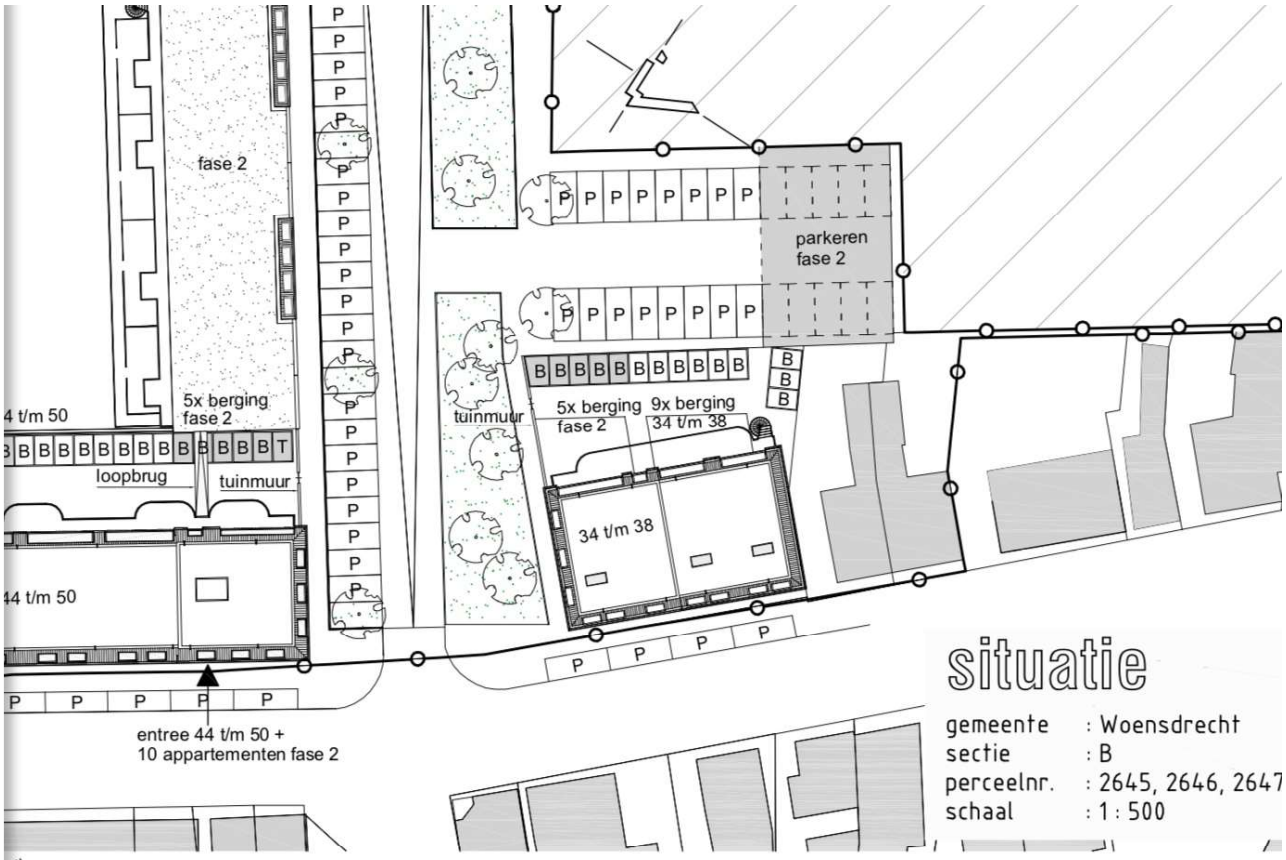
13:01 Do 11 jul.

def_besteketekening.pdf



situatie

gemeente : Woensdrecht
sectie : B
perceelnr. : 2645, 2646, 2647
schaal : 1 : 500

Gemeentebestuur Woensdrecht
Bijlage behorende bij besluit
d.d. 30 januari 2017
Zaaknr: Z-HZ-WABO-2016-0315

gemeente Woensdrecht
Datum besluit 30 januari 2017
Zaaknr. Z-HZ-WABO-2016-0315
Afdelingshoofd publiekszaken M.P. van Dort

STANAARTS
architecten | adviseurs

Brugstraat 33
4701 LB ROOSENDAAL
T: 0165-54 42 28
E: info@stanaarts.com

> opdrachtgever
Bouwgroep de Nijs - Soffers
.
.

