Bedrijventerrein Henslare

Inhoudsopgave

Bijlagen regels **3**

Bijlage 1 **Staat bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 3.2** **4**

Bijlage 2 **Beeldkwaliteitsplan** **11**

Bijlage 3 **Nota parkeernormen Putten** **58**

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 3.2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (CATEGORIE 1 T/M 3.2)

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Henslare

SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
02	**-**	**Bosbouw en dienstverlening t.b.v. bosbouw**	
020		Bosbouwbedrijven	3.1
15	**-**	**Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken**	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m2	3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m2	3.1
151	7	- loonslachterijen	3.1
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m2	3.1
1531	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m2	3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1	- jam	3.2
1532, 1533	2	- groente algemeen	3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten	3.2
1551		Zuivelproducten fabrieken:	
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m2:	3.2
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m2	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m2	3.2
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m2	2
1584	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m2	3.2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m2	2
1585		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	2	- theepakkerijen	3.2
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1	- zonder poederdrogen	3.2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
17	**-**	**Vervaardiging van textiel**	
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	0	Weven van textiel:	

SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
173		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	**-**	**Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont**	
181		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	**-**	**Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)**	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193		Schoenenfabrieken	3.1
20	**-**	**Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.**	
2010.1		Houtzagerijen	3.2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	2	- met zoutoplossingen	3.1
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	**-**	**Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren**	
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
22	**-**	**Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media**	
221		Uitgeverijen (kantoren)	1
2221		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2

SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	**-**	**Vervaardiging van chemische producten**	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464		Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
25	**-**	**Vervaardiging van producten van rubber en kunststof**	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1
2513		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	**-**	**Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten**	
261	0	Glasfabrieken:	
261	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
2615		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m2	3.2
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m2	3.1
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2

SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
28	**-**	**Vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)**	
281	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	1	- gesloten gebouw	3.2
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	1	- algemeen	3.2
2851	11	- metaalharden	3.2
2851	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2851	3	- thermisch verzinken	3.2
2851	4	- thermisch vertinnen	3.2
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	8	- emailleren	3.2
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200 m2	3.1
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1
29	**-**	**Vervaardiging van machines en apparaten**	
29	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2
30	**-**	**Vervaardiging van kantoormachines en computers**	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31		**Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigdh.**	
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32	**-**	**Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigdh.**	
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1

SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
33	**-**	**Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten**	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34		**Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers**	
343		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	**-**	**Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)**	
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	1	- houten schepen	3.1
351	2	- kunststof schepen	3.2
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	1	- algemeen	3.2
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	**-**	**Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.**	
361	1	Meubelfabrieken	3.2
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364		Sportartikelenfabrieken	3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1		Sociale werkvoorziening	2
3663.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
40	**-**	**Productie en distrib. Van stroom, aardgas, stoom en warm water**	
40	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:	
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	2
40	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
40	C3	- 100 - 200 MVA	3.2
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	

SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
40	E1	- stadsverwarming	3.2
40	E2	- blokverwarming	2
45	**-**	**Bouwnijverheid**	
45	1	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m2	3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m2	3.1
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m2	2
50	**-**	**Reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations**	
5020.4	B	Autobeklederijen	1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5		Autowasserijen	2
64	**-**	**Post en telecommunicatie**	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B0	Zendinstallaties:	
642	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	B2	- FM en TV	1
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
72	**-**	**Computerservice- en informatietechnologie**	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
72	B	Datacentra	2

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bedrijventerrein Henslare

Beeldkwaliteitsplan - definitief

Gemeente Putten

10 november 2023

gemeente putten

Witteveen + Bos

Project	Bedrijventerrein Henslare
Opdrachtgever	Gemeente Putten
Document	Beeldkwaliteitsplan
Status	Definitief
Datum	10 november 2023
Referentie	127220/23-018.046
Projectcode	127220
Projectleider	Drs. E. Weerman
Projectdirecteur	Drs. M.J. Schilt
Auteur(s)	J. Lindaart L. van Zwam, MSc. Ir. A.G. Gaydadjiev
Gecontroleerd door	Ir. A.G. Gaydadjiev
Goedgekeurd door	Drs. E. Weerman
Paraaf	

Adres

Witteveen+Bos Raadgevende
ingenieurs B.V. | Deventer
Daalsesingel 51c
Postbus 24087
3502 MB Utrecht
+31 (0)30 765 19 00
www.witteveenbos.com

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

2 PLANOPZET

2.1 Ligging 6

2.2 Ruimtelijke structuren 6

2.3 Een klimaatadaptief bedrijventerrein 7

2.4 Wijzigingsbevoegdheid 7

2.5 Structuur 7

3 BEELDKWALITEIT

3.1 Basisregels terreininrichting bedrijfskavels 14

3.2 Basisregels inrichting openbare ruimte 17

3.3 Deelgebied 1 18

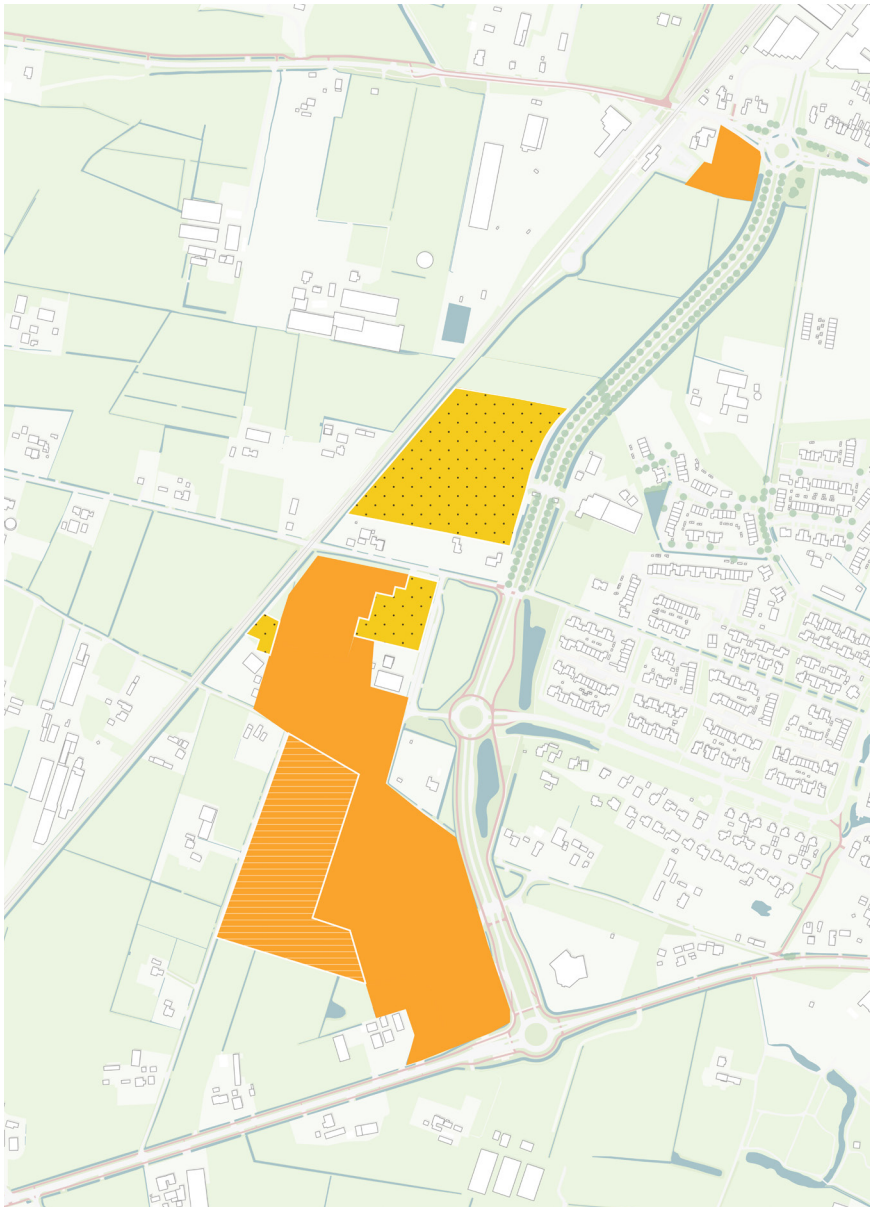
3.4 Deelgebied 2 22

3.5 Deelgebied 3 26

3.6 Deelgebied 4 32

3.7 Deelgebied 5 36

3.8 Deelgebied 6 42



Afbeelding 1.1 Indicatieve opzet bestemming bedrijvigheid Henslare

LEGENDA

- Indicatief bestaand bedrijventerrein
- Indicatief nieuw bedrijventerrein
- Indicatief wijzigingsbevoegdheid voor nieuw terrein

1

INLEIDING

Aanleiding

Op 10 maart 2022 heeft de gemeenteraad van Putten de gebiedsvisie bedrijventerrein Henslare vastgesteld. Voor het bedrijventerrein Henslare is uitgegaan van 7 ha (netto) bedrijventerrein: 3,5 ha voor verplaatsing van bedrijven (binnen de bebouwde kom van Putten) en 3,5 ha uitbreiding (nieuw bedrijvenareaal binnen de gemeentegrenzen van Putten). De gebiedsvisie is in het najaar 2022 doorvertaald tot een stedenbouwkundig plan. Vanaf 1 juni 2023 loopt de bestemmingsplanprocedure. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan.

