



Registratienummer: Z -20-127174/145582

Nota van zienswijzen Bosschietstraat 2 Stellendam

Het ontwerp bestemmingsplan "Bosschietstraat 2 Stellendam" heeft van 24 november 2021 tot en met 4 januari 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen. Gedurende de termijn is 1 zienswijze ontvangen.

Hieronder wordt deze zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat, betekent niet dat bij de beantwoording niet de volledige inhoud is betrokken. Bij de beantwoording is de volledige inhoud in acht genomen.

Zienswijzen

Indiener	Datum	Registratie
No. 1 Reclamant 1	9 december 2021	217133

Zienswijze 1 nummer 217133

Deze zienswijze is ingediend op 9 december 2021 en door de gemeente op 15 december 2021 ontvangen.

In de zienswijze worden door reclamant de volgende punten naar voren gebracht.

Reclamant stelt dat er problemen zijn met parkeren in de Eendrachtstraat. Met name in de zomermaanden door bezoekers van het nabij gelegen restaurant. Reclamant vreest dat door toename van 7 woningen, de problemen rondom parkeren zullen toenemen.

De woning van reclamant Eendrachtsweg 9 Stellendam is gebouwd in de jaren 20-30 van de vorige eeuw en niet gefundeerd op palen. Reclamant vreest schade aan zijn woning, wanneer ten behoeve van de 7 woningen heipalen de grond in worden geslagen.

Reclamant mist in het bestemmingsplan de wijziging van de bestemming 'Tuin' naar de bestemming 'bouwen'. Hierop kon dan ook geen zienswijze worden ingediend.

Beantwoording zienswijze

Met betrekking tot het parkeren

In de toelichting van het bestemmingsplan is een uiteenzetting gegeven van de benodigde parkeerplaatsen voor dit plan. Dit is gedaan op basis van het CROW. Ten behoeve van de ontwikkeling op het perceel Bosschietstraat 2 Stellendam, zijn 16 parkeerplaatsen benodigd. Deze worden aangelegd op de gronden waarop deze ontwikkeling betrekking heeft. Er worden aan de zijde van de Bosschietstraat 16 parkeervakken gerealiseerd voor 'haaks parkeren'.

Het genoemde aantal is als volgt berekend; voor de 7 grondgebonden woningen is een parkeernorm aangehouden van 1,3 parkeerplaats per woning, wat uitkomt op 9,1 parkeerplaats.

Als in de bestaande woning een kantoor wordt gevestigd, dan zal dat voor de periode overdag voor parkeren geen problemen geven. Als in de bestaande woning vier koopappartementen worden gerealiseerd, dan is de parkeerbehoefte (hierbij rekening houdend met de prijsklasse) berekend op 6,4 parkeerplaatsen; 1,6 per appartement.

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen is hierbij berekend op 15,5 parkeerplaatsen. In het plangebied wordt 16 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van de ontwikkeling.

De huidige parkeerplaatsen aan de Bosschiersstraat worden gebruikt door de pastoriewoning en omliggende functies. De pastoriewoning heeft een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Hierdoor zijn er 2 parkeerplaatsen in de huidige situatie aanwezig voor de nabijgelegen functies. Door dubbelgebruik van parkeerplaatsen door de bewoners en bezoekers is het totale parkeeraanbod in de toekomstige situatie voldoende. Om dit aan te tonen wordt de toetsing aan het maatgevende moment in de toelichting toegevoegd (paragraaf 4.11):

Tabel 4.4 Parkeerbehoefte maatgevende moment

	Theoretische parkeerbehoefte	Aanwezigheidspercentage maatgevende moment (werkdagavond) o.b.v. CROW, 381	Parkeerbehoefte maatgevende moment
Bewoners (1,0 per woning en 1,3 per appartement)	12,2 pp	90%	11 pp
Bezoekers (0,3 per woning)	3,3 pp	80%	2,6
Totaal			14 pp

Op het maatgevende moment bedraagt de parkeerbehoefte 14 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee worden de huidige 2 parkeerplaatsen opgevangen die door de ontwikkeling verloren gaan. Binnen het plangebied wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van de parkeerdruk in de directe omgeving.

Hiernaast wordt verwacht dat het werkelijke autobezit lager zal zijn dan berekend, dit met het oog op de doelgroep. Omdat er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte, neemt de parkeerdruk in de omgeving niet toe. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het parkeren in de openbare ruimte aan de Eendrachtsweg. Het realiseren van voldoende parkeergelegenheid is geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de regels (artikel 12.2).

Met betrekking tot de wijze van funderen

Het bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch planologisch mogelijk maken van het bouwen van 7 grondgebonden woningen. Door middel van planregels worden kaders gegeven voor maximale maatvoering, percentages, bebouwing en gebruik.

Het bestemmingsplan regelt niet de wijze van funderen. Dit betreft een uitvoeringsaspect. De gemeente begrijpt wel de zorgen van reclamant, waar het betreft schade aan de woning als gevolg van het slaan van funderingspalen. Door de gemeente is navraag gedaan bij de ontwikkelende partij. Ten behoeve van de bouw van de 7 woningen wordt voorgeboord, zodat bij het heien de trillingshinder minder zal zijn. Hiernaast wordt een vooronderzoek bij

de omliggende woningen uitgevoerd. Waar nodig worden trillingsmeters opgehangen. Indien er sprake is van schade, zal er in overleg met betrokkenen een passende oplossing worden gezocht.

Met betrekking tot de bestemming 'Tuin'

In het geldende bestemmingsplan "Dorpsgebied Stellendam en Havenhoofd 2011" heeft het perceel Bosschierstraat 2 Stellendam de bestemmingen 'Tuin' en 'Maatschappelijk'.

In het nieuwe bestemmingsplan is aan de bestaande bebouwing en de direct aangrenzende gronden de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend en is de bestemming van de gronden voor het pand tot aan de Eendrachtsweg gewijzigd van 'Tuin' naar 'Groen'. Reden hiervoor is dat op de bestemming 'Groen' geen bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, waardoor er een vrij zichtveld blijft op de bestaande bebouwing.

De bestemming van de gronden tussen de rechter zijgevel van de bestaande bebouwing en de denkbeeldige lijn hiervan, is grotendeels gewijzigd van 'Tuin' naar 'Wonen', teneinde hier de 7 grondgebonden woningen te kunnen realiseren.

De bestemmingswijzigingen zijn onderbouwd in de toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusie

In de plantoelichting wordt in paragraaf 4.11 een onderbouwing van de parkeerbehoefte op het maatgevende moment toegevoegd.

De naar voren gebrachte zienswijze geeft verder geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan "Bosschierstraat 2 Stellendam" te wijzigen.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee d.d.
2-6-2022 nr. 12
De griffier,

drs. G. Brand