

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

"Herziening Neerakker Fase I", Gemert-Bakel

Projectnummer: 152250.11

Datum: 12 december 2018

Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

"Herziening Neerakker Fase I", Gemert-Bakel

Verbeelding

id-nr : NL.IMRO.1652.NeerakkerFase1-ON01

d.d. : 12-12-2018

Planstatus : ontwerp

Datum: : 12 december 2018

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	24
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	27
Artikel 3	Wonen	27
Hoofdstuk 3	Algemene planregels	33
Artikel 4	Anti - dubbeltelbepaling	33
Artikel 5	Algemene bouwregels	34
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 9	Algemene procedureregels	38
Artikel 10	Overige regels	39
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	41
Artikel 11	Overgangsrecht	41
Artikel 12	Slotregel	42
Bijlagen bij de regels		
Bijlage 1	Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017	
Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan Neerakker	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Herziening Neerakker Fase I” met identificatienummer NL.IMRO.1652.NeerakkerFase1-ON01 van de gemeente Gemert-Bakel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding

de verbeelding, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen zijn aangegeven;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/ of het bebouwen van gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneen gebouwde woningen/ wooneenheid

een blok van meer dan twee aaneen gebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen;

1.7 aan-huis-verbonden bedrijf

het door één van de bewoners maar zonder personeel, bedrijfsmatig verlenen van diensten en/ of het door middel van handwerk uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Deze diensten en/ of activiteiten dienen ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie als woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, anders dan een webwinkel met ondergeschikte opslag tot 20 m², en prostitutie niet toegestaan;

1.8 aan-huis-verbonden beroep

het door één van de bewoners maar zonder personeel, uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van administratieve-, juridische-, medische-, therapeutische-, lichaamsverzorgende-, kunstzinnige-, ontwerptechnische diensten of op hiermee gelijk te stellen diensten. De diensten dienen ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie als woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, showroom(s) en prostitutie niet toegestaan;

1.9 aardkundige waarden

de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en/of processen Hieronder wordt mede verstaan de peelrandbreuk;

1.10 achtergevel

een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw niet zijnde een hoeksituatie voor zover gelegen in het achtererfgebied;

1.11 achtergevel op hoeksituaties

een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw welke grenst aan het grootste onbebouwde deel van de (achter-)tuin voor zover gelegen in het achtererfgebied;

1.12 achtergevelrooilijn

de denkbeeldige lijn over het perceel ter hoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw voor zover gelegen in de 2,5 m-zone in het achtererfgebied;

1.13 achtererfgebied

erf aan de achterkant en aan de niet aan het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan één meter van de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.14 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin tijdelijk een gedeelte van een huishouding gevestigd is uit oogpunt van mantelzorg;

1.15 afrastering

afscheiding in de vorm van een open hekwerk bestaande uit houten palen met bedrading c.q. draadwerk, dan wel in gaasvorm;

1.16 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/ of het houden van dieren en dat een omvang heeft van tenminste 8 Nederlandse grootte eenheden (Nge);

1.17 agrarische waarden

de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de goede mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodemexploitatie;

1.18 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van deze goederen;

1.19 appartementen/ wooneenheden

boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.20 archeologisch monument

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.21 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten;

1.22 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relikten;

1.23 bar/ dancing

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

1.24 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.25 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een (bouw)perceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.26 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.27 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van één persoon (en diens gezin), wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is;

1.28 beeldbepalend pand

de aan een bouwwerk toegekende waarde met betrekking tot karakteristiek, gaafheid/herkenbaarheid (materie en concept), ouderdom en samenhang;

1.29 beeldkwaliteit

waardering en herkenning van alle visuele waarnemingen vanaf een bepaalde locatie;

1.30 beeldkwaliteitplan(nen)

geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitplan(nen) en als onderdeel onlosmakelijk verbonden met dit bestemmingsplan;

1.31 begane grondlaag

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.32 beperkt kwetsbare object

bouwwerk of object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen in artikel 1 onder b;

1.33 beschermde monumenten (rijk en gemeentelijk)

roerende en onroerende monumenten welke krachtens de monumentenwet of een gemeentelijke monumentenverordening bescherming genieten;

1.34 bestaand

bij bouwwerken:

- vergund, al dan niet feitelijk aanwezige bouwmassa (bestaand) of ter uitvoering ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp of;
- na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit bouwen als bedoeld in artikel 1.1, 2.1 eerste lid en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend c.q. dat voor dat tijdstip is gemeld op grond van het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

bij gebruik:

- vergund, al dan niet bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.35 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.36 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.37 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.38 bijzondere woonvorm

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij de normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten;

1.39 bouwaanduiding(en)

een op de verbeelding en in de planregels opgenomen aanduiding waarvan de inhoud van de bijbehorende bepaling voor gaat op de algemene bouwregels mist deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming;

1.40 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;

1.41 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.42 bouwhoogte

maximale hoogte van een bouwwerk gerekend vanaf peil met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, antennes, liftschachten of daarmee gelijk te stellen onderdelen;

1.43 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond (eerste bouwlaag) en met uitzondering van onderbouw en zolder;

1.44 bouwpeil

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.45 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop in gevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.46 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.47 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.48 bouwwerk

elke bouwkundige constructie van enige omvang welke indirect duurzaam met de aarde is verbonden is;

1.49 bungalow

een vrijstaande woning in één bouwlaag;

1.50 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/ dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

1.51 cafetaria

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereid etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

1.52 cultuurhistorie

de aan een (bouw)werk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.53 cultuurhistorische waarden

de waarden die aan een gebied of object worden toegekend in verband met het voorkomen van archeologische waarden, bouwkundige waarden of historische landschapswaarden al dan niet in onderlinge samenhang of beïnvloeding. Er is dan sprake van een driedeling:

- a. archeologische waarden;
- b. bouwkundige waarden of waarden van de gebouwde (of: bebouwde) omgeving;
- c. historische landschapswaarden of historisch-geografische waarden;

1.54 daknok

hoogste punt van een schuin dak(vlak);

1.55 dakopbouw

toevoeging aan de bouwmassa van het schuine dak (geen dakkapel zijnde) of toevoeging aan een plat dak;

1.56 dakvlak

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.57 dakvoet

laagste punt van een schuin dak(vlak);

1.58 defensiezone

radarverstoringsgebied van Vliegbasis Volkel alsmede zonering gelegen rondom Vliegbasis De Peel: Inner Horizontal en Conical Surface, invliegfunnel, munitiezones, KE-zones en geluidzone grondgebonden geluid;

1.59 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.60 dienstverlening

het bedrijfsmatig en/of beroepsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.61 differentiatiegrens

een op de verbeelding zodanig aangegeven grens waarmee een verschil wordt aangeduid ten aanzien van: maatvoeringseisen, aantallen woningen, woningtypen, nokrichting en/of de grens tussen twee verschillende differentiatievakken;

1.62 erotisch getinte horeca

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken; onder dit begrip vallen tevens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.63 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte kan worden uitgeoefend;

1.64 extensieve recreatie

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving en die naar hun aard harmoniëren met natuur en landschap zoals wandelen, fietsen, skeeleren, kanoën en paardrijden;

1.65 functieaanduiding(en)

een op de verbeelding en in de planregels opgenomen aanduiding waarvan de inhoud van de bijbehorende bepaling voor gaat op de algemene bouwregels mist deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming;

1.66 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.67 gebruiken

gebruiken, doen of laten gebruiken;

1.68 geluidsgevoelig object

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.69 gemeenschappelijke voorzieningen

ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door bewoners van twee of meer kamers;

1.70 (vrijstaand) geschakeld

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn én waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;

1.71 gestapelde woningen

boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid al dan niet direct vanaf de weg of openbaar toegankelijk gebied gewaarborgd is;

1.72 gevellijn

de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.73 groene erfinrichting

een groenelement, bestaande uit beplanting en / of andere groenelementen, zoals een poel of een vinderweide, dat gelegen is binnen een bestemmingsvlak. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse;

1.74 groepswonen

een voorziening voor de huisvesting van meerdere personen met een zorgvraag. Zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten;

1.75 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen, tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.76 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het productievermogen van de gronden die bij het bedrijf behoren en die in de directe omgeving van het bedrijf zijn gelegen. Als grondgebonden bedrijf worden in ieder geval aangemerkt: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondtuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven kunnen in de meeste gevallen, gezien de wijze waarop ze geëxploiteerd worden, ook worden aangemerkt als grondgebonden bedrijf;

1.77 halfvrijstaande woningen

blokken van twee aan elkaar gebouwde woningen;

1.78 handelsbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen, hetzij in de vorm van detailhandel hetzij in de vorm van groothandel;

1.79 hekwerk

een bouwwerk met als functie erf- of perceelsafschieding, niet zijnde bouwwerken geen gebouwszijnde voor de functie paardenrijbak;

1.80 hoofdgebouw

een of meer panden, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.81 horeca

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren: daaronder worden begrepen: nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

1.82 horecabedrijf

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren: daaronder worden begrepen: nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

1.83 huishouden

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt;

1.84 industrieel bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend verwerken van grondstoffen en/ of vervaardigen van producten (nijverheids- en productietechnische bedrijven);

1.85 intensieve veehouderij

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of bedrijfsonderdeel waarbij de bedrijfsuitoefening bestaat uit het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren;

1.86 kap

het gedeelte van een dak tussen goot- en bouwhoogte m.u.v. gevelbekleding;

1.87 kantoor

het bedrijfsmatig en/of beroepsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.88 kwetsbare object

bouwwerk of object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen in artikel 1 onder I;

1.89 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied, welke worden bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.90 lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten

een lijst met daarin opgenomen de vergunde bedrijven met bijbehorende milieucategorie zoals aanwezig in het plangebied ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.91 maatschappelijk

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.92 maatschappelijke dienstverlening

het verlenen van diensten, op het gebied van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, onderwijs, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, verenigingsleven, opvoeding, cultuur en recreatie (daaronder niet begrepen sportvelden);

1.93 maatvoeringaanduiding

een op de verbeelding nader aangeduide maatvoering waarvan de inhoud voor gaat op de algemene bouwregels;

1.94 mantelzorg

het bieden van zorg op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten een georganiseerd verband aan een ieder die hulpbehoevend is;

1.95 maximum

voor (delen van) bestemmingsvlakken met de aanduiding 'maximum' geldt het aangegeven getal als maximum;

1.96 molenbiotoop

de gehele omgeving van de op de verbeelding aangeduide molen binnen een straal van 400 m¹ rond de molenbelt;

1.97 natuurwaarden

de waarden die aan een gebied zijn toegekend in verband met het voorkomen van biotische en/of abiotische elementen die bijdragen aan de diversiteit en natuurlijkheid van een gebied;

1.98 natuurlijke poel

geïsoleerd stilstaand water dat gevoed wordt door grond- en/of regenwater en een voortplantingsbiotoop vormt voor flora en fauna;

1.99 nevenfunctie

functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.100 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Voorbeelden zijn: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven, champignonbedrijven, witlofwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

1.101 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.102 ondergeschikt

de hoofdbestemming van het perceel en de bestemming van omliggende percelen mag niet onevenredig nadeel ondervinden van de ondergeschikte functie, waarbij de hoofdfunctie behouden moet blijven;

1.103 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als zodanig mag worden gebruikt;

1.104 onverharde weg

een onverharde weg met beperkt gebruik als ontsluitingsweg van de daaraan gelegen gronden zonder verkeersbetekenis en met landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische betekenis;

1.105 onzelfstandige woonruimte

een verblijfsruimte en/of kamer die door de aard van de inrichting en gebruik het privédomein is van een bewoner en is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen;

1.106 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1 eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994 alsmede parken, plantsoenen, pleinen en ander openbaar gebied, niet zijnde water, dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.107 oude akker

een gebied dat op de topografische kaart van 1838 ofwel een aaneengesloten geheel van akkers is, of een afwisseling van akkers, weiden en ander grondgebruik die naar hun ligging en verkavelingsstructuur een oude indruk maken. In ieder geval kan een oude akker bestaan uit verschillende individuele akkers en kan een ensemble van verschillende cultuurhistorisch waardevolle elementen vormen, zoals: monumenten (rijk / gemeente); waterlopen c.q. vennen; verkaveling en wegen; (agrarische) bewoning en nederzittingsverplaatsing; erfafscheidingen (al dan niet groen of houtig); de typische openheid; de -eventuele- aanwezigheid van een afdekkende (dikke) teeltlaag; een relatie met de bijhorende nederzetting en de lagere en nabije graslandgebieden;

1.108 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.109 overige dienstverlening

het verlenen van diensten, zoals die genoemd worden in de SBI-codes 75, 80 en 85 van de Staat van bedrijven;

1.110 overkapping

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en maximaal drie -al dan niet tot het bouwwerk behorende- scheidingsconstructies, bestemd om te dienen als:

- schuilgelegenheid;
- stalling van voertuigen en onderkomens;
- opslag van materialen en goederen;

1.111 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.112 parkeerplaats

plaats voor het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen. De afmetingen van parkeerplaatsen moeten voldoen aan het op dat moment geldend gemeentelijk parkeerbeleid;

1.113 patiowoning

woning met open binnenplaats, tenminste aan drie zijden met gebouwen omsloten;

1.114 peil

het bouwpeil overeenkomstig de gemeentelijke bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte terrein;

1.115 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

onder publiekverzorgend ambacht en dienstverlening wordt verstaan een ambachtelijk bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een schoenmaker, kapper, goudsmid e.d.;

1.116 praktijkruimte

een gedeelte van een woning dat dient voor het uitoefenen van een beroep, dat in de woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.117 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.118 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen, zoals het exploiteren van een seksclub, privé-huis raamprostitutie, escortservice, thuisprostitutie, en bemiddelingsbureau dat bemiddelt tussen prostituee en klant;

1.119 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.120 staat van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten

een bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.121 supermarkt

een zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen;

1.122 sociaal-cultureel

overkoepelende term voor het verlenen van sociale-, educatieve en/of culturele activiteiten voor- en diensten aan derden op overwegend kantooruren en waar geen nachtverblijf is toegestaan, zoals: jeugd- en jongerenwerk, peuterspeelzalen, vormings- en ontwikkelingswerk, muzikale vorming, amateurkunst, sportieve recreatie, opbouwwerk, dorpshuizen etc.;

1.123 sociaal-medisch

werkzaamheden die bestaan uit het verlenen van medische en/of sociaal-medische diensten aan derden op overwegend kantooruren en waar geen nachtverblijf is toegestaan, zoals huis- en tandartsenpraktijken, fysiotherapeuten, poliklinische dienstverlening, ambulante geestelijke gezondheidszorg, dieetadvisering, sociaal-emotionele begeleiding en naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen medische en/of sociaal-medische functies;

1.124 specifieke vorm van wonen

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten;

1.125 teeltondersteunende voorzieningen

voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en – verlating, terugdringing van onkruidgroei en vraatschade;

- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water;
- voldoen aan de kwalitatieve eisen die de afnemers aan de producten stellen (visueel aantrekkelijke producten eisen bijvoorbeeld hoge en/of overdekte teelt);

er wordt onderscheid gemaakt in:

Permanente teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen, die in principe jaarrond aanwezig zijn;

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen, die zo lang de teelt het vereist, aanwezig zijn met een maximum van acht maanden per jaar;

Omkeerbare teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen die eenvoudig te verwijderen zijn waardoor de oorspronkelijke toestand wordt teruggebracht;

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbei-teelttafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, containerveld, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vaatnetten;

1.126 trekkershut

een recreatieverblijf van eenvoudige constructie en met een maximale grootte van 15 m², voor (nacht)verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die elders hun hoofdverblijf hebben;

1.127 twee aaneen gebouwde woningen

blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen, waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gekoppeld zijn;

1.128 vergund

een (omgevings)vergunning met een onherroepelijke status, al dan niet bestaand, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.129 volkstuin

een volkstuintencomplex met daarbij behorende bouwwerken, waaronder begrepen tuinhuisjes, kweekkassen, berg-, toilet- en wasruimten en groenvoorzieningen;

1.130 voorgevel

de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde representatieve gevel van een hoofdgebouw gelegen in het voorerfgebied;

1.131 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.132 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.133 (vrijstaand) geschakeld

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn én waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;

1.134 waterhuishouding

de wijze waarop water in een bepaald gebied wordt opgenomen, zich verplaatst, verbruikt of afgevoerd wordt;

1.135 water

waterlichaam ten behoeve van de afvoer van water;

1.136 webwinkel

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.137 weg

alle openbare wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.138 wet

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan;

1.139 winkel

een gebouw dat dient voor de uitoefening van detailhandel, inclusief het gebruik voor ambachtelijke bedrijvigheid voor zover dat gebruik in verband staat en essentieel onderdeel is van de ter plaatse uitgeoefende detailhandel, zoals bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie;

1.140 winkelgebonden of - ondersteunende dienstverlening

een winkelgebonden c.q. winkelondersteunend, dienstverlenend bedrijf met dien verstande dat de bedrijfsactiviteit wat aard en omvang betreft past binnen een overwegend winkelgebied en geheel of gedeeltelijk is gebonden aan c.q. ondersteunend voor de winkelfunctie van dat gebied daarbij lettend op de aard en ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;

1.141 winkelgebonden of - ondersteunende horeca

een winkelgebonden c.q. winkelondersteunend horecabedrijf met dien verstande dat de bedrijfsactiviteit zoveel mogelijk dient te geschieden in een rechtstreeks contact met het publiek, bijvoorbeeld door middel van een baliefunctie;

1.142 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden. Onder woning wordt tevens verstaan een zelfstandige wooneenheid zoals een appartement;

1.143 woonblok

een gebouw, dat uit tenminste twee woningen bestaat;

1.144 woning in gesloten bebouwing

blokken van meer dan twee aaneengesloten woningen;

1.145 wooneenheid/ appartement

boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is;

1.146 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst. Onder woonwagen wordt niet verstaan: een woonwagen met een eigen aandrijving en een wagen waarvoor bij de verplaatsing over de weg geen afwijking van de Wegenverkeerswet 1994 of voorschriften voor verkeersregels en verkeertekens zijn vereist (dus campers en caravans zijn geen woonwagens);

1.147 (woonwagen) standplaats

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente worden aangesloten;

1.148 zadeldak

een zadeldak is een kapvorm waarbij beide (schuine) dakvlakken in één lijn bij elkaar komen;

1.149 zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals die genoemd worden in de Staat van bedrijven behorende bij deze regels;

1.150 zijgevel

een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel;

1.151 zolder

ruimte(n) in een gebouw die geheel is/ zijn afgedekt met hellende daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt/ uitmaken van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen;

1.152 zorgplaats

de huisvesting van één bewoner met een zorgvraag;

1.153 zorgvraag

iemand die bij het dagelijks functioneren (huishoudelijke- , sociale- , sociaal-medische- en/of medische) begeleiding en/of verzorging behoeft zoals bejaarden, jongeren en/ of gehandicapten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het (bouw)perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 afstand tot de bestemmingsgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens.

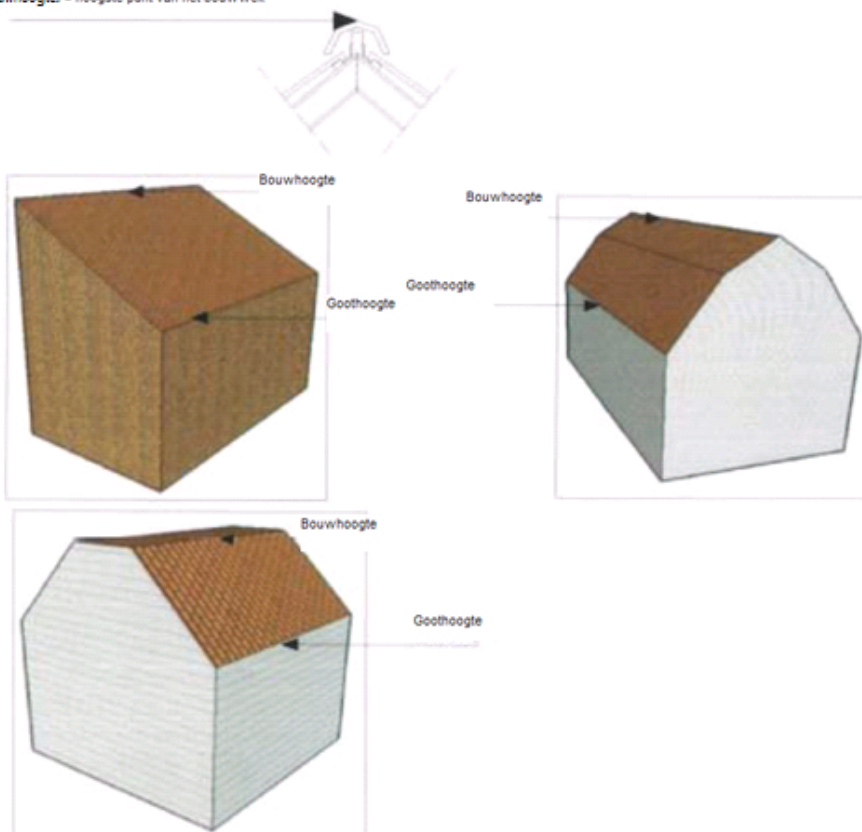
2.3 afstand tussen gebouwen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Bouwhoogte = hoogste punt van het bouwwerk



2.5 breedte van bouwpercelen

De afstand tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het (bouw)perceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens.

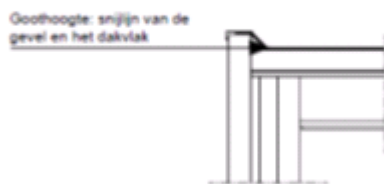
2.6 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met dien verstande:

1. dat goten van het totaal aan dakkapellen met een gezamenlijke kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak, waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwdelen, niet meegerekend worden;
2. de goothoogte van gebouwen met een rieten kap wordt gemeten vanaf het peil tot de onderkant van de rieten kap. Waarbij de druiplijn van een rieten kap wordt gezien: de snijlijn van de kap met het muurvlak;
3. voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.



2.8 inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen exclusief ondergronds bouwen.

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken van gebouwen en/of hart van de scheidsmuren.

2.10 oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat enkel het aantal, type en soort woning mag worden gebouwd zoals ter plaatse op de verbeelding aangeduid inclusief de daarbij opgenomen maatvoering;

met daaraan ondergeschikt

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. groenvoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. (openbare) nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 3.1 én gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de onderstaande bepalingen:

3.2.1 Algemeen

- a. Tenzij anders aangeduid middels de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde per (bouw)perceel niet meer bedragen dan:
 - 1. 50% ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
 - 2. 60% ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
- b. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voldaan aan artikel 10.1.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de onderstaande bepalingen:

- a. op onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe woningen/ wooneenheden ten dienste van

wonen te realiseren tenzij:

1. het vervangende nieuwbouw betreft;
 2. op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan' is opgenomen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij tevens geldt dat deze gebouwd dient te worden in de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak of maximaal 1m¹ voor- of achter de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens mits de afstand met de voorste perceelgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
- d. in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.2.2.c geldt ten aanzien van de situering van de woningen de bestaande situering van de hoofdgebouwen ten tijde van de vaststelling van dit plan én tevens de volgende regels:
1. ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', dient het hoofdgebouw minimaal 3m¹ uit de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dient het hoofdgebouw aan één zijde in de perceelgrens en aan één zijde minimaal 3m¹ uit de perceelgrens te worden gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2.c zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, overstekken en bloemramen toegestaan mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1m¹ en de oppervlakte niet meer dan 6 m².
- f. de maximale bouwhoogte bedraagt zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', en de maximale goot- respectievelijk bouwhoogte bedraagt zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)', uitgezonderd:
1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – variabele goothoogte' waar de goothoogte niet meer bedragen dan 4,5 m¹ voor 60% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw en 6,5 m¹ voor 40% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw;
 2. de vergunde maximale goot- en bouwhoogte;
- g. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2.f mogen goot- en bouwhoogte:
1. met een maximum van 25% afwijken ten behoeve van:
 - de realisatie van) gevelopbouw(en) geplaatst in het gevelvlak mits de totale breedte van de gevelopbouw(en) niet meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte én de bouwhoogte maximaal 6,5m¹ bedraagt;
 - de realisatie van) dakopbouw(en), mits de totale breedte van de dakopbouw(en) niet meer dan 50% van de breedte van de woning bedraagt én de bouwhoogte maximaal 10m¹ bedraagt;
 2. met een maximum van 10% afwijken indien dit noodzakelijk is t.b.v. het aanbrengen van isolatie;
- h. het vergunde hoofdgebouw met kap mag in de diepte tot maximaal hetzelfde aantal bouwlagen als het hoofdgebouw worden uitgebreid tot een maximale diepte van 5 m¹ mits de afstand gemeten vanuit de vergunde voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 15m¹.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de onderstaande bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a. geldt dat:
 1. bijbehorende bouwwerken minimaal 1m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn dienen worden gebouwd. Daarbij mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;

2. bij vrijstaande woningen slechts aan één zijde tot 1m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn tot in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd én dat de afstand tot de overige zijdelingse perceelgrens(zen) ten minste 3 m¹ dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
3. dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20m¹ voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelgrens minimaal 2m¹ bedraagt en mits de breedte:
 - van de erker niet meer dan 60% van de vergunde gevel van het hoofdgebouw bedraagt en;
 - van de luifel niet meer dan 40% van de vergunde gevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- c. de maximale goothoogte bedraagt 3,3m¹;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt:
 1. 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 7m¹ bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- e. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerken per (bouw)perceel mag maximaal 80 m² bedragen met uitzondering van kavels met een oppervlakte van 1.000m² of meer waar een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 100m² is toegestaan;
- f. het gedeelte van een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- g. indien het vrijstaande bijbehorend bouwwerk wordt uitgevoerd met een dak mag de dakhelling maximaal 55° bedragen.

3.2.4 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de onderstaande bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m¹ bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de onderstaande bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ bedragen uitgezonderd bij hoekpercelen waar deze bouwhoogte voor de zijgevel maximaal 2 m¹ mag bedragen en mits deze minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m¹ mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 12 m¹ bedragen waarbij deze niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Vergroten maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken

- a. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in

de bouwregels ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg voor vergroting van vergunde bijbehorende bouwwerken en/of de bouw van extra bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 70 m² als genoemd in het artikel 'afwijken tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk' binnen bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het (bouw)perceel met ten hoogste 10% mag worden verhoogd;

- b. deze omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de maximale oppervlaktemaat voor afhankelijke woonruimte zoals genoemd in dit artikel en in het artikel 'afwijken tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk' binnen bestemming 'Wonen' niet overschreden wordt en voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
 2. de woonsituatie: het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - de lichttoetreding/ bezonning/ schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op)aangrenzende gronden;
 - het uitzicht;
 - de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen op het eigen perceel
 - de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 3.1 en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

3.4.1 Niet-strijdig gebruik

Onder niet-strijdig gebruik van de grond en bouwwerken wordt verstaan aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten in de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mits:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
- b. het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 80 m²;
- c. wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 10.1;
- d. de parkeernorm zoals bedoeld onder c. van dit artikel in stand wordt gehouden;
- e. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer en/ of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden;
- f. het gebruik de woonfunctie ondersteunt dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is.

3.4.2 Strijdig gebruik

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in artikel 3.1;

- b. de uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- c. de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. voor zover het bijbehorende bouwwerken betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, niet zijnde mantelzorg
- e. als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. de verkoop van motorbrandstoffen;
- h. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- i. indien niet voldaan wordt aan de Flora- en faunawet;
- j. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 10.1;
- k. de parkeernorm zoals bedoeld onder j. van dit artikel niet in stand wordt gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende gebouwen, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 - 1. in principe geen afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekkende;
 - 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning bijbehorende bouwwerk aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of gelijktijdig worden aangelegd. Onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan: het aantal parkeerplaatsen conform de parkeerregeling zoals opgenomen in

artikel 10.1;

- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit;
- g. geen showrooms zijn toegestaan;
- h. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50 m².