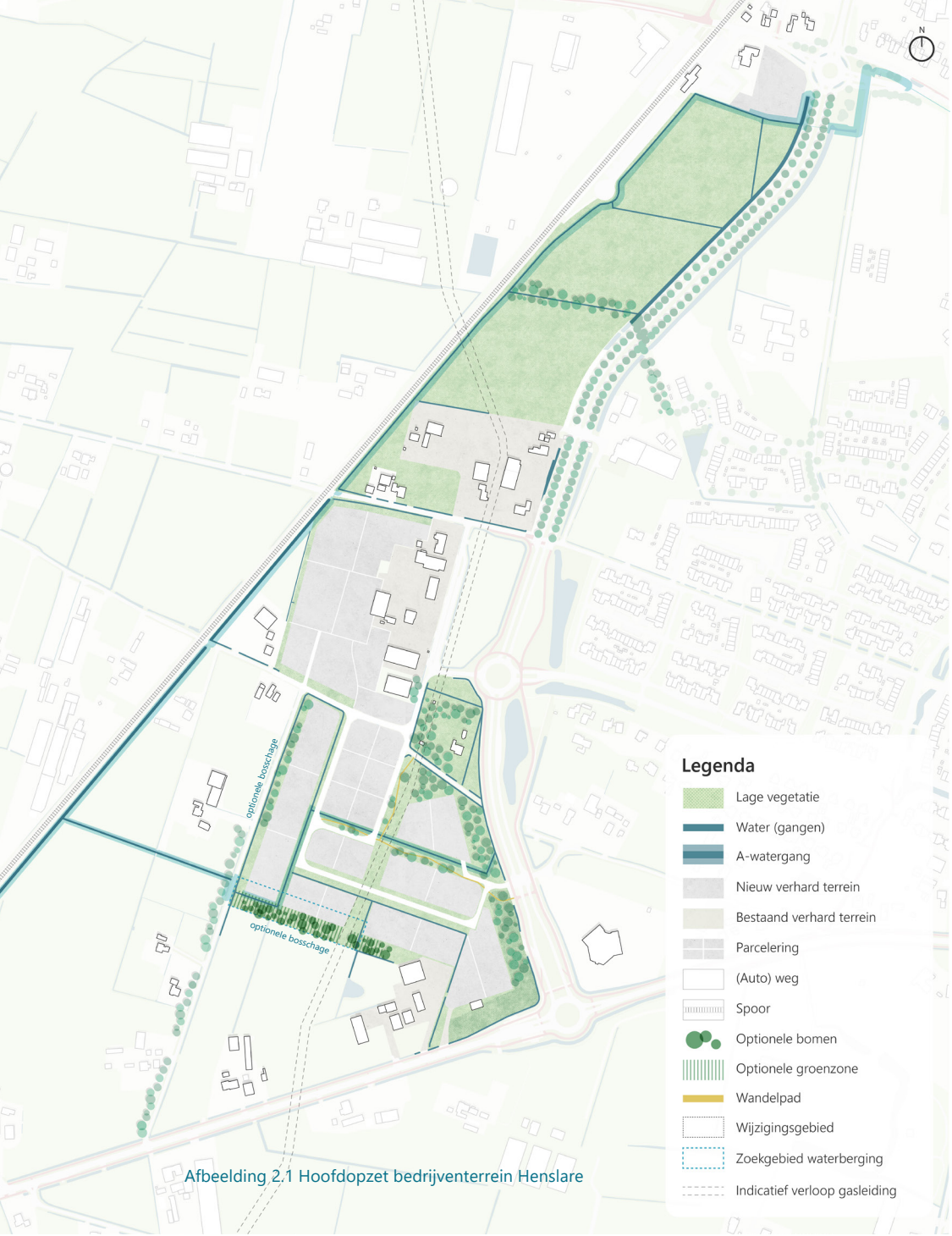
Dit document is afgestemd op het ontwerpbestemmingsplan 'bedrijventerrein Henslare'. In dit document wordt uitgegaan van een plan opzet gelijk aan het (ontwerp) bestemmingsplan. Daarin ligt een 'basisvariant' voor met een netto uitgeefbaar oppervlakte van circa 6 ha (in plaats van 7 ha). Aan de zuidkant is een strook van 1 á 2 hectare uitgeefbaar als optioneel opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid. De ontwikkelmogelijkheden van de noordelijke zone, ter hoogte van Benegas, worden op dit moment nader onderzocht. Afbeelding 1.1 geeft een visuele samenvatting.

Doel

Het voorliggende document legt de gewenste beeldkwaliteit voor het bedrijventerrein vast. Dit document vormt een richtlijn voor en biedt voldoende ruimte en flexibiliteit bij planwijzigingen. Daarvoor zijn ontwerpregels en -principes vastgelegd op de drie onderdelen, namelijk:

- terreinrichting (initiatiefnemers);
- architectuur;
- openbare ruimte (gemeente).

Op de onderwerpen waar het voorliggende plan zich uitspreekt, vervangt het de gemeentelijke welstandsnota. Op de resterende punten wordt teruggevallen op dit document.



Afbeelding 2.1 Hoofdopzet bedrijventerrein Henslare

2

PLANOPZET

2.1 Ligging

Het plangebied is westelijk gelegen van de bebouwde kom van Putten. Het bedrijventerrein Henslare wordt beoogd binnen een gebied dat wordt begrensd door de Stationsstraat, de spoorlijn Amersfoort – Zwolle, de Nijkerkerstraat, de woonwijk Bijsteren en de uitbreiding Rimpeler.

Op de linkerpagina is de planopzet van het bedrijventerrein Henslare opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan bouwt verder op deze planstructuur.

2.2 Ruimtelijke structuren

De ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein bouwt voort op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en kenmerken. Een gevarieerd agrarisch landschap van bebouwingslinten dat overgaat in een dorps karakter. Afwisselende verkavelingspatronen begeleid door smalle watergangen en verspreide landschapskamers begrensd door groene massa.

Het bedrijventerrein speelt in op de kwaliteiten van het bebouwingslint met boerderijwoningen en achtergelegen schuren en loodsen. Het dorpse kleinschalige karakter wordt teruggebracht in het hart van het bedrijventerrein. De beeldkwaliteit wordt ter plekke daarop afgestemd.

Afbeelding 2.2 Collagebeelden sfeerimpressie bedrijventerrein Henslare

De bestaande watergangen worden geïncorporeerd in de opzet en krijgen bovendien een kwaliteitsimpuls tot fraaie groenassen. Deze groene assen zorgen voor connectiviteit met de omgeving en beperken de barrière werking voor ecologie. De groene assen geven we een hoogwaardige inrichting door flauwe oevers samen met ecologische bermen. Dit draagt bij aan de biodiversiteit in de omgeving en tegelijkertijd ook de belevingswaarde.

2.3 Een klimaatadaptief bedrijventerrein

De gemeente Putten staat voor een grote verandering op het gebied van duurzaamheid. Dit gaat over een transitie op het gebied van energie, klimaat, biodiversiteit en de circulariteit. Het bedrijventerrein Henslare wordt klimaatadaptief ingericht. Dit betekent een inrichting die wateroverlast, droogte en hitte tegengaat. Bij de opzet van de openbare ruimte is nadrukkelijk aandacht uitgegaan naar een groen bedrijventerrein. Inrichtingskeuzes worden bovendien niet alleen toegespitst op de openbare ruimte, maar ook het private kavel en op gebouw niveau. Regenwater wordt zo mogelijk opgevangen of (vertraagd) afgevoerd naar het oppervlaktewater. Initiatiefnemers worden verzocht dit principe op de eigen kavel toe te passen. Enkel wanneer infiltratie niet mogelijk is, dan wordt er gezocht naar een oplossing met vertraagde afvoer.

2.4 Wijzigingsbevoegdheid

Wanneer blijkt dat in het noorden, ter hoogte van Benegas bedrijventerrein ontwikkeld kan worden, dan hoeft de zone met wijzigingsbevoegdheid niet gebruikt te worden. Zodra de keuze is gemaakt voor voor ontwikkelen in het noorden of zuiden zal in dat betreffende gebied de verkaveling worden uitgewerkt.

2.5 Structuurkaarten

Op de volgende pagina's wordt het planontwerp in de onderstaande structuurlagen ontleed:

- water;
- verkeer;
- representatieve gevels en kavels;
- verkavelingsstructuur;
- groen.

Principekaarten structuren
De structuurkaarten op de volgende pagina zijn bedoeld als toelichting op de leidende (ontwerp)principes. Deze illustreren de belangrijkste ruimtelijke structuren en keuzes. Sluit bij de verdere planuitwerking aan op deze principes, zoals bij het opstellen van een (her)inrichtingsplan. De ingrepen zijn niet schaal- of maatvast weergegeven. Het gaat om indicaties in schaal, oriëntatie en ligging.

Indicatieve (oppervlakte)waterstructuur

- huidige verkavelingsstructuur (watergangen) wordt als basis genomen en verder versterkt;
- plan stelt aantal waterbergingslocaties voor. Onderzoek echter de haalbaarheid van deze locatievoorstellen vanuit techniek.
- plan houdt rekening met verloop van de A-watergang door het plangebied.