> adres
Postbus 183
4630 AD Hoogerheide
0164-660000
info@denijssoffers.nl

> project
Herontwikkeling
locatie Raadhuisstraat 44-46-48-50
te Hoogerheide

> projectnummer
014-053

> gem. ref. nr.
.

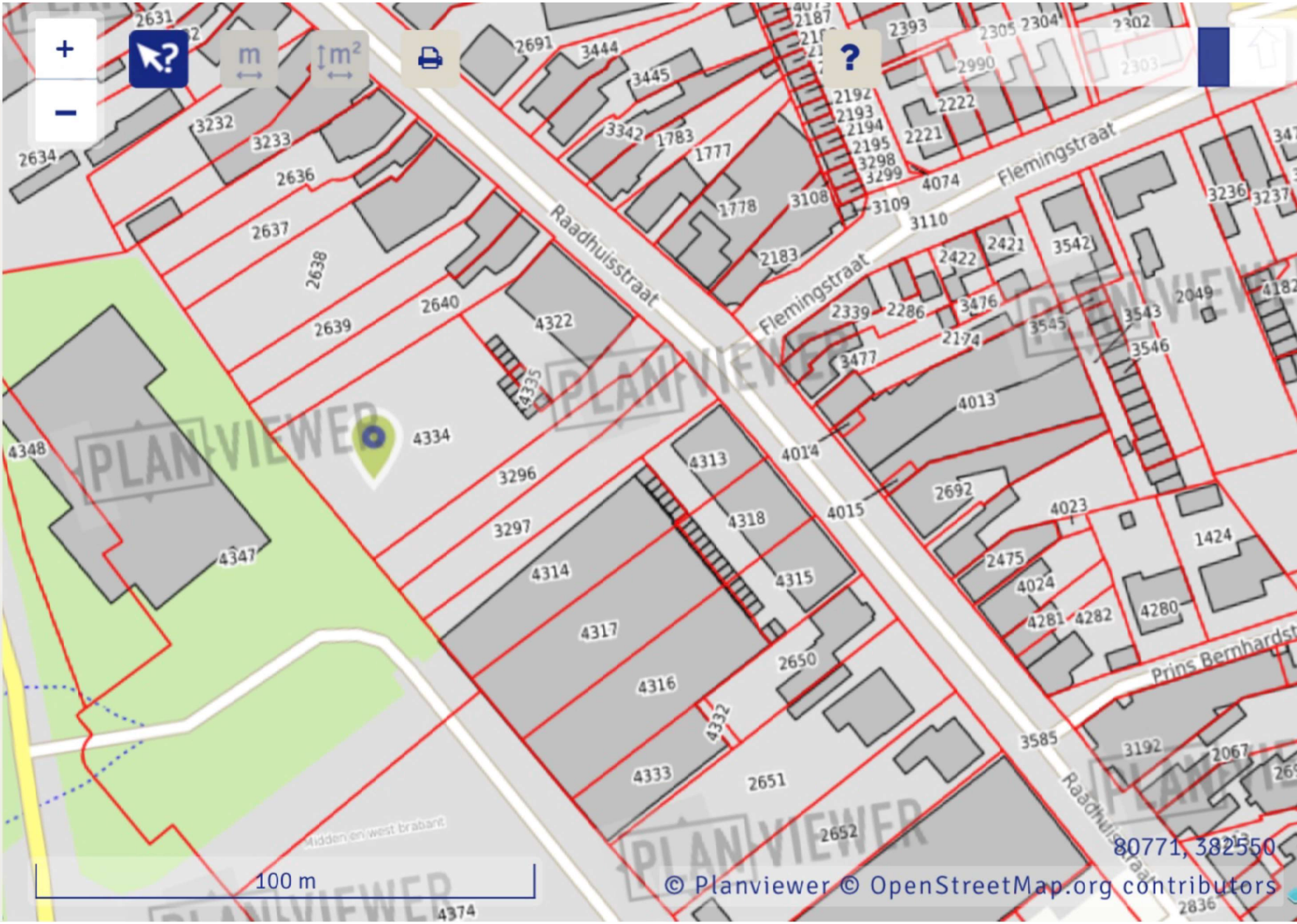
> onderdeel
FASE B
situatie, plattegronden, gevels en doorsnede