3.5.2 Afwijken tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk binnen bestemming 'wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning tijdelijk afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt;
- c. een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
- d. op het eigen perceel voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen. Onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan: het aantal parkeerplaatsen conform de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 10.1;
- e. de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m²;
- f. het bijbehorend bouwwerk gelegen is op maximaal 15 m¹ van het hoofdgebouw;
- g. indien de verleende omgevingsvergunning vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer noodzakelijk is komt deze te vervallen.

Hoofdstuk 3 Algemene planregels

Artikel 4 Anti - dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Algemene bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Indien op de verbeelding een aanduiding is opgenomen, gaan de planregels van deze aanduiding op dit specifieke onderdeel voor op de algemene planregels;
- c. Ter plaatse van de opgenomen aanduidingen op de verbeelding, zijn de genoemde functies toegestaan maar ondergeschikt aan de functies zoals omschreven in de bijbehorende bestemmingsomschrijving;
- d. Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding. Dit betekent o.a. dat bouwplannen dienen te voldoen aan: een door het bevoegd gezag goedgekeurd inrichtingsplan én een door het bevoegd gezag goedgekeurde watertoets;
- e. Bouwplannen waaronder tevens wordt verstaan de veranderingen van hoofdgebouwen én veranderingen van gevels van bouwwerken gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, dienen te voldoen aan de criteria van het betrokken beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen als Bijlage 2 en/ of welstandsnota;
- f. Het is niet toegestaan om binnen het gehele plangebied enig bouwwerk te bouwen, werken of werkzaamheden uit te voeren met een grotere hoogte dan 65m¹ boven NAP;
- g. Bouwplannen dienen te voldoen aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 10.1. Uitzondering hierop zijn, tenzij:
 1. in de planregels of op de verbeelding een andere parkeernorm is aangeduid;
 2. het vergund bestaand gebruik van gronden en bouwwerken betreft op het moment van de inwerkingtreding van dit plan.

5.2 Afwijking van bouwregels

5.2.1 Afwijkende maatvoering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen mag in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 de bouwgrens, gevellijn of bestemmingsgrens worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen als stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanaal en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, overstekende daken, putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen en hiermee vergelijkbare bouwdelen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75m¹ bedraagt.

5.3 Vergunningsvrij bouwen

Ongeacht het bepaalde in dit plan zijn vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht toegestaan.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Algemene gebruiksregels

- a. De gronden in dit bestemmingsplan mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Indien op de verbeelding een aanduiding is opgenomen, gaan de planregels van deze aanduiding voor op de algemene planregels op dit specifieke onderdeel;
- c. Ter plaatse van de opgenomen aanduidingen op de verbeelding, zijn de genoemde functies toegestaan maar ondergeschikt aan de onderliggende bestemming(en);
- d. Het gebruiken en het (doen) laten gebruik van de gronden en bouwwerken is slechts toegestaan wanneer wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 10.1. Uitzondering hierop zijn, tenzij:
 1. in de planregels of op de verbeelding een andere parkeernorm is aangeduid;
 2. het vergund bestaand gebruik van gronden en bouwwerken betreft op het moment van de inwerkingtreding van dit plan.

6.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij omgevingsvergunning van het bepaalde artikel 6.1 indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.3 Verboden ander gebruik

Het is verboden de binnen dit plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met dit bestemmingsplan.

6.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan: het gebruik van de gronden en bebouwing binnen het desbetreffende bestemmingsvlak:

- a. indien niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan, niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 10.1 tenzij de planregels of op de verbeelding een andere parkeernorm is aangeduid en/ of niet duurzaam in stand wordt gehouden.

6.5 Niet strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, kortstondige, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een (omgevings)vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan ten aanzien van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, of bouwvlakken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat niet voor bewoning bestemde openbare nutsgebouwen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, worden gebouwd, mits de inhoud per gebouw maximaal 50m³ bedraagt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 65m¹ boven N.A.P.;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken wordt vergroot voor de bouw van opbouwen voor technische installaties op daken, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftopbouwen, ventilatie-installaties en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat reclamezuilen hoger dan 3m¹ mogen worden gerealiseerd;
- f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot meer dan 6m¹;
- g. parkeren, voor zover wordt voldaan aan de aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 10.1.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding het plan te wijzigen:

- a. in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen te behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de wijziging ten hoogste 5 m¹ bedraagt;
 2. het een wijziging betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad;
 3. ter plaatse van de wijziging geen sprake is van Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. het oprichten van transformatorgebouwen, gemaalgebouwen en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 35 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m¹ welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd;
- c. ten aanzien van de op de verbeelding aangegeven zones indien de daaraan gekoppelde welstandszone als bepaald in de welstandsnota als gevolg van een door de gemeenteraad opnieuw vast te stellen welstandsnota en daarbij behorende gewijzigde welstandszones zouden worden gewijzigd.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeerregeling

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld d.d. 1 juni 2017 en opgenomen als Bijlage 1 van deze regels;
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. overeenkomstig de geboden afwijkingsmogelijkheden als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017';
- c. indien de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' als bedoeld onder sub a en b gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning getoetst aan deze wijziging;
- d. voor gebruiksveranderingen die zijn ontstaan na vaststelling van het onderliggende paraplubestemmingsplan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken in elk geval verstaan indien niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (vastgesteld d.d. 1 juni 2017);
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub d. overeenkomstig de geboden afwijkingsmogelijkheden als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (vastgesteld d.d. 1 juni 2017);
- f. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Herziening Neerakker Fase I".

Bijlage 1 Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

2017

Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017



Versie 5

Vastgesteld door de gemeenteraad van
Gemeente Gemert-Bakel

1-6-2017

Colofon:

Definitieve versie: 1 juni 2017
Opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel – Harold van Zoest
Team: Openbaar Beheer
Opdrachtnemers: Elice Steijaert
Bestuurlijk opdrachtgever: Anke van Extel - van Katwijk

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT
www.gemert-bakel.nl

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Wat is een parkeernorm?	2
1.3 Juridische positie van de Nota Parkeernormen.....	2
1.4 Leeswijzer	3
2. Parkeernormen	4
2.1 Inleiding.....	4
2.2 Uitgangspunten uitwerking parkeernormen	4
2.3 Gebiedsindeling.....	5
2.4 Parkeernormen per gebiedsprofiel.....	7
2.5 Uitvoeringsregels.....	7
2.6 Gehandicaptenparkeerplaatsen.....	10
3. Maatwerk door ontheffing.....	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Maatwerk voor de parkeereis	11
3.3 Maatwerk voor verplichting realisatie parkeerplaatsen op eigen terrein	12
3.4 Maatwerk voor gewenste ontwikkelingen.....	13
3.5 Parkeerfonds Gemert-Bakel omzetten naar mobiliteitsfonds	14
4. Hardheidsclausule en overgangsregeling.....	15
4.1 Inleiding.....	15
4.2 Hardheidsclausule	15
4.3 Overgangsregeling	15

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Parkeernormen per gebiedsprofiel

Bijlage 2: Aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik

Bijlage 3: Afmetingen parkeerplaatsen

Bijlage 4: Halen en brengen bij scholen

Bijlage 5: Meten parkeerdruk

Bijlage 6: Fietsparkeernormen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gemert-Bakel heeft een vastgestelde Parkeerbeleidsnota uit 2013. In de praktijk blijkt dat op basis van deze nota aan sommige gewenste ontwikkelingen geen medewerking verleend kan worden. Deze ontwikkelingen vragen om meer maatwerk. De huidige Parkeerbeleidsnota biedt daar onvoldoende handvatten voor. Ook wordt geconstateerd dat sommige parkeernormen zoals deze gehanteerd worden niet realistisch zijn. De theorie en de praktijk liggen te ver uit elkaar. De visie en het beleid op hoofdlijnen worden niet ter discussie gesteld, maar er is een grote wens om realistische en actuele parkeernormen op te stellen met ruimte voor flexibiliteit en maatwerk. Dit vormt de aanleiding om een nieuw beleidsdocument op te stellen voor de parkeernormen: de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Deze geldt als wijziging op de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013. Daarmee komen hoofdstuk 2 paragraaf 6, geheel hoofdstuk 3 en geheel hoofdstuk 4 van de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 te vervallen.

Doelstelling Nota Parkeernormen

Doelstelling

Het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan. Daarnaast moet voorkomen worden dat verstening plaatsvindt als dit niet nodig is.

Om deze doelstelling te halen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Gemert-Bakel;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het aanleveren van een berekening voor zijn eigen parkeeropgave en het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten;
4. Er bestaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren.

Vertrekpunt

Het vertrekpunt voor de Nota Parkeernormen is de evaluatie van de Parkeerbeleidsnota 2013. Hierbij zijn door diverse partijen: het college, toetsers, ontwikkelaars, architecten en andere initiatiefnemers, uitgangspunten en discussiepunten aangeleverd. Daarnaast zijn een aantal richtinggevende kaders meegegeven door het college.

1.2 Wat is een parkeernorm?

Een parkeernorm is het door de gemeente vastgestelde aantal parkeerplaatsen bij een functie per vaste eenheid of oppervlakte. De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW¹: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012.

Iedere ruimtelijke functie trekt een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en vraagt daarmee om een bepaalde parkeerbehoefte. Deze kan uitgerekend worden door de parkeernorm te vermenigvuldigen met de vaste eenheid of oppervlakte die bij het ruimtelijke plan hoort.

1.3 Juridische positie van de Nota Parkeernormen

Het toepassen van de parkeernormen is geen vrijblijvende aangelegenheid. Bij nieuwbouw, verbouw, uitbreiding en wijziging van functie, moet gezorgd worden voor voldoende parkeerruimte. Wat verstaan wordt onder 'voldoende' parkeerruimte wordt getoetst bij een omgevingsvergunning en/of wijziging van het bestemmingsplan en kan met behulp van parkeernormen worden bepaald. Voor aanvragen omgevingsvergunning moet voldaan worden aan deze parkeernormen om de vergunning te kunnen verlenen. Voor bestemmingsplannen moet voldaan worden aan de parkeernormen om te kunnen stellen dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren opnemen in bestemmingsplannen

Parkeren moet sinds de reparatiewet (Reparatiewet BZK, Staatsblad 2014 Nr. 458), die op 29 november 2014 in werking is getreden, opgenomen worden in het bestemmingsplan. De reparatiewet geeft aan dat de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun werking verliezen. Dit betekent dat artikel 2.5.30 uit de bouwverordening moet gaan verdwijnen en dat het parkeren voortaan in het bestemmingsplan geregeld moet zijn. De gemeente heeft de tijd om tot 1 juli 2018 de bestemmingsplannen op dit punt aan te passen.

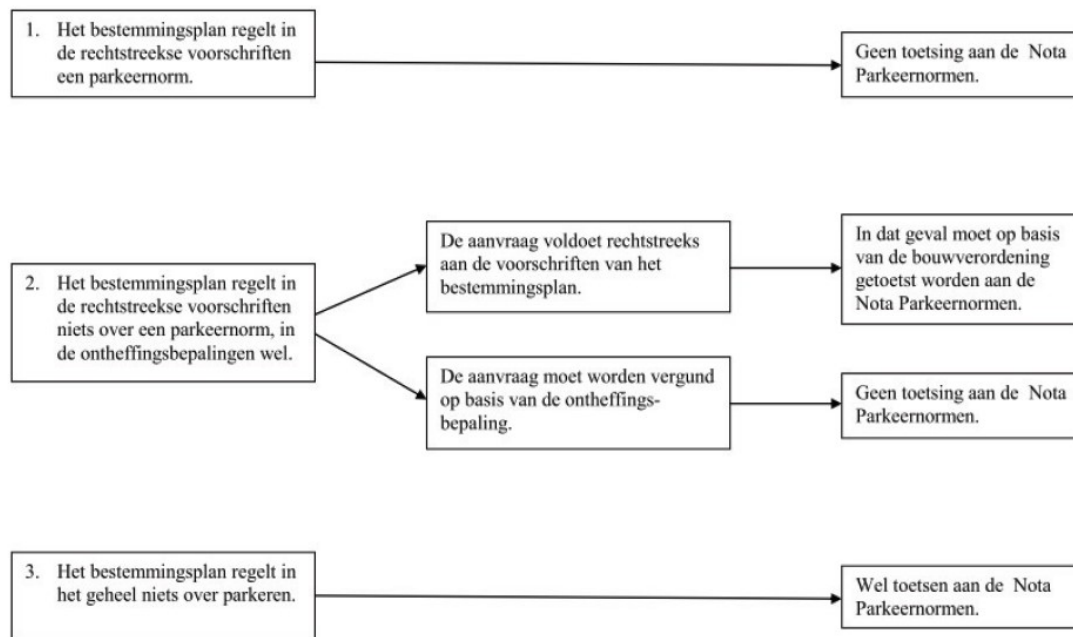
De gemeente Gemert-Bakel kiest ervoor om in de bestemmingsplannen te verwijzen naar de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 en eventuele wijzigingen die hierop volgen. Als de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 is vastgesteld dan geldt deze als wijziging op de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013.

3 scenario's bij aanvraag omgevingsvergunning

Wanneer een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend zijn er drie scenario's te onderscheiden voor het bepalen van het aantal vereiste parkeerplaatsen. Dit is afhankelijk van de wijze waarop de parkeernormen al dan niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen en de parkeernormen uit deze nota. Als duidelijk is hoe het parkeren in het geldende bestemmingsplan is opgenomen volgt automatisch scenario 1, 2 of 3 (zie schema 1, pagina 3). Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt dus altijd eerst gekeken hoe het parkeren in het bijbehorende geldende bestemmingsplan is opgenomen.

¹ CROW = een onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer

Schema 1: scenario's bij toetsen aanvraag omgevingsvergunning



1. Het bestemmingsplan regelt in de rechtstreekse voorschriften een parkeernorm. De Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 blijft dan buiten toepassing omdat parkeren is geregeld in het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan regelt in de rechtstreekse voorschriften niets over een parkeernorm maar in de afwijkingsbepalingen wel. Een aanvraag die voldoet aan het bestemmingsplan moet, vanwege het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening, getoetst worden aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Een aanvraag die niet voldoet aan het bestemmingsplan maar waarvoor afwijken van het bestemmingsplan aanvaardbaar is, moet voldoen aan de parkeernormen die zijn opgenomen in de desbetreffende afwijkingsbepaling.
3. Als in het bestemmingsplan in het geheel niets over parkeren is geregeld dan is, vanwege artikel 2.5.30 van de bouwverordening, de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 van toepassing. Dit geldt tot uiterlijk 1 juli 2018 waarna het parkeren in het bestemmingsplan geregeld moet zijn.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 staan de aanleiding en het juridisch kader beschreven van deze Nota Parkeernormen. De uitgangspunten en uitwerking voor de parkeernormen staan beschreven in hoofdstuk 2. Daarnaast zijn er mogelijkheden om maatwerk te bieden en ontheffing te verlenen van de parkeernorm. Dit staat beschreven in hoofdstuk 3. Tenslotte worden in hoofdstuk 4 de hardheidsclausule en het overgangsrecht nader uitgewerkt.

2. Parkeernormen

2.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet de nieuwe parkeerbehoefte berekend worden. Dit gebeurt door toepassing van de parkeernormen zoals deze vastgelegd zijn in deze nota. Door invulling te geven aan de parkeerbehoefte wordt voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat in het openbare gebied. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de invulling van de parkeerbehoefte en kan daar verschillende oplossingen voor bieden.

2.2 Uitgangspunten uitwerking parkeernormen

De parkeernormen zijn bepaald op basis van onderstaande uitgangspunten:

Afstandscriterium

De oplossing voor het parkeren moet wel duurzaam zijn. Dat betekent onder meer dat de parkeervoorziening zich op een acceptabele loopafstand van de functie bevindt. Hiervoor heeft het CROW richtlijnen voor opgesteld. De acceptabele loopafstanden per functie zijn:

Wonen: 100 meter

Winkelen: 200 meter

Werken: 500 meter

Sport, cultuur en ontspanning: 100 meter, in centrumgebied 200 meter

Gezondheidszorg: 100 meter

Onderwijs: 100 meter

De loopafstand wordt gemeten vanaf de eerste deur van een complex. Bij een woning is dat de voordeur, bij een kantorencomplex de hoofdingang etc.

Bandbreedte

De parkeerkencijfers van het CROW hebben een bandbreedte, minimaal en maximaal. Afhankelijk van de keuze centrum, rest bebouwde kom, buitengebied en de betreffende functie is een keuze gemaakt uit deze bandbreedte. Daarmee wordt een betere aansluiting gevonden bij de dagelijkse praktijk en de kenmerken van een gebied.

CROW

De parkeernormen in deze nota zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" publicatie 317 welke uitgegeven is in 2012.

Gebiedsindeling

Voor de parkeervraag is ook de locatie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen van belang. Zo hebben functies in centra over het algemeen een lagere parkeervraag dan dezelfde functies op andere locaties in de bebouwde kom of op een bedrijventerrein. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied.

Minimale parkeerbehoefte = parkeereis

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte kan gekozen worden uit een minimale of maximale grens. Gemert-Bakel kiest voor de minimale grens. Dit houdt in dat het berekende aantal parkeerplaatsen de ondergrens is voor realisatie. Als de initiatiefnemer meer parkeerplaatsen wil realiseren dan het aantal dat berekend is volgens de normen, dan is dat toegestaan. Dit past bij een volgend parkeerbeleid.

Parkeer op eigen terrein

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Wat onder eigen terrein wordt verstaan wordt verder beschreven in de uitvoeringsregels van paragraaf 2.5. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven.

Parkeerdruk

Er is sprake van parkeerdruk als de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen hoger dan 80% is. Op dat moment ontstaat er meer zoekverkeer en kan gesteld worden dat de gebruiker moeite moet doen om een parkeerplek te vinden op acceptabele loopafstand. Hoe de parkeerdruk gemeten moet worden is beschreven in bijlage 5.

Stedelijkheidsgraad

De stedelijkheidsgraad binnen de gemeente Gemert-Bakel varieert van “matig stedelijk” in de bebouwde kom (centrum) tot “niet stedelijk” in het buitengebied. Dit is bepaald op grond van demografische kerncijfers van het CBS² waarbij de adressendichtheid per km² is gemeten.

Volgend parkeerbeleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft een volgend parkeerbeleid. Dit betekent dat de huidige situatie als gegeven wordt beschouwd. Het oplossen van bestaande parkeerproblemen wordt niet bij de initiatiefnemer neergelegd. De initiatiefnemer is alleen verantwoordelijk voor het oplossen van de parkeerbehoefte die horen bij zijn ruimtelijke plan.

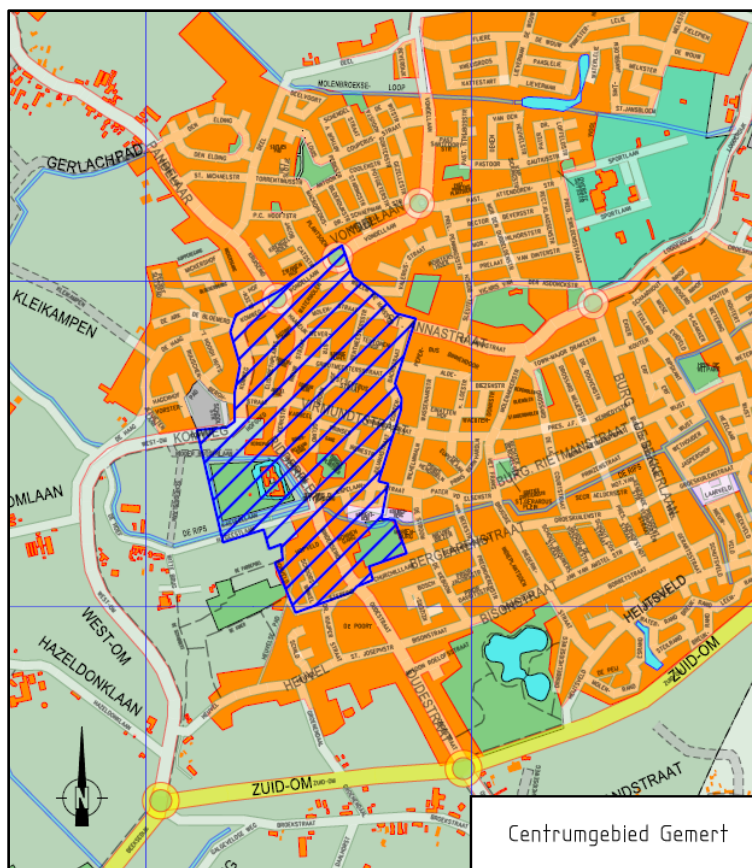
Winterterrassen

Indien de buitenruimte voor een terras groter is dan de binnenruimte van het bijbehorende horecapand, dan geldt een aanvullende parkeernorm voor de bruto vloer oppervlakte (bvo) die wordt toegevoegd. Is deze buitenruimte kleiner dan de binnenruimte dan geldt geen aanvullende norm. Redenatie is dat de klanten die normaliter binnen aanwezig zijn, bij de aanwezigheid van een terras en goede omstandigheden buiten zitten. Per saldo is er dan geen toename van de parkeerbehoefte.

2.3 Gebiedsindeling

De kernen Gemert en Bakel kennen een centrum waar het autobezit lager is en voorzieningen beter bereikbaar zijn met andere vervoerswijzen zoals openbaar vervoer en fiets. De overige 5 kernen en de woongebieden in de kernen Gemert en Bakel vallen onder “rest bebouwde kom” en hebben hun eigen gebiedsprofiel. Het buitengebied wordt gevormd door het verkeerskundig buitengebied, dat wil zeggen het gebied dat op basis van de bebouwde kom borden buiten de bebouwde kom valt. In figuur 1 en figuur 2 is de gebiedsindeling aangegeven voor Gemert en Bakel.

² CBS = Centraal Bureau voor de Statistiek



Figuur 1: Centrumgebied Gemert



Figuur 2: centrumgebied Bakel

2.4 Parkeernormen per gebiedsprofiel

Het is belangrijk dat parkeernormen goed passen bij het gebied. Gemert-Bakel kiest om die reden voor gebiedsprofielen. Voor ieder gebiedsprofiel is gekeken naar de eigenschappen van het gebied en een bijbehorende norm die binnen de bandbreedte van het CROW valt. Voor supermarkten in Gemert en Bakel wordt gekozen voor de maximale norm omdat inwoners van de omliggende kernen hier voornamelijk met de auto voor hun boodschappen komen. Voor de industrieterreinen in Gemert en Bakel zijn parkeernormen gekozen die passen bij de praktijk. Deze passen daarbij niet binnen de bandbreedte die hoort bij de stedelijkheidsgraad, maar komen wel voort uit de tabellen van het CROW. Om te weten wat past bij de praktijk zijn onderzoeken uitgevoerd bij recent gebouwde bedrijven waar de normen uit 2013 zijn toegepast. Daarbij is theorie versus praktijk gemeten waardoor onderbouwd een beter passende norm vastgesteld kan worden. De parkeernormen per gebiedsprofiel zijn uitgewerkt in bijlage 1. De belangrijkste functies zijn opgenomen. Wanneer bepaalde functies niet in deze bijlage zijn opgenomen wordt in dat geval door de gemeente een norm bepaald op basis van de CROW parkeerkencijfers.

2.5 Uitvoeringsregels

Het toetsingskader voor de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in deze paragraaf verder uitgewerkt om handvatten te bieden aan initiatiefnemers en toetsers. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven over de wijze van berekenen. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer zelf zijn parkeerbehoefte berekent en daarmee de parkeereis helder maakt. De berekening wordt ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Het begrip eigen terrein

Parkeren op eigen terrein is een belangrijk uitgangspunt in het parkeerbeleid van Gemert-Bakel. Het begrip "eigen terrein" moet worden gelezen als "het zelfstandig oplossen van de parkeerbehoefte, met inachtneming van de vastgestelde parkeernormen en de wijze waarop deze dienen te worden toegepast". Dit betekent dat het parkeren niet per definitie op de kavel zelf hoeft te worden opgelost, maar dat kan worden gekeken naar alternatieve locaties, waarbij samenwerking met andere terreinbezitters (ofwel dubbelgebruik) mogelijk is. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waar sprake is van een plangebied met meerdere kavels moet "eigen terrein" gelezen worden als "het plangebied". Betreft het een plangebied met woningen dan moet tenminste 1 parkeerplaats per woning op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd.

Afronding

De berekende parkeereis wordt rekenkundig afgerond. Kleiner dan 0,5 naar beneden, groter of gelijk dan 0,5 naar boven.

Bezoekersparkeren

In bijlage 1 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies opgenomen. Deze normen zijn inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers. Hoeveel parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd moeten worden kan bepaald worden met de waarde in de kolom "aandeel bezoekers". De parkeerplaatsen voor bezoekers moeten openbaar toegankelijk zijn, dat wil zeggen dat de parkeerplaatsen via de openbare weg bereikbaar zijn zonder dat een barrière genomen hoeft te worden.

Dubbelgebruik

Door toepassing van dubbelgebruik kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen worden geoptimaliseerd. Meestal betekent dit dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan wanneer men het parkeren afzonderlijk per functie realiseert. Het aantal parkeerplaatsen is zodoende passend (niet te veel en niet te weinig) bij de (combinatie van) functie(s). Concreet betekent dit dat men gezamenlijke parkeervoorzieningen kan aanleggen om zo gebruik te maken van

elkaars parkeervoorziening of van een gezamenlijk te realiseren parkeervoorziening op afstand. Hoe dit werkt is nader uitgewerkt in bijlage 2.

Met behulp van de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik (bijlage 3) kan de parkeerbehoefte per periode worden bepaald. De percentages worden toegepast wanneer minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorzieningen.

Functie onbekend

Doordat steeds meer gewerkt wordt met flexibele bestemmingsplannen komt het bij ruimtelijke ontwikkelingen voor dat vooraf niet exact bekend is welke functie daadwerkelijk op de locatie gerealiseerd wordt. Op dat moment moet per aanvraag bekeken worden wat de parkeerbehoefte is. Daarbij wordt uitgegaan van de functie met de hoogste parkeernorm die op basis van het bestemmingsplan of de aanvraag omgevingsvergunning mogelijk is.

Maatvoering

Waar in deze nota gesproken wordt over een parkeerplaats dan wordt daarmee bedoeld een ruimte conform de NEN 2443:2013 "Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages", publicatie Nederlands Normalisatie-instituut d.d. maart 2013 of de opvolger daarvan. In bijlage 3 staan de minimale maten voor nieuwe parkeerplaatsen en parkeerwegen voor personenauto's in de overige situaties.

Salderen, sloop en herbouw

Als bij verandering van functie van een bestaand gebouw de nieuwe functie een hogere parkeernorm kent dan de oude functie, dan dienen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hiervoor geldt de volgende berekeningswijze:

Aantal te realiseren parkeerplaatsen = (parkeerbehoefte op basis van nieuwe functie) minus (parkeerbehoefte van oude functie).

Omdat hier het berekende (theoretische) saldo wordt bepaald wordt dit ook wel 'salderen' genoemd.

Let op! Het gaat hier om de parkeerbehoefte, berekend op basis van de vigerende parkeernormen. Het gaat dus niet om het aantal al beschikbare parkeerplaatsen.

Rekenvoorbeeld:

Een gebouw met functie X beschikt over 5 parkeerplaatsen. Dit gebouw krijgt Functie Y. Op basis van de vigerende parkeernormen zou het gebouw met functie X moeten beschikken over 10 parkeerplaatsen en met functie Y over 20. De functie verandering leidt ertoe dat er $20 - 10 = 10$ parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd, naast de bestaande 5 parkeerplaatsen.