Afbeelding 2.3 Waterstructuur

Indicatieve groenstructuur (openbaar en privaat)

- groene afscherming wordt aan de randen voorzien met bomen en struiken;
- twee groenranden vallen buiten het projectgebied. Deze zijn optioneel voorgesteld (Brijstroetweg en zuidrand aan het agrarische landschap);
- ecologische corridors met kansen voor biodiversiteit door de koppeling van de water- en groenstructuur;
- de groenstructuur belemmert niet de directe zichtrelatie met de kerk ter hoogte van de dorspentree. Dit betekent dat er parallel aan de Nijkerkerstraat geen opgaand groen wordt toegepast.

Afbeelding 2.4 Groenstructuur

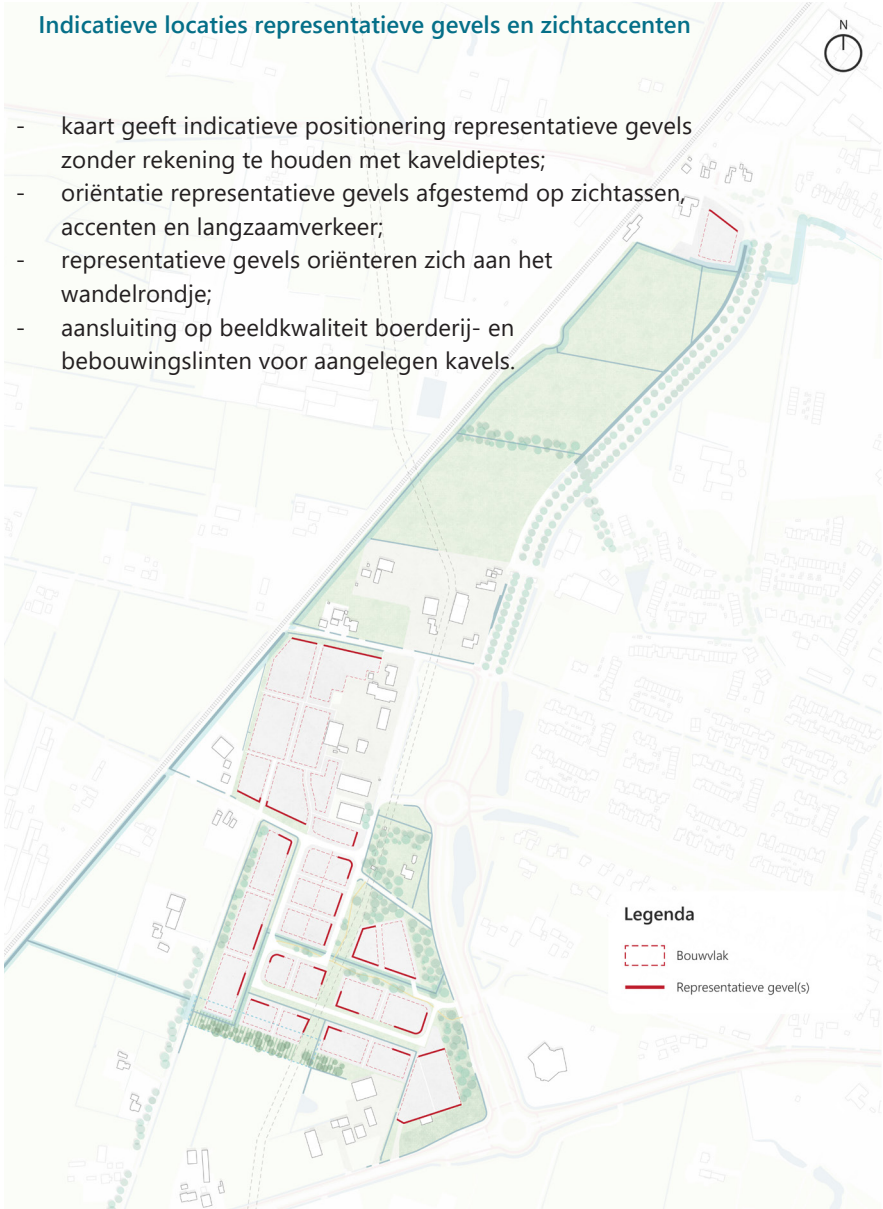
Indicatieve verkeer- en wegenstructuur

- hoofdontsluiting via rotonde Henslare;
- bedrijventerrein wordt opgebouwd uit twee rondwegen om de kavels te ontsluiten;
- wandelverbinding tussen de Bijsterenseweg en het Broeksteegje;
- verfijningen en toevoegingen aan de voorgestelde wandelstructuren zoals het dorpse rondje kunnen verder uitgewerkt worden in een inrichtingsplan.

Afbeelding 2.5 Wegen- en padenstructuur

Indicatieve locaties representatieve gevels en zichtaccenten

- kaart geeft indicatieve positionering representatieve gevels zonder rekening te houden met kaveldieptes;
- oriëntatie representatieve gevels afgestemd op zichtassen, accenten en langzaamverkeer;
- representatieve gevels oriënteren zich aan het wandelrondje;
- aansluiting op beeldkwaliteit boerderij- en bebouwingslinten voor aangelegen kavels.



Afbeelding 2.6 Representatieve gevels

Indicatieve verkavelingsstructuur

- kleine kavels worden voorzien aan het looprondje. Dit borgt de kleinschaligheid voor de omwonenden en het dorpse karakter;
- grotere kavels aan de westelijke zijde van het bedrijventerrein hebben de schaal van de landschappelijk verkaveling van het buitengebied;
- voor het hele plangebied geldt dat de exacte verkaveling wordt afgestemd op de behoefte van de ondernemers die geïnteresseerd zijn in een kavel.

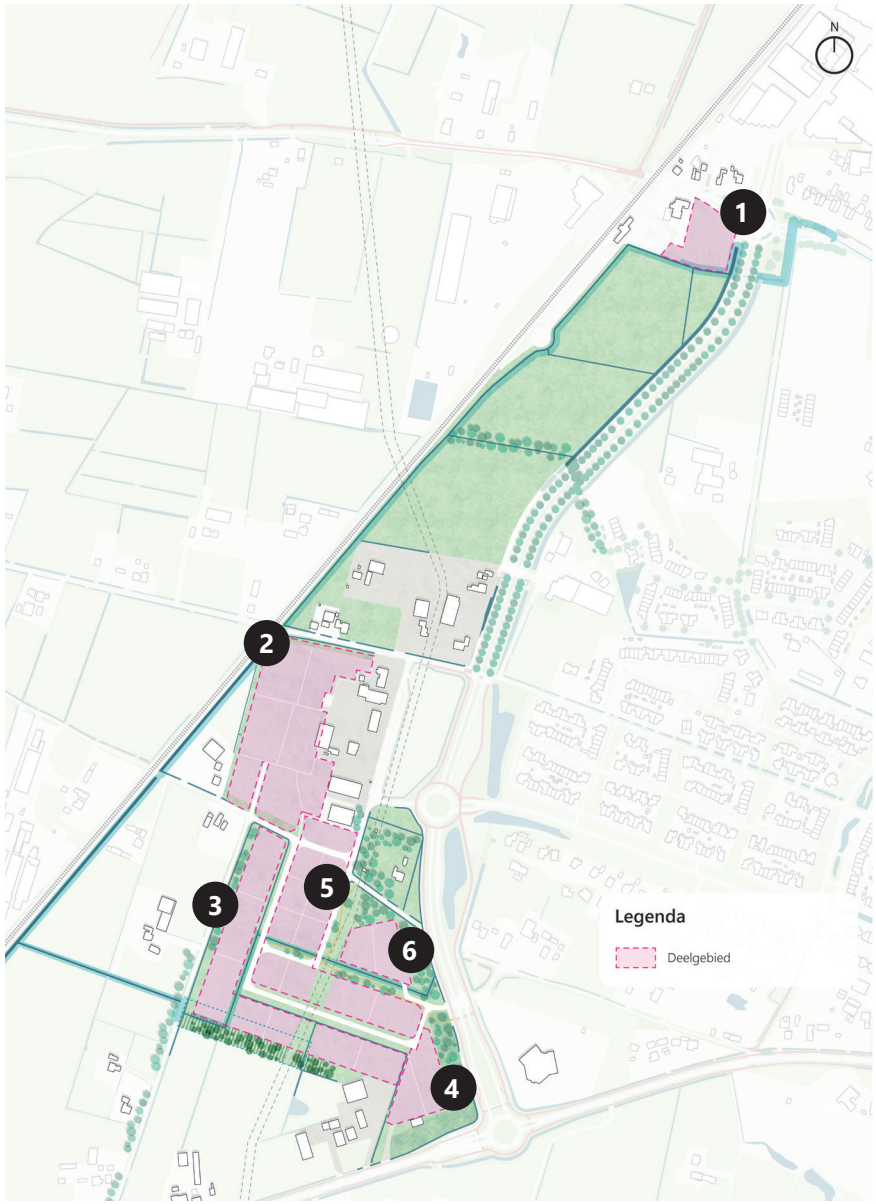
Afbeelding 2.7 Kavelstructuur

Indicatieve beeldkwaliteit bebouwing

- beeldkwaliteit per gebied speelt in op zijn context;
- aansluiting op de boerderij- en bebouwingslinten;
- kleinschalig en speels karakter nabij het dorp;
- de randen van het bedrijventerrein met een eenduidig karakter zodat rust in het beeld ontstaat.