> bladnummer
B.01.m

Architectenregister nr. 1.020501.001

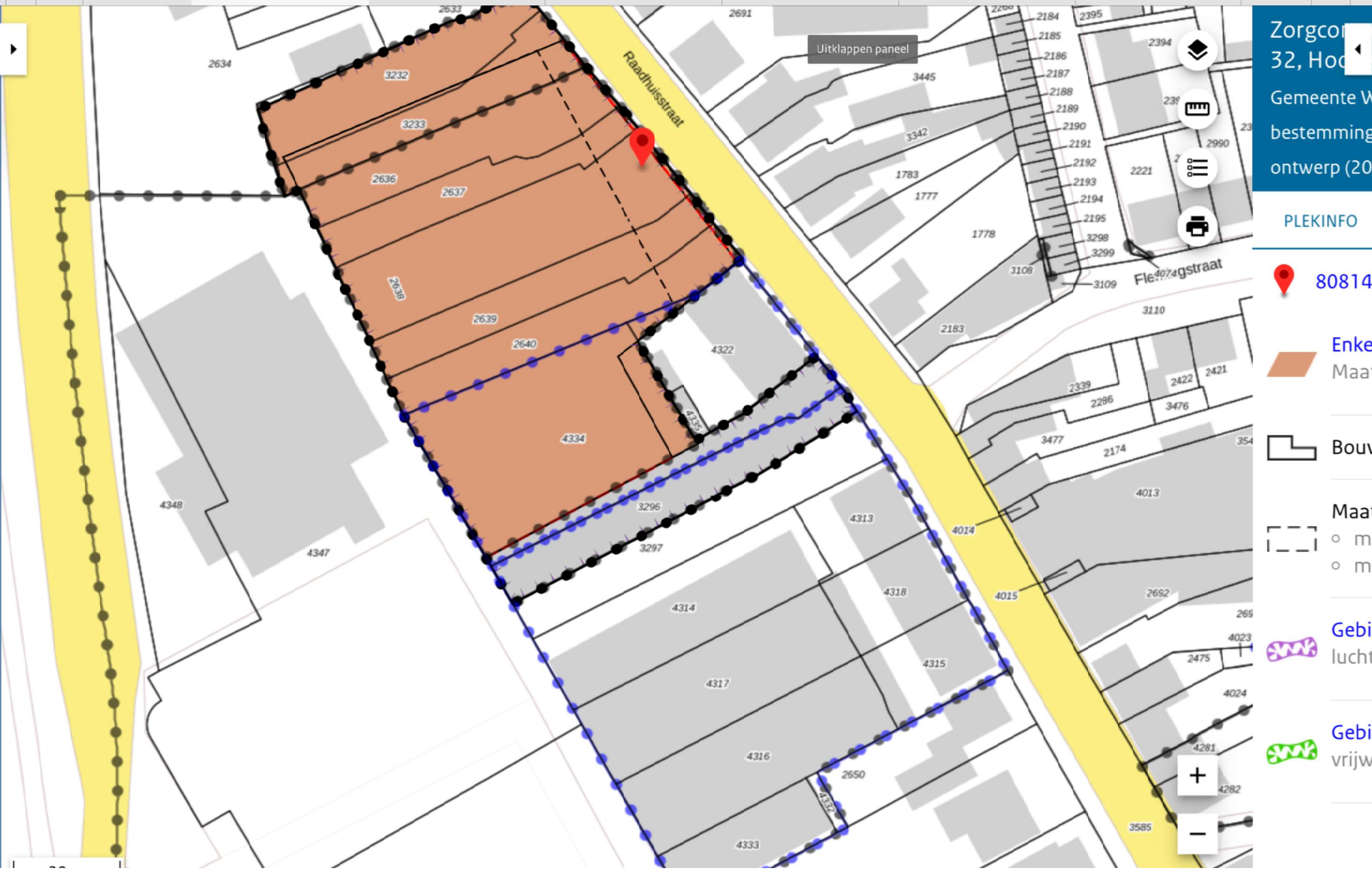
> wijzigingsda
h. 15-07-2
i. 13-09-20
j. 19-10-20
k. 19-10-2(
l. 21-10-20
m. 04-11-2
.
.

