

Geachte Burgemeester, wethouders en leden van de Raad,

Als aanvulling op onze zienswijze sturen wij het volgende toe na het lezen van de stukken betreffende Appartementencomplex Molendijk 103. Aangezien wij niet in staat zijn van ons spreekrecht gebruik te maken willen wij de volgende punten nog onder uw aandacht brengen. Hier vinden wij nog wel enige punten te verbetering.

Het recht gedrukte stuk is een kopie uit de stukken het cursieve onze opmerkingen.

### **Algemeen.**

De maximum goot- en bouwhoogte nemen toe van 4 en 8 meter naar 5 en 9 meter. Het verschil in hoogte bedraagt aldus 1 meter. Initiatiefnemer heeft met zijn adviseur gekeken naar de mogelijkheden om het plan binnen de maximum bouwhoogte van 8 meter die vigeert in te passen. Dit is mogelijk.

*Het bouwplan heeft een hoogte van 7,5 meter . Het is inpasbaar. Hoera wat een overwinning. Wij zijn niet blij met een dode muis. Dit is geen concessie !*

### **Parkeren / Verkeersveiligheid**

Dit betekent dat er ten behoeve van het planvoornemen  $(8 \times 1,6) = 12,8 = 13$  parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Het bouwplan voorziet in een parkeerkelder onder het wooncomplex waarin 8 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

*Onder het gebouw is plek voor 7 parkeerplaatsen . De laatste plek is doorgang naar berging.*

*Als hier een auto zou staan is het niet mogelijk b.v. de afvalbakken naar de straat te brengen.*

Initiatiefnemer is voornemens om in het openbaar gebied, vóór het plangebied, langs de Molendijk, de langsparkeerstrook te verlengen met één parkeerplaats.

*Deze parkeerplek komt dan in de bocht van de molendijk . Mag een ieder zomaar de openbare voorzieningen aanpassen? De verkeersveiligheid gaat hierdoor wel omlaag . Een te hard rijdende auto rijdt recht op de parkeerplaats af. (de paal met bord die er nu staat is al meerdere keren door verkeer geraakt)*

Het parkeeronderzoek heeft plaatsgevonden op het moment dat vanuit de rijksoverheid maatregelen van kracht waren in het kader van COVID-19. Deze maatregelen hebben ertoe geleid dat veel mensen thuis waren ten tijden van de telmomenten.

*Het bedrijf JMT met 100 vaste en een groot aantal flex krachten dat normaal 24/7 werkt is door covid-19 helaas niet aan het werk en nemen geen parkeerplaatsen in die normaal wel vol staan (heel de stellingmolen)*

*De meeste huishoudens in de buurt van molendijk 103 werken niet extra thuis.*

Een aspect ten aanzien van verkeersveiligheid dat wel moet worden beoordeeld is de verkeersintensiteit. De toevoeging van het aantal verkeerbewegingen vormt derhalve 12,8% van het totaal (klein aandeel).

*12,8 % is toch behoorlijk veel vinden wij.*

*Uit de stukken blijkt dat op eigen terrein niet aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan. Het betreft een tekort van 3 parkeerplaatsen. Volgens de wijzigingsbevoegdheid van artikel 6.5 van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Dinteloord' is het mogelijk om het plan te laten slagen, mits parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Het bestemmingsplan biedt in eerste instantie geen afwijkingsmogelijkheden.*

*Volgens de beleidsregels van gemeente Steenbergen kan worden afgeweken van het uitgangspunt dat parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden gerealiseerd. De voorwaarde is volgens artikel 2 van de Beleidsregels Parkeernormen 2018:*

- 1. Het vanuit stedenbouwkundig, verkeersveiligheidsoogpunt en/of ethisch niet aanvaardbaar is of niet mogelijk is om op eigen terrein te parkeren;*
- 2. De juridische en stedenbouwkundige mogelijkheid bestaat om parkeervoorzieningen in de directe omgeving aan te leggen;*
- 3. Het verkrijgen van goedkeuring van de gemeente, waarbij alle kosten voor rekening van de ontwikkelaar zijn*

*Het plan voldoet niet aan punt 1 en punt 2.*

#### *Punt 1*

*Er is zowel vanuit stedenbouwkundig, ethisch als verkeersveiligheidsoogpunt onvoldoende aangetoond dat parkeren op eigen terrein niet aanvaardbaar is of niet mogelijk is.*

#### *Punt 2*

*De gemeente moet inzichtelijk maken of er ruimte beschikbaar is in het openbaar gebied. Ten eerste is dit onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Het parkeeronderzoek is niet representatief. Vanwege de corona-crisis is de parkeersituatie op straat anders. Er is een bedrijf in de buurt die tijdelijk is gesloten. Deze heeft over enkele maanden pas een doorstart. Doordat het parkeeronderzoek niet representatief is, is er onvoldoende aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.*

*Bovendien is de juridische mogelijkheid om parkeervoorziening aan te leggen niet onderbouw. Zeker omdat het vigerende bestemmingsplan niet de mogelijkheid geeft, dient de onderbouwing niet matig te zijn.*

**Privacy.**

Bovendien is bij de inrichting van de plattegrond rekening gehouden met de mogelijke inrij in tuinen, door hier de badkamer en slaapkamer te projecteren

*Ramen komen volgens tekening in badkamer en HUISKAMER.*

**Waterhuishouding.**

Ten aanzien van het vuilwater wordt het wooncomplex gebundeld richting de belending (Molendijk 101). Op dit perceel onderaan de dijk ligt een pompput ten behoeve van het persriool. Ten aanzien van het schoon hemelwater wordt het hemelwater zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze afgevoerd.

*De parkeerkelder is 2,5 meter onder dijkniveau. Aan de achterzijde ruim een meter onder grond.*

*De huidige rioolbuis die 25 jaar geleden met de hand is ingegraven ligt tussen 60 cm en 1 meter onder de grond. De parkeerkelder is dus het laagste punt in de vuilwater afvoer .*

*Is berekend of de persriolering van 25 jaar geleden de 7 extra huishoudens wel kan verwerken met alle moderne watergebruikers (wasmachines, afwasmachines, meer douchen e.d.)*

*Achter het perceel ligt een buis voor afvoer van hemelwater ook deze ligt op minder dan een meter onder de grond . De parkeerkelder is dus het laagste punt in de hemelwater afvoer .*

*Wij verwachten dat u met de besluitvorming rekening houdt met bovenstaande punten.*

*Met vriendelijke groet,*

*Fam. Brouwer.*

*Molendijk 99*

*4671 BP Dinteloord.*