Afbeelding 2.8 Beeldstructuur

50



Afbeelding 3.1 Deelgebieden

Afbeelding 3.2 Collage beeldkwaliteit bedrijventerrein Henslare

3

BEELDKWALITEIT

In dit hoofdstuk is de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Daarvoor is het bedrijventerrein verdeeld in 7 deelgebieden. Deze verdeling is gemaakt op basis van omvang, ligging en ruimtelijke samenhang.

Dit hoofdstuk start met overkoepelende beeldregels die gelden voor alle deelgebieden. Hier wordt een onderscheid gemaakt naar regels die gelden voor de terreininrichting (initiatiefnemers) én regels die gelden voor de inrichting van de openbare ruimte (gemeente en/of parkmanagement). Vooraf wordt aan de hand van een toelichting met voorbeelden de toepassing inzichtelijk gemaakt.

Afbeelding 3.3 Een groen, fraai bedrijventerrein met natuurkwaliteiten

3.1 Basisregels terreininrichting bedrijfskavels

Tuinzone

De tuinzone is de voortuin van het bedrijfskavel. Ze draagt bij aan een verzorgde, landelijke en samenhangende uitstraling van het gebied.

- binnen deze zones mag niet worden gebouwd of opslag in de buitenruimte plaatsvinden;
- erfafscheidingen hoger dan 1,25 meter zijn niet toegestaan binnen deze zone;
- erafscheidingen binnen het aangegeven bouwvlak zijn maximaal 2,00 meter. Wanneer de erfafscheiding onderdeel is van de architectuur van de bedrijfspanden mag dit maximum overschreden worden;
- niet alle tuinzones liggen aan dezelfde zijde als de rooilijn en architectonische voorgevel;
- aan de tuinzones dient op eigen grond een lage haag (ca. 80 cm) als erfscheiding te worden geplaatst. Deze haag staat 0 tot 100 cm van de erfgrens en mag worden gecombineerd met een laag hekwerk (maximaal 1,25). Dit hekwerk dient tussen de haag en het bouwvlak geplaatst te worden;
- de tuinzone bestaat voor minimaal 75 % uit een groene inrichting.

Bouwvlak

Per kavel is een bouwvlak aangegeven in dit beeldkwaliteitsplan. Alle bebouwing dient binnen dit aangewezen vlak gerealiseerd te worden. Bouwen buiten deze contour is verboden. Wanneer het bouwvlak samenvalt met de kavelgrens moet een minimale afstand van 3 meter tot de kavelgrens aangehouden worden.

Per deelgebied wordt aangegeven wat het bebouwingspercentage is binnen dit bouwvlak. Dit geldt voor de oppervlakte van het gebouw of gebouwen ten opzichte van de totale kaveloppervlakte.

Initiatiefnemer dient het parkeren volledig op eigen terrein op te lossen. Ook dient het aantal inritten tot een minimum beperkt te worden.

Wanneer uitgegeven kavels zij-aan-zij liggen, gelden regels voor de afstand tussen het bouwvlak en de kavelgrens aan de zij- en achterkant. De minimale afstand tussen kavelgrens en bouwvlak is gekoppeld aan de kavelgrootte. De volgende regels zijn van toepassing:

- kleiner dan 1000m2 dan geldt er een minimale afstand van 3 meter;
- tussen de 1000m2 en 2000m2 geldt een minimale afstand van 4 meter;
- groter dan 2000m2 geldt een minimale afstand van 5 meter.

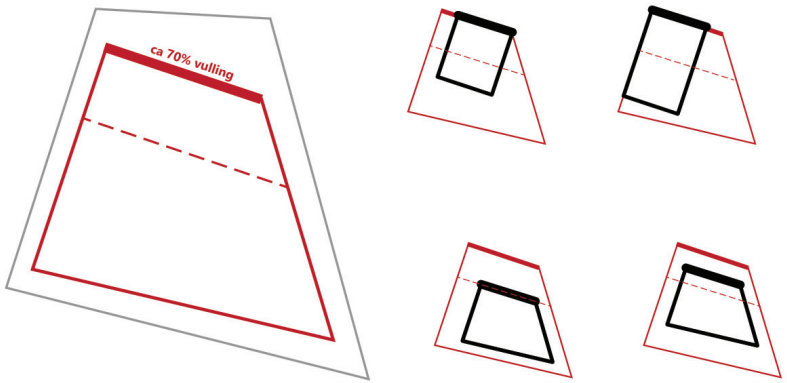
Locatie representatieve gevel

De representatieve gevel heeft een hoogwaardige architectonische uitvoering. Deze gevel is herkenbaar als voorgevel van het bedrijfsgebouwensemble. Belangrijk uitgangspunt is dat deze gevel architectonische samenhangend is met de overige bebouwing op het bedrijfskavel.

De locatie en het verloop van de representatieve gevel worden per kavel voorgeschreven. De volgende spelregels gelden:

- positioneer de voorgevel op deze lijn en volg het verloop van de indicatieve belijning;
- een teruglegging van de representatieve gevel is mogelijk, mits dit expliciet is aangegeven in de tekeningen. In dergelijke gevallen wordt dit zichtbaar gemaakt met een stippellijn samen met een maximale afstandsmaat. De gevellijn dient in dit geval ook de richting en oriëntatie van de representatieve gevel te volgen.

Op de pagina hiernaast is een voorbeelduitwerking gedaan.



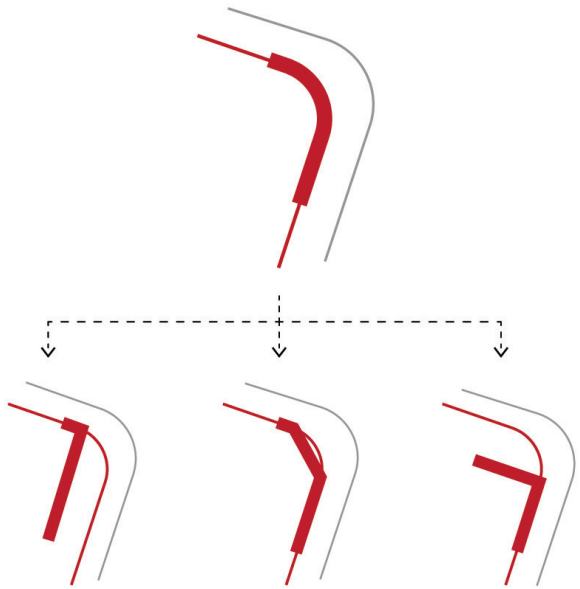
maximaal bouwvlak
locatie representatieve gevel
maximale teruglegging representatieve gevel
kavelgrens

Afbeelding 3.4 Voorbeeld toepassing spelregels representatieve gevel en bouwvlak

Representatieve gevels als hoekaccent

In een aantal gevallen wordt een representatieve gevel voorgeschreven op het hoekpunt van de kavel. Dit wordt voorgeschreven middels een afronding. Er zijn dan meerdere uitvoeringsmogelijkheden denkbaar. Het bouwvlak mag in geen van de gevallen overschreden worden. De uitvoeringsmogelijkheden zijn:

- de afronding overnemen en volgen;
- een orthogonale plattegrond waarbij één van de zijdes op de aangegeven representatieve gevellijn is voorzien.



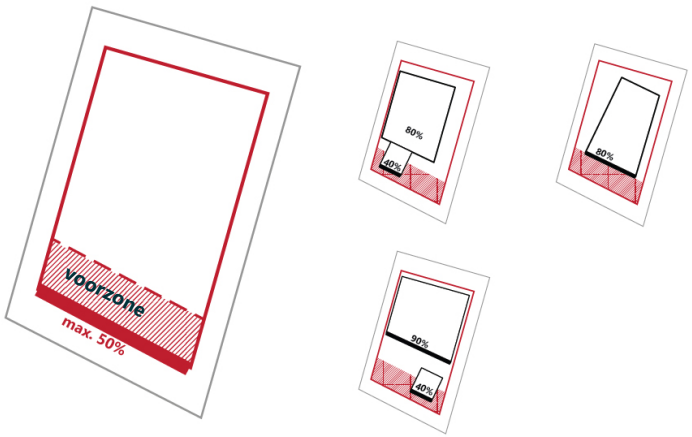
Afbeelding 3.5 Visuele toelichting spelregels representatieve gevel en bouwvlak

Boerderijlintregels

Voor kavels direct gelegen aan de Bijsterenseweg gelden aanvullende spelregels ten aanzien van de positionering. Er is aansluiting gezocht op het boerderijlintkarakter van deze landwegen.

Er wordt gewerkt met een '***voorzone***'. Deze bevindt zich achter de tuinzone en wordt aangegeven met een arcering. Er zijn twee toepassingsmogelijkheden:

- binnen: Wanneer de voorgevel van het hoofdgebouw in de voorzone staat, dan is de minimale maat tussen voorgevel van hoofdgebouw en bijgebouw (bedrijfshal) tenminste 3 meter. In de voorzone komt een architectonisch hoogwaardig gebouw dat qua verschijningsvorm aansluiting maakt op de boerderijwoningen;
- initiatiefnemer is vrij om buiten de voorzone bebouwing te plaatsen, onder de voorwaarde dat hoofd- en bijgebouw geïntegreerd worden tot één bouwvolume.