Als er bij de bestaande functie van een bestaand gebouw meer parkeerplaatsen aanwezig zijn dan de benodigde parkeerbehoefte, dan kunnen deze ingezet worden als restcapaciteit.

Rekenvoorbeeld:

Een gebouw met functie X beschikt over 13 parkeerplaatsen. Dit gebouw krijgt Functie Y. Op basis van de vigerende parkeernormen zou het gebouw met functie X moeten beschikken over 10 parkeerplaatsen en met functie Y over 20. De functie verandering leidt ertoe dat er $20 - 10 = 10$ parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd. Functie X heeft echter een overschot van $13 - 10 = 3$ parkeerplaatsen. Deze restcapaciteit mag ingezet worden voor functie Y waardoor er nog maar $10 - 3 = 7$ parkeerplaatsen toegevoegd hoeven te worden.

Het is ook mogelijk dat de parkeerbehoefte van de nieuwe functie lager of gelijk is dan de parkeerbehoefte van de oude functie. In dat geval hoeven geen nieuwe parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan van het handhaven van de bestaande aanwezige parkeerplaatsen. Wanneer bij een nieuwe ontwikkeling bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dan moeten deze door de initiatiefnemer gecompenseerd worden.

Bij sloop en herbouw zijn de parkeernormen uit deze nota niet van toepassing als de oude functie in dezelfde omvang (oppervlakte) op dezelfde locatie terugkeert en het aantal parkeerplaatsen dat aanwezig is bij de oude functie wordt gehandhaafd.

Als er tevens functies worden toegevoegd of de huidige functie wordt uitgebreid, gelden voor deze toevoegingen of uitbreidingen de parkeernormen uit deze nota.

Rekenvoorbeeld:

Een gebouw met functie X beschikt over 8 parkeerplaatsen. Dit gebouw wordt gesloopt, waarbij de bestaande functie X op dezelfde locatie wordt uitgebreid en tevens functie Y wordt toegevoegd.

Voor de uitbreiding van functie X zijn op basis van de vigerende parkeernormen 4 parkeerplaatsen nodig en voor de nieuwe functie Y 6 parkeerplaatsen. Er dienen dus 10 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, naast de 8 bestaande.

Samengevat is in onderstaande tabel weergegeven in welke situaties parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd bij nieuwbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen, uitbreiding van een bestaande functie of als er een functiewijziging plaatsvindt. Tevens staat aangegeven hoe het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt berekend. Daarbij gelden de parkeernormen zoals vastgelegd in deze nota.

Gebouw	Functie	Realisatie parkeerplaatsen
Bestaand	Verandering functie	Parkeerbehoefte nieuwe functie minus parkeerbehoefte oude functie (salderen)
Bestaand + nieuwbouw of uitbreiding	Zelfde functie	Voor de nieuwbouw /uitbreiding volgens de parkeernormen
Bestaand + nieuwbouw of uitbreiding	Verandering functie	Voor bestaand: parkeerbehoefte nieuwe functie minus parkeerbehoefte oude functie (salderen) Voor nieuwbouw/uitbreiding volgens de parkeernormen
Nieuwbouw of uitbreiding	Uitbreiding bestaande functie	Voor de nieuwbouw/uitbreiding van de functie volgens de parkeernormen
Nieuwbouw	Nieuw	Volgens de parkeernormen
Vervanging bestaand gebouw (slopen en herbouw)	Zelfde functie in dezelfde omvang op dezelfde locatie	Nee

Tabel 1: wijze van berekenen parkeerplaatsen

Als er sprake is van een combinatie van situaties dan gelden voor de afzonderlijke situaties de voorwaarden voor het realiseren van nieuw parkeerplaatsen.

Voorbeeld :

Vervanging van een bestaand gebouw (met dezelfde functie) + nieuwbouw (met een nieuwe functie). Als het bestaande gebouw met dezelfde functie in dezelfde omvang (oppervlakte) op dezelfde locatie terugkeert, hoeven er geen extra parkeerplaatsen te worden aangelegd. Alleen voor de nieuwbouw gelden dan de normen uit deze nota.

Parkeervoorzieningen bij woningen

Bij woningprojecten worden parkeervoorzieningen vaak in de vorm van een oprit of garage gerealiseerd. In de praktijk blijkt echter dat deze voorzieningen niet altijd worden gebruikt voor het parkeren van het voertuig. Bij de toetsing wordt dit meegenomen. Hiervoor hanteert de gemeente Gemert-Bakel de rekenwaarden conform de landelijke richtlijnen van het CROW. De rekenwaarden zijn opgenomen in tabel 2.

Parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenings aantal*	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 meter diep
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed

Tabel 2: berekening eigen parkeergelegenheid

* Indien sprake is van een zeer brede of lange oprit (of in geval van een ruim erf) kan de rekenwaarde worden opgehoogd tot een maximum van de norm die bij de betreffende woning gesteld kan worden. Dit moet per situatie worden beoordeeld;

* Deze rekenwaarden zijn uitsluitend van toepassing op de ontwikkeling van een gebied met meerdere woningen. Bij individuele bouwplannen gelden deze rekenwaarden niet, maar moeten er (afhankelijk van de geldende parkeernorm) één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Schoolomgevingen

Het CROW heeft een rekentool ontwikkeld waarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen bij basisscholen en kinderdagverblijven/peuterspeelzalen berekend kan worden. Deze is opgenomen in bijlage 4. De parkeerplaatsen voor werknemers bij deze functie worden op basis van de parkeernormen in bijlage 1 bepaald.

2.6 Gehandicaptenparkeerplaatsen

De kans bestaat dat door de vergrijzing de vraag naar gehandicaptenparkeerplaatsen stijgt waardoor er minder sprake kan zijn van dubbelgebruik van de parkeercapaciteit en dus een vermindering van de flexibiliteit. De gemeente Gemert-Bakel hecht er grote waarde aan dat gehandicapten zelfstandig kunnen functioneren waarbij de eigen mobiliteit zoveel mogelijk dient te worden gewaarborgd. In de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 is als uitgangspunt opgenomen om in eerste instantie geen gehandicaptenparkeerplaatsen op kenteken aan te leggen tenzij dit nodig is op basis van een medische indicatie. Dit blijkt in de praktijk niet goed te werken. Om een betere controle te houden op het gebruik van de gehandicaptenparkeerplaatsen wordt een aanpassing voorgesteld. Daarbij worden de volgende criteria gebruikt:

1. De aanvrager is in het bezit van een gehandicaptenparkeerkaart voor bestuurder, GPK-B (passagierskaart niet omdat de chauffeur de auto kan voorrijden voor het laten in- en uitstappen van de invalide passagier);
2. De aanvrager heeft geen eigen parkeerplaats zoals een garage of een oprit;
3. Er is geen parkeergelegenheid en/of er zijn parkeerproblemen binnen een loopafstand van 50m vanaf de woning. Dit wordt door de gemeente beoordeeld (parkeerdruk >80%);
4. De realisering van een gehandicaptenparkeerplaats op kenteken heeft de voorkeur boven een algemene gehandicaptenparkeerplaats;
5. De parkeerplaats wordt niet toegekend binnen een blauwe zone.

3. Maatwerk door ontheffing

3.1 Inleiding

Het college heeft de mogelijkheid om maatwerk mogelijk te maken door ontheffing te verlenen van de parkeereis (zie kader). Niet alleen de bouwverordening biedt deze mogelijkheid, ook in bestemmingsplannen komt dit voor. Door het toepassen van maatwerk kan nauwkeuriger gekeken worden naar de werkelijke parkeerbehoefte en worden alternatieve oplossingen voor het parkeren (denk aan innovatieve oplossingen) mogelijk. Dit maatwerk zijn de nadere regels waaraan voldaan moet worden om een ontheffing te kunnen verlenen. Niettemin blijft dit een bevoegdheid van het college en geen verplichting.

Op grond van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening dient per omgevingsvergunning voldaan te worden aan een bepaalde parkeernorm ofwel parkeereis. Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd lokaal beleid te voeren ten aanzien van parkeernormen.

Daarnaast kan het college van Burgemeester & Wethouders op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening ontheffing verlenen van deze parkeernorm c.q. parkeereis. Het college is tevens bevoegd om hiertoe nadere regels te stellen.

Vanaf 1 juli 2018 moet de parkeereis of parkeernorm opgenomen zijn in de bestemmingsplannen. Dit geldt ook voor de ontheffingsmogelijkheid. Het college is bevoegd om hiertoe nadere regels te stellen.

3.2 Maatwerk voor de parkeereis

In deze paragraaf wordt beschreven hoe het college ontheffing kan verlenen van het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden.

Ruimtelijke ontwikkelingen met geringe toename parkeerdruk (< 1,5 parkeerplaats)

Indien de rekenkundige waarde van de parkeerbehoefte voor afronding minder dan 1,5 bedraagt wordt ontheffing verleend van de parkeereis. De initiatiefnemer hoeft geen financiële vergoeding te betalen en er is geen parkeerdrukonderzoek noodzakelijk. Deze ontheffing geldt niet voor ruimtelijke ontwikkelingen met de functie “wonen”.

Korting bij ontwikkelingen die leegstand in het centrum voorkomen

In de centra van Gemert en Bakel komt leegstand voor. Voor de leefbaarheid en economische ontwikkeling van de centra is het van belang dat deze panden eenvoudig weer in gebruik genomen kunnen worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die hier een bijdrage aan leveren mogen daarom gebruik maken van de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte met een maximum van 10 parkeerplaatsen. Voorwaarde is dat de parkeerdruk (bezettingsgraad), inclusief de ruimtelijke ontwikkeling, niet boven de 90% uitkomt. Dit om te voorkomen dat de parkeerdruk in het centrum te groot wordt.

Korting bij inbreidingslocaties

Op verschillende plekken in de gemeente worden oude gebouwen gesloopt en vinden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. In sommige gevallen is genoeg parkeerruimte aanwezig in de bestaande openbare ruimte. Door gebruik te maken van deze bestaande parkeerruimte blijft er meer ruimte op eigen terrein over om een bijdrage te leveren aan groen en water. Ruimtelijke ontwikkelingen die hier een bijdrage aan leveren mogen daarom gebruik maken van de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte met een maximum van 50% van de parkeereis. Voorwaarde is dat de parkeerdruk inclusief de ruimtelijke ontwikkeling niet boven de 80% uitkomt. Daarnaast moet de oppervlakte die anders voor

parkeren ingezet zou worden nu ingezet worden voor de functies groen en/of water zodat voor groen en water de normen in ieder geval gehaald worden.

Korting door stimuleren gebruik fiets, openbaar vervoer of andere mobiliteit

Gemert-Bakel wil het gebruik van andere modaliteiten (vervoersmogelijkheden) dan de auto stimuleren. Dit zorgt voor een lagere parkeerbehoefte, eenvoudigweg doordat minder mensen met de auto komen.

Te denken valt hierbij aan een mobiliteitsplan voor de medewerkers van een bedrijf of organisatie waaruit blijkt dat duurzaam is geregeld dat de medewerkers gebruik maken van andere vervoersmogelijkheden dan de auto, bijvoorbeeld B-riders (programma dat fietsgebruik stimuleert) of een bedrijfsbus waarmee meerdere werknemers reizen. Of denk aan een initiatief waarbij de ontwikkelaar van woningen zorgt voor een aantal deelauto's, waardoor minder autobezit bevorderd wordt. Bij het stimuleren van fietsgebruik hoort wel dat er voldoende ruimte is voor het fietsparkeren. De eisen rondom fietsparkeren zijn opgenomen in bijlage 6. De korting die gegeven wordt is maximaal 10% en afhankelijk van de onderbouwing van de initiatiefnemer. De korting wordt door de gemeente bepaald en is voor de modaliteit fietsen niet van toepassing op de functie "wonen".

Meerdere kortingen toepassen

Een initiatiefnemer mag meerdere kortingen toepassen. Op die manier wordt er een betere aansluiting gemaakt met de werkelijke parkeerbehoefte en de doelen die we met deze parkeernota willen nastreven.

3.3 Maatwerk voor verplichting realisatie parkeerplaatsen op eigen terrein

Wat is er mogelijk als parkeerplaatsen op eigen terrein niet, of niet volledig gerealiseerd kunnen worden?

Dan zijn er 3 mogelijkheden om daarvoor een oplossing te bieden:

1. gebruik maken van private parkeerruimte van een andere eigenaar;
2. gebruik maken van het mobiliteitsfonds door inzetten van restcapaciteit in de openbare ruimte;
3. gebruik maken van het mobiliteitsfonds door de parkeereis over te dragen.

In alle drie de gevallen kan het college ontheffing verlenen van de parkeereis als er een goede oplossing is. Gebruik maken van de mogelijkheden 2 en 3 wordt niet toegestaan in het buitengebied.

Gebruik maken van private parkeerruimte

Als de initiatiefnemer gebruik wil maken van private parkeerruimte van een andere eigenaar dan zijn er een aantal voorwaarden te benoemen:

- De parkeerplaatsen, waarvan gebruik gemaakt wordt, liggen niet verder dan de toegestane afstand. Deze toegestane afstand, het afstandscriterium, is afhankelijk van de functie en is opgenomen in paragraaf 2.5;
- De initiatiefnemer sluit een overeenkomst met de eigenaar van de parkeerruimte voor tenminste 10 jaar. Een kopie van deze overeenkomst moet toegevoegd worden aan de aanvraag omgevingsvergunning;
- De parkeerplaatsen moeten bereikbaar zijn en openbaar toegankelijk;
- De initiatiefnemer wijst bezoekers/gebruikers actief op de te gebruiken parkeerplaatsen;
- De in te zetten parkeerplaatsen moeten ook daadwerkelijk beschikbaar zijn voor gebruikers/bezoekers van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Gebruik maken van het mobiliteitsfonds door inzet restcapaciteit in de openbare ruimte

De initiatiefnemer moet, om gebruik te maken van deze vorm van maatwerk, aantonen dat hij de parkeerplaatsen niet kan realiseren op het eigen terrein en/of het bouwplan niet kan aanpassen. Om te beoordelen of de openbare weg kan worden betrokken in de parkeeroplossing mag na de realisatie en ingebruikneming van de te realiseren functie(s) de parkeerdruk niet boven de 80% uitkomen. De wijze waarop de parkeerdruk wordt gemeten staat beschreven in bijlage 5. Bij het bepalen van de locatie(s) van deze openbare parkeerplaatsen ten opzichte van het bouwinitiatief gelden de afstanden zoals deze in paragraaf 2.5 zijn beschreven. De initiatiefnemer zelf dient aan te tonen dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Indien gebruik gemaakt wordt van de ontheffing van de parkeereis door gebruik te maken van restcapaciteit in de openbare ruimte, moet de initiatiefnemer een compensatiebedrag betalen. Dit compensatiebedrag moet worden gezien als een bijdrage in de stichtingskosten van de parkeerplaatsen. De hoogte van het bedrag dat de initiatiefnemer moet betalen is afhankelijk van het gebiedsprofiel waar de ontwikkeling zich in bevindt.

Gebruik maken van het mobiliteitsfonds door de parkeereis over te dragen

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij het redelijkerwijs fysiek niet mogelijk is om aan de parkeereis op eigen terrein te voldoen. Dit moet door de initiatiefnemer aangetoond worden. In dat geval kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen door de parkeereis over te nemen en daar een financiële vergoeding voor te vragen die gestort wordt in het parkeerfonds. Dit mag echter niet zomaar, er moet wel zicht zijn op de ruimtelijke mogelijkheden om deze verplichting over te nemen. De gemeente legt de benodigde parkeerplaatsen dan aan in het openbare gebied. Ook hierbij geldt het afstandscriterium om te voorkomen dat er in een gebied parkeerdruk ontstaat. Bij deze oplossing wordt er een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Gemert-Bakel en de initiatiefnemer waarin de afspraken en de financiële vergoeding staan beschreven. Dit kan ook bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst. De parkeerplaatsen blijven in eigendom van de gemeente, openbaar en geven geen recht op een parkeervergunning of andere vorm van exclusief gebruik.

3.4 Maatwerk voor gewenste ontwikkelingen

Ondanks dat deze nota Parkeernormen met grote zorgvuldigheid is geformuleerd, kunnen er situaties voorkomen waarin niet is voorzien, maar die wel wenselijk zijn. Dan heeft het college de bevoegdheid om voor een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling ontheffing van de parkeereis te verlenen. De mogelijkheid van ontheffing is momenteel ook opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening, maar komt per 1 juli 2018 te vervallen. Hier is een deugdelijke motivering voor nodig die door de initiatiefnemer aangeleverd moet worden. Voor zo'n motivering kan gedacht worden aan de volgende kaders:

- De ontwikkeling voldoet aan de doelstellingen en uitgangspunten van deze nota zoals deze zijn verwoord in hoofdstuk 1 of de ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen van overige gemeentelijke beleidsdocumenten, zoals bijvoorbeeld de omgevingsvisie, waarbij de parkeerdruk niet onevenredig mag toenemen. Als de ontwikkeling zich voortdoet in het centrum van Gemert of Bakel dan moet deze significant bijdragen aan de doelstellingen die de gemeente heeft geformuleerd voor haar centrumbeleid waarbij de parkeerdruk niet onevenredig mag toenemen;
- De initiatiefnemer realiseert een functie waarbij de parkeernorm in het concrete geval aantoonbaar niet realistisch is. De initiatiefnemer onderbouwt de werkelijke parkeerbehoefte en stelt daarbij oplossingen voor. Daarbij wordt een vorm van garantie afgesproken zodat ook in de praktijk eventuele tekorten kunnen worden opgevangen. Deze afspraken worden vastgelegd als voorschrift bij het verlenen van de ontheffing dan wel als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan. Ook worden de gemaakte afspraken vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Naast de verplichting om een goede onderbouwing aan te leveren heeft de initiatiefnemer ook de verantwoordelijkheid om de omgeving te informeren en van zijn parkeeroplossing te overtuigen. Daarmee wordt het risico op problemen in het vergunningsproces zo klein mogelijk gehouden.

3.5 Parkeerfonds Gemert-Bakel omzetten naar mobiliteitsfonds

In 2013 heeft de raad het Parkeerfonds Gemert-Bakel ingesteld. Het is een instrument om parkeervraagstukken op te lossen. Het college van burgemeester en wethouders kan een ontheffing verlenen van de parkeereis en hiervoor een financiële vergoeding vragen. Dit is juridisch aanvaard. Een mobiliteitsfonds biedt echter meer mogelijkheden dan een parkeerfonds. Behalve uitgaven voor het realiseren van parkeerplaatsen zijn dan ook flankerende maatregelen mogelijk die de parkeerdruk gunstig beïnvloeden. Los van deze nota parkeernormen wordt een voorstel voor omzetting van het Parkeerfonds naar een mobiliteitsfonds gemaakt.

Compensatiebedragen mobiliteitsfonds

Indien gebruik gemaakt wordt van de ontheffing van de parkeereis door gebruik te maken van het mobiliteitsfonds moet de initiatiefnemer een compensatiebedrag betalen. Dit compensatiebedrag moet worden gezien als een bijdrage in de stichtingskosten van de parkeerplaatsen en de kosten voor onderhoud en beheer. De hoogte van het bedrag dat de initiatiefnemer moet betalen is afhankelijk van de situatie ter plaatse (gebiedsprofiel). In tabel 3 staat per situatie het compensatiebedrag per parkeerplaats.

Situatie	Compensatiebedrag
<i>Centrumgebied Gemert en Bakel</i>	
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan voorgeschreven, maar naar oordeel van het college van B&W is gebruik van restcapaciteit op de openbare weg mogelijk (op eigen terrein onvoldoende parkeerruimte).	€ 5.000
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeerplaatsverplichting (op eigen terrein en in de omgeving onvoldoende parkeerruimte). Voorwaarde is dat er ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn om de benodigde parkeerplaatsen binnen het afstandscriterium aan te leggen	€ 6.000
<i>Rest bebouwde kom van de kernen Gemert en Bakel</i>	
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan voorgeschreven, maar naar oordeel van het college van B&W is gebruik van restcapaciteit op de openbare weg mogelijk (op eigen terrein onvoldoende parkeerruimte).	€ 4.000
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeerplaatsverplichting (op eigen terrein en in de omgeving onvoldoende parkeerruimte). Voorwaarde is dat er ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn om de benodigde parkeerplaatsen binnen het afstandscriterium aan te leggen	€ 5.000
<i>Rest bebouwde kom van de kernen Handel, De Rips, Elsendorp, De Mortel en Milheeze en Buitengebied</i>	
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan voorgeschreven, maar naar oordeel van het college van B&W is gebruik van restcapaciteit op de openbare weg mogelijk (op eigen terrein onvoldoende parkeerruimte).	€ 3.500
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeerplaatsverplichting (op eigen terrein en in de omgeving onvoldoende parkeerruimte). Voorwaarde is dat er ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn om de benodigde parkeerplaatsen binnen het afstandscriterium aan te leggen	€ 4.500

tabel 3: compensatiebedragen bij gebruik mobiliteitsfonds

[Aanpassing compensatiebedragen in mobiliteitsfonds Gemert-Bakel](#)

De compensatiebedragen uit het mobiliteitsfonds zijn op dit moment geregeld in artikel 5 van het Parkeerfonds Gemert-Bakel. Deze moeten op basis van deze nota aangepast worden om de compensatiebedragen zoals deze genoemd zijn in tabel 3 mogelijk te maken.

4. Hardheidsclausule en overgangsregeling

4.1 Inleiding

In deze nota is geprobeerd meer mogelijkheden voor maatwerkoplossingen te bieden. Toch kan het zijn dat er ontwikkelingen zijn waar nu nog geen zicht op is. Daarvoor willen we een oplossing bieden. Daarnaast moet voor plannen, die ingediend zijn voordat deze nota van kracht wordt, aangegeven worden hoe daar mee omgegaan wordt.

4.2 Hardheidsclausule

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de “Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017”, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen. Bovendien dient de toepassing van de hardheidsclausule zo beperkt mogelijk te worden gehouden en een algemeen belang te dienen. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze is geregeld in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

4.3 Overgangsregeling

De Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 treedt in werking nadat deze is vastgesteld door de gemeenteraad en is gepubliceerd. Voor bestaande bouwinitiatieven is een overgangsregeling van toepassing.

Deze houdt in dat deze nota niet van toepassing is op:

- Een bouwinitiatief ten aanzien waarvan vóór de inwerkingtreding van deze nota een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend en nog niet is verleend. Hierop blijft de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 van toepassing tenzij de Nota Parkeernormen 2017 leidt tot een lagere parkeereis. De initiatiefnemer mag dan ook gebruik maken van de nieuwe nota.
- Een vooroverlegplan (bijv. principeverzoek) dat voor de inwerkingtreding van deze nota is ingediend, mits het betreffende vooroverlegplan met name naar aard, inhoud en haalbaarheid, redelijkerwijs kan leiden tot verlening van een omgevingsvergunning en mits ten aanzien van het gehele vooroverlegplan binnen een jaar na de publicatiedatum van deze nota een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend. Hierop blijft de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 alleen van toepassing indien de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen dat jaar is ingediend tenzij de Nota Parkeernormen 2017 leidt tot een lagere parkeereis. De initiatiefnemer mag dan ook gebruik maken van de nieuwe nota.
- Een bouwinitiatief ten aanzien waarvan in een overeenkomst, die is afgesloten vóór inwerkingtreding van deze nota, tussen initiatiefnemer en de gemeente is bepaald dat op de realisering een andere in die overeenkomst bepaalde normering van toepassing is.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Parkeernormen per gebiedsprofiel

Bijlage 2: Aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik

Bijlage 3: Afmetingen parkeerplaatsen

Bijlage 4: Halen en brengen bij scholen

Bijlage 5: Meten parkeerdruk

Bijlage 6: Fietsparkeernormen

Bijlage 1 Parkeernormen per gebiedsprofiel

Parkeernormen functie Wonen

Norm per woning	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,2	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	2,2	2,1	2,2	
Koop, tussen/hoek	1,5	1,8	1,8	2,0	
Koop, appartement klein	1,3	1,6	1,5	1,6	
Koop, appartement groot,	1,6	1,9	1,8	1,9	
Huur, sociale sector	1,3	1,6	1,5	1,6	
Huur, vrije sector	1,5	2,0	1,9	2,0	
Huur, appartement klein	1,1	1,4	1,3	1,6	
Huur appartement groot	1,4	1,9	1,8	2,1	
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,1	1,1	1,2	
Kamerverhuur (per kamer)	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2 pp per kamer

Toelichting:

Appartement klein: appartementen met een woonoppervlakte tot 100m² bvo (bruto vloer oppervlakte);

Appartement groot: appartementen met een woonoppervlakte vanaf 100m² bvo;

Aanleunwoning, serviceflat: woning die aangepast is voor ouderen of personen met een Fysieke of psychische beperking. Bijvoorbeeld groepswonen, vervangend tehuis.

Parkeernormen functie Werken

Werken (per 100m ² bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Kantoor (zonder baliefunctie)	1,6	2,3	2,3	2,3	5%
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2,1	3,0	3,0	3,3	20%
Bedrijf arbeidsintensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,6	1,7	1,7	2,1	5%
Bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,4	0,6	0,6	0,8	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	1,1	1,5	1,5	1,7	-

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Toelichting:

Kantoor zonder baliefunctie: hier moet met name gedacht worden aan zakelijke dienstverlening en administratieve dienstverlening waar bezoekers nauwelijks komen.

Commerciële dienstverlening: kantoorfunctie met baliefunctie waar een duidelijke relatie ligt met klanten die het kantoor ter plekke bezoeken.

Bedrijfsverzamelgebouw: dit betreft een mix van kantoren (zonder balie) en bedrijvigheid waarbij het aandeel bezoekers laag is. Indien een groot aandeel bezoekers verwacht wordt is de functie commerciële dienstverlening meer passend.

