bouwplan niet in 107 parkeerplaatsen, maar 90 in de parkeergarage, 11 tijdelijke reeds gerealiseerde parkeerplaatsen aan de Arendsberg, 9 langsparkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat en 10 aanvullende parkeerplaatsen achter schoenenzaak Van Hoof voor bewoners aan de Arendsberg. De 9 parkeerplaatsen voor het verpleeghuis, waarvan er 3 al jaren terug aangelegd zijn en 6 stuks recent nu door de ontwikkelaar. Dit op een perceel in eigendom van de gemeente. Bovendien gelegen buiten het plangebied met betrekking tot de parkeerbalans van 385 parkeerplaatsen en die derhalve niet aan de genoemde balans toegerekend mogen worden! Het ligt voor de hand en is volstrekt logisch dat deze parkeerplaatsen zoals andere openbare parkeerplaatsen door het 'verpleeghuis' gebruikt zullen worden. De te realiseren parkeerplaatsen in de parkeerkelder (17 minder dan oorspronkelijk) zijn slechts semiopenbaar, waardoor niet mag worden gesteld dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Daarnaast is het nog maar de vraag of hierdoor de bestaande parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat voldoende zijn voor de omwonenden en bedrijven, zoals het eetcafé, de schilder-, verf- en behangwinkel, drankenhandel en slijterij, pedicure, Curiosa, antiekhandel en gelet op de komst van het restaurant, personeelsingang en de hoofdingang. Hierbij wijzen cliënten er tevens op dat de tien bestaande parkeerplaatsen achter de voormalige schoenenzaak Van Hoof weggaan, waardoor de parkeerdruk in de omgeving tevens wordt vergroot. Bovendien zijn deze niet meer bereikbaar en worden geheel ten onrechte, evenals de 9 langsparkeerplaatsen, toch toegerekend aan de parkeerbalans. Daarbij is het standpunt dat het restaurant niet openbaar toegankelijk is niet juist, immers tegen iedereen die het horen wil wordt gezegd dat men daar mag komen eten of drinken.

In de toelichting wordt gesteld dat er 30 parkeerplaatsen voor omwonenden komen, maar deze parkeerplaatsen hadden allang gerealiseerd moeten zijn. Daarnaast kan gelet op bovenstaande niet worden gesteld dat door de wijze van compenseren van deze parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Er zou uit diverse observaties en tellingen niet zijn gebleken van een tekort aan parkeerplaatsen in het gebied, maar een recent, nieuw, onafhankelijk onderzoek ontbreekt. Daarbij is ten onrechte totaal voorbijgegaan aan het feit dat de corona-maatregelen ertoe leiden dat men zoveel mogelijk thuisblijft en vooral gespreid inkopen doet.

Deze opmerking ziet zowel op het ontwerpbestemmingsplan, als op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid rondom het verzorgingshuis komt in het gedrang. De kruising Raadhuisstraat-Arendsberg staat geregeld vast, omdat niet altijd duidelijk is wie voorrang heeft. Voor overstekende voetgangers/rollators, fietsers en scootmobielen is het nu al riskant en gevaarlijk! De redenering dat de situatie met meer verkeer veiliger is, omdat men meer op de hoede is en extra voorzichtig is, slaat natuurlijk kant nog wal.

Deze opmerking ziet op het ontwerpbestemmingsplan.

Verkeersgeneratie

In het bestemmingsplan komt naar voren dat het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom' en te typeren is als niet stedelijk. Het CROW kent geen kencijfers voor het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van een verpleeghuis. Er wordt aansluiting gezocht bij de kencijfers voor de functie 'aanleunwoning en serviceflat', hetgeen resulteert in minimaal 304 vpe en maximaal 414 vpe. Vervolgens wordt gesteld dat gelet op de aanwezige functies (wonen en detailhandel) en de nabijheid van een doorgaande weg (Scheldeweg) mag worden aangenomen dat deze wegen de uit het plan voortkomende verkeersgeneratie eenvoudig kunnen verwerken.

Cliënten kunnen zich hiermee nadrukkelijk niet verenigen. De omliggende wegen betreffen erftoegangswegen binnen de bebouwde kom, waarvan de berekende etmaalintensiteit niet bekend is. In de Structuurvisie Centrum Hoogerheide staat, en ik citeer: *'Afhankelijk van de definitieve invulling zal deze ontwikkeling extra verkeer generen en is een nieuwe analyse voor de aansluiting op de Scheldeweg benodigd'*. Uit vorenstaande volgt dat een onderzoek naar de uit het plan voortkomende verkeersgeneratie noodzakelijk is. Bovendien stammen de gebruikte verkeerstellingen uit 2017, waardoor verschillende recente ontwikkelingen niet zijn meegenomen.

Deze opmerking ziet op het ontwerpbestemmingsplan.

Doorsteek Raadhuisstraat/Scheldeweg

De vormgeving van de doorsteek aan de Raadhuisstraat/Scheldeweg vraagt de nodige aandacht voor wat betreft beeldkwaliteit. Deze doorsteek is op dit moment al overbelast en onoverzichtelijk en de locatie van de huidige in- en uitrit op de Arendsberg maakt dit nog erger. De oversteek moet conform de Structuurvisie Centrum Hoogerheide een levendige en sociaal veilige doorsteek worden. Het voorliggende plan voldoet hier op onaanvaardbare wijze niet aan. Er is al veel groen opgeofferd voor de tijdelijke parkeerplaatsen. De tijdelijkheid van de parkeerplaatsen staat vast nu initiatiefnemer, uw gemeente en belanghebbende het daarover eens zijn, af te zien van het voornemen om die

parkeerplaatsen permanent te verklaren en bovendien nog meer parkeerplaatsen aan te leggen. Dit maakt het alleen maar erger. Het plan zorgt ervoor dat bestaande groenvoorzieningen verdwijnen en voorziet niet in de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen. Om deze reden is het plan ook onvoldoende duurzaam ingericht en wordt hittestress onvoldoende tegengegaan en is de ruimte om regenwater op te vangen te beperkt.