Afbeelding 3.6 Boerderijlint regels en voorbeelduitwerking

Locatie op- en overslag

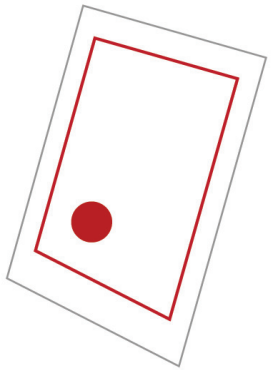
Per kavel is een indicatieve locatie meegegeven voor de op- en overslag. Over het algemeen vindt dit plaats achter de representatieve gevels. Het streven is om eventuele op- en overslag uit het zicht te houden en waar mogelijk af te schermen met groen.

Tijdelijke waterberging

Als het aantoonbaar niet mogelijk is om het regenwater op eigen perceel te bufferen, dan mag het overtollig regenwater worden afgevoerd naar openbaar gebied. Voor de capaciteitsvereisten wordt verwezen naar het bestemmingsplan. In de basis bepaalt het bebouwingsoppervlakte de capaciteitsvereiste. Combineer de waterberging bij voorkeur met groen op het perceel.

Infiltratie vergroten

Maak gebruik van zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen. Beperk onnodige logistieke en verkeerskundige ruimte / inrichting op het perceel. Enkel wanneer infiltratie in de bodem onmogelijk is, dan wordt er gezocht naar een oplossing met vertraagde afvoer op het perceel.



Afbeelding 3.7 Locatie op- en overslag

3.2 Basisregels inrichting openbare ruimte

Bosschagezone

Deze zones zijn bedoeld om ongewenste zichten vanuit de omgeving op de bedrijfsgebouwen te ontnemen. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving behouden.

- de inrichting bestaat uit bomen, struiken en onderbegroeiing zodat een volledige, groene aanblik wordt gerealiseerd;
- de minimale hoogte van groen bij wasdom is 2,0 meter;
- de maatvoering - diepte - van deze zone is wisselend per deelgebied en kavel voorgeschreven;
- de bosschagezones liggen over het algemeen tegen de achterzijden van bedrijfskavels waar op- en overslag zich bevinden.

Bosrand

Een groenzone van 25 meter breed begrenst het bedrijventerrein oostelijk langs de Henslare. Plant bomen aan in deze zone, zodat het bedrijventerrein een zichtafscherming krijgt. De exacte inrichting van deze zone kan verder uitgewerkt worden in bijvoorbeeld een inrichtingsplan.

Openbare ruimte algemeen

- in de buitenruimte wordt geen ruimte gereserveerd voor parkeren. Het parkeren wordt primair opgelost op het eigen terrein;
- beplanting bestaat uit inheemse soorten die aansluiten op omliggend landschap;
- trottoirs worden bij voorkeur uitgevoerd in elementenverharding;
- de rijbanen worden bij voorkeur met klinkers bestraat, tenzij dit vanuit beheer en uitvoering onwenselijk is.

3.3 Deelgebied 1

Terreininrichting

Bouwvlak

- gevel op minimaal 10 meter en maximaal 15 meter afstand tot de kavelgrenzen.

Representatieve gevel

- hoofdoriëntatie met representatieve gevels aan de Stationsstraat en de Henslare.

Opslag en parkeren

- ontsluiting vanaf de Stationsstraat;
- opslag aan de achterzijde van het terrein in de westelijke lob van de kavel;
- grote parkeervelden (bijvoorbeeld dubbelzijdig parkeren) aan de voorzijden ter hoogte van de representatieve gevel(s) worden vermeden;
- parkeervelden worden zoveel mogelijk uit het zicht achter de bebouwing geplaatst.

Bebouwingspercentage

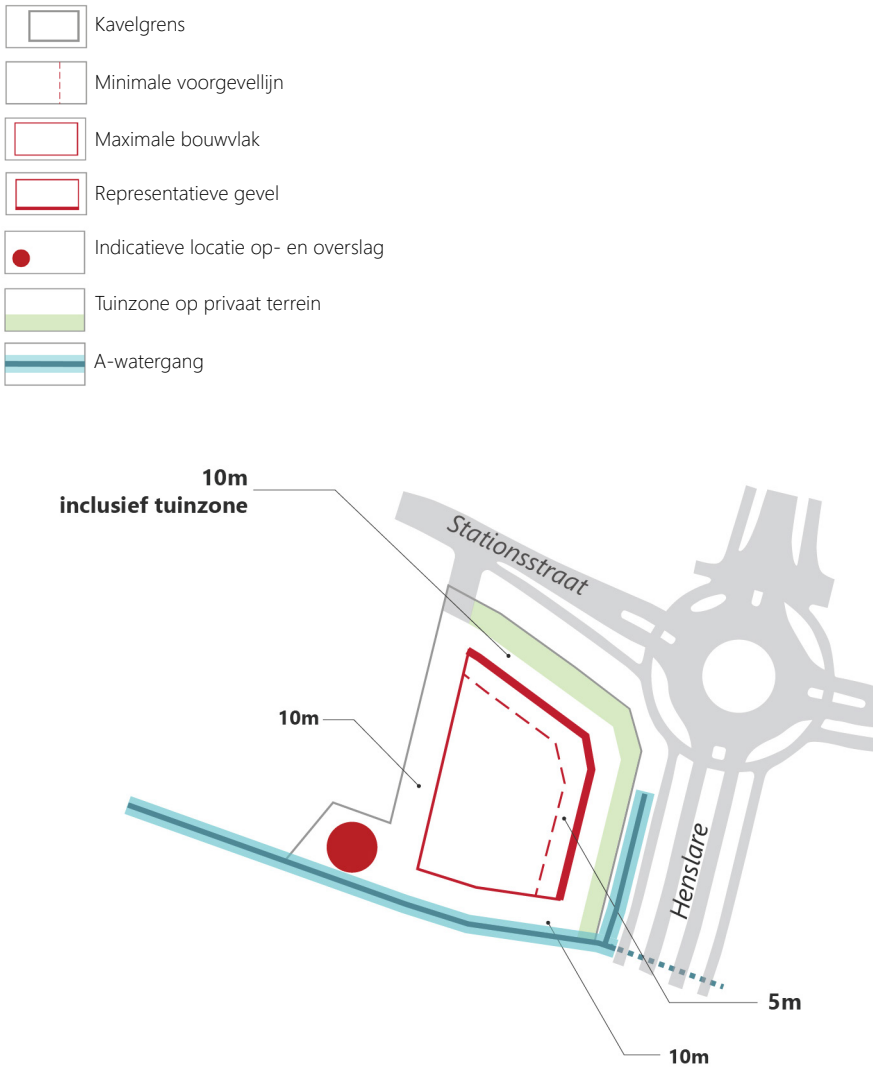
- minimaal bebouwingspercentage 25 % tot maximaal 90 %.

Bouwhoogte

- maximale nokhoogte van 10 meter.

Randen

- voorzijde kavel inrichten als tuinzone van 5 meter breed met haag;
- resterende kavelranden krijgen een groene strook van minimaal 1,5 meter diep;
- losse hekwerken binnen het bouwvlak zijn maximaal 2,0 meter.



Principekaart deelgebied 1

Markante bebouwing en architectuur met verbijzondering dakvlak

Geschakelde speelde dakvormen

Natuurlijke gevelmaterialsering en verbijzondering dakoppervlakte

Verbijzondering dakvorm geïntegreerd in de architectuur

Deelgebied 1

Architectuur

Beeldkwaliteitsniveau

- duurzaamheidsmaatregelen worden geïntegreerd met de architectuur, zoals pv-panelen;
- hoog beeldkwaliteitsniveau;
- geen losse overstekende of overhangende randen;
- combinatie van een landelijke en zakelijke uitstraling
- aansluiten op de landelijke vormentaal van (bebouwings)lint van de Stationsstraat;
- menselijke maat in de gevelritmiek en -verhoudingen (fijnmazige gevelelementen, gevelopeningen);
- gebouwverkaveling tot uitdrukking brengen in de gevel.

Reclame uitingen

- integreren in het ontwerp van het gebouw;
- reclame ondersteunende verlichting is buiten openingstijden verboden;
- ondergeschikt aan architectonische uitdrukking;
- losstaande reclamezuilen zijn verboden;
- lichtbakken aan randen bedrijventerrein verboden.

Dakvorm

- bijzondere aandacht voor het dakoppervlakte door een uitvoering met één of meerdere kappen.

Materiaal en kleurstelling

- kies natuurlijke materialen en kleurstellingen (geel, oranje, wit en bruin);
- mogelijke materialen zijn glas, baksteen en staal;
- materialen zijn textuur- en reliëfrijk.

Houtlamellen gecombineerd met donkeren accenten in gevelaanzicht

Wit plaatmateriaal met relief en textuur

Industrieel, modern landelijke karakter door gecombineerd materiaalgebruik

3.5 Deelgebied 2

Terreininrichting

Bouwvlak

- bebouwing is niet toegestaan binnen de vrijwaringszone. Raadpleeg het bestemmingsplan voor de regels, de maatvoering en afwijkmogelijkheden;
- zie tekening voor overige bouwvlakregels.

Representatieve gevel

- representatieve gevels aan de Bijsterenseweg volgens spelregels boerderijlint ('voorzones'). Let op minimale en maximale belijning voor verloop en ligging representatieve gevels;
- percentage gevelvulling ten opzichte van de rooilijn is in de tekening opgenomen;
- volg de vullingsregels voor de representatieve gevels. Deze geven aan hoeveel minimaal en maximaal van de rand bebouwd mag worden met een (representatieve) gevel.