> datum
> getekend
> schaal
> afmeting


Raadhuisstraat
Flemingstraat
Flemingstraat
Prins Bernhardstr
Raadhuisstraat
2631
2691
3444
3445
3232
3233
2634
2636
2637
2638
2639
2640
3342
1783
1777
1778
3108
2183
2187
2393
2305
2304
2990
2222
2221
2192
2193
2194
2195
3298
3299
4074
3109
3110
2422
2421
3542
3236
3237
2339
2286
3476
3543
3545
3546
2174
3477
2049
4013
4014
4015
2692
4023
1424
2475
4024
4281
4282
4280
4322
4335
4334
4348
4347
3296
3297
4313
4318
4315
4314
4317
4316
4332
4333
2650
2651
2652
3585
3192
2067
2836
4374
100 m
80771, 382550
© Planviewer © OpenStreetMap.org contributors

catie in


Havicksberg
2636
2637
2638
2639
2640
4322
4334
4335
4347
3296
3297
Aldi
HAVIKSBERG
Havicksberg
4374
RAADHUISSTRAAT
Raadhuisstraat
4313
4314
4318
4317
4315
4316
Albert Heijn
2650
4332
4333
2651
2652
4171
3342
1783
1777
2183
4015
4012


ruimtelijkeplannen.nl
Buienra
Ruimtelijkepl...
Zoekresulta...
Regels
Mijn saldo
www.ruimtel...
AEG > Regis...
Uitklappen paneel
Raadhuisstraat
PLEKINFO
2633
2634
3232
3233
2636
2637
2638
2639
2640
4322
4334
4348
4347
3296
3297
4313
4314
4318
4315
4317
4316
2650
4333
4014
4015
2691
2184
2185
2186
2187
2188
2189
2190
2191
2192
2193
2194
2195
3298
3299
3108
3109
3110
3445
3342
1783
1777
1778
2183
2339
2286
3476
2422
2421
3477
2174
4013
2692
2475
4023
4024
4281
4282
3585
2990
2221
2394
2395

23-01-2021

1 Brief per gewone post en 1 brief aan de balie gemeente met ontvangstbevestiging.

Bezwaar ontwerp bestemmingsplan tanteLouise

Geachte Woensdrechtse raad,

In het voorlopige bestemmingsplan Tantelouise zijn een aantal percelen opgenomen die al in een eerder plan opgenomen zijn. Volgens de anti-dubbeltelregeling (anti-cummulatiebeding) kunnen deze percelen niet nogmaals meegeteld worden voor een nieuw bestemmingsplan. Het plangebied beslaat oa. een stuk van perceel 4322 wat bij de omgevingsvergunning 9 appartementen toebehoort. De beoogde parkeerplaats achter de 9 appartementen (30 parkeerplaatsen)is ook opgenomen in de vergunning van de 9 en 15 appartementen en valt ook onder de anti dubbeltelregeling. Oude perceel 2643(Goedgekeurd bestemmingsplan 9 en 15 appartementen). Na splitsing perceel 4334. Ook perceel 3296(de weg) is opgenomen in een eerdere vergunning.