Parkeernormen winkelen en boodschappen

Winkelen en boodschappen (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Buurtsupermarkt bvo < 750m2	3,3	5,1	4,1	n.v.t.	89%
Discountsupermarkt	4,7	7,5	7,5	n.v.t.	96%
Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)	4,6	7,2	7,2	n.v.t.	93%
Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)	5,1	6,6	6,6	n.v.t.	93%
Grote supermarkt bvo > 2500m2	7,6	9,6	9,6	n.v.t.	84%
Groothandel in levensmiddelen	n.v.t.	7,1	7,1	n.v.t.	80%
Buurt- en dorpscentrum	5,0	5,0	4,0	n.v.t.	72%
(week)markt (per m1 kraam)	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	85%
Kringloopwinkel	n.v.t.	2,0	2,0	2,3	89%
Bruin- en witgoedzaken	4,1	8,2	8,2	9,3	92%
Woonwarenhuis/woonwinkel	1,3	1,8	1,8	2,0	91%
Meubel/Woonboulevard	n.v.t.	2,6	2,6	n.v.t.	93%
Outletcentrum	n.v.t.	9,5	9,5	10,4	94%
Bouwmarkt	n.v.t.	1,9	1,9	2,5	87%
Tuincentrum inclusief buitenruimte bvo > 1250 m2	n.v.t.	2,4	2,4	2,9	89%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Parkeernormen sport, cultuur en ontspanning

Sport, cultuur en ontspanning (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Bibliotheek	0,5	1,0	1,0	1,4	97%
Museum	0,6	1,1	1,1	n.v.t.	95%
Bioscoop	3,2	10,3	10,3	13,7	94%
Filmtheater/filmhuis	2,6	7,0	7,0	9,9	97%
Theater/Schouwburg	7,4	8,4	8,4	12,0	87%
Casino	5,7	6,1	6,1	8,0	86%
Bowlingcentrum	1,6	2,4	2,4	2,8	89%
Biljart/snookercentrum	0,9	1,2	1,2	1,8	87%
Dansstudio	1,6	5,1	5,1	7,4	93%
Fitnessstudio/sportschool	1,4	4,4	4,4	6,5	87%
Fitnesscentrum bvo > 1500m2	1,7	5,9	5,9	7,4	94%
Welnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	n.v.t.	9,3	9,3	10,3	99%
Sauna/hammam	2,5	6,3	6,3	7,3	99%
Sporthal	1,6	2,7	2,7	3,5	96%
Sportzaal	1,2	2,7	2,7	3,6	94%
Tennishal	0,3	0,5	0,5	0,5	87%
Squashhal	1,6	2,7	2,7	3,2	84%
Zwembad overdekt (per 100m2 bassin)	n.v.t.	10,6	10,6	13,3	97%
Zwembad openlucht (per 100m2 bassin)	n.v.t.	12,0	12,0	15,8	99%
Zwemparadijs	n.v.t.	12,5	12,5	n.v.t.	-
Sportveld (per hectare netto terrein)	20,0	20,0	20,0	20,0	95%
Golfoefencentrum (per centrum)	n.v.t.	51,1	51,1	56,2	93%
Golfbaan (per 18 holes, 60 ha)	n.v.t.	96,0	96,0	118,3	98%
Indoor speeltuin	3,6	5,4	5,4	5,9	97%
Manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	90%
Volkstuin (per 10 tuinen)	n.v.t.	1,3	1,3	1,5	100%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Parkeernormen horeca en (verblijfs)recreatie

Horeca en (verblijfs) recreatie (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Camping (per standplaats)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,2	90%
Bungalowpark (per bungalow)	n.v.t.	1,7	1,7	2,1	91%
Bed & Breakfast (per gastenkamer)	0,5	0,5	0,5	0,5	91%
1xHotel (per 10 kamers)	0,4	2,5	2,5	4,5	77%
2xHotel (per 10 kamers)	1,5	4,1	4,1	6,3	80%
3xHotel (per 10 kamers)	2,2	4,8	4,8	6,8	77%
4xHotel (per 10 kamers)	3,5	7,1	7,1	9,0	73%
5xHotel (per 10 kamers)	5,5	10,2	10,2	12,6	65%
Café/Bar/Cafetaria	5,0	6,0	6,0	n.v.t.	90%
Restaurant	10,0	11,0	11,0	15,0	80%
Discotheek	7,0	20,9	20,9	20,8	99%
Evenementenhal	5,5	9,0	9,0	n.v.t.	98%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Parkeernormen gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen

Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Huisartsenpraktijk (per behandelkamer)	2,3	3,1	3,0	3,3	57%
Apotheek (per apotheek)	2,4	3,2	3,1	n.v.t.	45%
Fysiotherapie praktijk (per behandelkamer)	1,4	1,8	1,7	2,0	57%
Consultatiebureau (per behandelkamer)	1,4	1,9	1,8	2,2	50%
Consultatiebureau voor ouderen (per behandelkamer)	1,3	2,0	1,9	2,2	38%
Tandartsenpraktijk (per behandelkamer)	1,7	2,4	2,3	2,7	47%
Gezondheidscentrum (per behandelkamer)	1,7	2,3	2,2	2,5	55%
Ziekenhuis	1,5	1,9	1,8	2,0	29%
Crematorium (per gelijktijdige plechtigheid)	n.v.t.	30,1	30,1	30,1	99%
Begraafplaats (per gelijktijdige plechtigheid)	n.v.t.	31,6	31,6	31,6	97%
Religiegebouw (per zitplaats)	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	--
Verpleegverzorgvoorziening (per wooneenheid)	0,6	0,6	0,6	n.v.t.	60%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Parkeernormen onderwijs

Onderwijs (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Kinderdagverblijf/crèche	1,0	1,4	1,4	1,5	97%
Basisonderwijs (per leslokaal)	0,8	0,8	0,8	0,8	**
Middelbare school (per 100 leerlingen)	3,7	4,9	4,9	4,9	11%
Avondonderwijs (per 10 studenten)	4,6	6,8	6,8	10,5	95%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Toelichting:

Basisonderwijs: de grootste parkeer- en verkeersdruk bij basisscholen ontstaat door het brengen en halen van kinderen. Hiervoor is een speciale systematiek ontwikkeld waarmee dit berekend kan worden. Deze is verder uitgewerkt in bijlage 4.

Bijlage 2: Aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik

Onderstaande tabel is overgenomen uit het ASVV 2012³. Het geeft het percentage gebruikte parkeerplaatsen weer bij een bepaalde functie op een bepaald moment; het zogenaamde 'aanwezigheidspercentage'. De tabel moet als volgt worden gelezen. Als er bij de functie 'woningen bewoners' normatief 100 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd, zijn er op een werkdag ochtend 50 in gebruik; op een werkdag middag 60, op een werkdagavond 90 etc.

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
Sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Ziekenhuis	85	100	40	50	25	40	40
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0
Bibliotheek	30	70	100	70	75	0	0
Museum	20	45	0	0	100	0	90
Restaurant	30	40	90	95	70	100	40
Café	30	40	90	85	75	100	45
Bioscoop, theater	15	30	90	90	60	100	60
Sport	30	50	100	90	100	90	85

Tabel 4. Aanwezigheidspercentages voor verschillende periodes van de dag/week

De mogelijkheid tot dubbelgebruik berekent men door per functie per tijdstip de parkeerbehoefte uit te rekenen en vervolgens alle functies per tijdstip te sommeren. Het hoogste aantal benodigde parkeerplaatsen (gezien per tijdstip) bepaalt de werkelijke parkeerbehoefte.

Rekenvoorbeeld

In een gebied zijn de volgende functies aanwezig: woningen, detailhandel, kantoren, bedrijven en een sociaal cultureel centrum. Voor de berekening van de werkelijke parkeerbehoefte vul je per tijdstip de benodigde parkeerbehoefte in.

	Normatief	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Woningen	100	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	100	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	100	10	40	100	100	60	90	25
Totaal	500	290	370	230	300	230	150	95

Tabel 5 Rekenvoorbeeld dubbelgebruik

Uit bovenstaand voorbeeld blijkt dat op een werkdag middag de hoogste behoefte aan parkeerplaatsen is. Deze is 370 parkeerplaatsen bij gecombineerd gebruik. Dubbelgebruik levert dus een voordeel op van 130 parkeerplaatsen.

³ ASVV = publicatie van het CROW waarin aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen zijn opgenomen.

Bijlage 3: Afmetingen parkeervoorzieningen

Richtlijnen voor de afmetingen van parkeervoorzieningen zijn vastgelegd in de ASVV 2012. Hierin zijn 2 soorten afmetingen opgenomen:

1. De afmeting van de parkeerplaats(en);
2. De afmeting van de parkeerweg(en).

Parkeerplaats

In tabel 6 staat de minimale maatvoering voor personenauto's op of langs de weg of een parkeerterrein, gebaseerd op de ASVV 2012.

	<i>Breedte</i>	<i>Lengte</i>
Haaksparkeren of gestoken parkeren (60°, 45°, 30°)	2,50 meter	5,0 meter
Langsparkeren	2,0 meter	6,0 meter

tabel 6: maatvoering parkeerplaats voor personenauto

Met deze maatvoering wordt voldoende parkeercomfort geboden. Voor gehandicaptenparkeerplaatsen moeten breder worden uitgevoerd. Zonder vrije uitstapstrook moet de breedte 3,50 meter zijn, en met uitstapstrook 3,00 meter.

Parkeerweg

De breedte van de parkeerweg moet zodanig zijn dat een parkeermanoeuvre in één keer kan worden uitgevoerd zonder te steken. Als de parkeerhoek kleiner is, is er minder ruimte nodig. In tabel 7 is de minimale breedte van de parkeerweg aangegeven voor haaks parkeren en bij gestoken parkeren, gebaseerd op het ASVV 2012. Deze breedte geldt bij een minimale breedte van 2,50 meter (bij haaksparkeren) en 2,0 meter (bij langsparkeren). Indien een parkeervak breder wordt gemaakt kan de parkeerweg ook smaller worden.

	<i>Breedte parkeerweg</i>
Haaksparkeren of gestoken parkeren (60°, 45°, 30°)	6,0 meter
Langsparkeren	4,0 meter

tabel 7: maatvoering parkeerweg

Parkeergarages en parkeerterreinen

Voor parkeergarages en parkeerterreinen is de NEN 2443 van toepassing. Voor Parkeergarages bedraagt de minimumbreedte 2,30 meter bij normaal gebruik en 2,50 meter bij intensief gebruik. De huidige aanbevolen parkeerbreedte is tenminste 2,40 meter.

Bijlage 4: Halen en brengen bij scholen

Het met de auto halen en brengen van kinderen zorgt voor vraag naar parkeerruimte bij scholen, kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang. Deze parkeervraag doet zich voor op vaste momenten van de dag. De auto's blijven slechts korte tijd bij de locatie staan, waardoor ze niet altijd even zorgvuldig worden geparkeerd. In sommige gevallen is dit een aanleiding voor klachten van omwonenden. Deze klachten zijn dikwijls te voorkomen door goede communicatie tussen de school, de ouders, de gemeente en omwonenden. Om te bepalen of er in de basis voldoende parkeerplaatsen zijn is een rekentool ontwikkeld door het CROW. Overigens is het niet zo dat het toevoegen van extra parkeerplaatsen de klachten oplost. Dit hangt samen met meerdere factoren waarvan gedrag een belangrijke factor is.

Rekentool halen en brengen bij scholen

Het totale aantal parkeerplaatsen voor halen en brengen kan met de volgende formules worden berekend:

groepen 1 t/m 3

aantal leerlingen x % leerlingen met auto gedeeld door 100 x 0,5 x 0,75

groepen 4 t/m 8

aantal leerlingen x % leerlingen met auto gedeeld door 100 x 0,25 x 0,85

kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

aantal leerlingen x % leerlingen met auto gedeeld door 100 x 0,25 x 0,75

Het percentage leerlingen dat wordt gebracht en gehaald ligt tussen de 1% en 60%. Dit is onder meer afhankelijk van stedelijkheidsgraad, stedelijke zone en de gemiddelde afstand naar school. Gemiddeld ligt het percentage op:

groepen 1 t/m 3: 30-60%

groepen 4 t/m 8: 5-40%

kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang: 50-80%

Bij gescheiden aanvangs- en eindtijd van de groepen 1 t/m 3 en 4 t/m 8 mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd.

Voorbeeld :

Een school heeft 420 leerlingen. 180 leerlingen zitten in de groepen 1 t/m 3. Hiervan wordt 30 % met de auto gebracht en gehaald. De overige 240 leerlingen zitten in de groepen 4 t/m 8. Hiervan wordt 10% gebracht en gehaald. Ingevuld in de rekenformules levert dit het volgende op:

$180 \times 30 : 100 \times 0,5 \times 0,75 = 20,25$

+

$240 \times 10 : 100 \times 0,25 \times 0,85 = 5,1$

= 25,35. Dit betekent dat er 25 parkeerplaatsen nodig zijn voor het halen en brengen van de leerlingen van deze school..

Bijlage 5: Meten parkeerdruk

In deze bijlage staat beschreven op welke manier de parkeerdruk wordt gemeten. De parkeerdruk is in dit geval het percentage parkeerplaatsen op de openbare weg waarop een auto staat geparkeerd. Daarbij wordt eerst het gebied bepaald waarin het onderzoek zal plaatsvinden. Vervolgens wordt het aantal legale parkeerplaatsen geteld, waarna op de genoemde tijdstippen het aantal geparkeerde auto's wordt geteld.

Afbakening gebied

In hoofdstuk 2.2 staat de loopafstand waarbinnen een oplossing voor het parkeren gevonden moet worden. De loopafstand wordt gemeten vanaf de eerste deur van een complex. Bij een woning is dat de voordeur, bij een kantorenpand de hoofdingang etc. In het gebied dat binnen de in 2.2 genoemde loopafstand valt, wordt de parkeerdruk gemeten.

Aantal parkeerplaatsen

Vervolgens wordt het aantal legale parkeerplaatsen en het aantal geparkeerde auto's geteld. Een legale plek is: Een parkeervak (uitgezonderd gehandicaptenparkeerplaatsen en gereserveerde plaatsen). Als er geen parkeervakken zijn, de straatlengte in meters gedeeld door zes meter (lengte parkeervak volgens bijlage 3). De straatlengte wordt gemeten tussen kruispunten, onderbrekingen (een plaats in een parkeerstrook voor bijv. een boom, speelplek, afvalcontainer of een uitrit). Ook mag vijf meter vanaf een bocht niet worden geparkeerd. Dit moet worden afgetrokken van de straatlengte. Indien de deling leidt tot een getal achter de komma, dan wordt het aantal plaatsen naar beneden afgerond, tenzij het getal achter de komma groter of gelijk is aan 8.

Aantal geparkeerde auto's

Bij deze berekening wordt uitgegaan van de openbare parkeerplaatsen en de auto's die op deze openbare plaatsen zijn geparkeerd. Dit betekent dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet meetellen in deze meting. Het gaat immers om de situatie die mensen tegenkomen als zij in een bepaalde straat willen parkeren. Ook auto's op gehandicaptenparkeerplaatsen en nadere gereserveerde parkeerplaatsen op de openbare weg tellen niet mee.

Tijdstippen van meting

Doordeweekse avond/nacht 23.00-01.00

Doordeweekse ochtend 10.00-12.00

Doordeweekse middag 13.00-15.00

Koopavond 18.00-20.00

Zaterdagmiddag 13.00-15.00

De doordeweekse tellingen geven een beeld van de "normale parkeerdruk"; de tellingen op koopavond en zaterdagmiddag geven een beeld van de tellingen tijdens de wekelijkse piekdruk. De tellingen worden uitgevoerd buiten de vakantieperioden.

Parkeerdruk

Parkeerdruk bestaand = (het aantal geparkeerde auto's huidige situatie) / (het aantal legale parkeerplaatsen huidige situatie)

Parkeerdruk toekomst = (parkeerbehoefte nieuwe situatie) + (het aantal geparkeerde auto's huidige situatie) / (het aantal legale parkeerplaatsen huidige situatie).

De verschillende tijdstippen kunnen een verschillende parkeerdruk opleveren. Immers 's avonds kunnen de parkeerplaatsen anders gebruikt worden als overdag. Per tijdstip wordt de bestaande en toekomstige parkeerdruk bepaald.

De hoogste parkeerdruk die wordt gemeten op de aangegeven tijdstippen is maatgevend voor het bepalen of de parkeerdruk boven de 85% uitkomt. Dit betekent dat als op één van de gemeten tijdstippen de parkeerdruk boven de 85% uitkomt, er geen gebruik kan worden gemaakt van de restcapaciteit van de openbare weg.

Bijlage 6 Fietsparkeennormen

Om goed te kunnen beoordelen hoeveel fietsparkeervoorzieningen bij een functie horen worden bij voorkeur fietstellingen uitgevoerd. Dat geeft het beste beeld van de vraag naar deze voorzieningen. Helaas is dit soms, bijvoorbeeld in geval van nieuwbouw, lastig uit te voeren. In een dergelijke situatie kan met behulp van kencijfers het gewenste aantal fietsparkeerplaatsen berekend worden. Deze kencijfers zijn opgenomen in CROW, publicatie 317. Gemert-Bakel is een gemiddelde gemeente voor wat betreft fietsgebruik (volgens Kenniscentrum Fietsberaad – fietsgebruik per gemeente). Dit betekent dat de kencijfers zonder correctiefactor gebruikt kunnen worden. In deze bijlage zijn een aantal tabellen opgenomen waarbij het fietsparkeren voor de meest voorkomende functie is benoemd. Voor de overige functies wordt verwezen naar publicatie 317 van het CROW.

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Kantoor (personeel)	Centrum Rest bebouwde kom Buitengebied	1,7 1,2 0,7	100m2 bvo	Hoe meer gespecialiseerde functies, hoe lager het fietsgebruik. Ook de cultuur van de branche heeft invloed.
Kantoor (bezoekers)		5	Balie	Minimaal 10

Tabel 8: fietsparkeernormen kantoor

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Basisschool (leerlingen)	< 250 leerlingen 250 tot 500 leerlingen >500 leerlingen	4,3 5,0 6,2	10 leerlingen	Bij een groter verzorgingsgebied meer fietsen en ook meer auto's
Basisschool (personeel)		0,45	10 leerlingen	
Middelbare school (leerlingen)		14	100 m2 bvo	Grote aantallen
Middelbare school (personeel)	Centrum Rest bebouwde kom	0,6 0,4	100 m2 bvo	

Tabel 9: fietsparkeernormen school

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Restaurant (eenvoudig)	Binnen de bebouwde kom Buiten de bebouwde kom	18 15	100 m2 bvo	Bijv. pannenkoekenhuis. Terras meetellen.
Restaurant (luxe)		4	100 m2 bvo	

Tabel 10: fietsparkeernormen restaurant

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Winkelcentrum	Binnen de bebouwde kom	2,7	100 m2 bvo	
Supermarkt	Binnen de bebouwde kom	2,9	100 m2 bvo	
Bouwmart	Binnen de bebouwde kom	0,25	100 m2 bvo	
Tuincentrum	Binnen de bebouwde kom Buiten de bebouwde kom	0,4 0,1	100 m2 bvo	Vaak voldoende ruimte voor fietsparkeerplekken en evt. uitbreidingen

Tabel 11: fietsparkeernormen winkelen en boodschappen

Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan Neerakker

INLEIDING

1



NEER- AKKER

BE GEMEENTE GEMERT-BAKEL

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Met het bestemmingsplan “Neerakker” wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt ten zuiden van de bebouwde kern van Bakel. Naast het bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Alhoewel “Neerakker” als één woongebied wordt bestemd is het plangebied gesplitst in twee uitvoeringsfasen.

Het beeldkwaliteitplan “Bakel, Neerakker-Oost” richt zich op de beeldkwaliteit van het oostelijk deel van de planlocatie. Ook wordt in dit beeldkwaliteitplan een voorstelbaar eindbeeld voor de bebouwingen binnen het gehele ontwikkelingsgebied van Neerakker gegeven.

Dit beeldkwaliteitplan levert de uitgangspunten om te komen tot een aantrekkelijk ruimtelijk beeld in de nieuwe buurt.

1.2 Status beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan wordt samen met het bestemmingsplan “Neerakker” door de gemeenteraad vastgesteld en zal, als aanvulling voor het gedeelte ten aanzien van architectuur, onderdeel uitmaken van de gemeentelijke vastgestelde Welstandsnota 2008.

1.3 Doel van het beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan geeft de kaders waarbinnen de uitwerking van bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied zal plaatsvinden.

In het beeldkwaliteitplan wordt het ruimtelijk streefbeeld weergegeven. Het doel is om door middel van het geven van richtingen, sferen en beelden een zekere samenhang in de gebouwde en onbebouwde omgeving te krijgen -zonder daarbij voorbij te gaan aan het dorpse karakter van Bakel- en daarmee een voldoende hoog kwaliteitsniveau te kunnen garanderen. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron en als toetsingskader. Het vormt een ruimtelijke kwaliteitswaarborg bij nieuwe bouwplannen voor de buurt “Neerakker”. Voor de welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitplan een toetsingsfunctie voor het beoordelen van bouwplannen. De gemeentelijk stedenbouwkundige treedt op als supervisor om toe te zien op realisatie van het gewenste ruimtelijke beeld.

2 UITGANGSPUNTEN



NEER- AKKER

BE

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

2. UITGANGSPUNTEN VOOR DE OPZET

2.1 Inleiding

Voor de opzet en de beoordeling van de beeldkwaliteit zijn een viertal uitgangspunten van belang. Al in 2006 is door de gemeente en de projectontwikkelaar bepaald dat bebouwingen binnen Neerakker door middel van projectontwikkeling, door zelfbouwers -in het kader van particulier opdrachtgeverschap- en met vrije sector woningen aan de randen van het plan ontwikkelt zullen worden. In samenhang hiermee is aan een architectenbureau opdracht gegeven een basistype voor Neerakker-Oost te ontwerpen. De ontwerpen zijn mede gebaseerd op de toenmalige 'Ontwerp Welstandsnota'.

Voor de gehele beeldkwaliteit van Neerakker-Oost speelt de recent vastgestelde Welstandsnota Gemert-Bakel 2008 een belangrijke rol. Ook vormt de in 2007 vastgestelde nota 'HOOR', "Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte", gericht op de kwaliteit van de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast heeft in februari 2006 het gemeentebestuur ingestemd met een door het architectenbureau De Loods uit Aarle-Rixtel opgestelde publicatie "Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel: een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur". Het hierin verrichte onderzoek, de analyse en de voorgestelde beeldvorming heeft bijgedragen aan het tot stand brengen van herkenbare en karakteristieke woonmilieus voor de randen van de dorpen die refereren aan de historische identiteit maar die ook aansluiten op de hedendaagse wensen en behoeften van bewoners. In dit beeldkwaliteitplan zijn de uitgangspunten van vernoemde nota's en de ontworpen basis- architectuur verwerkt.

2.2 Zelfbouwers, projectmatig bouwen en vrije sector

In het oostelijk gebiedsdeel van Neerakker hebben de gemeente Gemert-Bakel en Vastgoedontwikkeling Zuid-Nederland eigendommen. Het gebiedsdeel Neerakker-Oost zal, conform de gesloten overeenkomst tussen beide partijen, voor het overgrote deel projectmatig ontwikkeld en uitgevoerd worden. Beide partijen streven naar een evenwichtige dorpsontwikkeling waarbij de toekomstige bewoners en aanwonenden uit de Rozenbuurt bij de woningbouwontwikkelingen worden betrokken. In de voorfase van de planontwikkeling is, op basis van de woningbouwbehoefte voor Bakel, een voorlopig woningbouwprogramma opgesteld. Naast de projectwoningen zullen binnen 'Neerakker-Oost' een aantal kavels voor zelfbouwers en vrije sectorkavels worden gereserveerd. In de randen worden vrije sector kavels en een aantal zogenoemde 'Ruimte voor Ruimte-kavels' opgenomen. De woningen binnen de randen dienen in beginsel met 'één architectonische hand' ontworpen te worden. De vrijstaande woningen in de randen dienen een eigentijds karakter uit te stralen en worden namens de opdrachtgever individueel ontworpen.

2.3 Aanzet voor een basistype voor Neerakker

Het gemeentebestuur en Vastgoedontwikkeling Zuid-Nederland hebben in 2006 het Osse Architectenbureau Elemans, Postma en van den Hork opdracht gegeven om voor het gehele oostelijke Neerakker een eigentijds 'Bakels woningtype' uit te werken. Op basis van een plaatselijke analyse is een markant architectonisch basistype voor de woningen binnen de nieuwe bouwlocatie ontstaan. Het basistype is voor verschillende financieringscategorieën in oppervlak vergroot en/of verrijkt door toevoeging van meer bouwkundige elementen. Er zijn een 5-tal woningtypen ontworpen.

Al in november 2006 heeft het gemeentebestuur een overleg met de direct aanwonenden uit de Rozenbuurt belegd waarin de eerste verkavelingsplannen en de woningontwerpen voor Neerakker-Oost zijn besproken. Op basis van voortgangsgesprekken, met de ingeschreven zelfbouwers en aanwonenden, zijn verkavelingen en bouwontwerpen aangepast. In hoofdstuk 5 wordt op de verschillen van het architectuurtype ingegaan.

2.4 Welstandsnota 2008

Het bestaande gebiedscriterium voor de beeldkwaliteit, vastgelegd in het beeldkwaliteitplan Buitengebied Gemert-Bakel, wordt binnen het plangebied

overeenkomstig de recente Welstandsnota van september 2008 vervangen door “Kom Bakel, Gebiedsindeling 2; zonering 2”.

- Bebouwing en typologie van het binnengebied

De vastgestelde Welstandsnota van november 2008 maakt onderscheid tussen het buitengebied en de binnengebieden van de gemeente. Voor het binnengebied; de kernen of kerkdorpen, wordt een eigen typologie onderscheiden. De kernen hebben ieder hun eigen specifieke ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling en groei. De oudste kernen zijn de dorpen Bakel, De Mortel, Gemert, Handel en Milheeze. Nieuwere plaatsen zijn de dorpen in de jonge ontginningsgebieden De Rips en Elsendorp. De fysieke kenmerken en historische ontwikkeling van de dorpen is mede bepaald door het type landschap. Algemeen kan gesteld worden dat de oude dorpen in de occupatiezone sikkelvormig langs de westelijke en zuidelijke gemeentegrens liggen. Bakel is één van de zeven kernen in het binnengebied van de gemeente met een eigen identiteit. Een uitvoerige beschrijving van de fysieke kenmerken en historische ontwikkeling wordt beschreven in het Beeldkwaliteitsplan ‘De Kernen van de gemeente Gemert-Bakel’.

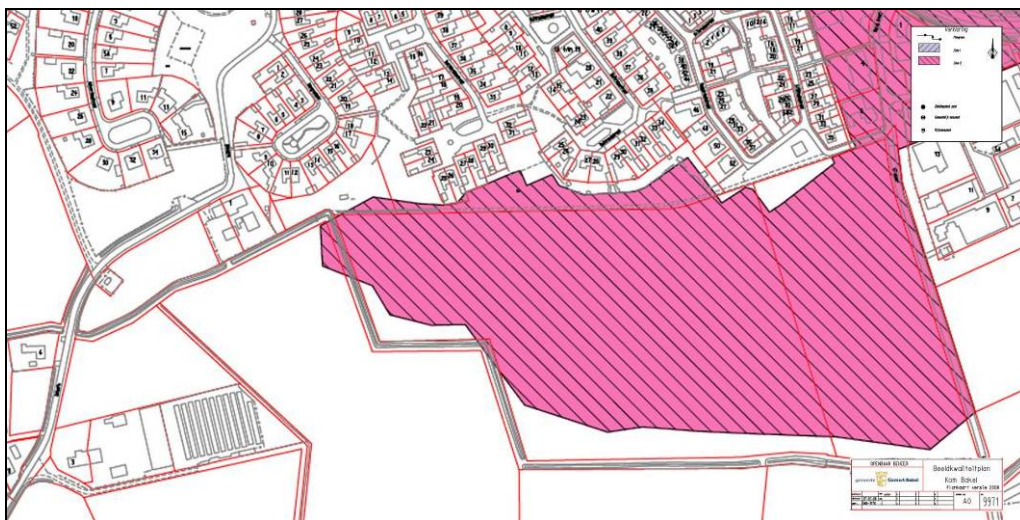
- De 3 welstandszones

De nota maakt een onderscheid tussen 2 welstandsplichtige- en één welstandsvrije zone. De welstandsplichtige zones 1 en 2 kenmerken zich door cultuurhistorische of karakteristieke kwaliteiten die óf heel kwetsbaar zijn (denk aan monumentale bebouwing en kenmerkende structuren) óf die op locaties liggen die zichtbaar zijn voor veel mensen (bijvoorbeeld bij binnenkomst van de bebouwde kom of een lint van een dorp). De gemeente is er van overtuigd dat door de cultuurhistorische kwaliteiten te benoemen en te vangen in ontwerprijlijnen de ruimtelijke kwaliteit, het welzijn en de economie gestimuleerd worden. Niet zelden wordt het welstandsregime als hinderlijk of beknellend ervaren, maar daarmee doen we welstand tekort. Heldere en duidelijke ontwerprijlijnen die voortkomen uit de fysieke kenmerken en de aard van een gebied dragen juist bij aan de kwaliteit van wonen en leven.

- Zone 2

De gebieden die in welstandszone 2 vallen zijn door hun bebouwing en ruimtelijke kwaliteit kenmerkend of karakteristiek voor het binnengebied. Dit worden de cultuurhistorische uitloopgebieden genoemd. Daarmee worden de meest coherente woon- werk- en leefomgevingen bedoeld, zoals buurt- en ontsluitingwegen, de dorpsranden en waardevolle woonbuurten. Overwegend dateert de bestaande bebouwing van na 1930 en is gelegen in een karakteristiek ensemble. Cultuurhistorisch hebben de gebieden een minder grote betekenis of verkeren in minder gave staat.