Opslag

- eventuele opslag in de buitenruimte wordt voorzien uit het zicht vanuit de openbare ruimte.

Bebouwingspercentage

- minimaal bebouwingspercentage 30%.

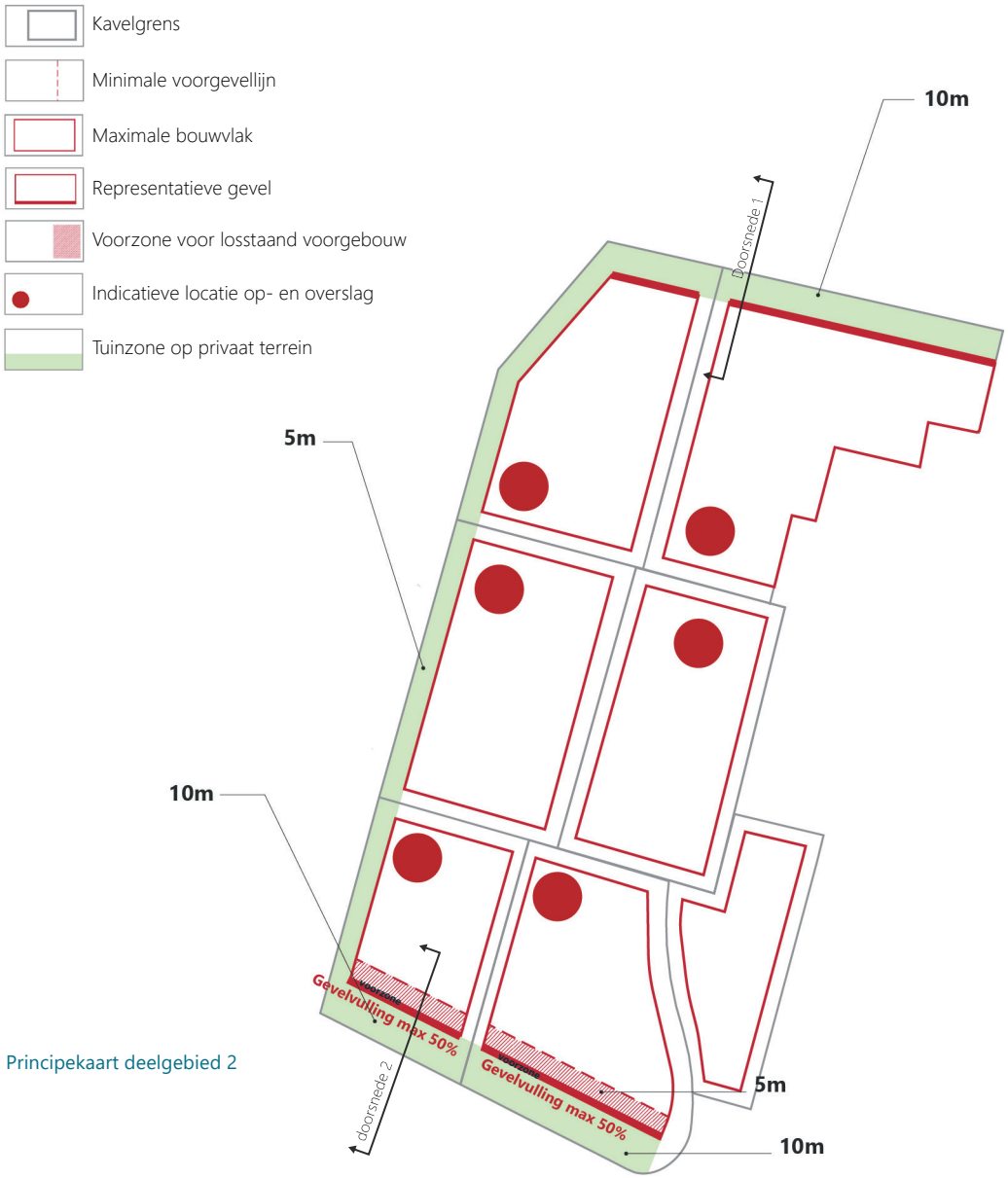
Bouwhoogte

- maximale nokhoogte van 10 meter.
- aan de Stenenkamerseweg is de maximale goothoogte 6m.

Randen

- tuinzone aan de Bijsterenseweg met een haag en optioneel een hekwerk.
- tuinzone aan de Stenenkamerseweg inrichten als bosplantsoen met intensieve begroeiing.

De verkaveling wordt nader uitgewerkt op basis van de behoefte van de ondernemers. Houd hierbij wel vast aan de opzet en spelregels van de randen van dit deelgebied (tuin- en voorzones aan de doorgaande wegen).



Principekaart deelgebied 2

Hoofd- en bijgebouw vormen architectonisch ensemble

Hoofdgebouw met dakvlakaccenten

Hoofd- en bijgebouw als helder ensemble met verbijzondering van het dakvlak

Representatieve gevel

Architectuur

Beeldkwaliteitsniveau

- duurzaamheidsmaatregelen worden geïntegreerd met de architectuur, zoals pv-panelen;
- hoger beeldkwaliteitsniveau voor de kavels gelegen aan de Bijsterenseweg. Aan de Stenenkamerseweg geldt deze voorwaarde minder, aangezien een brede groenzone met bosbeplanting het zicht op het bedrijventerrein afschermt;
- gebouwen in de 'voorzone' zijn architectonisch hoogwaardig met referentie naar de lintbebouwing in massawerking, het materiaal- en kleurgebruik;
- herkenbare volume- en massawerking van de bebouwing achter de 'voorzone' is in de basis ingetogen en eenvoudig;
- gebouwensembles per kavel zijn architectonisch samenhangend en duidelijk familie van elkaar.

Reclame uitingen

- geïntegreerd in gebouwontwerp;
- reclame ondersteunende verlichting is buiten openingstijden verboden;
- ondergeschikt aan architectonische uitdrukking;
- losstaande reclamezuilen zijn verboden;
- lichtbakken aan randen bedrijventerrein verboden.

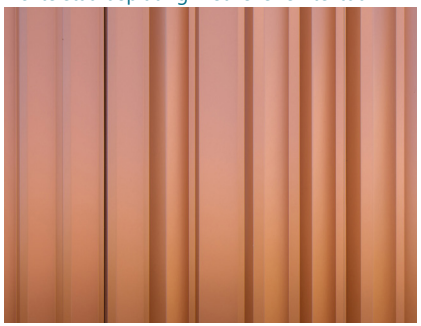
Dakvorm

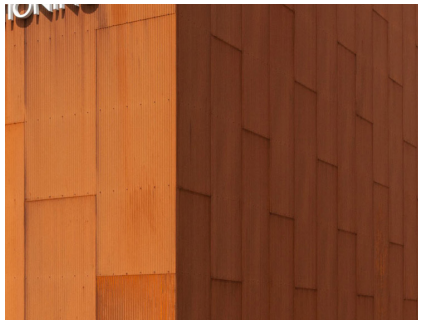
- gebouwen in de voorzone krijgen een verbijzondering van het dakvlak door het gebruik van één of meerdere kappen.

Materiaal en kleurstelling

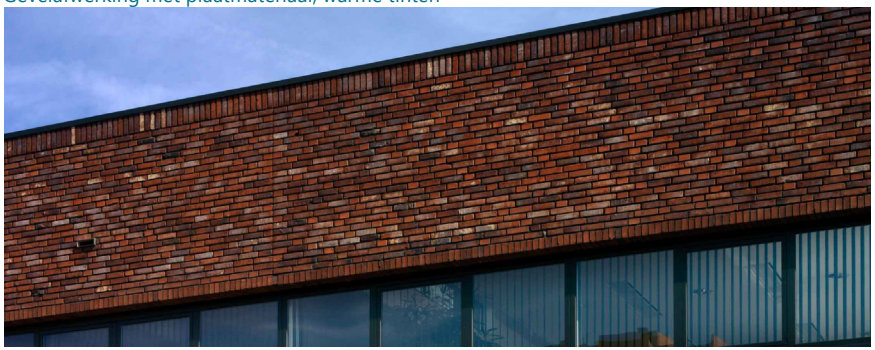
- natuurlijke materialen en kleurstellingen (geel, oranje, wit en bruin);
- het gebruik van baksteen wordt enkel vereist voor gebouwen in de voorzone aan het boerderijlint;
- landelijke uitstraling bereiken door het gebruik van glas, hout en staal.