De weg, Arendsberg ligt nu niet op de juiste percelen. Deze ligt illegaal en zonder goedkeuring op grond van VvE de Arendsberg, gedeeltelijk. Wij willen dat deze weg op grond van de gemeente komt te liggen. Onze gemeente heeft deze illegale situatie bevestigd. Deze weg dient verlegd te worden richting nieuwbouw tanteLouise. Aan het eind bij het grote parkeerterrein Aldi 6 meter. Een flinke verschuiving. De rooilijn(bebouwing)van de nieuwbouw moet daardoor ook een stuk terug. Rooilijn tot hart van de weg moet 10 meter zijn. De Arendsberg moet volgens de vergunning(9-15 appartementen) op percelen 3296 en 3297 liggen. Samen hebben die een breedte van 16 mtr. Te smal om daar de beoogde extra parkeerplaatsen aan te leggen. De gemeente is eigenaar geworden van deze 2 parcelen op 14-4-2017. De weg is medio 2018 aangelegd.

Het kan dus niet dat het planvoornemen goedgekeurd wordt ivm bebouwing op grond die niet meegeteld mag worden en grond die eerder opgenomen is in een eerder bestemmingsplan. Waar nog steeds geen uitvoering aan gegeven is. Alle ontbrekende schuurtjes plaatsen op perceel 4322 en het ontbrekende vergunde parkeerterrein aanleggen. Wat wel zou moeten, aangezien het goedgekeurde bestemmingsplannen zijn(9-15 appartementen). De verkeerde ligging van de weg, de Arendsberg speelt ook nog een rol.

Mijn bezwaar richt zich niet op het te bouwen tanteLouise maar op het landjepikken door Projectontwikkelaar en gemeente(college) en het niet uitvoeren van eerder goedgekeurde bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.

De gemeente(college) schrijft dat de parkeerplekken elders aangelegd worden. Die ruimte is er helemaal niet. Het college googelt met ruimte die er niet is en of geen eigendom van de gemeente is en ook geen toestemming of vergund is.

Met vriendelijke groet,

Arendsberg
Hoogerheide

25-01-2021

1 Brief per gewone post en 1 brief aan de balie gemeente met ontvangstbevestiging.

Bezwaar op omgevingsvergunning TanteLouise

Ik heb een aantal punten die betrekking hebben op het Ontwerp Omgevingsvergunning tanteLouise.

De uitrit van de ondergrondse garage is in de Arendsberg. Deze weg is al smal en met aan beide zijden parkeerplaatsen. De inrit zal steil zijn. De verlichting van uitrijdende auto's uit de parkeerkelder in het donker zal overlast geven aan bewoners van de Arendsberg. Het optrekken evenzo. Bovendien blijft het voor mij nog steeds een raadsel waarom er niet gekozen is voor een uitrit op het grote parkeerterrein nabij de Aldi. De uitrit kan daar vlak aangelegd worden waarbij auto's ervoor kiezen om de Scheldeweg te nemen om de reis voort te zetten. De uitspraak: Met zorg gekozen zegt me niet zo veel als omwonenden er last van gaan krijgen. Bovendien is de kruising Raadhuisstraat, Arendsberg in spitsuren overbelast(uitgezonderd Coronatijden, vakantietijd). Fietsers en voetgangers kunnen bijna de kruising niet oversteken in de spitsuren.