Geplande in- of uitbreidingen met een eigen, door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan vallen onder welstandszone 2, tenzij anders bepaald.



Uitsnede: Neerakker in de gemeentelijke Welstandsnota 2008

In Welstandszone 2 zijn opgenomen:

- karakteristieke dorpsgebieden;
- buitengebied algemeen;
- karakteristieke gehuchten;
- gebiedsgerichte beeldkwaliteitplannen.

- De Welstandscmissie

De welstandscmissie vormt een belangrijk onderdeel in het streven naar behoud en versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Kerntaak van de commissie is immers de ruimtelijke kwaliteit te bewaken door deskundig en onafhankelijk te toetsen. En inderdaad is een oordeel over kwaliteit arbitrair, maar het dwingt de Cie. te zeggen waarom iets niet goed of wel goed is en dat is altijd moeilijk en lastig.

Voor de welstandsvrije gebieden geldt ten aanzien van de architectuur een grote mate van toeval. Het is interessant hoe de ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden zich de komende jaren gaat ontwikkelen en het is zinvol om dit na een tijdspanne te toetsen.

2.5 Gemeentelijke nota “Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte” , (HOOR) uit 2007

2.5.1 Inleiding

Een ontwerp voor de openbare ruimte kan zowel een autonome opgave zijn (bij o.a. herinrichting van straten, parken en pleinen) als onderdeel van een stedenbouwkundige opgave. In alle gevallen ligt aan het ontwerp de handleiding (HOOR) en een locatiespecifiek startdocument ten grondslag waarin het programma van eisen, een ruimtelijk wensbeeld en een ambitieniveau staan vermeld. Om een locatiespecifiek ontwerp te maken is het belangrijk dat de kenmerken van de plek en de bestaande waarden in kaart worden gebracht.

Deze waarden en kenmerken kunnen in het plan worden ingezet om een bijzondere woonomgeving te realiseren.

Voor elk plan moet een uitgebreide inventarisatie en analyse worden opgesteld, met als eindproduct een overzicht van kenmerken en waarden.

Dit document kan (zie ook bestemmingsplan) tevens gebruikt worden voor toetsing aan de uitgangspunten. (Is een dergelijk document ooit gemaakt;)

De “Handleiding Openbare Ruimte” (HOOR) uit 2007 vormt een leidraad voor de kwaliteitsborging van de openbare ruimte in de gemeente Gemert-Bakel. Het bestaat uit zowel randvoorwaarden, aanbevelingen als straatprofielen en is algemeen geformuleerd aangaande openbare ruimte binnen de gemeentegrenzen. Uiteraard kunnen per opgave locatiespecifieke randvoorwaarden worden geformuleerd.

De handleiding bestaat uit vier onderdelen.

A. Legenda + Kaarten: Het hoofdstuk kaarten en legenda geeft aan voor welke onderdelen minimaal een inventarisatie moet worden opgesteld en waar een analyse, plankaart en een legenda voor resp. een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp openbare ruimte aan moet voldoen om beoordeeld te kunnen worden. Tevens wordt een aantal structuur- en themakaarten verlangd om een ontwerp thema gewijs te kunnen toetsen;

B. Randvoorwaarden: Het hoofdstuk randvoorwaarden geeft de algemene eisen per planaspect weer (verkeer, water, verlichting etc.) waar bij de planvorming rekening mee moet worden gehouden. Locatie specifieke eisen worden apart verstrekt;

C. Aanbevelingen: Het hoofdstuk aanbevelingen is vooral beeldend. Het bestaat uit 10 “geboden” voor de openbare ruimte die kwaliteit promoten en valkuilen probeert te voorkomen;

D. Profielen: Ten behoeve van de (her)inrichting van wegen, straten, paden en watergangen is een aantal standaardprofielen voor de openbare ruimte in Gemert-Bakel ontworpen.

Ondanks een verschil in hoofdstukindeling van concreet en meetbaar (A, B

en D) naar minder concreet en niet meetbaar (C), wordt de kwaliteit van de openbare ruimte bepaald door voldoende en evenredig veel aandacht aan alle hoofdstukken te besteden. De onderdelen A en B gaan meer over technische en grafische aspecten die er voor zorgdragen dat de openbare ruimte goed functioneert en in de planfase en beheerfase goed te beoordelen is en tevens als naslagwerk functioneert. Onderdeel C is beeldend en gaat vooral over de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte die minder eenvoudig te kwantificeren is, maar meer een stimulans is voor de bewustwording van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte in Gemert-Bakel. De profielen, onderdeel D, geven daarentegen weer concreet input in het ontwerpproces.

In het hoofdstuk 6 van de nota, 'beeldkwaliteit openbare ruimte', komen een aantal concrete inrichtingen voor de openbare ruimte zoals, wegen, groenelementen, waterstructuur, speelplekken, ondergrondse infrastructuur en inrichtingselementen aan de orde.

W BASIS STEDEBOUW



NEER- AKKER

BE

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

3. STEDENBOUWKUNDIGE BASIS

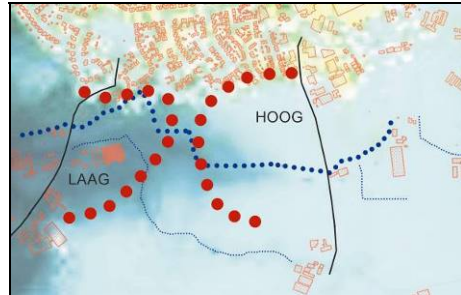
3.1 Inleiding

Een uitgebreide verantwoording voor het planontwerp en de verkavelingopzet is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

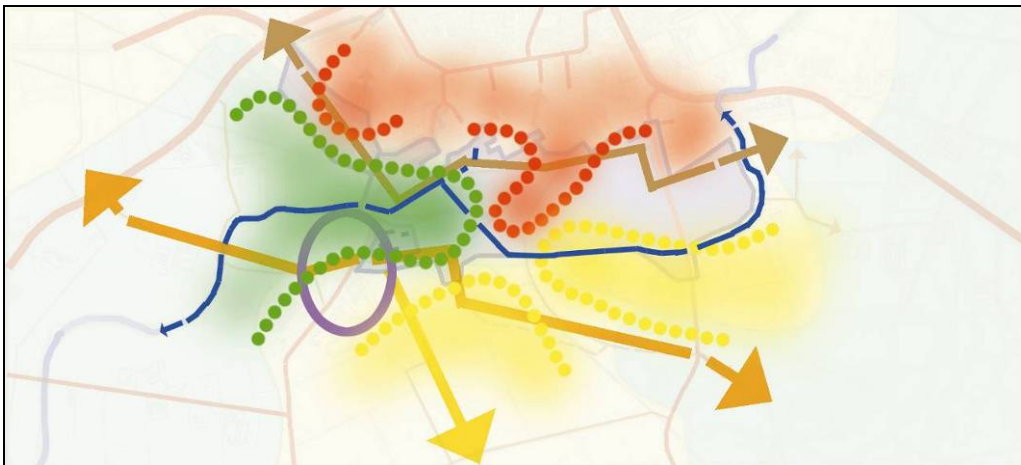
Samengevat kan het basisontwerp voor de nieuwe woonbuurt Neerakker als volgt worden getypeerd. Aan de oostzijde ligt het bestaande maaiveld hoger dan aan de westzijde. Dit hoogteverschil in het veld, de ligging van een tweetal voormalige noordzuid gerichte paden en de aanwezigheid van de Fabrieks-Loop zijn als uitgangspunt en als basisstructuur voor het ontwerp genomen en verder verfijnd in de ordeningswijze van het binnen- en randgroen, de blokverkaveling en de inrichtingen van de ruimten.



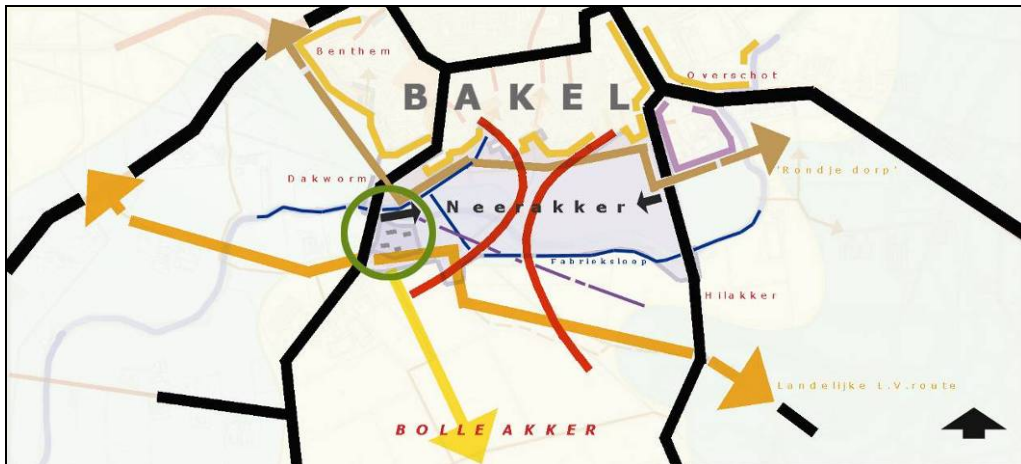
Padenstructuur ca. 1890



Hoog- en laag maaiveld



Visie: Ontmoetingen tussen rood, groen, blauw en geel



Basislijnen voor het ontwerp Neerakker



Basisopzet: blok- en verkavelingstructuur Neerakker

3.2 Splitsing Neerakker in 2 uitvoeringsfasen

Voor de noodzakelijke opsplitsing van het plan in een oostelijk- en een westelijk uitwerkingsgebied vormen de bestaande hoogtelijnen een natuurlijke grens.



Verkavelingplan Neerakker 2008

Binnen het gehele ontwikkelingsgebied Neerakker is sprake van een open ordening van woonbebouwingen; aan de bestaande dorpszijde meer aaneengesloten bebouwd en binnen een wat formeler stratenpatroon. Aan de buitenranden meer in opener- en afwisselende bebouwingsrichtingen. De open randen met bebouwingen, water en groen verwijzen naar een gewenste dorpse afronding aan de zuidzijde van Bakel en geeft 'lucht' tussen de nieuwe buurt en de bestaande bebouwde kern, zonder dat de nieuwe buurt daarmee een opzichzelfstaand element wordt.

Door de aanwezigheid van de relatief open basisopzet binnen het nieuwe plan en door de open einde van diverse straten ontstaan er

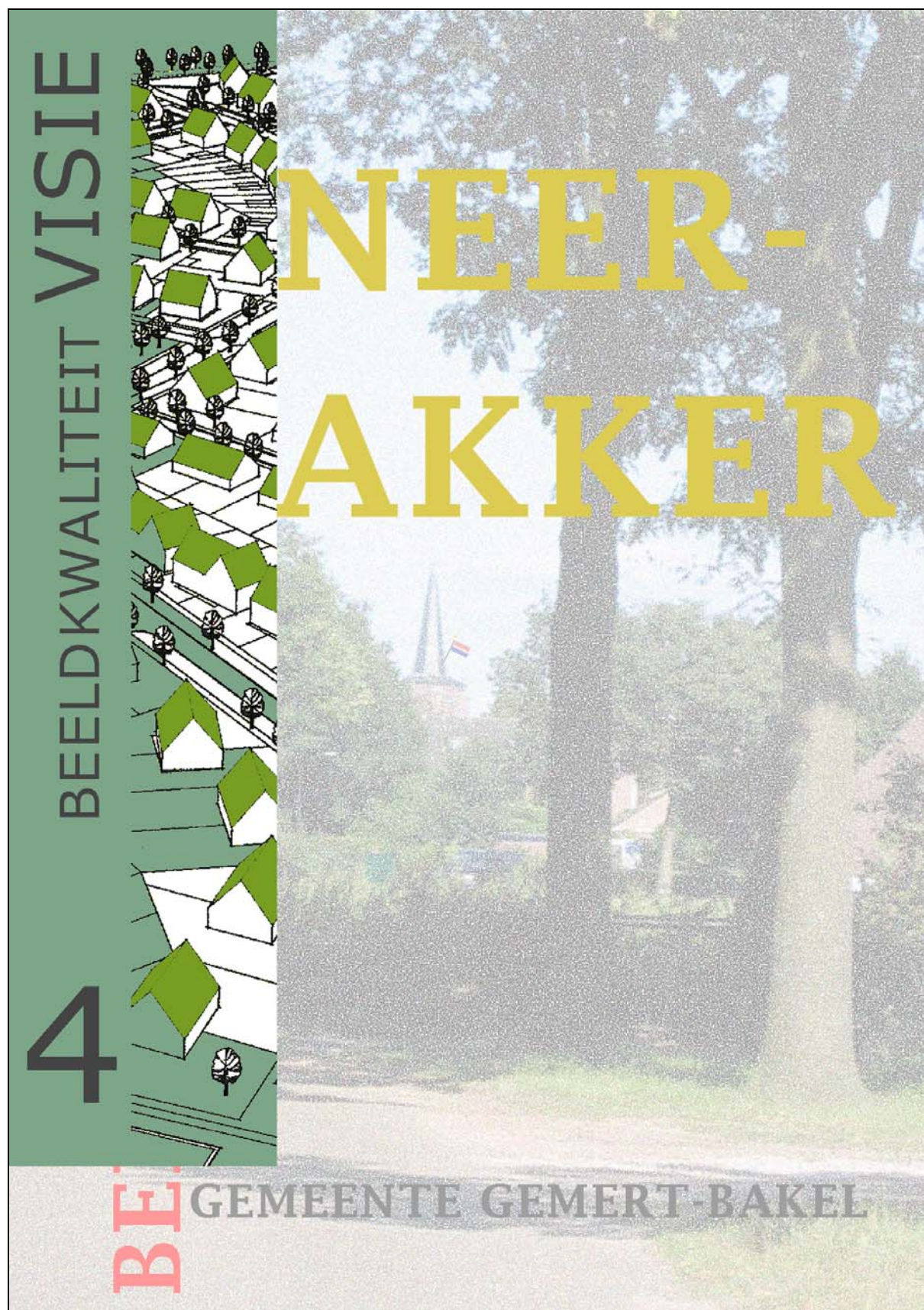
zicht- en functionele relaties tussen de nieuwe woonbuurt, de bestaande Rozenbuurt, het dorp en het aan 3 zijden aangrenzende agrarische landschap.

Voor het gehele plan is een bebouwingswijze voorzien van vrijstaande, halfvrijstaande en enkele aaneen-gebouwde woningen van één à twee bouwlagen met kap. Bijzondere bebouwingen, zoals meerlaagse bebouwingen of complexen, komen in het plan niet voor.

De woningen worden niet in rechte roolijnen gebouwd, maar binnen de hoofdropzet van het plan verspringend ten opzichte van elkaar of meelopend met de rondingen van de blokstructuur. De woningen zijn altijd op de openbare ruimte georiënteerd.

Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied is een tiental zogenoemde 'Ruimte voor ruimte- kavels' voorzien. Deze ruime kavels, met vrijstaande woningen vormen de overgang tussen het landschap en het dorp. Door deze positionering in randen van het plan dragen de vrije kavels bij aan de herkenbaarheid en oriëntatie binnen de buurt.

Alhoewel aan de plaatselijke parkeernormen moet worden voldaan geldt als uitgangspunt dat geparkeerde auto's zo min als mogelijk het beeld van de openbare ruimte te laten overheersen. Parkeren kan daarom, bij vrijstaande, halfvrijstaande woningen en bij een aantal hoekwoningen, voor een merendeel op eigen terrein plaatsvinden. De bestemmingsbepalingen voorzien daarin. In de omgeving van de 'groene lobben' binnen het plan zijn bescheiden openbare parkeerplekken voorzien.



4. BEELDKWALITEITSVISIE

4.2 Algemeen

Voor Neerakker wordt een **dorps karakter** nagestreefd. Het gemeentebestuur streeft naar een zo dorps mogelijk karakter van de nieuwe uitbreidingen. Beoogd wordt de kleinschaligheid van eigentijdse nieuwbouw, verwevenheid met het landschap, een diversiteit aan woningtypen en een eenvoudige inrichting van de openbare ruimte.

In het stedenbouwkundig plan zijn de principes van dorps bouwen reeds verwerkt:

- Bestaande toponiemen en plaatselijke kenmerken respecteren;
- De nieuwe buurt is kleinschalig opgezet, aansluitend op de karakteristiek van het dorp Bakel;
- Er zijn onbebouwde plekken voorzien en gehandhaafd, die 'lucht' brengen in de bebouwingsstructuur;
- Alle 'doorsteken' aan de randen en diverse straten hebben een open einde gekregen met zicht op het aangrenzende landschap en/of op bestaande- en groenstructuren;
- kavelgrootten en woningtypen zijn zo afgewisseld dat er ruimte zit tussen de woningen;



Prent: onbebouwde plekken brengen 'lucht' in de bebouwingsstructuur en straten hebben open einde gekregen met zicht op landschap (november 2008)

Om de gewenste dorpse sfeer te bereiken is het van belang om, aanvullend op het stedenbouwkundig plan, een aantal typisch **dorpse kenmerken** óók terug te laten komen in de bebouwing en de positionering ervan:

- Afwisseling in grootte van bouwblokken, bouwmassa's , rooilijnen, goot- en nokhoogten en in nokrichtingen;
- Het toepassen van kappen speelt een belangrijke rol;
- Garages, carports en aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt in het ruimtelijk beeld, (ondergeschikte bouwmassa op ruimere afstand achter de voorgevel van de woning);
- Hoofdzakelijk gebruik van 'natuurlijke' kleuren en materialen.

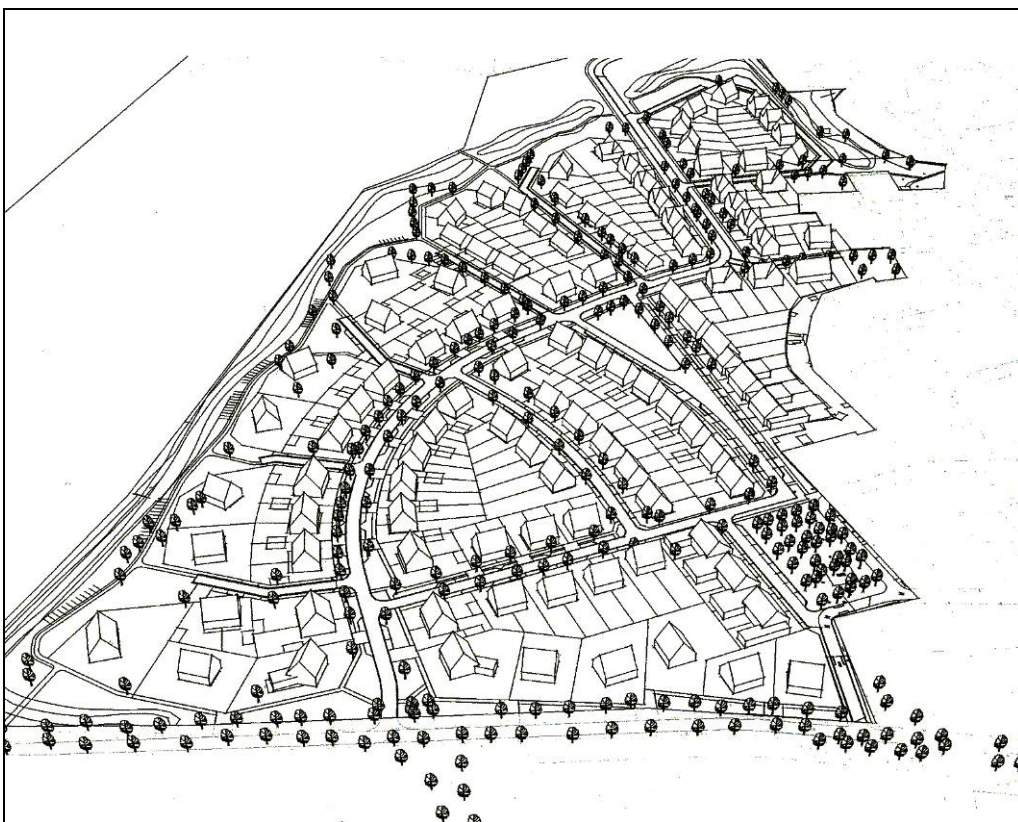
Het streven naar een dorpse sfeer betekent overigens niet dat er geen gebruik kan worden gemaakt van eigentijdse architectuur, materialen en details. Het is juist niet de bedoeling geweest om op voorhand te veel beperkende ontwerpregels op te leggen die een eigentijdse interpretatie van het dorpse karakter in de weg staan. Het beeldkwaliteitplan dient namelijk vooral ter inspiratie voor dorpse bouwontwikkelingen.

Ook kenmerkend voor een dorpse bebouwing is dat voor het gehele plangebied een mix van woningtypen in omvang, tijdsbeeld, en kleur ontworpen kan worden. Voor Neerakker wordt op basis van het oostelijk- en westelijk plandeel – van een hoger en een lager gelegen gebiedsdeel - qua beeld en inrichting, een principieel

basisonderscheid voor de beeldkwaliteit voorgesteld. Ook zullen per bouwblok enkele variaties in bouwtypen uitgewerkt worden.

Deze uitgangspunten sluiten aan bij de gewenste (dorpse) variatie in het eindbeeld. Afstemming in materiaal- en kleurgebruik moet leiden tot een sterke mate van architectonische eenheid binnen de 'verzameling' van de verschillende woningtypen.

Water vormt, in samenhang met natuur en landschap, een belangrijk beeldaspect binnen Neerakker. Binnen het ontwikkelingsgebied vormt de Fabrieks-Loop met haar natuurlijke oevers een belangrijk beeldaspect. Het eerste –vervulde- regenwater op de verhardingen van de openbare ruimte wordt via een (dwa-) afvoer op het vuilwaterriool gestort. Schoon hemelwater van het openbaar gebied en het regenwater op de kavels wordt via een gescheiden rioolsysteem in 'wadi's' of op de Fabrieks-Loop geloosd.



Vogelperspectief vanuit het oosten met Hilakker op de voorgrond

BEBOUWINGEN

5



NEER- AKKER

BEI

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

5. UITWERKING BEELDKWALITEIT VOOR DE BEBOUWING

5.1 Algemeen

Met betrekking tot de opzet van de beeldkwaliteit kan de bebouwing binnen geheel Neerakker onderverdeeld worden in twee architectonische hoofdbeeldgebieden; het hoger gelegen oostelijk deel en het enigszins lager gelegen westelijk deel. In de twee beeldgebieden kunnen per beeldgebied de diverse bouwblokken, de aanliggende openbare ruimte en de te situeren bebouwingen opgevat worden als één ruimtelijk geheel.



De twee hoofdbeeldgroepen in het plan Neerakker; oost en west

Per beeldgebied wordt een onderscheidenlijk; binnen de contouren van bouwen in een dorp, architectuurbeeld nagestreefd. Het onderscheid per (hoofd-) beeldgebied zal met name in de architectuur zichtbaar worden gemaakt. De inrichting van de openbare ruimte zal, binnen het gehele plan Neerakker, eenzelfde beeld en karakter uitstralen.

5.2 Opzet en uitwerking bebouwingen Neerakker-Oost

Binnen Neerakker-Oost worden in beginsel twee bebouwingstypen onderscheiden. In de randen worden zogenoemde 'boerenhuizen' door particulieren gebouwd en voor het overige plangebied Neerakker-Oost worden projectwoningen - in 4 typen en in diverse financieringscategorieën- en bouwmogelijkheden voor zelfbouwers ontwikkeld. Dat betekent dat nagenoeg het gehele uitbreidingsdeel Neerakker-Oost, met uitzondering van de buitenranden, onder één architectonisch beeld ontworpen zal worden.



Ligging van project- en zelfbouwwoningen in Neerakker-Oost gezien vanuit het noordoosten

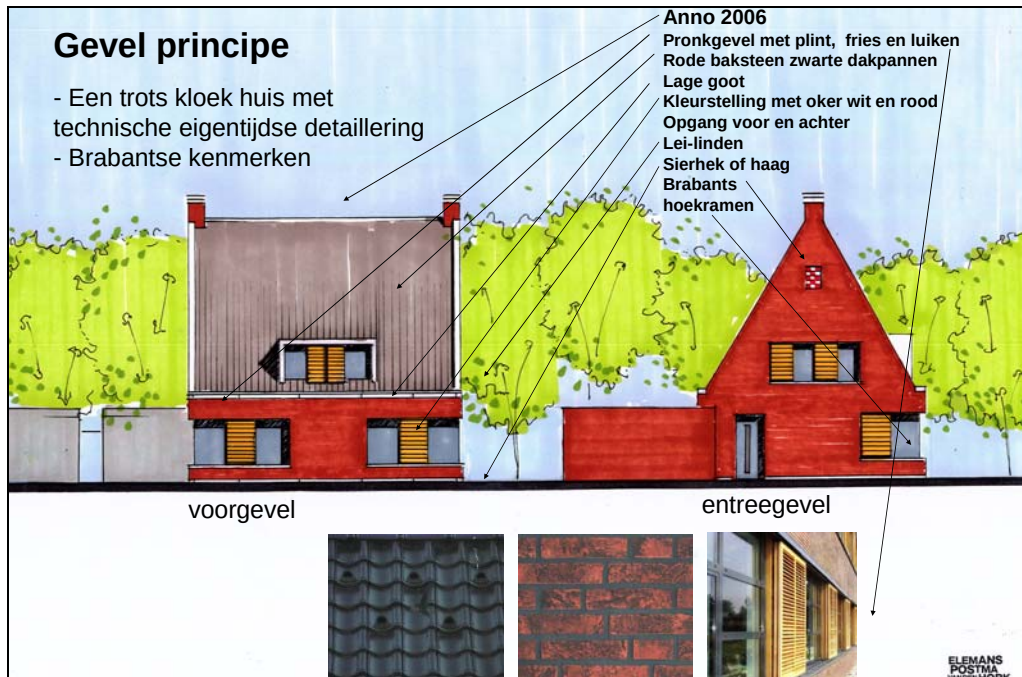
5.3 Basisarchitectuur van de projectwoningen

Voor het ontwerp en de opzet van het 'basistype projectarchitectuur voor Neerakker-Oost' is in 2006 door het architectenbureau een analyse gemaakt van de kenmerkende bebouwingen in en rondom Bakel.

Het resultaat van de studie omvat een architectuuroppvatting voor Neerakker-Oost die afgeleid is van bestaande, in de omgeving voorkomende bouwthema's zoals schaal- en maatelementen en op materiaal- en kleurkarakteristieken van de bestaande bebouwingen. Deze thema's zijn op een eigentijdse wijze vertaald in het basistype Neerakker-Oost.



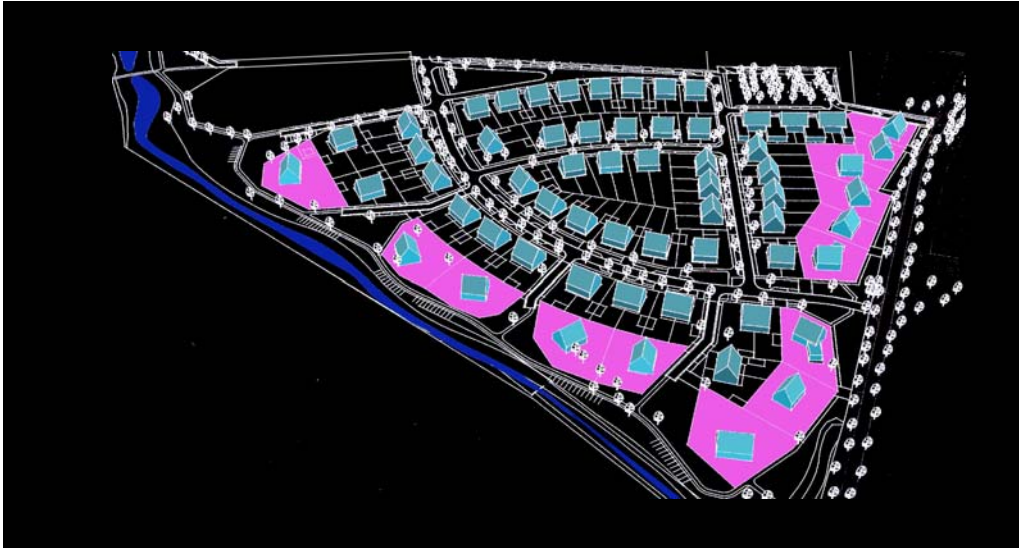
Bouwthema's uit de omgeving



Thema's vertaald in een basistype voor Neerakker (2007)

5.4 Basisarchitectuur voor de randbebouwingen

De gemeente Gemert-Bakel heeft in 2006 voor de dorpsranden van enkele kernen stedenbouwkundige ideeën ontwikkeld voor kleinschalige uitbreidingen met woningbouw. Bij deze plannen is gestreefd om op een vanzelfsprekende wijze een goede ruimtelijke verbinding en overgang te maken naar het omliggende landschap; dit gezien vanuit de dorpskern en andersom.