Lichte staalbeplating met reliëf en textuur





Gevelafwerking met plaatmateriaal, warme tinten

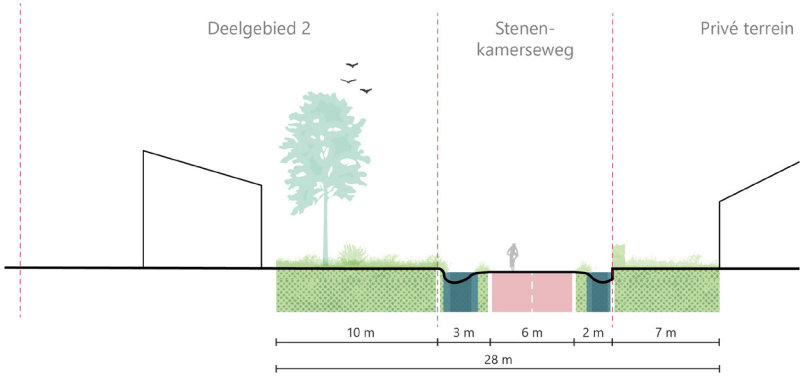


Baksteen gecombineerd met staal in de voorzone van de lintkavels

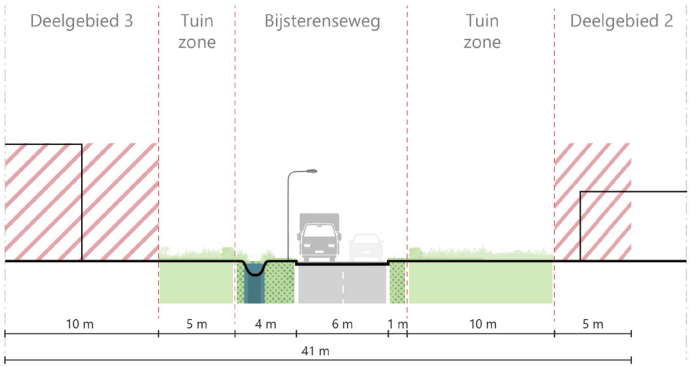
Openbare ruimte

Het polderlint

- beplanting aan de Stenenkamerseweg en Bijsterenseweg vertoont samenhang in soortkeuze en aanblik.



Doorsnede 1: Doorsnede over de Stenenkamerseweg



Doorsnede 2: Bijsterenseweg overgang tussen deelgebied 3 naar deelgebied 2

3.6 Deelgebied 3

Terreininrichting

Footprint gebouw

- maximaal bouwvlak volgt kavelgrens, afgezien daar waar een tuinzone voorzien is;
- minimaal 3,0 meter afstand tussen gebouwgevel en de kavelgrens.

Representatieve gevel

- minimaal 50 % van de aangegeven rooilijn vullen met representatieve gevels;
- de representatieve gevels realiseren op de aangegeven locaties. Een diepere ligging op de kavel is niet toegestaan;
- representatieve gevel aan de Bijsterenseweg volgt boerderijlint principe. Houd rekening met de voorgeschreven minimale en maximale afstanden tot de kavelrand richting de Bijsterenseweg.

Opslag

- op- en overslag in de buitenruimte achter het hoofdgebouw.

Bebouwingspercentage

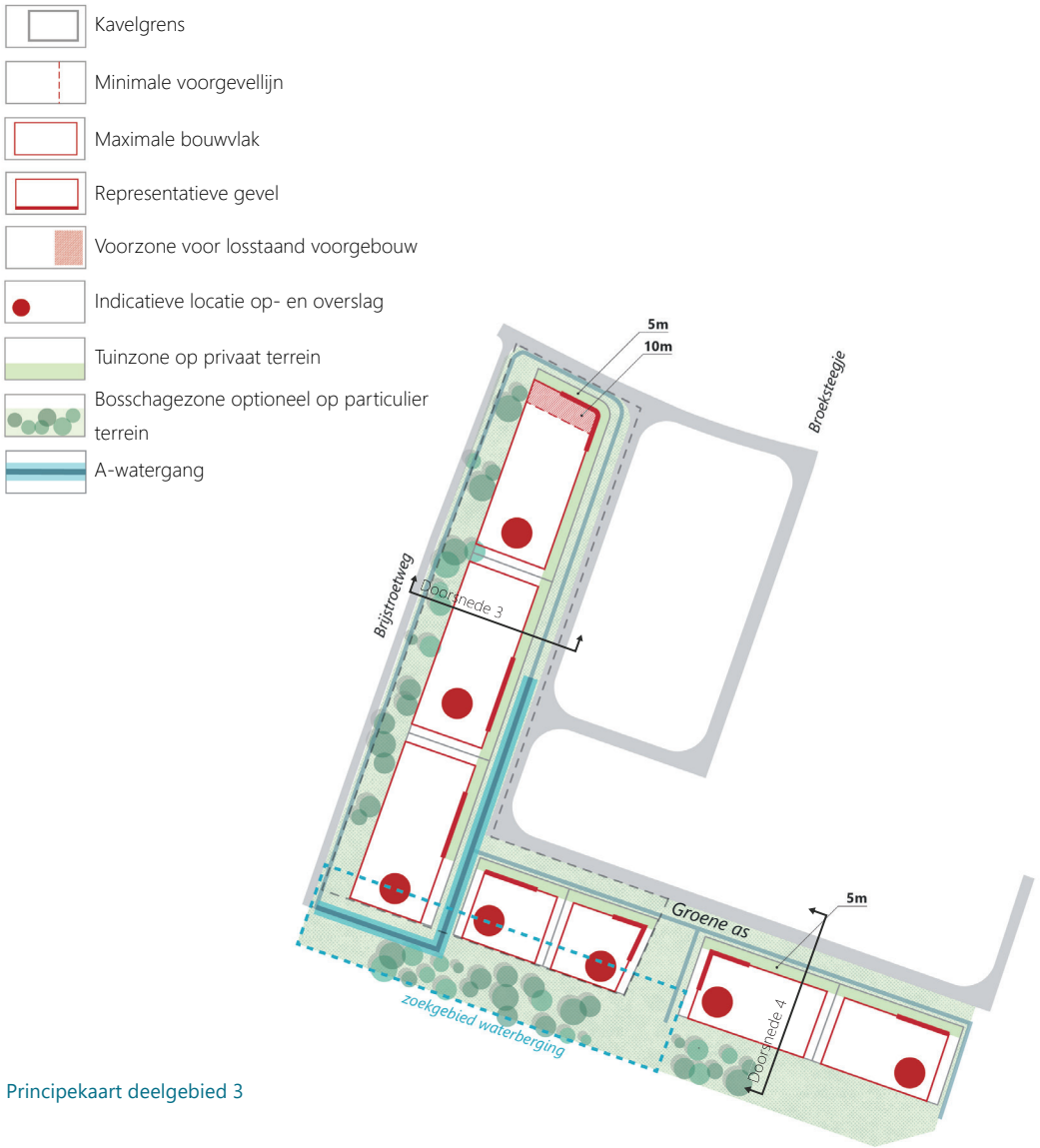
- minimaal bebouwingspercentage 35 %.

Bouwhoogte

- maximale nokhoogte van 10 meter.

Randen

- voorzien van een tuinzone aan de rondweg van het bedrijventerrein.



Principekaart deelgebied 3

Eenduidige volumewerking met een zichtbare en heldere representatieve gevel

Eenduidige volumewerking met een etalagefunctie richting de openbare ruimte.

Een eenvoudig materialen pallet met zorgvuldige detailllering en accenten

Eenduidige volumewerking met zichtbare representateive gevel

Architectuur

Beeldkwaliteitsniveau

- duurzaamheidsmaatregelen worden geïntegreerd met de architectuur, zoals pv-panelen;
- representatieve gevels zijn hoogwaardig, terwijl bijgebouw(delen) een eenvoudig karakter hebben;
- massawerking van de gebouwen is eenduidig en samenhangend per bedrijfskavel. Verspringing van de gevellijnen wordt beperkt;
- een samenhangend gebouwensemble door bijgebouwen en ondersteunende bebouwing sluiten aan op de architectuur van het hoofdgebouw.

Reclame uitingen

- integreren in het ontwerp van het gebouw;
- losstaande reclamezuilen zijn verboden;
- ondergeschikt aan architectonische uitdrukking;
- reclame ondersteunende verlichting is buiten openingstijden verboden;
- lichtbakken aan randen bedrijventerrein verboden.

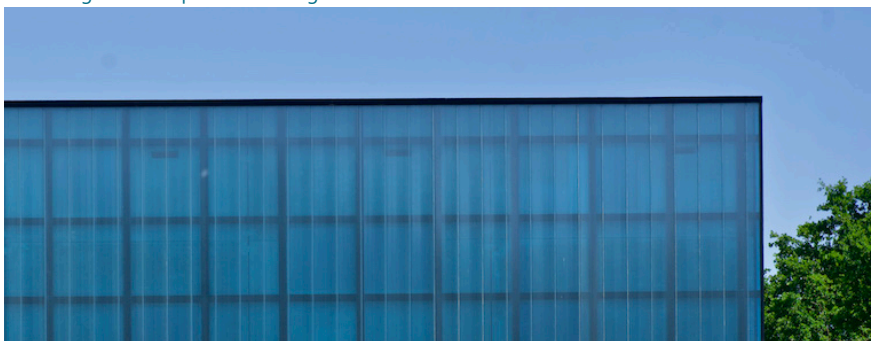
Dakvorm

- eenvoudige dakvormen door gebruik van platte daken.

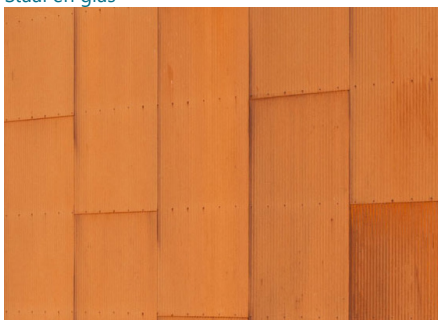
Materiaal en kleurstelling

- natuurlijke materialen en lichte kleurstellingen (wit, bruin, oranje en groen);
- donkere kleuren worden terughoudend gebruikt als architectuuraccent;
- moderne uitstraling met het gebruik van glas, hout en staal;
- voor gebouwgevels gelegen tegen de randen richting het landschap is een uitvoering als groengevel gewenst.

