

NOTA VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN 'HOGE NEERSTRAAT 2'

A. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Neerstraat 2' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022 ter inzage gelegen. De zienswijzen die in deze periode zijn binnengekomen, zijn beantwoord in de nota 'Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoge Neerstraat 2' en leiden tot een beperkt aantal aanpassingen van het bestemmingsplan. Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. In deze nota zijn alle aanpassingen opgenomen.

B. AANPASSINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

1. Schetsontwerp toekomstige situatie

In paragraaf 2.2 (Toekomstige situatie) wordt figuur 5 (Schetsontwerp toekomstige situatie) vervangen door een nieuw figuur 5 (zie hieronder) waarop de drie aan te leggen parkeerplaatsen langs de Hoge Neerstraat staan aangegeven alsmede de drie te handhaven parkeerplaatsen langs de Vlaamse Schuur.



2. Parkeerbalans

In paragraaf 4.6.1 is de parkeerbalans als volgt aangepast om aan te tonen dat het plan voldoet aan de minimum parkeerkencijfers vanuit het CROW:

‘Als uitgangspunt voor het parkeren in het plangebied is uitgegaan van de minimum parkeerkencijfers vanuit het CROW. De stedelijkheid van Etten-Leur is ‘Sterk Stedelijk’. Dit wordt bepaald op basis van de adressendichtheid. Tevens is er een onderscheid gemaakt in verschillende gebieden. Voorliggende ontwikkeling ligt in het gebied ‘rest bebouwde kom’.

In de beoogde situatie worden twee vrijstaande woningen, zes 2-onder-1-kap woningen en drie rijwoningen gerealiseerd. Vanuit het CROW worden bij deze typologieën, gelet op het gebied ‘rest bebouwde kom’ de normen gehanteerd zoals opgenomen in tabel 1. Met deze normen kan de parkeeropgave van het gebied berekend worden.

Typologie	Aantal	Norm parkeren	Totaal
Koop, Vrijstaand	2	1,7	3,4
Koop, 2-onder-1-kap	6	1,6	9,6
Koop, tussen- of hoekwoning	3	1,4	4,2
Opgave			17,2

Tabel 1: Parkeeropgave plangebied

Voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied geldt een parkeeropgave van afgerond 18 parkeerplekken.

In de opgestelde situatietekening zijn 24 parkeerplekken beoogd binnen het plangebied. De typologieën vrijstaand en 2-onder-1-kap hebben twee parkeerplekken per kavel op eigen terrein. Voor de typologie rijwoning zullen vijf parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Ten slotte worden er drie parkeerplaatsen gerealiseerd langs de Hoge Neerstraat. De bestaande drie parkeerplekken langs de Vlaamse Schuur blijven gehandhaafd en zijn daarom niet meegenomen in de parkeerbalans voor de beoogde ontwikkeling.

Op basis van de CROW-normen mogen parkeerplaatsen op eigen terrein maar voor 1,3 (garage met lange oprit) en 1 (lange oprit zonder garage of carport) worden meegeteld. Het plan bevat 7 woningen met garage met lange oprit (9,1 parkeerplaatsen) en één woning met lange oprit zonder garage of carport. De 16 parkeerplekken bij deze woningen mogen daarom maar voor 10,1 parkeerplekken worden meegeteld. Het totale aantal parkeerplekken binnen het plangebied bedraagt dan 18,1 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeeropgave van 17,2 parkeerplekken.’

PLANREGELS BESTEMMINGSPLAN

1. Parkeernormen

Om de minimum parkeernormen vast te leggen in de planregels wordt aan artikel 11 (Algemene bouwregels) een nieuw lid 11.3 'Parkeren' toegevoegd, luidende:

'11.3 Parkeren

- a. *Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat binnen en direct aansluitend aan het totale plangebied van het bestemmingsplan ruimte beschikbaar is voor de realisatie van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de onderstaande normen:*
 1. *1,4 parkeerplaatsen per tussen- of hoekwoning*
 2. *1,6 parkeerplaatsen per 2-onder-1-kap woning;*
 3. *1,7 parkeerplaatsen per vrijstaande woning.*
- b. *Indien 2 parkeerplaatsen achter elkaar worden aangelegd op eigen terrein met garage wordt dit gerekend als 1,3 parkeerplaats.*
- c. *Indien 2 parkeerplaatsen achter elkaar worden aangelegd op eigen terrein zonder garage of carport wordt dit gerekend als 1 parkeerplaats.*
- d. *Indien 2 parkeerplaatsen naast elkaar worden aangelegd op eigen terrein wordt dit gerekend als 2 parkeerplaatsen.'*

C. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

1. Collegebesluit vastgestelde hoge grenswaarden

In paragraaf 4.2 (Geluid) is in de Conclusie vermeld dat het college van burgemeester en wethouders op 22 maart 2022 hogere grenswaarden hebben vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

2. Verwerken resultaten ter inzage legging

De resultaten van de ter inzage legging zijn verwerkt in paragraaf 6.3 (Ter inzagelegging). Hierbij is verwezen naar de nota 'Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoge Neerstraat 2'.

PLANREGELS BESTEMMINGSPLAN

1. Weggefallen lettering

- Aan artikel 6.4.1 zijn de letters e en f toegevoegd die in de opsomming zijn weggefallen. Aan de inhoud wijzigt niets.
- Aan artikel 7.4.1 is de letter f toegevoegd die in de opsomming is weggefallen. Aan de inhoud wijzigt niets.