Ligging van de vrije sectorwoningen aan de randen van Neerakker-Oost

In dat kader heeft het gemeentebestuur, De Loods, Architecten- en adviesbureau te Aarle-Rixtel, in 2005 opdracht gegeven een onderzoek te verrichten naar specifieke cultuurhistorische gebiedskenmerken in de regio die een inspiratiebron kunnen zijn om op een eigentijdse wijze de toekomstige woonbebouwing en woonomgeving vorm te geven: zonder verleden heeft het heden geen toekomst. Het onderzoek heeft in februari 2006 geresulteerd in een publicatie: "Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel: een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur"

Het onderzoek heeft bijgedragen aan het tot stand brengen van herkenbare en karakteristieke woonmilieus in het buitengebied en dorpsranden die refereren aan de historische identiteit en aansluiten op de hedendaagse wensen en behoeften van bewoners.

Met dit document als inspiratiebron kunnen architecten en opdrachtgevers aan de slag om de nieuwe bouwopgave voor de randen van Neerakker tegemoet te treden. Het is de wens van het gemeentebestuur om voor de woonlocatie Neerakker een eigentijdse- en samenhangende architectonische kwaliteit te bewerkstelligen die verankerd is in de omgeving en recht doet aan de identiteit van Bakel.

Samenvattend pleit het gemeentebestuur ervoor om de oude linten in het binnengebied en de dorpsranden te herstellen of op z'n minst te versterken. Daarom geldt voor die gebieden, die in Welstandszone 2 zijn gelegen, dat er historisch geïnspireerd gebouwd kan worden. Voor de randen van Neerakker geldt het principe van het agrarische huis. Een 'boerderijhuis' dat een eigentijdse uitdrukking /uitstraling geeft in zijn omgeving.

Voor de algehele onderscheidenlijkheid dient de vertaling van het begrip 'historisch geïnspireerd bouwen' niet gekozen te worden voor het kopiëren van historische boerderijtjes. In relatie met de gekozen eigentijdse architectuur voor het overige gebiedsdeel Neerakker-Oost kan uitgegaan worden van een architectuurvorm die als thematisch eigentijds kan worden beschouwd of zelfs als eigentijds modern kan worden aangeduid.

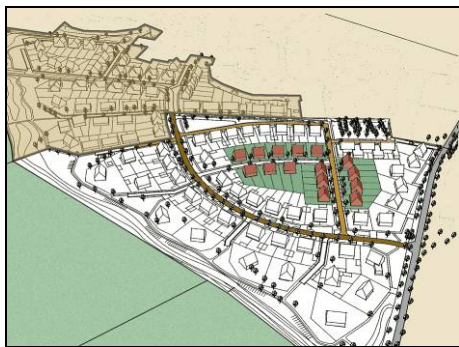


Thematisch eigentijds of thematisch modern (Architectenbureau Leenders Veghel)

5.5 Uitwerking beeldgroepen binnen Neerakker-Oost

In dit beeldkwaliteitplan worden een aantal aspecten voor de beeldkwaliteit van oostelijk gebiedsdeel beschouwd.

Binnen de samenhangende architectuuropvatting van Neerakker-Oost zijn, voor de differentiatie van woningtypen en de architectonische uitstraling daarvan, in beginsel 2 architectuurgroepen te onderscheiden; de buitenranden en de bebouwing aan de binnenzijde van de randen. Aan de binnenzijde zijn op de grondslag van het basistype – een twee onder een kapwoning met een lage goot en een fors dak – een viertal varianten uitgewerkt. Aan de buitenrand onderscheiden zich de vrije sectorwoningen en de zogenoemde boerenhuizen.



A- Binnenblok, zelfbouwers / starters



B- Buurtweg, vrij sector / doorstroom



C- 'Brink', starter- en starterPlus



D- Randen, VS en Ruimte voor Ruimte

Bovenstaand zijn de onderscheidenlijke beeldgroepen aangegeven.

- A. Het binnenblok; Zelfbouwers, met basis- en basisPlus-woningen;
- B. De buurtontsluiting; projectwoningen, doorstroom- en vrije sectorwoningen;
- C. Woningen aan de 'Brink'; projectwoningen, starter- en starterPluswoningen;
- D. De buitenranden; de 'boerenhuizen'; individueel, vrije sector en R.v.R- woningen.

Op grond van de nagenoeg gelijke architectonische basisopzet dienen de beeldgroepen A, B en C als één architectuurmodel -basismodel uit te breiden met architectonische elementen- te worden behandeld.

5.5.1 Aspecten binnen de beeldgroepen

Voor alle beeldgroepen geldt het vastgestelde Welstandsniveau II; zonering II uit de gemeentelijke Welstandsnota 2008.

Per beeldgroep komen de navolgende aspecten aan de orde:

- Algemene aspecten;
- Situering;
- Bouwmassa;
- Architectuur;
- Kappen;
- Gevelbeeld;
- Kleur en materiaalgebruik;
- Duurzaam bouwen;
- Bijgebouwen;
- Erfafscheidingen en
- Parkeren.

5.6 Beeldgroep –A- zelfbouwers, basis- en basisPluswoningen

* welstandsniveau

Voor de bebouwing binnen de randen geldt gebiedsindeling II; zonering II. uit de welstandsnota gemeente Gemert-Bakel 2008.

* algemeen

De bebouwingen aan het 'binnenblok' van Neerakker bestaan in hoofdzaak uit halfvrijstaande woningen met vrijstaande en/of aangebouwde bijgebouwen. Voor de architectuur is het basisontwerp van een dubbele woning het uitgangspunt. Paarsgewijze architectonische variaties, per dubbele woning, zijn mogelijk.



Referentie: Basistype; lage goot 'kloek' dak, bakstenen en keramische pannen

De bebouwingen worden in samenwerking met de gemeente voornamelijk door zelfbouwers, in het kader van 'Particulier Opdrachtgeverschap', ontwikkeld en uitgevoerd.

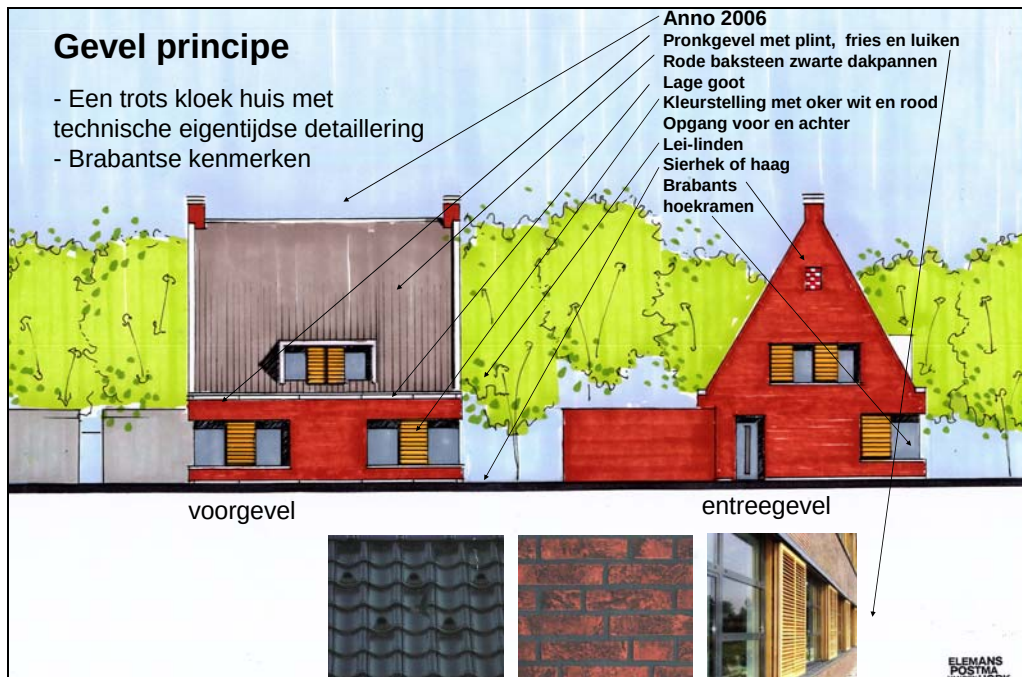


Referenties: Variabelen, hoeken en eindgevels

(Locatie: Hernen, Gld)



Ligging van beeldgroep –A-

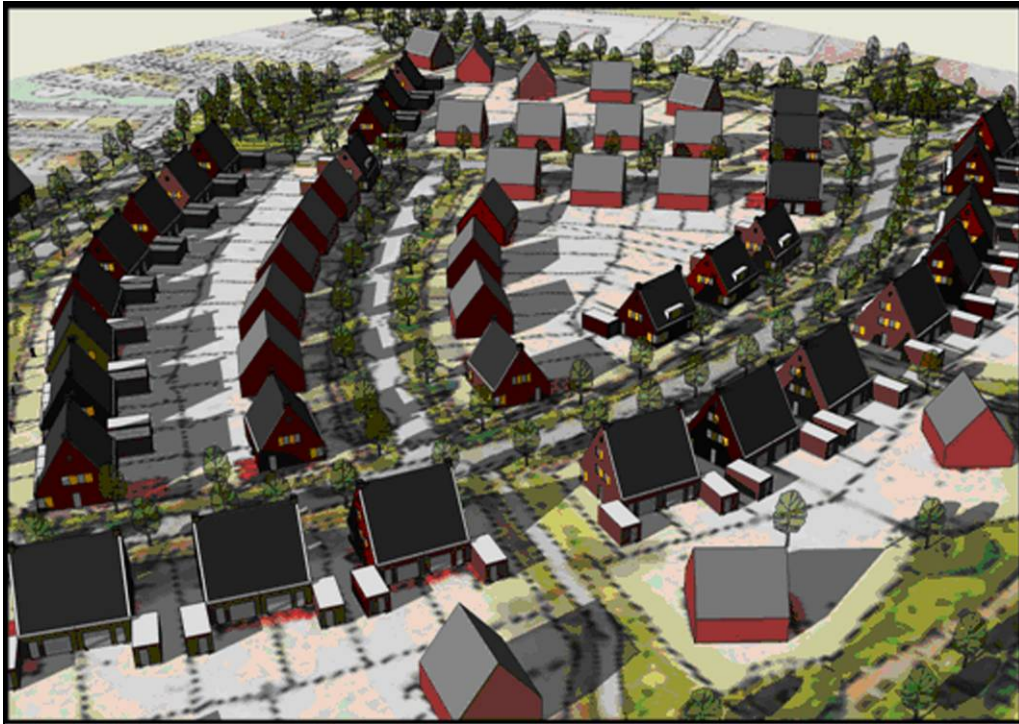


Ontwerp Basistype van een dubbele woning voor Neerakker

(2007)

* situering

De voorgevels van de woningen dienen, conform de op de verbeeldingskaart van het bestemmingsplan aangegeven wijze, in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. Daar waar op de kaart is aangegeven is een rooilijnwisseling toegestaan.



Neerakker-Oost: Perspectief vanuit het zuidwesten met in het midden de locatie voor de zelfbouwers

*** bouwmassa**

De geschakelde woningen hebben overwegend een horizontaal karakter. Alle woningen zijn eenvoudige, gekapte basisvolumes waaraan elementen als een, dakkapel, erker of uitbouw kunnen worden toegevoegd. Daarnaast is er sprake van een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen.

*** architectuur**

De architectuur van de nieuwbouw moet passen bij het dorp en de omgeving. Sprake moet zijn van een hedendaagse/eigentijdse vertaling van de gebiedseigen, dorpse bebouwing. Het is niet de bedoeling dat er historiserend wordt gebouwd.

*** kappen**

Alle woningen moeten worden voorzien van 'volwaardige' zadeldakkappen. Platte daken op ondergeschikte bouwmassa's zijn toegestaan.

De grote kappen bepalen in belangrijke mate het straatbeeld. Overwegend worden langskappen toegepast (nok evenwijdig aan de straat). De toepassing van een dwarskap op bijzondere plekken – zoals op hoeksituaties – zorgt voor een verbijzondering van de straatwand en ondersteunt het dorpse karakter.

De goothoogte is overwegend laag. Door toepassing van dakkapellen; die overigens geen afbreuk mogen doen aan de hoofdvorm van de kap, ontstaat de mogelijkheid om de kap optimaal als woonruimte te benutten.



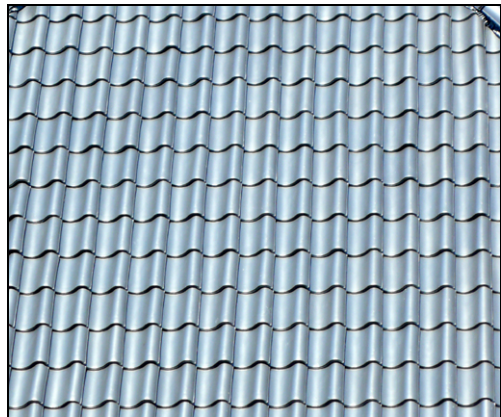
Referentie: Gevel- en kappenbeeld geschakelde woningen (Elemans Architecten BV)

*** gevelbeeld**

Sprake is van een éénlaagse bebouwing met een 'kloeke' kap. Variaties met toevoeging van ondergeschikte architectonische elementen - op het basistype - zijn mogelijk. Binnen het aangegeven gebiedsdeel worden halfvrijstaande woningen gerealiseerd. De halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) moeten, inclusief de aan- en bijgebouwen, als één woning (één geheel) worden vormgegeven. Asymmetrische geveltypen –kapverdraaiingen - behoeven niet uitgesloten te worden. Toetsing van de varianten, binnen het straatgevelbeeld, vind door de supervisor plaats. Bij de woningen op hoeksituaties kan een dubbele oriëntatie in de gevel tot uiting worden gebracht, door bijvoorbeeld het plaatsen van de voordeur of een erker in de 'zijgevel'. (zie referenties onder Algemeen van deze paragraaf)

*** kleur en materiaalgebruik**

Als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen in een donkere, bruine/bruinrode kleur voorgeschreven. Een combinatie met hout is eventueel mogelijk. Voor de kozijnen en deuren dient bij voorkeur hout, in lichte tinten, te worden toegepast. Toepassing van duurzame materialen als kunststof wordt toegestaan mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. Voor de daken wordt uitgegaan van donkere, blauwe/grijze keramische dakpannen. In overleg met de supervisor is afwijking van het basismateriaal (incidenteel) mogelijk om het dorpse karakter te ondersteunen.



Referentie: kleur- en materiaal toepassingen voor de dubbele woningen voor muren en daken

*** duurzaam bouwen**

De doelstellingen uit het vigerende, regionale convenant 'Duurzaam bouwen' kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het convenant is verwoord.

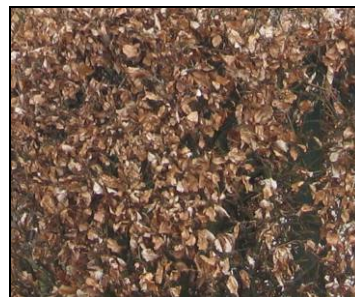
*** bijgebouwen**

De bijgebouwen; vrijstaande, aan- en bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De kleur van de bakstenen van de ondergeschikte bebouwingen dienen overeen te komen met de kleuren van de hoofdbebouwing. De bijgebouwen kunnen met een platte dakconstructie worden afgedekt. Zware boeibordconstructies dienen vermeden te worden. Carportconstructie dienen in overeenstemming te worden gebracht met de hoofdstijl van de architectuur van het hoofdgebouw.

Het maximaal toegestane oppervlak van de bijgebouwen zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

*** erfafscheidingen**

Bij dorpen hoort een groene overgang tussen woonpercelen en openbare ruimte. Bij de voortuin en de situaties grenzend aan de openbare ruimte wordt een groene erfafscheiding voorgeschreven, bij voorkeur hagen van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.). Achter de op de verbeeldingskaart aangegeven lijn – bebouwingsvlak bijgebouwen- kunnen met gaas of steen gecombineerde groene afscheidingen worden opgericht.



Referentie: erfafscheiding bij voortuinen



Referentie: erfafscheiding bij zijtuinen

*** parkeren**

Voor halfvrijstaande woningen wordt normatief uitgegaan van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein, met een opritlengte van minimaal 6 m diep, dient ten minste 1 parkeervoorziening worden aangelegd. Het parkeren van auto's in de voortuin, voor de hoofdgevel van het gebouw, wordt niet toegestaan. Het overige parkeren kan binnen het openbare wegprofiel naast de rijbaan plaatsvinden.

5.7 Beeldgroep -B-, vrije sector en doorstroomwoningen

* welstandsniveau

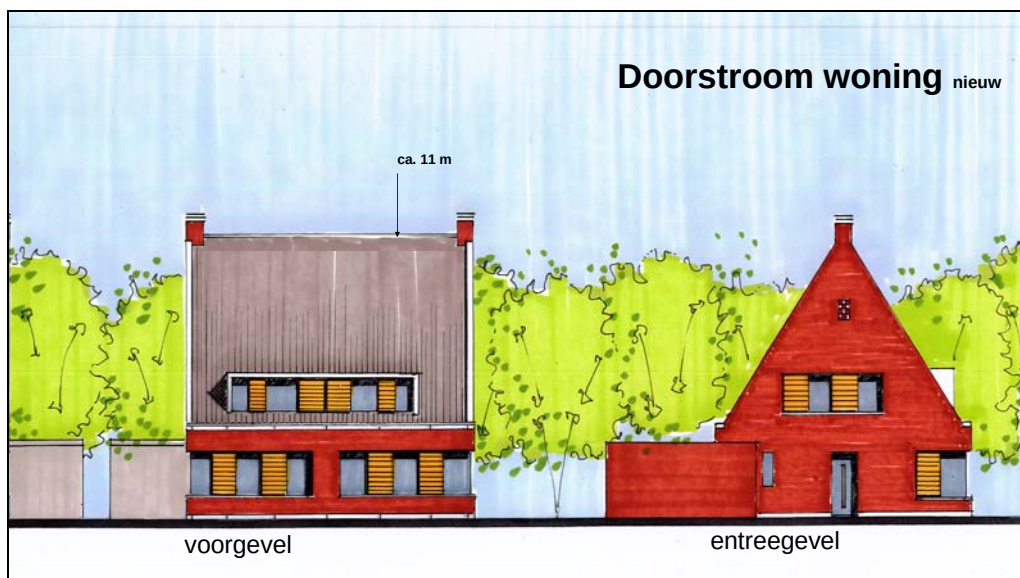
Ook voor de bebouwing binnen de randen geldt gebiedsindeling II; zonering II. uit de welstandsnota gemeente Gemert-Bakel 2008. De bebouwingen worden projectmatig uitgevoerd.



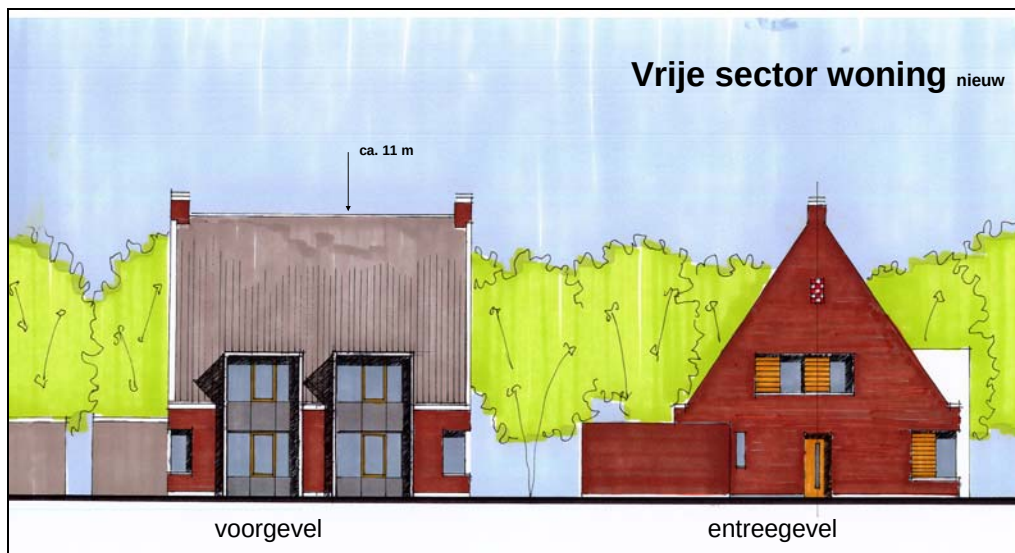
Ligging beeldgroep -B- aan buurtontsluiting

* algemeen

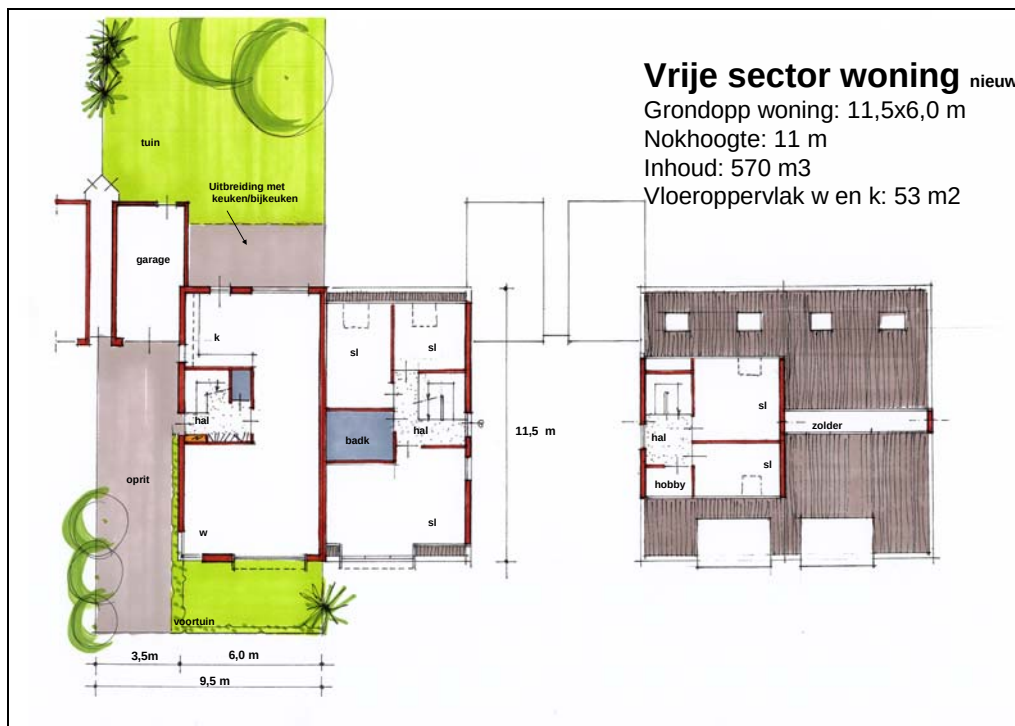
De bebouwingen aan de buurtontsluiting van Neerakker bestaan uit projectmatig ontwikkelde halfvrijstaande woningen. Aan de noordzijde van de gebogen straat worden zogenoemde 'doorstroomwoningen' en aan de zuidzijde worden vrije sectorwoningen gebouwd. Voor de architectuur is het basisonwerp van een dubbele woning het uitgangspunt. (zie beeldgroep A) Het basistype is voor de doorstroomwoning en de vrije sectorwoning in de breedte en diepte vergroot. Ook zijn er meerdere architectonische elementen toegevoegd. De vrije sectorwoning is in vloeroppervlak het grootst en er zijn grotere architectonische elementen aan het basistype toegevoegd.



Schetsontwerp: Architectuurbeeld 'doorstroomwoning'



Schetsontwerp: Architectuurbeeld van de vrije sectorwoningen



Schetsontwerp: platte gronden vrije sectorwoning

*** situering**

De voorgevel van de woningen dienen, conform de op de verbeeldingskaart, in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden. Daar waar op de kaart is aangegeven is een rooilijnwisseling mogelijk.

*** bouwmasse**

De woningen hebben overwegend een horizontaal karakter. Alle woningen zijn gekapte basisvolumes waaraan elementen als een, dakkapel, erker of uitbouw kunnen worden toegevoegd. Daarnaast is er sprake van een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen.

*** architectuur**

De architectuur van de nieuwbouw moet passen bij het dorp en de omgeving. Sprake moet zijn van een hedendaagse/eigentijdse vertaling van de gebiedseigen, dorpse bebouwing.

*** kappen**

Alle woningen moeten worden voorzien van 'volwaardige' zadeldakkappen. Platte daken op ondergeschikte bouwmasse's zijn toegestaan.

De grote kappen bepalen in belangrijke mate het straatbeeld. Overwegend worden langskappen toegepast (nok evenwijdig aan de straat). De toepassing van een dwarskap op bijzondere plekken zorgt voor een verbijzondering van de straatwand en ondersteunt het dorpse karakter.

De goothoogte is overwegend laag. Door toepassing van dakkapellen; die overigens geen afbreuk mogen doen aan de hoofdvorm van de kap, ontstaat de mogelijkheid om de kap optimaal als woonruimte te benutten.

*** gevelbeeld**

Sprake is van een projectmatige bebouwing. Binnen het aangegeven gebiedsdeel worden halfvrijstaande woningen gerealiseerd. De halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) moeten, inclusief de aan- en bijgebouwen, als één woning (één geheel) worden vormgegeven. Asymmetrische geveltypen behoeven niet uitgesloten te worden.

Bij de woningen op hoeksituaties moet de dubbele oriëntatie in de gevel tot uiting worden gebracht, door bijvoorbeeld het plaatsen van de voordeur of een erker in de 'zijgevel'.

*** kleur en materiaalgebruik**

Als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen in een donkere, bruine/bruinrode kleur voorgeschreven. Een combinatie met hout is eventueel mogelijk. Voor de kozijnen en deuren dient bij voorkeur hout te worden toegepast. Toepassing van duurzame materialen als kunststof wordt toegestaan mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. Voor de daken wordt uitgegaan van donkere, blauwe/grijze keramische dakpannen. In overleg met de supervisor is afwijking van het basismateriaal (incidenteel) mogelijk.

*** duurzaam bouwen**

De doelstellingen uit het vigerende, regionale convenant 'Duurzaam bouwen' kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het convenant is verwoord.

*** bijgebouwen**

De bijgebouwen zijn zowel voor de maatvoering als voor de materialisering, ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

*** erfafscheidingen**

Bij dorpen hoort een groene overgang tussen woonpercelen en openbare ruimte. Bij de voortuin en de situaties grenzend aan de openbare ruimte wordt een groene erfafscheiding voorgeschreven, bij voorkeur hagen van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.).