De Weg Arendsberg ligt niet op de juiste locatie, te weten perceel: Sectie B 3296 en 3297. Deze weg, de parkeerplaatsen langszij AH met wandelpad zoals nu aangelegd ligt gedeeltelijk op grond van VvE de Arendsberg. Dit is een foutje van onze gemeente en projectontwikkelaar. Er loopt al een procedure bij de gemeente. Als de gemeente blijft volharden in zwijgen en afwijzen zijn we genoodzaakt de rechtbank in te schakelen. Er zijn geen verdere afspraken over dit illegale misbruik. Er staat ook niets over in de betreffende vergunning AH, 10 appartementen zoals de gemeente beweerd. De gemeente heeft inmiddels toegegeven dat dit stukje perceel ons eigendom is.
De weg verleggen heeft gevolgen voor de nieuwbouw. Er zullen minimaal 16 parkeerplaatsen verdwijnen langszij AH die elders aangelegd dienen te worden. De noodzaak om eindelijk eens over te gaan tot de aanleg van het vergunde parkeerterrein achter de 9 appartementen wordt daarmee accuut. Bovendien komt de rooilijn van de nieuwbouw tanteLouise verder terug te liggen ivm rooilijn bebouwing vanuit het hart van de weg Arendsberg. Deze afstand is 10 mtr aangezien er geen andere bebouwing als referentiepunt is.

Ik citeer:
Begrenzing
De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de kadastrale percelen behorende bij de nu nog aanwezige bebouwing op deze locatie. Het betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Woensdrecht, sectie B, nummers 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 3232, 3233 en 4334 (gedeeltelijk). Het bouwplan overschrijdt aan de zuidzijde (Arendsberg) in geringe mate de kadastrale begrenzing, derhalve zal voor dit gedeelte een grondruil plaatsvinden met de gemeente.
Van een overschrijding van de kadastrale grens kan geen sprake zijn. De weg Arendsberg dient verlegd te worden richting de beoogde nieuwbouw. Hoe kan er sprake zijn van grondruil als het perceel waarop de weg(met parkeerplaatsen) al minimaal 5 mtr te smal is om deze weg met aanliggende parkeerplaatsen en voetpaden aan te leggen. De grondruil dient juist andersom te zijn. De percelen 3296 en 3297(de wg Arendsberg) zijn samen 16 mtr breed. Te smal om een weg (6mtr) 2 parkeervakken (a 5 mtr) en 2 voetpaden (a 2.5 mtr) aan te leggen.

Er is in Deelplan Noord opgenomen dat er een parkeerterrein komt van 30 auto's in de Arendsberg. Zo staat het ook in de vergunning. De weg, Arendsberg is al opgenomen in een eerdere vergunning(9 appartementen en 15 appartementen). Het stukje grond dat behoort bij perceel 4322 dat straks bij tanteLouise bebouwd wordt evenzo. Dit nog aan te leggen parkeerterrein, de weg, perceel 3296 en stukje van 4322 vallen onder de anti-dubbeltelregeling(anti-cummulatiebeding). Percelen die eerder in een omgevingsvergunning opgenomen zijn mogen niet nogmaals in een andere

omgevingsvergunning gebruikt worden. De 30 parkeerplaatsen op dit parkeerterrein komen te vervallen bij goedkeuring van het bouwplan tanteLouise. Wat dus juridisch niet juist is. De parkeerplaatsen in de kelder zijn voor eigen gebruik(bezoekers, bewoners)tanteLouise.

De bewoners uit de naaste omgeving zitten straks opgescheept met een tekort aan parkeerplaatsen. Minimaal 30 stuks.

Verder heb ik zo mijn twijfels bij de 138 zorgwoningen. De provincie spreekt van een veel lager aantal voor de gehele gemeente Woensdrecht. Worden wij de opvang van de hele Zuidwesthoek? Willen we dat? Willen we mensen met zware zorg blootstellen aan druk autoverkeer en vrachtwagenverkeer pal aan het gebouw? Lijkt me niet ideaal.
TanteLouise huisvest op dit moment 1150 zorgbewoners in de hele zuidwesthoek. De provincie spreekt over 130 zware zorg clienten tot 2045 in de hele gemeente Woensdrecht. Blijkbaar is het een verdienmodel om zoveel mogelijk verzorgingstehuizen te bouwen. In Ossendrecht zijn ook plannen om 100 zware zorg clienten te huisvesten.