De opmerking ziet zowel op het ontwerpbestemmingsplan, als op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Percelen B 3296 en B 3297

In 2018 zijn 11 tijdelijke parkeerplaatsen, noordelijk van de doorsteek, en recentelijk nog eens 3 stuks parkeerplaatsen aangelegd. Thans is het voornemen om daarnaast, wederom ten koste van groen, nog eens 10 parkeerplaatsen te realiseren. Deze zijn gerealiseerd of worden gerealiseerd op de percelen B 3296 en B 3297 die eigendom van de gemeente zijn. Desondanks worden deze parkeerplaatsen als compensatie aangemerkt, omdat het parkeerterrein achter Raadhuisstraat 34-38 met parkeerplaatsen niet meer wordt gerealiseerd. Cliënten merken op dat daartegen een juridische procedure loopt. Op de tekening van het ontwerpbestemmingsplan is te zien dat het plan deels op het perceel B 3296 nog steeds eigendom is van de gemeente Woensdrecht.

De doorsteek en de benodigde parkeerplaatsen waren conform vergunning geprojecteerd op de percelen B 3296 en B 3297, echter is hiervan afgeweken. De parkeerplaatsen zijn gedeeltelijk op het perceel van de VvE Arendsberg aangelegd en het trottoir is volledig op het perceel van de VvE Arendsberg aangelegd. Cliënten hebben verzocht om hiertegen handhavend op te treden.

Cliënten willen niet dat de perceelsgrenzen worden overschreden. Het gebouw komt daardoor dichterbij te staan en bovendien komen de 11 parkeerplaatsen op de grond van een particulier te liggen. Ook is te zien dat het perceel verder in oostelijke richting wordt vergroot tot aan de Raadhuisstraat waardoor het groen en trottoir op particuliere grond(perceel) liggen en de bergingen alleen over dat perceel bereikt kunnen worden. Namens cliënten verzoek ik u ook over deze onwenselijke situatie volledige duidelijkheid te verstrekken.

Deze opmerking ziet zowel op het ontwerpbestemmingsplan, als op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Bestemming 'Maatschappelijk' beperken

Cliënten verzoeken u om de bestemming 'Maatschappelijk' meer in te perken om particuliere bewoning c.q. bewoning zonder dat sprake is van zware zorg als bedoeld in de toelichting in het geheel uit te sluiten, bijvoorbeeld door dit in de bestemmingsplanregels op te nemen als 'strijdig gebruik'. De

begrippen 'ouderenhuisvesting' en 'zorgwoningen' zijn te ruim geformuleerd om particuliere bewoning uit te sluiten, terwijl het volledige gebouw met alle voorzieningen enkel ten dienste mag staan van (de patiënten van) Tante Louise.

Deze opmerking ziet op het ontwerpbestemmingsplan.

Woon- en leefklimaat

Cliënten hebben bij de aankoop van de appartementen de omgeving meegewogen, zoals dat op de bouwgrond van de vergunde parkeerplaatsen niet meer gebouwd mocht worden en een open ruimte gegarandeerd bleef. De doorsteek werd parkachtig, veilig en sociaal waarbij aan de zijde van A-Hold de aangegeven parkeerplaatsen zouden (mochten) komen. De belangen van cliënten zijn dusdanig geschaad, dat dit het woongenot en de waarde van de appartementen nadelig beïnvloed. Bovendien voldoet het plan niet aan de uitgangspunten van de structuurvisie, aangezien het dorps-, sociale en het groene karakter van de gemeente Woensdrecht wordt aangetast en niet is ingestoken op de verblijfskwaliteit van cliënten en omgeving.

Deze opmerking ziet zowel op het ontwerpbestemmingsplan, als op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Tot slot

Cliënten worden graag geïnformeerd over de volgende onderwerpen:

- In de toelichting wordt aangegeven dat het bouwplan in geringe mate de kadastrale begrenzing overschrijdt. Cliënten verzoeken hieromtrent om duidelijkheid; wat is gering?
- Cliënten verzoeken om informatie wat onder 'zware zorg' (ZZP vanaf 4) wordt verstaan.
- Cliënten verzoeken om de berekening voor de benodigde zorgcapaciteit, zoals wordt beweerd in het bestemmingsplan.

Verzoek

Cliënten vragen u het bestemmingsplan niet vast te stellen en de omgevingsvergunning te weigeren. In ieder geval vraagt zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen. Tot slot verzoeken zij u van de verdere ontwikkelingen in deze bestemmingsplan- en omgevingsvergunningprocedure op de hoogte gehouden te worden.

Vervolg op de brief van
10 februari 2021

Bladnummer
9

Contactgegevens

U bereikt mij op telefoonnummer 088 462 37 00. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Het zaaknummer is R218428790. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



Mw. mr. W. Dekkers
Jurist

Bijlagen:

- *Tekening bergingen, behorende bij omgevingsvergunning Z-HZ-WABO-2016-0315*
- *Tekening bergingen uit toelichting bestemmingsplan.*