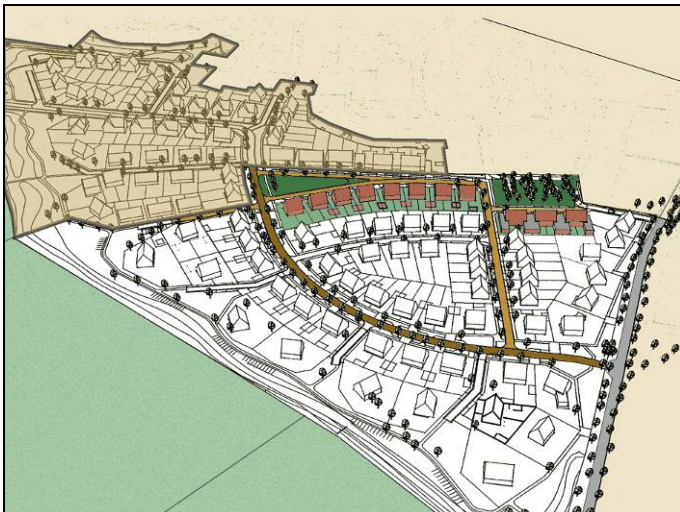
*** parkeren**

Voor halfvrijstaande woningen wordt normatief uitgegaan van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein, met een opritlengte van minimaal 6 m diep, dient ten minste 1 parkeervoorziening worden aangelegd. Het parkeren van auto's in de voortuin, voor de hoofdgevel van het gebouw, wordt niet toegestaan. Het overige parkeren kan binnen het openbare wegprofiel naast de rijbaan plaatsvinden.

5.8 Beeldgroep –C-, Starter- en starterPluswoningen

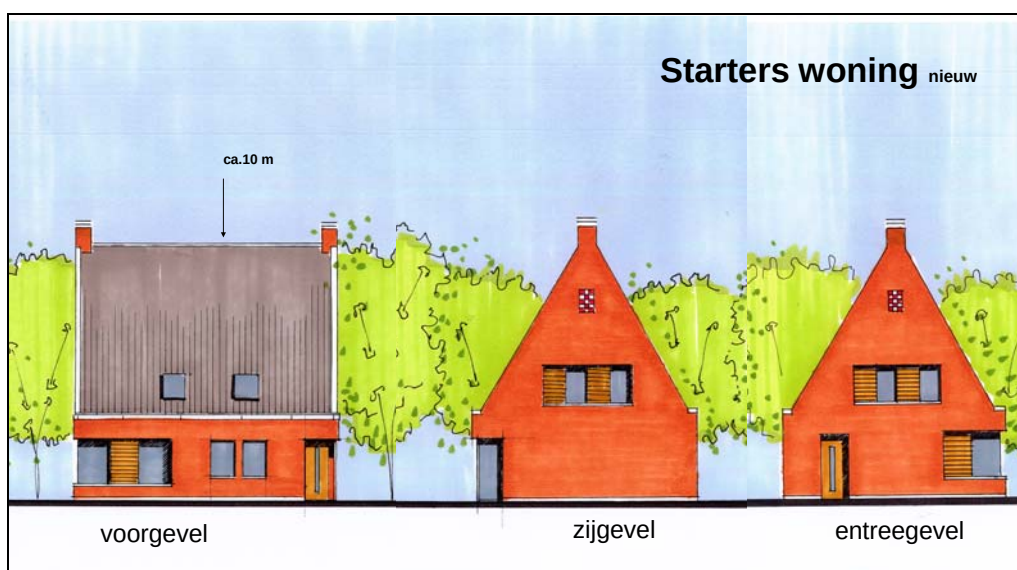
* welstandsniveau

Voor de starter- en starterPluswoningen geldt gebiedsindeling II; zonering II. uit de welstandsnota gemeente Gemert-Bakel 2008. De bebouwingen worden projectmatig uitgevoerd.



* algemeen

De bebouwingen aan de 'Brink' van Neerakker bestaan uit halfvrijstaande- en patiowoningen. Deze aan de groene 'Brink' en aan het speelveld gelegen woningen vormen de bebouwde begrenzing van de centrale ruimte binnen het plan.



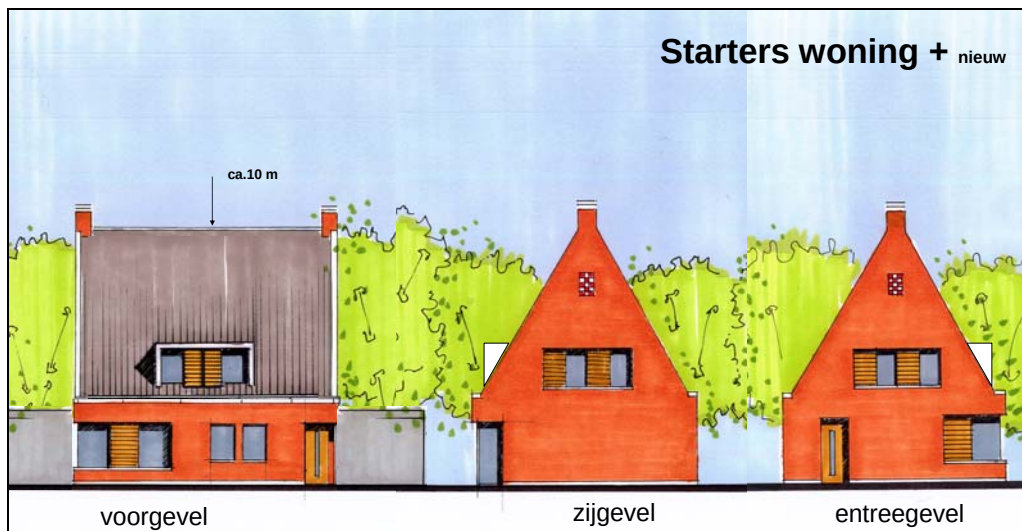
Schetsontwerp: Starterwoningen

* situering

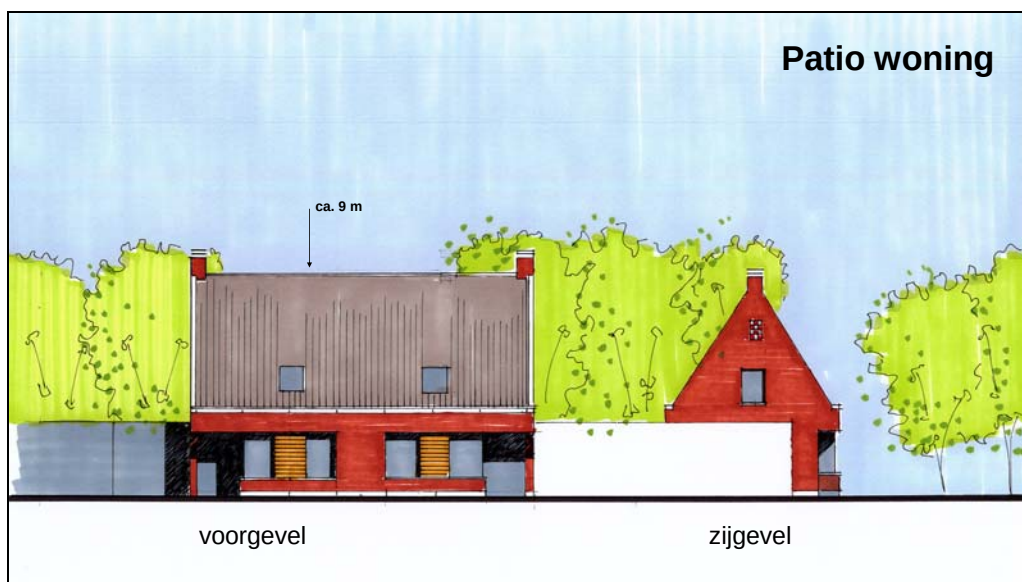
De woningen dienen conform de op de verbeeldingskaart (oud: Plankaart) op de voorgevelrooilijn gebouwd. Daar waar op de kaart is aangegeven is een rooilijnwisseling mogelijk.

* bouwmasa

De woningen hebben overwegend een horizontaal karakter. Alle woningen zijn eenvoudige, gekapte basisvolumes waaraan elementen als een, dakkapel, erker of uitbouw zijn toegevoegd. Daarnaast is er sprake van een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen.



Schetsontwerp: Architectuurbeeld StarterPluswoningen



Schetsontwerp: Architectuurbeeld patiowoningen

* architectuur

De architectuur van de deze paragraaf voorkomende beeldgroep moet passen bij het dorp en de omgeving. Sprake moet zijn van een hedendaagse/eigentijdse vertaling van de gebiedseigen, dorpse bebouwing. Het is niet de bedoeling dat er historiserend wordt gebouwd.

* kappen

Alle woningen moeten worden voorzien van 'volwaardige' zadeldakkappen. Platte daken op ondergeschikte bouwmassa's zijn toegestaan.

De grote kappen bepalen in belangrijke mate het straatbeeld. Overwegend worden langskappen toegepast (nok evenwijdig aan de straat). De toepassing van een dwarskap op sommige plekken zorgt voor een verbijzondering van de straatwand en ondersteunt het dorpse karakter.

De goothoogte is overwegend laag. Door toepassing van dakkapellen; die overigens geen afbreuk mogen doen aan de hoofdvorm van de kap, ontstaat de mogelijkheid om de kap optimaal als woonruimte te benutten.

* gevelbeeld

Sprake is van een projectmatige bebouwing in diverse financieringscategorieën. Binnen het aangegeven gebiedsdeel worden halfvrijstaande en patiowoningen gerealiseerd. De halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) moeten, inclusief

de aan- en bijgebouwen, als één woning (één geheel) worden vormgegeven. Asymmetrische geveltypen behoeven niet uitgesloten te worden.

Bij de woningen op hoeksituaties moet de dubbele oriëntatie in de gevel tot uiting worden gebracht, door bijvoorbeeld het plaatsen van de voordeur of een erker in de 'zijgevel'.



Referentie: Starter- en StarterPluswoningen aan de 'Brink' (Elemans Architecten BV)

*** kleur en materiaalgebruik**

Als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen in een donkere, bruine/bruinrode kleur voorgeschreven. Een combinatie met hout is eventueel mogelijk. Voor de kozijnen en deuren dient bij voorkeur hout, in lichte tinten, te worden toegepast. Toepassing van duurzame materialen als kunststof wordt toegestaan mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. Voor de daken wordt uitgegaan van donkere, blauwe/grijze keramische dakpannen. In overleg met de supervisor is afwijking van het basismateriaal (incidenteel) mogelijk om het dorps karakter te ondersteunen.

*** duurzaam bouwen**

De doelstellingen uit het vigerende, regionale convenant 'Duurzaam bouwen' kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het convenant is verwoord.

*** bijgebouwen**

De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

*** erfafscheidingen**

Bij dorpen hoort een groene overgang tussen woonpercelen en openbare ruimte. Bij de voortuin en de situaties grenzend aan de openbare ruimte wordt een groene erfafscheiding voorgeschreven, bij voorkeur hagen van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.).

*** parkeren**

Voor halfvrijstaande woningen wordt normatief uitgegaan van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein, met een opritlengte van minimaal 6 m diep, dient ten minste 1 parkeervoorziening worden aangelegd. Het parkeren van auto's in de voortuin, voor de hoofdgevel van het gebouw, wordt niet toegestaan. Het overige parkeren kan binnen het openbare wegprofiel naast de rijbaan plaatsvinden.

5.9 Beeldgroep –D- vrije sectorwoningen, ‘boerenhuizen’

5.9.1 Inleiding

In het stedenbouwkundig plan zijn de aan de oost- en zuidrand gesitueerde vrije sectorkavels en de ‘ruimte- voor- ruimte’ kavels, in samenhang met het aanliggende landschap, opgevat als één onderscheidenlijk stedenbouwkundig element, waarvan een specifieke doorvertaling in het (architectonische) beeld gewenst is. Dat geldt in beginsel ook voor de toekomstige ontwikkeling van de zuidwestrand van de tweede fase het plan.



Prent: open bebouwingsstructuur voor de randen van het plan

De in de oost- en zuidrand gesitueerde ‘boerenhuizen’ vormen bijzondere bebouwingen binnen het plan die bijdragen aan de herkenbaarheid en oriëntatie binnen de buurt. De situering van de ‘boerenhuizen’ aan Hilakker en aan de langgerekte zuidelijke groen- en waterzone zorgt voor de gewenste ruimtelijke (dorpse-) wisselwerking. Enerzijds wordt door de ligging aan landelijke ruimte en de ligging aan de Fabrieks-Loop het idee van een dorpsbeëindiging versterkt, terwijl de ‘boerenhuizen’ anderzijds een wisselende afbakening vormen van de aanliggende groen- c.q. wegzone. Om deze wisselwerking te optimaliseren dient aandacht te worden besteed aan het ontwerp van de woningen en de inrichting van het ‘erf’. Onderstaand zijn de voornoemde aspecten beschreven.

*** situering**

De ‘boerenhuizen’ zijn op een 16-tal individuele kavels (10 stuks RvR-kavels) aan de randen gesitueerd. In samenhang vormen ze de randen van Neerakker-Oost. Ter plaatse van Hilakker worden de woningen op het maaiveld gesitueerd; de vrijstaande bebouwingen aan de zuidelijke water- en groenzone kunnen binnen de kavel wat hoger liggen dan het aanliggende maaiveld van de aangrenzende groenzone. Hierdoor wordt de bebouwing geaccentueerd en ontstaat er bovendien een natuurlijke begrenzing tussen het (private) erf en de (openbare) groenzone. De positie van de bebouwing is in het bestemmingsplan specifiek vastgelegd. De woningen met (vrije-) bijgebouwen liggen altijd op enige afstand van de straat en zijn in een wisselende rooilijn en met een wisselende kaprichting op de kavel gesitueerd.

* **bouwmassa**

De bouwmassa van de woningen moet de eigentijdse uitstraling van een 'hoeve', boerderij of schuur hebben. De bebouwing heeft een sterk horizontaal karakter. De verhouding tussen dakvlak en gevel is daarbij van belang; sprake moet zijn van een relatief lage gootlijn en een flinke kap. Aan de buitengevels kan, geïntegreerd in de bouwmassa, ook een buitenruimte (een veranda) te worden opgenomen, vanaf waar de bewoners uitzicht hebben over de aangrenzende groenzone en het landschap.



Referentie: situering 6 stuks eigentijdse vrije sector woningen noordzijde van Hilakker (Bron: De Loods)



Referentie: eigentijdse boerenhuizen aan Hilakker en groen- en waterzone (Bron: De Loods)

* **architectuur**

De architectuur van de 'boerenhuizen' moet eenvoudig, terughoudend, ingetogen en eigentijds zijn. Vooral de eenvoudige basisvorm (als thema) moet tot uitdrukking worden gebracht. Een letterlijke architectonische interpretatie van een hoeve is niet gewenst. Het is niet de bedoeling om een op een echte (historiserende-) hoeve gelijkend gebouw te ontwerpen.

* **kappen**

De 'boerenhuizen' moeten worden voorzien van een flinke kap, kloek van vorm en met een lage gootlijn. De grote kappen bepalen in belangrijke mate het beeld vanaf de landelijke omgeving en de groenzone. Om de stoere hoofdvorm van de dakvlakken niet te verdoezelen zijn dakkapellen niet toegestaan. Om een functioneel gebruik van de kap mogelijk te maken zijn dakramen en eventueel uitsneden (die geen afbreuk doen aan de hoofdvorm van de kap) ten behoeve van een dakterras wel mogelijk.

* **gevelbeeld**

Elk 'boerenhuis' moet in samenhang met de bijgebouwen als één geheel worden vormgegeven; een gebouw met een kop en een eind.

* **kleur en materiaalgebruik**

Als basismateriaal voor de gevels wordt in principe baksteen in een donkere (roodbruine-) kleur voorgeschreven, al dan niet in combinatie met hout.

Andere (moderne) materialen worden niet bij voorbaat uitgesloten. Mits ze geen afbreuk doen aan het gewenste architectonische beeld, is toepassing ervan mogelijk. Ingetogen kleuren dienen te fungeren als basis. Accenten in fellere kleuren zijn mogelijk.

Voor de daken wordt uitgegaan van dakpannen of riet. Een combinatie met andere (moderne) materialen (bv. zink) is ook mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan het ingetogen beeld.



Referentie: materialen, kleuren en stijlen

* duurzaam bouwen

De doelstellingen uit het vigerende, regionale convenant duurzaam bouwen kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het convenant is verwoord.

- bijgebouwen

Per erf zijn meerdere bijgebouwen toegestaan. In de planregels van het bestemmingsplan is de maatvoering opgenomen. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en hebben de uitstraling van 'schuurtjes' bij het 'boerenhuis'.



Referentie: vrijstaande bijgebouwen

- regenwater

Het infiltreren (en bij hevige regen afvoeren) van regenwater kan bij voorkeur zichtbaar worden gemaakt bij zowel de woning als de tuin.

Indien noodzakelijk kan worden gedacht aan het realiseren van een grindkoffer of andere infiltratievoorziening of aan een flinke dakoverstek zodat dakgootloos gebouwd kan worden.

*** erfafscheidingen**

Aan de zijden waar het erf grenst aan de groene openbare randzone is een informeler begrenzing voorzien. Aan alle openbare zijden moet het erf worden begrensd met een haag van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.) al dan niet versterkt met een niet gesloten (metalen-) constructie. Het natuurlijke- of een kunstmatige hoogteverschil op de 'boerenhuizenkavels' kan aanleiding zijn tot het ontstaan van natuurlijke begrenzingen tussen buitenterrassen en de tuin. Door de aanplant van bosschages ontstaan natuurlijk beschutte plekken waarbij de bebouwing gedeeltelijk opgaat in het groen. Hinderlijke inkijk bij de woningen wordt hierdoor voorkomen terwijl er wel voldoende uitzicht over de groenzone resteert vanuit de woningen.



Referentie: situering aan groen- en waterzone met hoogteverschil en groene begrenzing van de kavels

*** parkeren**

Op elk privé erf wordt een parkeervoorziening voor ten minste 1 motorvoertuig gerealiseerd. Deze kan (door vormgeving en materialisering) er zo uit zien als een (logisch) onderdeel van het erf en niet al te nadrukkelijk als een parkeerplaats. Voor de woningen aan Hilakker wordt per 2 woningen één oprit gerealiseerd.

6 OPENBARE RUIMTE



NEER- AKKER

BEI

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

6. UITWERING BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

6.1 Inleiding

Bij dorpen hoort een eenvoudige inrichting van de openbare ruimte; eenvoudige straten en bijzondere plekken. In het plangebied worden harde- en zachte materialen toegepast die de dorps sfeer ondersteunen en versterken.

De openbare ruimte van het plan Neerakker-Oost kan worden onderverdeeld in structureel binnen- en buitengroen en in buurt- en woonstraten. Voor de groengebieden kan een verdere onderverdeling gemaakt worden in de buurtentree, de groene oostelijke en zuidelijke randzone en de centrale groenzone van de 'Brink' in samenhang met het bestaande speelveld ten zuiden van de Heggeroosstraat en Klimroosstraat. Ook wordt in dit hoofdstuk aandacht geschonken aan de wandelpadenstructuur voor Neerakker.

Voor de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte is de vastgestelde notitie 'HOOR'; "Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte" een belangrijke onderlegger.



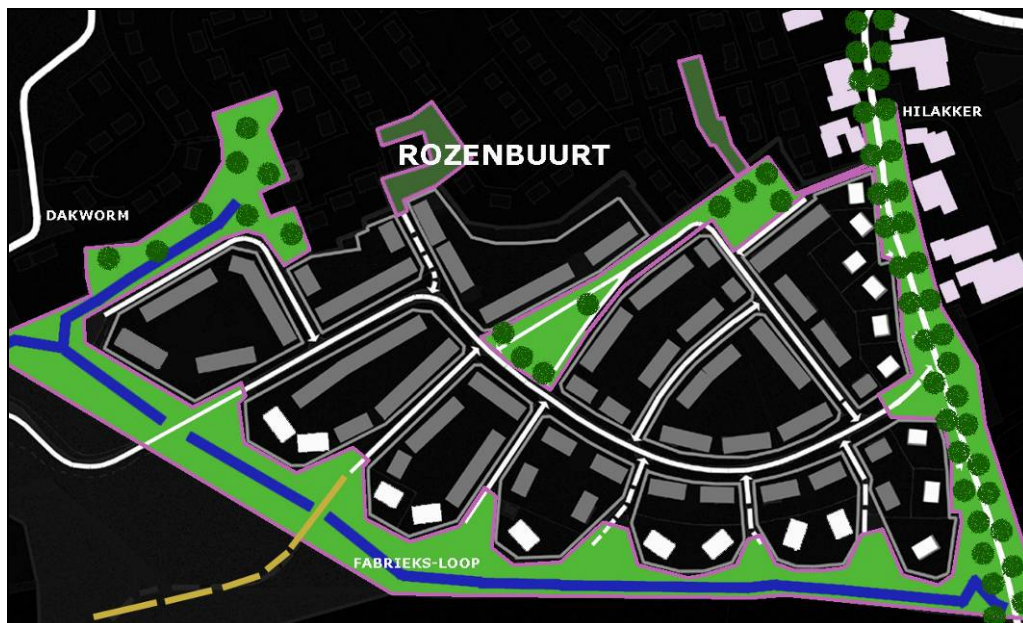
Overzicht Neerakker vanuit het zuidoosten

6.2 Inrichting van het groen

6.2.1 Groengebied ten oosten van de Neerakker (profiel A-A)

Aan de westzijde van de straat Hilakker wordt de nieuwe buurt Neerakker gebouwd. Hilakker vormt al sinds eeuwen de verbinding tussen het dorp Bakel en het zuidelijk gelegen agrarisch gebied. De bestaande asfaltweg, met 4 meter brede bermen, is aan beide zijden met bomen (Amerikaanse eiken) beplant. Buiten de bebouwde kom vormt de begroeiing in het open landschap een markant meanderend bomenlint; nabij het dorp een vanzelfsprekende landelijke entree.

De bestaande groenwaarden van Hilakker zijn in het ontwerp van Neerakker als uitgangspunt meegenomen. Het ontwerp gaat uit van een 'nieuwe' entree naar het dorp. Er is gekozen voor een ruime groene overgangszone tussen het open landschap en de nieuwe bebouwingen van het dorp.



Overzicht groenstructuur Neerakker

6.2.2 Entree van de buurt

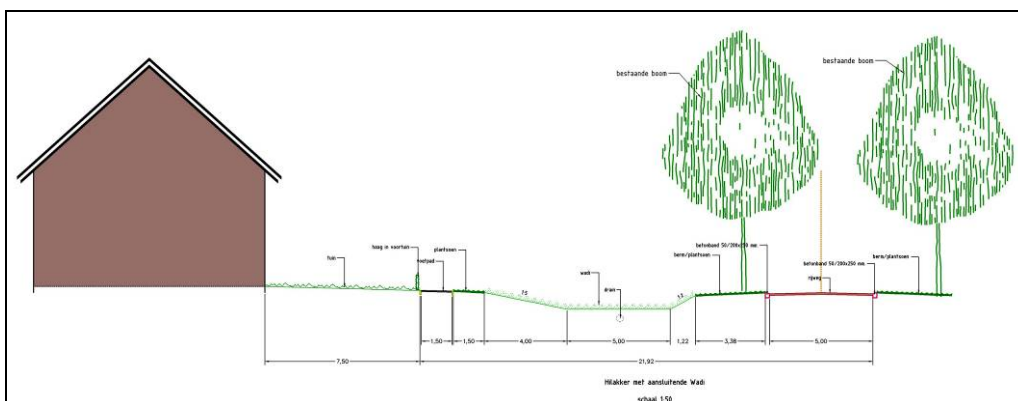
In de toekomst zijn 2 entrees voor geheel Neerakker voorzien. De westzijde van het plangebied wordt bij een latere planuitvoering op Dakworm ontsloten. Deze ontsluiting wordt in het open landschap gesitueerd terwijl de oostelijke entree in een bebouwde omgeving wordt aangelegd. Via de oostelijke entree, nabij de straat Hilakker, wordt Neerakker-Oost via een T-aansluiting aangehaakt op het bestaande stratenpatroon van Bakel. De open ruimte aan beide zijde van de buurtentree maakt deel uit van de brede, noordzuid gerichte, groene randstructuur langs Hilakker. Ter plaatse van de entree is de groene ruimte verbreed. De groene entree wordt aan beide zijden door grotere vrijstaande woningen geflankeerd. Komend vanuit de nieuwe woonbuurt wordt, ter plaatse van de T-aansluiting, een fraai doorzicht in het open landschap richting Overschoot gegund.



Dorpsentree over Hilakker en inrichtingsbeeld buurtontsluiting Neerakker

Vanuit het zuiden, richting het dorp wordt de groene open ruimte als het ware geknepen tot een trechtervorm. De maatvoering van het bestaande profiel van Hilakker blijft hierbij intact en wordt het profiel aan de zijde van de nieuwe woningen verbreed met een groene wadi-zone; aan de noordzijde smaller dan aan

de zuidzijde. Zo ontstaat een 'groene wig' die op het smalste punt -noordelijk gelegen- als het ware een nieuwe entree naar het dorp vormt.



Wegprofiel A-A over Hilakker (met wadi)

6.2.3. Inrichting en materiaalgebruik

De bestaande 5 meter brede asfaltverharding van Hilakker blijft, inclusief de 3 meter brede bestaande bermen en de daarin staande bomen, gehandhaafd. Ter plaatse van de buurtaansluiting op Hilakker zullen enkele bomen moeten worden gekapt. Langs de nieuwe kavelgrenzen wordt een voetpad ter breedte van ca. 1,5 meter aangelegd. Het pad wordt uitgevoerd als halfverharding en maakt deel uit van de wandelroute rondom Neerakker. Tussen de voetpaden en de bestaande berm van de Hilakker worden verdiepte wadi's aangelegd. In de wadi's worden diverse grassoorten en kruidenmengsels gezaaid. Onder de wadi's wordt een drainleiding aangelegd om te voorkomen dat bij een hevige regenbui het water te langzaam afstroomt. De drain mond rechtstreeks uit op de Fabrieks-Loop. De woningen aan Hilakker worden rechtstreeks en paarsgewijs met een open klinkerverharding op Hilakker ontsloten. De inritten worden tussen de bestaande bomen gesitueerd.



Referentie: Wadi

(Burgemeester van Diepenstraat Bakel)

6.3 Groengebied ten zuiden van Neerakker (profiel B-B)

6.3.1 Algemeen

De Fabrieks-Loop vormt de zuidelijke begrenzing van het plan Neerakker-Oost. De huidige Loop wordt omgevormd tot een aantrekkelijk water- en natuurgebied wat een logische natuurlijke overgang vormt tussen het open agrarisch landschap en de nieuwe bebouwingsrand van het dorp. Het bestaande zuidelijke steile talud van de Fabrieks-Loop blijft in beginsel gehandhaafd; het noordelijk talud wordt vlakker en meanderend aangelegd waardoor er diverse biotopen kunnen ontstaan. In ruimtelijk en ecologisch opzicht moet de zone een eenheid gaan vormen met de groen- en waterzone die in de tweede uitvoeringsfase (westelijk deel) van het plan Neerakker gerealiseerd zal worden. De groenzone kan bovendien fungeren als een wat ruigere, avontuurlijke speelplek (struingroen) voor jongeren.

Ook speelt de groene waterzone een belangrijke rol in de waterhuishouding van de buurt. Zo wordt het hemelwater van de daken en verhardingen direct of indirect op de Fabrieks-Loop afgevoerd. Om het water voor de beleving vast te houden dienen een drietal stuwen te worden aangelegd. Afhankelijk van het waterbergend vermogen van de toekomstige Fabrieks-Loop worden in de Loop al dan niet eilandengroepjes aangelegd. Vanuit de het centrale deel van de nieuwe woonbuurt is een wandelroute, over de groen- en waterzone en via het open landschap, voorzien naar de buurtschap Dakworm. In de toekomst maakt deze wandelroute deel uit van een landschappelijke route over de 'bolle akker' die ook de aanliggende buurtschappen onderling zal verbinden. Voor deze groenzone wordt een natuurlijke, ruige open sfeer nagestreefd. Dit in tegenstelling tot de andere groenzones, die een meer gecultiveerdere inrichting met opgaand groen krijgen.



