

**Nota van beantwoording zienswijzen en
Staat van wijzigingen Bestemmingsplan
Stella Nova.**

datum
13 juni 2019
versie
definitief
Auteur(s)
Diana Stok

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Stella Nova lag, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, vanaf 28 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage. Het plan voorziet in de bouw van 79 woningen in de wijk Sterrenkwartier.

Er zijn twee zienswijzen binnen de termijn ingediend. Hieronder volgt de behandeling van de zienswijzen. De behandeling van de zienswijzen is openbaar. De zienswijzen zijn bijgevoegd maar wel geanonimiseerd.

Inhoud

In de zienswijze wordt verwezen naar het ontbreken van geluidsonderzoek.

Reactie gemeente:

Het klopt dat geluidsonderzoek uitgevoerd moet worden. Uit de Geluidsbelastingkaarten derde tranche 2017 blijkt dat niet aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder kan worden voldaan bij de woningen aan de Planetenlaan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast. Er wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten eind juni 2019 beschikbaar zijn. Aangezien dit slechts voor een beperkt gedeelte van het plangebied geldt is het een mogelijkheid om toch het bestemmingsplan vast te stellen. Hiervoor is een regeling vereist om het belang vanuit het akoestische aspect te waarborgen. Dit zal worden gedaan met een 'voorwaardelijke verplichting', gebaseerd artikel 3.1.2, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Met die voorwaardelijke verplichting wordt geregeld dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de betreffende woningen niet eerder afgegeven mag worden dan nadat hiervoor ontheffing is verleend in het kader van de Wet geluidhinder.

Inhoud

Verwijzing naar de website van verkoper van de woningen over het gasloos bouwen en waarom hierover niet in het bestemmingsplan is vermeld

Reactie gemeente:

Nog te bouwen bouwwerken (nieuwbouw) krijgen sinds 1 juli 2018 in beginsel geen aardgasaansluiting meer. De wetgever heeft de Gaswet gewijzigd en zodoende is de uitfasering van het gebruik van aardgas in de gebouwde omgeving in gang gezet. Dit is niet het gemeentelijk beleid maar het rijksbeleid. Gemeente mag niet meewerken aan het verlenen van vergunningen voor woningen met een gasaansluiting.

In de Wet ruimtelijke ordening speelt het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' een centrale rol. In het bestemmingsplan kunnen alleen regels worden opgenomen die daaraan bijdragen. Voor de uitleg van dit begrip is in de rechtspraak het criterium 'ruimtelijk relevant' ontwikkeld. Alleen regels die ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het bestemmingsplan opgenomen worden. Algemeen erkend wordt dat energietransitie een ruimtelijke impact heeft, maar helaas sluit de juridische werkelijkheid niet aan bij de realiteit.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inhoud

Er wordt gesteld dat er niets is opgenomen over een sociaal plan voor de huidige bewoners.

Reactie gemeente

In oktober 2017 zijn alle bewoners van Sterrenkwartier geïnformeerd over de herstructurering. In februari 2018 is het sloopbesluit voor fase 1 genomen en is de herhuisvestingsregeling in gegaan. In de regeling staan zaken die wettelijk bepaald zijn of binnen de regio Rotterdam zijn afgesproken. Andere zaken biedt Maasdelta aanvullend aan. De regeling is afgestemd met de Stichting Huurdersraad Spijkenisse (S.H.S) en met de gemeente Nissewaard. Alle oorspronkelijke bewoners zijn reeds verhuisd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inhoud

Er wordt aangegeven dat parkeeroverlast zal worden ervaren tijdens de bouw en nadat de woningen zijn gebouwd parkeeroverlast.

Reactie gemeente

Er worden minder woningen teruggebouwd dan er nu zijn, dat betekent dat er feitelijk meer plekken zullen zijn. Echter gelet op de huidige CROW-normering is wel een aanpassing nodig van de toelichting.

Op basis van de geldende aanwezigheidspercentages kunnen de openbare parkeerplaatsen dubbel worden gebruikt. Uit bijgevoegde berekening (zie bijlage) volgt dat op het maatgevende moment (werkdagavond) in totaal 146 parkeerplaatsen nodig zijn.

Het plan voorziet in 144 openbare parkeerplaatsen en voldoet daarmee niet aan de parkeeropgave waarin op het maatgevende moment moet worden voorzien. Het plan zal bij de verdere uitwerking nog worden uitgebreid met minimaal 2 openbare parkeerplaatsen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Staat van wijzigingen

Toelichting

Paragraaf 3.4.3. – parkeren wordt aangepast.

Hoofdstuk 4.5 Archeologie – toelichting is aangepast op basis van de laatste informatie en onderzoeken.

Hoofdstuk 4.8 Akoestiek – opgenomen is dat onderzoek wordt uitgevoerd en er wordt onderbouwd dat een voorwaardelijk verplichting wordt opgenomen

Verbeelding

Er zijn geen wijzigingen in de verbeelding.

Regels

Artikel 5.4.3 is toegevoegd waarin is opgenomen dat eerst een ontheffing moet worden verleend in het kader van de Wet geluidhinder voordat vergunning kan worden verleend.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Aanwezigheidspercentages (dubbelgebruik) *

CROW publicatie 381 (december 2018)

functie/onderdeel:	werkdag-				koop-	zaterdag-			zondag-
	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag	
woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	
woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%	

parkeervraag	werkdag-				koop-	zaterdag-			zondag-
	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag	
100%									
116,6	58,3	58,3	104,9	116,6	93,3	70,0	93,3	81,6	
51,9	5,2	10,4	41,5	0,0	36,3	31,1	41,5	36,3	

169	63	69	146	117	130	101	135	118
-----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

minimum aantal benodigde parkeerplaatsen bij dubbelgebruik op basis van CROW-aanwezigheidspercentages

* inclusief parkeervraag van Carre- en Lunet-appartementen