

Bijlage 1: wijzigingen bestemmingsplan Wierselaan 243

De zienswijzen hebben ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan Wierselaan 243. Hieronder zijn deze wijzigingen opgesomd.

Wijzigingen

I. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

A. Toelichting:

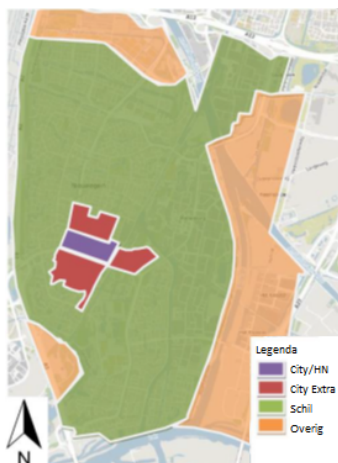
1. In het plangebied is één parkeerplaats toegevoegd. Dit zorgt ervoor dat de situatietekening in paragraaf 2.2 niet meer klopt. Afbeelding 2.3 is daarom aangepast naar de nieuwe situatie met 22 parkeerplaatsen.
2. De onderbouwing van het benodigde aantal parkeerplaatsen was in het ontwerpbestemmingsplan niet helemaal duidelijk. Ook is er één extra parkeerplaats toegevoegd aan het plan. De Paragrafen 4.4.3 en 4.4.4 zijn daarom in zijn geheel vervangen. De paragrafen luiden nu als volgt:

Paragraaf 4.4.3 Parkeren

Wegens de snel veranderende ontwikkelingen in de parkeerwereld is op 3 november 2020 het Koersdocument Parkeren 2020-2025 (hierna: koersdocument) opgesteld. In het Koersdocument beschrijft de gemeente hoe zij tot 2025 omgaat met parkeren. Uitgangspunt van het Koersdocument is dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Er wordt de mogelijkheid geboden om als initiatiefnemer de parkeerbehoefte zelf te onderbouwen, bijvoorbeeld op basis van werkelijk autobezit of CROW-kengetallen. Als deze onderbouwing niet voldoende blijkt, kan worden teruggevallen op de parkeernormen zoals beschreven in het koersdocument. Uitgangspunt hierbij is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Wanneer dit niet haalbaar blijkt, kan er als laatste stap een parkeerdrukonderzoek worden uitgevoerd om na te gaan of er voldoende parkeergelegenheid is in de openbare ruimte. Deze stappen zijn in het koersdocument uitgewerkt in de processchema's 'initiatief toetsing en ontwikkeling' en 'initiatief splitsing woning en toetsing'.

Het parkeren ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt volledig op eigen terrein opgelost. Navolgend wordt, met behulp van de parkeernormen uit het koersdocument, gemotiveerd dat er voldoende parkeergelegenheid is.

Het plangebied ligt in een gebied dat in het Koersdocument is aangemerkt als 'schil', zie de volgende afbeelding.



In het plangebied worden zes woon-werk units gerealiseerd, 5 met een oppervlakte van 147 m² en één met een oppervlakte van 200 m². Deze woon-werk units mogen volledig als woning gebruikt worden, maar het is ook toegestaan om op de begane grond (= 50 m²) een werkruimte te realiseren.

Op basis van het koersdocument worden voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen de volgende normen gehanteerd:

- Grondgebonden woning groter dan 160 m²: 1,8 per woning;
- Grondgebonden woning tussen 100 m² en 160 m²: 1,7 per woning;
- Grondgebonden woning kleiner dan 100 m²: 1,4 per woning;
- Werkruimte: 0,66 per 100 m² (dit is de gemiddelde norm van arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven en arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven, overeenkomend met de aard van de bedrijven die toegestaan zijn op de begane grond).

Op basis van de normen is in de volgende tabellen voor twee verschillende situaties (volledig wonen en combinatie wonen/werken) de berekening van de parkeerbehoefte weergegeven.