Ik zie ook een wijziging in de tekening van de 9 appartementen. Ook hier teken ik bezwaar tegen aan. En wel om de volgende reden. Wij, 5 bewoners van de Arendsberg hebben hier 5 schuurtjes grenzen aan perceel 4322. Onze deuren draaien open over perceel 4322. Blijkbaar is het de bedoeling dat we beknot worden in onze bewegingsvrijheid middels de nieuwe ontwerpvergunning. Op de in 2017 goedgekeurde vergunning worden wijzigingen aangebracht zonder overleg. In de originele vergunning hebben wij toegang over de aanpalende gemeenschappelijke ruimte, gebruikmakend van de volle breedte van deze gemeenschappelijke ruimte van 4322. Dat moet zo blijven.

Met vriendelijke groet,

Arendsberg
Hoogerheide

iPad VPN 22:30 85%

bracht. In het parkeeronderzoek is geen rekening gehouden uitzonderlijke drukke pieken van supermarktbezoekers voor bijvoorbeeld de feestdagen. Het meest representatieve moment voor het plan is ten gevolge van de aanwezigheid van de twee supermarkten een zaterdagmiddag. Dit kan verklaard worden door een volledig aanwezigheidspercentage door supermarktbezoekers in combinatie met de aanwezigheid van bewoners en bezoekers van de nieuw te realiseren appartementen. Voor een volledige analyse is rekening gehouden met meerdere kenmerkende tijdstippen. Voor de parkeerbalans zijn, aanvullend op de zaterdagmiddag, nog een werkdagmiddag en koopavond gerapporteerd en wordt inzicht gegeven in de meest kritische tijdstippen. In tabel 9 is de parkeerbalans weergegeven.

Tabel 9. Parkeerbalans toekomstige situatie

Functie	opp / aantal	kencijfer parkeren	parkeer-behoefte	aanwezigheidspercentages			benodigde capaciteit		
				WM	KA	ZM	werkdag-middag	koopavond	zaterdag-middag
AH, supermarkt	2500 m²	6,8	170,0	60%	80%	100%	102,0	136,0	170,0
Aldi, discountsupermarkt	1350 m²	8,8	118,8	60%	80%	100%	71,3	95,0	118,8
Overige app. bewoners	34 app	2,0	68,0	50%	80%	60%	34,0	54,4	40,8
Overige app. bezoekers	34 app	0,3	10,2	20%	70%	60%	2,0	7,1	6,1
Allure 1 en 2, bewoners	32 app	2,2	70,4	50%	80%	60%	35,2	56,3	42,2
Allure 1 en 2, bezoekers	32 app	0,3	9,6	20%	70%	60%	1,9	6,7	5,8
Totaal parkeerbehoefte			**447**				**246**	**356**	**384**

Uit de parkeerbalans blijkt op het drukste moment, zijnde een zaterdagmiddag, maximaal 384 parkeerplaatsen benodigd zijn. In het plan[6] zijn de in tabel 10 opgenomen parkeervoorzieningen opgenomen.

Tabel 10. Te realiseren parkeervoorzieningen

situering parkeervoorzieningen	aantal plaatsen	toelichting
16 appartementen Allure 1	26	in kelder
16 appartementen Allure 2	29	in kelder
Parkeerterrein	16	terrein W
Parkeerterrein	14	terrein Z
Parkeerterrein	220	terrein M
Parkeerterrein	17	terrein N
AH	22	zijkant AH
achterzijde Raadhuisstraat 34-38	30	achterzijde Raadhuisstraat, zijkant AH
Raadhuisstraat 34-38	4	straatzijde Raadhuisstraat N
Raadhuisstraat 44-50	7	straatzijde Raadhuisstraat Z
Totaal	**385**	

In het plan zijn in totaal 385 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee wordt zelfs op het drukste moment voorzien in de berekende maximale parkeerbehoefte.