Overzicht zuidelijke groenstructuur



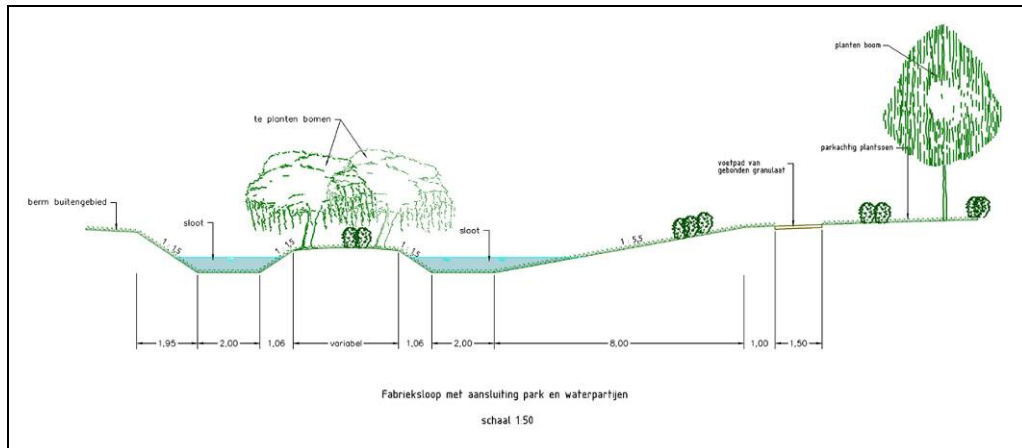
Inrichtingsbeeld Fabrieks-Loop; water-, groen- en woonbelevingen

6.3.2 Inrichting en materiaalgebruik

De water- en groenzone krijgt een natuurlijke, halfopen inrichting met een nat karakter. Ruige grasoevers met kruidenmengsel bepalen in belangrijke mate het beeld op maaiveldniveau. Boomgroepjes en bosschages geven het gebied een halfopen karakter met een afwisseling van open en meer besloten plekken. De verspreid liggende boomgroepjes en lage bosschages moeten de open (zicht-) relatie tussen landschap en de dorpsrand en omgekeerd behouden. In de andere richting (oost-west) ontstaat dan een andere zichtrelatie waarbij de dorpsrand niet in één keer te overzien is.

Aan de grens van de zuidelijk gelegen kavels zal in de groen- en waterzone een pad worden aangelegd dat onderdeel vormt van het "Rondje Bakel". Vanuit de aangrenzende woonpaden en straten van de nieuwe woonbuurt worden paden

aangesloten, zodat de groenzone ook fungeert als uitloopgebied voor de nieuwe buurt. De paden moeten aansluiten bij het natuurlijke karakter van de groenzone. Te denken valt aan half verharde of onverharde paden, knuppelpaden (door nattere delen) en stapstenen of houten bruggetjes. (bij oversteken naar het landschap en de openbare wegen). Openbaar geplaatst meubilair kan in –eigentijdse- natuurlijke materialen en kleuren worden uitgevoerd.



Dwarsprofiel B-B over de Fabrieks-Loop al dan niet met eilandengroepjes



Referentie: Groen- en waterzone in het plan Doornheide I te Gemert

6.4 Groengebieden –centrale groenzone binnen Neerakker

6.4.1 Algemeen

De groenzone vormt een centrale plek met betekenis voor zowel de nieuwe buurt als de bestaande Rozenbuurt. Enkele bestaande en nieuwe straten grenzen aan deze ruimte óf komen er op uit. De ruimte, die samengesteld is uit het oostelijk gelegen bestaande speelveldje en het nieuwe driehoekige veldje, biedt diverse (zicht)relaties tussen de woonbuurten en indirect naar het aangrenzende agrarische landschap ten zuiden van Neerakker. Binnen de centrale groenzone kunnen speelterreintjes en trapveldjes, een plek krijgen.



Centrale groenzone



Inrichtingsbeeld centrale groenzone

6.4.2 Inrichting en materiaalgebruik

Het bestaande speelveldje nabij de Klimroosstraat wordt vergroot en het nieuwe driehoekige veldje wordt gedeeltelijk omzoomd met lage wisselende strookhagen.

In samenhang met de omringende bebouwing wordt het driehoekige veld een herkenbaar, op zichzelf staand onderdeel van de ruimten binnen Neerakker. De strokenhagen dienen ook voor de veiligheid van de gebruikers. De samengestelde ruimte kent een formele groeninrichting. De driehoekige ruimte bestaat uit een omzoomd grasveld met aan de woningzijden een rijstrook, grasbermen met bomen, inritten en langspaarkeerplaatsen. Omwille van het zicht en het toekomstig gebruik voor buurtactiviteiten wordt de groene driehoek vrij gehouden van opgaande beplantingen. Het voor een deel al bestaande speelveldje ter hoogte van de Heggeroosstraat en de Klimroosstraat wordt vergroot en zal als speelveld en als speelterrein worden (her-) ingericht. Meubilair en speeltoestellen kunnen in natuurlijke materialen en kleuren worden uitgevoerd.



Referentie: speelterreintjes in Doornheide I en in de Rozenbuurt





Referentie: trapveldje; ook te gebruiken voor buurtevenementen

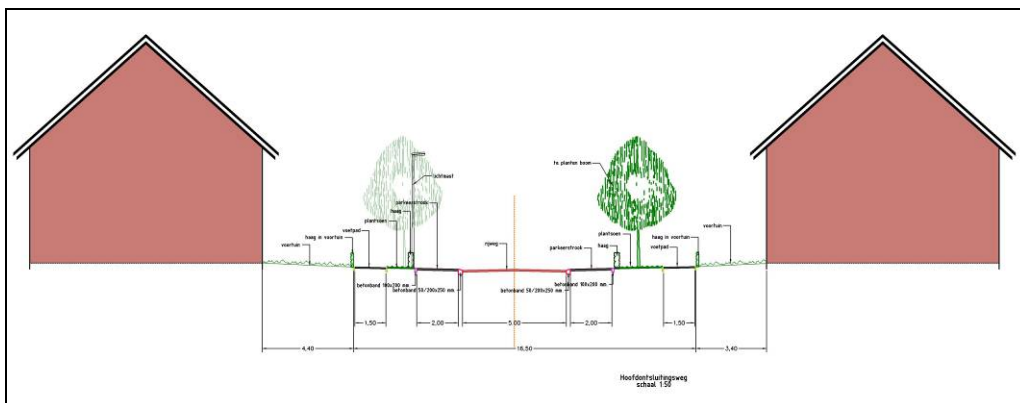
6.5 Inrichtingen van de straten

6.5.1 Algemeen

Een eenvoudige en dorpse inrichting van de openbare ruimte moet worden nagestreefd. De gemeente Gemert-Bakel heeft hiervoor een handleiding ontwikkeld. De Handleiding voor het Ontwerp van de Openbare Ruimte, 'HOOR' geeft de principes voor de inrichting en het beheer daarvan aan. In het inrichtingsplan Neerakker is de handleiding van toepassing en uitgewerkt in o.a. een helder onderscheid tussen de ontsluitingswegen en de woonstraten, langsparkeren als voorkeursoplossing, open verhardingen met natuurlijke materialen, voldoende speelgelegenheid, deugdelijke verlichting, bermen met bomen en een goede begaanbaarheid voor het langzaam verkeer.

6.6 Straten, doorgaande route; de buurtstraat

De 'doorgaande' route binnen Neerakker, die aansluit op Dakworm en Hilakker, kan worden aangemerkt als een soort buurtstraat. Het is een woonstraat met een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de rest van de buurt. Het wat formelere karakter van de straat sluit hier op aan.



Profiel 1-1 over de buurtontsluiting

6.6.1 Inrichting en materiaalgebruik

Het doorgaande karakter van de buurtstraat bepaald in sterke mate het inrichtingsbeeld. De gehele profielbreedte is ca. 16,5 mtr. Het profiel bestaat uit, tussen de banden gemeten, een 6,0 mtr. brede rijbaan met aan weerszijden langspaarkeerplaatsen, een aanliggende groene berm met bomen en aan de voortuinen gelegen voetgangerspad. Via dubbele opritten worden de aanliggende woningen, twee aan twee, ontsloten.



Inrichtingsbeeld buurtontsluiting Neerakker



Referentie: Buurtontsluitingsweg in Doornheide I



Referentie: Vuil- en schoon regenwater gescheiden

De rijbaan wordt uitgevoerd in een bestrating van donkere, in keperverband gelegde, rode gebakken (keiformaat) klinkers.

De bestrating wordt binnen de trottoirbanden 'bol gelegd' waardoor de afwatering via molgoten c.q. de kolken plaatsvindt. De trottoirbanden worden rondom de langparkeerplaatsen doorgezet. De bestrating binnen de parkeervakken bestaat uit donkerrode gebakken klinkerverharding. Binnen de opsluitbanden van de voetgangerspaden en de weg worden de bermen met gras ingezaaid en met bomen beplant. Voor de voetpaden wordt betonsteen in waalformaat toegepast.



Referentie: Bestratingmaterialen rijbanen en molgoten



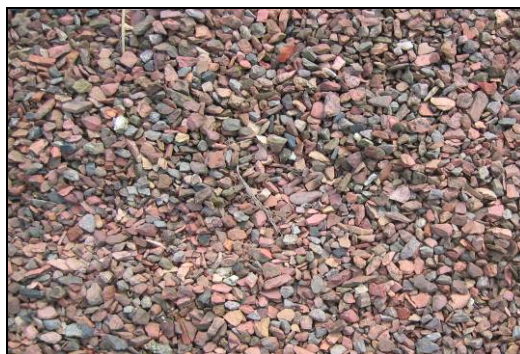
Referentie: Bermen en voetpaden in betonnen waalformaten

6.6.2 Inrichting meubilair

Langs de ontsluitingsroute worden lichtmasten van 6 meter hoogte geplaatst. Op diverse plaatsen wordt zitmeubilair en kunstobjecten geplaatst.



Referentie: straatmeubilair, lichtmasten, zitbanken en kunst



Referentie: Lage lichtmasten en halfverharding (Granulux) nabij de groenzones

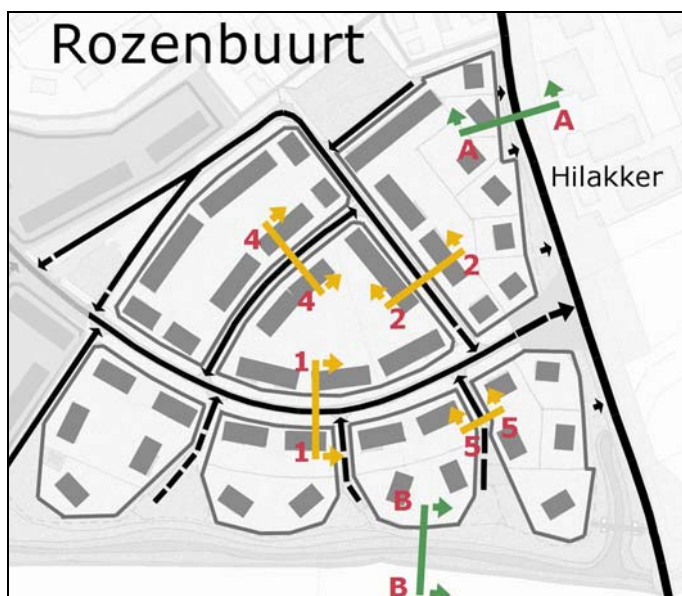
6.7 Straten – overige woonstraten

6.7.1 Algemeen

Naast de buurtweg komen een viertal andere wegprofielen voor waarvan de inrichting is afgestemd op het gebruik van de openbare ruimte en de situatieve ligging in het plan. Enkele woonstraten zijn aan twee zijden met geschakelde woningen bebouwd en stralen een wat 'harder' karakter uit; in andere situaties begrenzen de woningen grotere groenstructuren.

Voor het beeld van de overige woonstraten wordt uitgegaan van in trottoirbanden opgesloten rijbaanprofiel, al dan niet met dubbele langspaarkeerplaatsen, voetstroken en grasboombermen. De diversiteit aan wegprofileringen sluiten aan bij de (beperkte) verkeersfunctie van de woonstraten die bij een dorps karakter behoren.

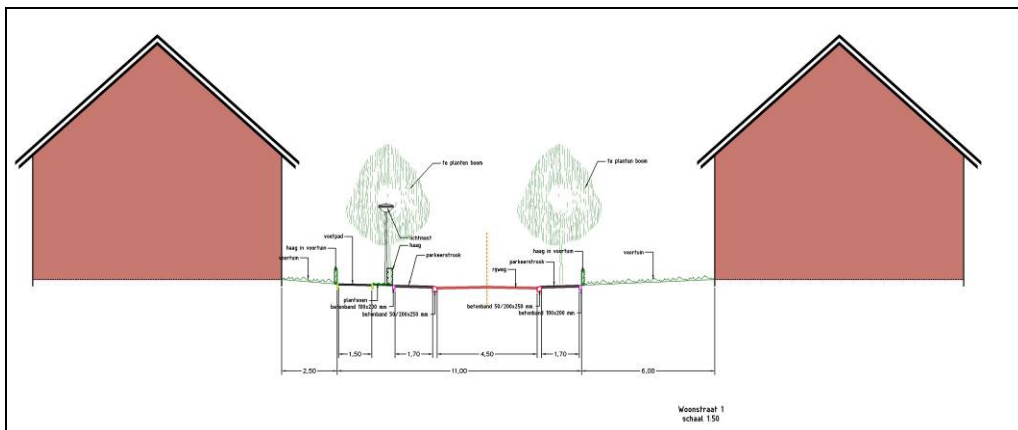
In deze paragraaf worden de diverse profielen verbeeld. Onderstaand wordt een algemeen beeld van de inrichting en het materiaalgebruik van de verschillende woonstraten omschreven.



Ligging van de profielaanduidingen

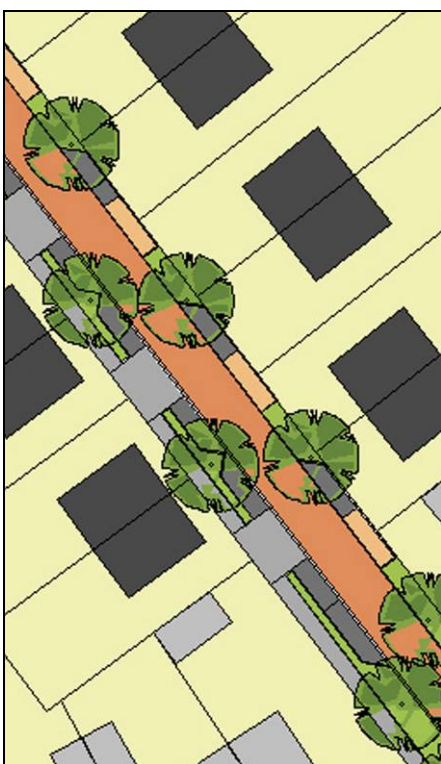
6.7.2 Inrichting en materiaalgebruik

De inrichting van de woonstraten bestaat uit een relatief smalle rijbaan met een breedte van ca. 5 mtr. Bij alle profielen, hetzij dubbel- of enkelzijdig aanwezig, worden langspaarkeervakken gerealiseerd met voetpaden en boombermen. De maatvoering, de materialisering en de kleurstellingen van de diverse straatonderdelen is in beginsel overal gelijk.



Profiel woonstraat 2-2

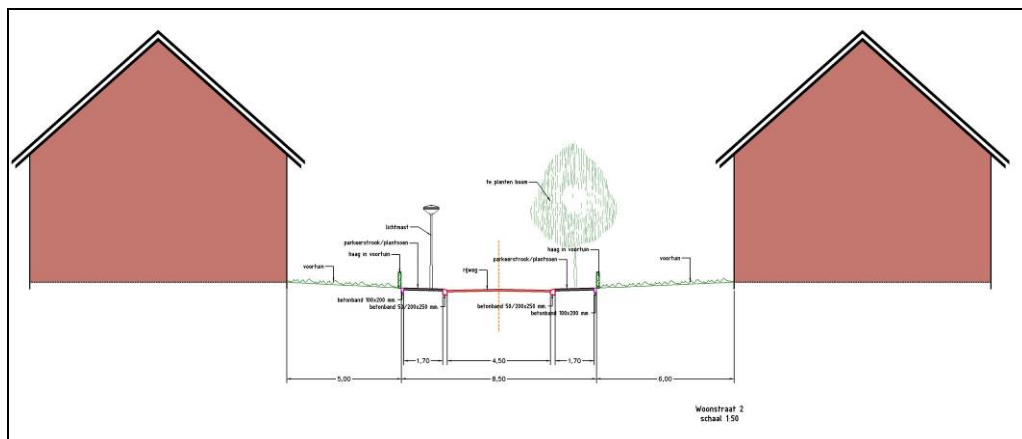
De rijbanen wordt uitgevoerd in een bestrating van donkere, rood/bruin gebakken klinkers in keiformaat. In de langspaarkeerplaatsen worden eveneens donkere gebakken klinkers toegepast; de voetpaden in betonnen waalformaten.



Inrichtingsbeeld van woonstraat 2-2



Referentiebeeld



Profiel woonstraat 4-4



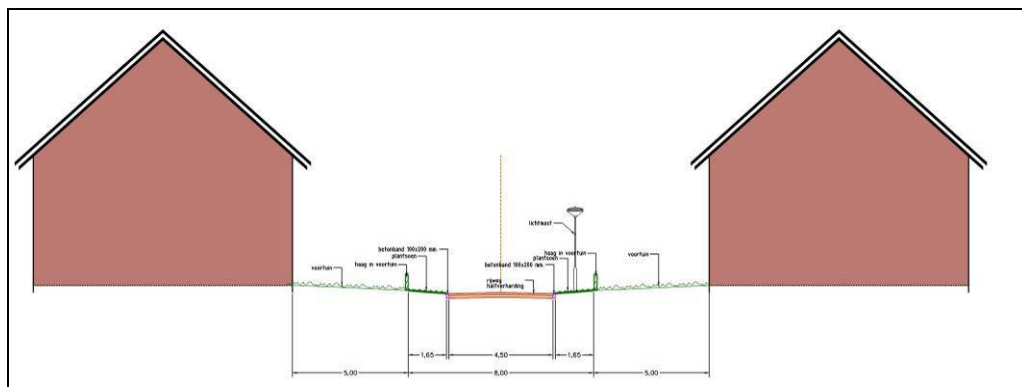
Inrichtingsbeeld van woonstraat 4-4

Wat betreft kleur wordt zo aansluiting gezocht bij een straat met de groene boombermen. Bovendien wordt de rijbaan met donkere kleuren visueel smal gehouden. Bij toepassing van eenzelfde kleur voor het gehele profiel zou, qua beeld, één brede woonstraat ontstaan.

6.8 Inrichting en materialen van de 'doorsteken'

In afwijking van de hierboven omschreven algemene inrichting van de woonstraten worden de doorsteken naar de water- en groenstructuur van de Fabrieks-Loop op een andere wijze ingericht. De andere inrichting is gewenst in verband met het groene karakter van de directe omgeving. De doorsteken ontsluiten slechts enkele woningen en daarnaast vormen de doorsteken de zicht- en voetgangersverbinding tussen de buurt en de groene oevers van de Fabrieks-Loop. Tussen de eigendomsgrenzen wordt aan weerszijden een berm met daartussen een halfverhard rijpad aangelegd met een breedte van 3,8 mtr, exclusief uitwijkstroken van ongeveer 0.2 mtr.

Voor het bezoekersparkeren worden per lob en zoveel als mogelijk, uit het zichtbeeld, langspaarkeervakken gerealiseerd.

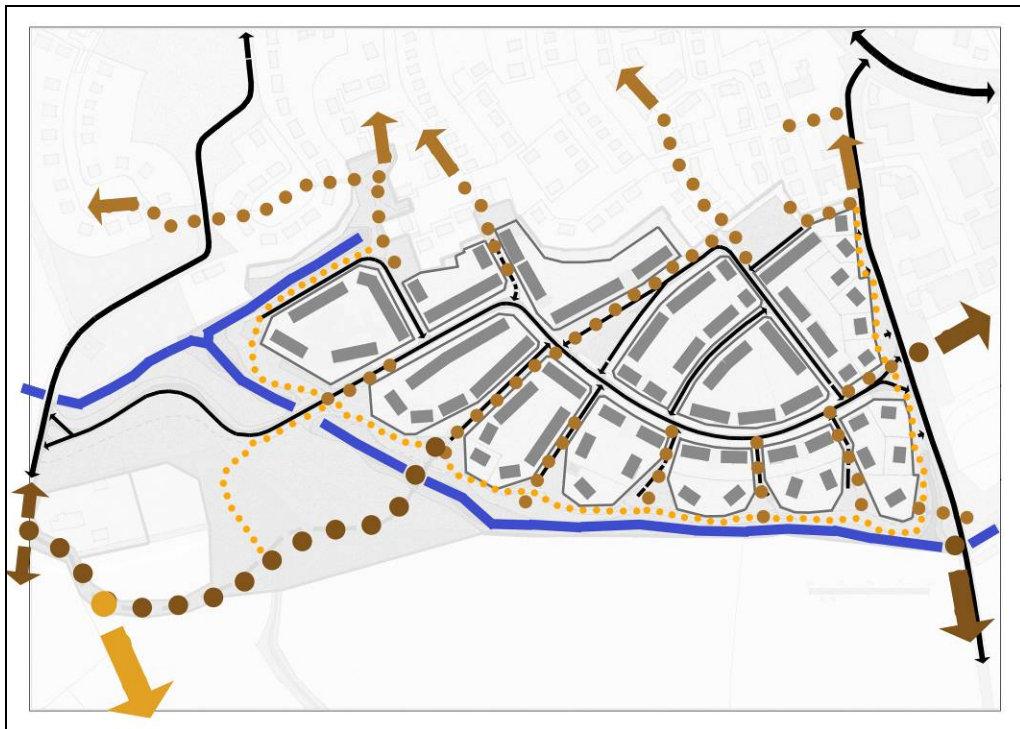


Inrichtingsbeeld nabij de 'doorsteken' naar de zuidelijke water- en groenstructuur

6.9 Wandelpadenstructuur

6.9.1 Algemeen

Voor de 'hechting' van de bestaande en de nieuwe buurt maar ook voor de 'hechting' tussen de dorpskern en het aanliggende agrarisch gebied zijn voetgangersverbindingen voor de beleving en identiteit van de dorpse omgeving van belang. Op basis van de stedenbouwkundige structuur van Neerakker is een wandel- en padenstelsel voor voetgangers ontworpen. Vanuit Neerakker zijn de verbindingen met name gericht op de bereikbaarheid, via de Rozenbuurt, van de dorpskern en in mindere mate, met één ontsluiting via de centrale groenzone, naar de buurtschap Dakworm. Binnen het woongebied worden langs alle straten loopstroken/trottoirs aangelegd waardoor de bereikbaarheid voor de voetganger, via de dwarsverbindingen, optimaal is.



Overzicht padenstructuur Neerakker van en naar de omgeving

6.9.2 Inrichting en materiaalgebruik

Voor de inrichting en materiaalgebruik zijn binnen Neerakker diverse typen paden herkenbaar. Binnen het profiel van de woonstraten, worden de voetpaden in betonnen waalformaten uitgevoerd. De breedte varieert, al naar gebruik en ligging, tussen 0,9 mtr en 1,5 mtr. In de oostelijke- en zuidelijke groenzones (dunne stippellijn) wordt een padenstructuur in halfverharding aangelegd met een breedte van 1,5 mtr. Het centrale verbindingspad naar Dakworm kruist de zuidelijke water- en groenzone met een eenvoudige brug. Het pad wordt in een 2 mtr. brede halfverharding uitgevoerd.



Referentie: brug over de zuidelijke groen- en waterzone richting 'Bolle -akkers'

INSPRAAK

7



NEER- AKKER

BE GEMEENTE GEMERT-BAKEL

7. INSPRAAK (PM)

7.1 Algemeen

Het beeldkwaliteitsplan in ontwerp is op vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Het plan heeft in het kader van de inspraakprocedure van tot, samen met het ontwerp-bestemmingsplan "Neerakker" gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn ... mondelinge en ... schriftelijke inspraakreacties ingebracht. Deze reacties gaven aanleiding wel / geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Het beeldkwaliteitsplan is op ... vastgesteld door de raad als onderdeel van de Welstandsnota 2008 van de gemeente Gemert-Bakel.

Colofon:**Opdrachtgevers:**

- Gemeente Gemert-Bakel en Vastgoedontwikkeling Zuid-Nederland BV te Tilburg.

Projectleiding:

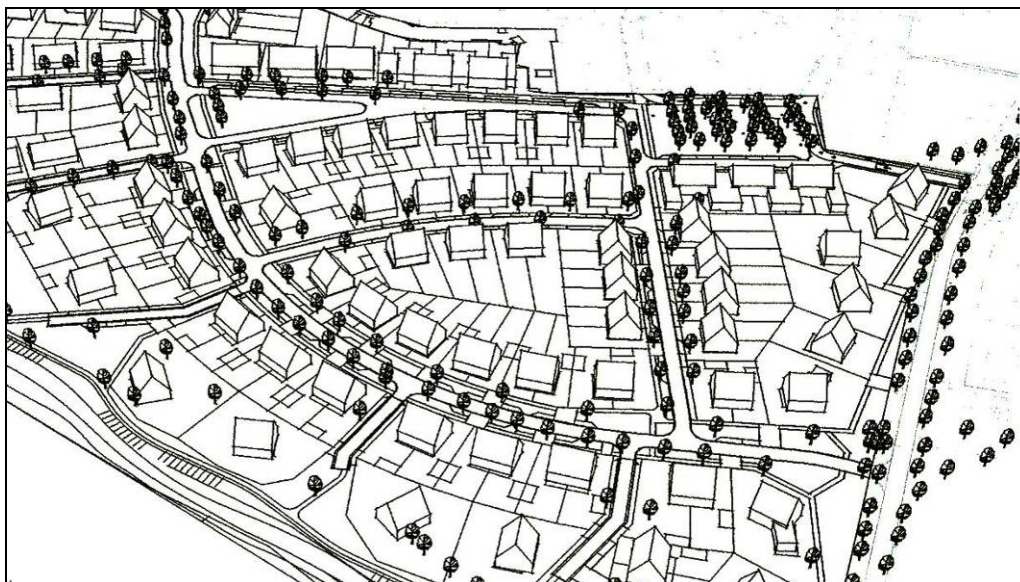
- Gemeentelijk projectbureau; projectleider Neerakker: Maurice Emonds.

Ontwerp:

- Stedebouwkundige: Wim Walk, Bureau MENS EN RUIMTE te Ravenstein.

Bronnen:

- Publicatie februari 2007 door De Loods Architecten- en Adviesbureau te Aarle-Rixtel i.o.v. gemeente Gemert-Bakel 'Gereedschapskist gemeente Gemert- Bakel; een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur'.
- Gemeentelijke Welstandsnota Gemert-Bakel, vastgesteld in november 2008.
- Nota: Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte, HOOR gemeente Gemert-Bakel 2007.
- Ontwerp Projectwoningen: Peter Elemans van: Architectenbureau: Elemans, Postma en van den Hork te Oss. januari 2007.
- Civieltechnisch Inrichtingsplan: Jan van Mierlo van : HELCON A&B bv Helmond, mei 2009.
- Ontwerp bestemmingsplan: "NEERAKKER" juni 2009, MENS EN RUIMTE bureau voor stedebouw en planologie te Ravenstein.



Versie: Ontwerp beeldkwaliteitplan 23 juni 2009.

Verbeelding