Situatie 1 – volledig wonen			
	Norm	Aantal	Parkeerbehoefte
Parkeerbehoefte woning 100 m ² – 160 m ²	1,7 per woning	5	8,5
Parkeerbehoefte woning groter dan 160 m ²	1,8 per woning	1	1,8
Totaal			10,3

Situatie 2 – combinatie wonen/werken			
	Norm	Aantal	Parkeerbehoefte
Parkeerbehoefte woning kleiner dan 100 m ²	1,4 per woning	5	7
Parkeerbehoefte woning 100 m ² – 160 m ²	1,7 per woning	1	1,7
Bedrijven in woning	0,66 per 100 m ²	50 m ²	0,33
Totaal			9,03

Uit voorgaande tabellen blijkt dat de parkeerbehoefte als gevolg van de berekening als volgt is:

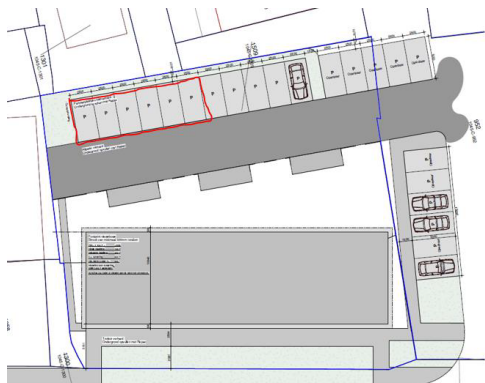
- Situatie 1 – volledig wonen 10,3 = 11 parkeerplaatsen
- Situatie 2 – combinatie wonen/werken 9,03 = 10 parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de ontwikkeling moeten er in totaal dus 11 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarnaast dienen de 11 bestaande parkeerplaatsen teruggebracht te worden in het plan. In totaal moeten er dus 11+11=22 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Hiervan mogen 6

parkeerplaatsen toegewezen worden aan de woningen (1 per woning). De rest van de parkeerplaatsen zal openbaar toegankelijk zijn.

Paragraaf 4.4.4 Conclusie parkeren

Uit de volgende afbeelding blijkt dat er in totaal 22 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Van deze parkeerplaatsen zullen er 6 (rood gearceerd in de afbeelding) toegewezen worden aan de woningen.



Afbeelding 4.1 – situatie parkeerplaatsen

B. Regels:

1. In artikel 4.2.1 is in lid c de beschrijving van de gevels die doof moeten worden uitgevoerd, aangepast. Lid c luidt nu als volgt:
"de volgende gevels worden als dove gevel uitgevoerd:
 1. *de volledige noordgevel;*
 2. *de westgevel op de eerste en tweede verdieping;"*
2. In artikel 4.2.1 is in lid d de formulering van de uitzondering op lid c aangepast. Lid d luidt nu als volgt:
"in afwijking van sub c onder 1 mag de noordgevel op de tweede verdieping geluidsgevoelig zijn mits een gesloten balkonbalustrade van 1,2 meter boven de verdiepingsvloer wordt gerealiseerd;"
3. Artikel 4.2.4 is verplaatst naar de specifieke gebruiksregels en is nu artikel 4.3.3. Inhoudelijk is het artikel niet gewijzigd.
4. Aan de specifieke gebruiksregels is artikel 4.3.2 'voorwaardelijke verplichting parkeren' toegevoegd. Dit artikel luidt als volgt:
"Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de bebouwing conform de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als in het plangebied van dit bestemmingsplan minimaal 22 parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand gehouden.
5. De voorgaande wijziging heeft tot gevolg dat artikel 4.3 nu artikel 4.3.1 is. Inhoudelijk is dit artikel niet aangepast.

C. Verbeelding:

1. Het plangebied van het bestemmingsplan is uitgebreid met de parkeerruimte aan de Constructieweg. Aan deze parkeerruimte is, net als aan de parkeerruimte in het westen van het plangebied de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' toegekend.