Een vliesgevel als representatieve gevel



Staal en glas



Gevelmateriaalritmiek passend bij schaal van het gebouw

Openbare ruimte

Bosschages

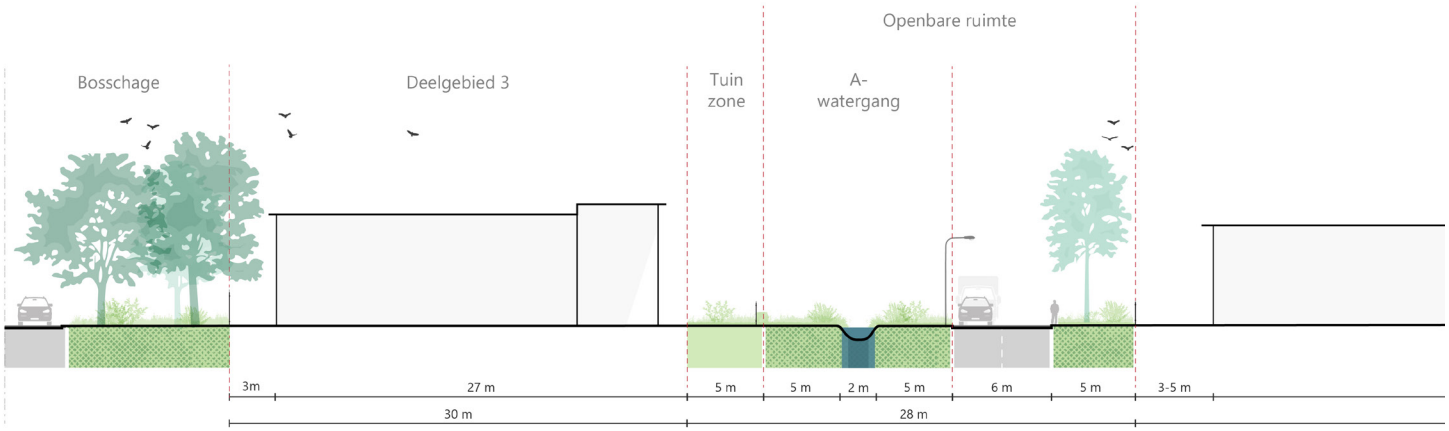
- het bedrijventerrein krijgt aan de westzijde een groene rug. Deze bestaat uit een mogelijke waterbergingzone inclusief bosschage;
- de bosschage wordt voorzien tegen de bedrijfskavels aan en houdt deze uit het zicht;
- plant de bosschagezone aan met 1e orde bomen, heesters, en ondervegetatie.

Overgang naar deelgebied 5

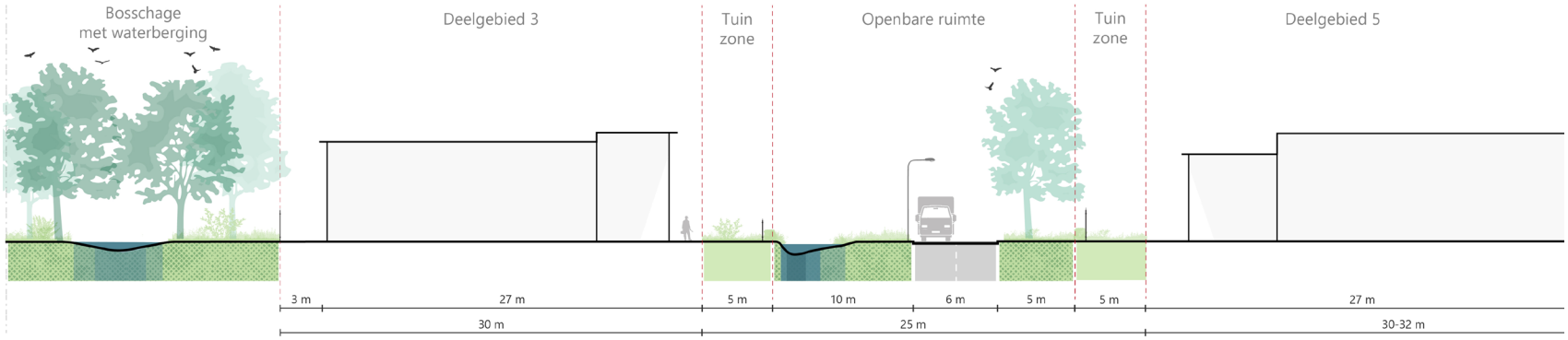
- de groene as met watergang wordt hoogwaardig ingericht met een functie voor ecologie, water en klimaat. Dit draagt bij aan de belevingswaarde. Daarvoor krijgt de watergang aan de noordzijde een natuurvriendelijke oever;
- de wegbermen worden voorzien van een enkelzijdige laan conform doorsnede 3 en 4. De onderbegroeiing is hoogwaardig en meerlaags met kwaliteiten voor insecten.

Rust- en zitplekken gecombineerd met ecologische voorzieningen (insectenhotel)

Halfverharding voor infiltratie van regenwater



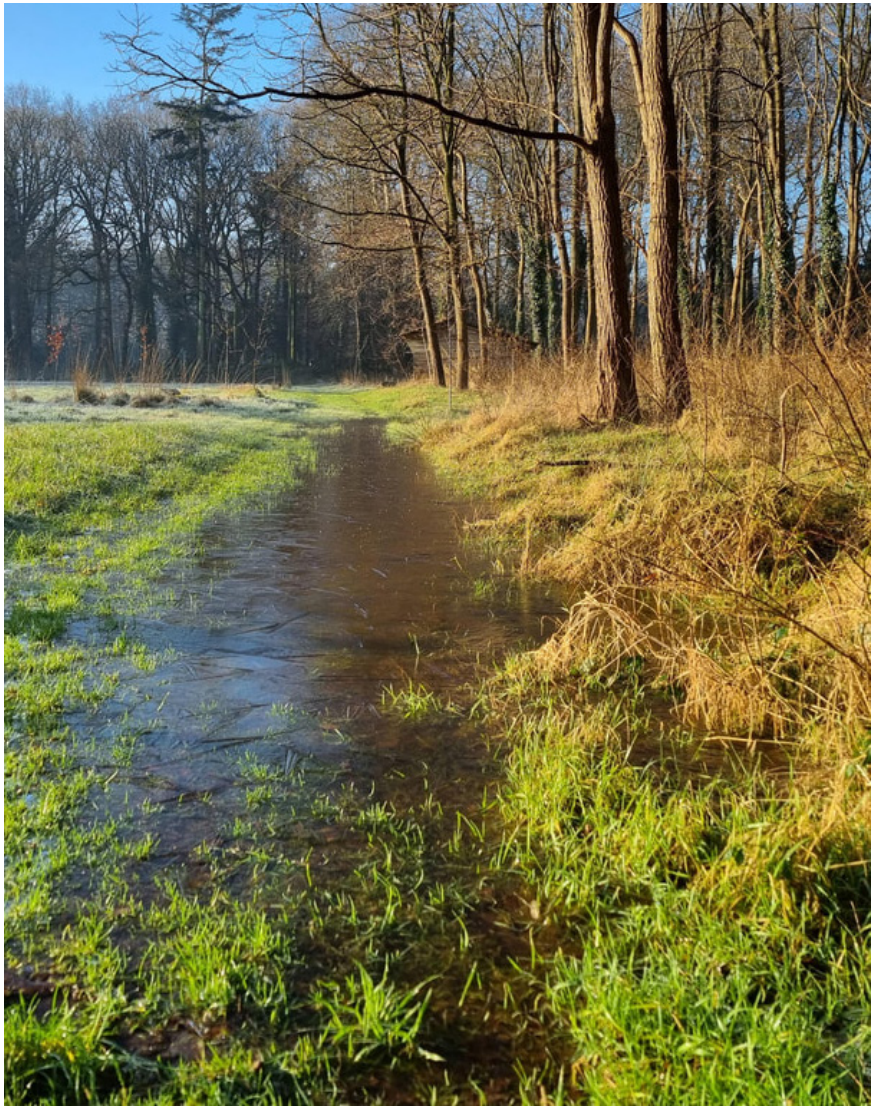
Doorsnede 3: Vanuit de Brijstroetweg naar deelgebied 6



Doorsnede 4: Zuidrand naar deelgebied 6

Bomenlaan met biodiverse onderbeplanting tussen deelgebied 4 en deelgebied 6

Ecologische zone tussen deelgebied 4 en deelgebied 6



Bosschage met waterretentie aan de Brijstroetweg

3.7 Deelgebied 4

Terreininrichting

Footprint gebouw

- maximaal bouwvlak volgt kavelgrenzen met uitzondering van noordelijke kop.

Representatieve gevel

- representatieve gevel kijkt uit over het bedrijventerrein;
- gebouwgevel vult de rooilijn minimaal met 50 % en maximaal 70 %.

Opslag

- opslag wordt achter het hoofdgebouw voorzien en is niet zichtbaar vanaf de Nijkerkerstraat.

Bebouwingspercentage

- minimaal bebouwingspercentage 30 %.

Bouwhoogte

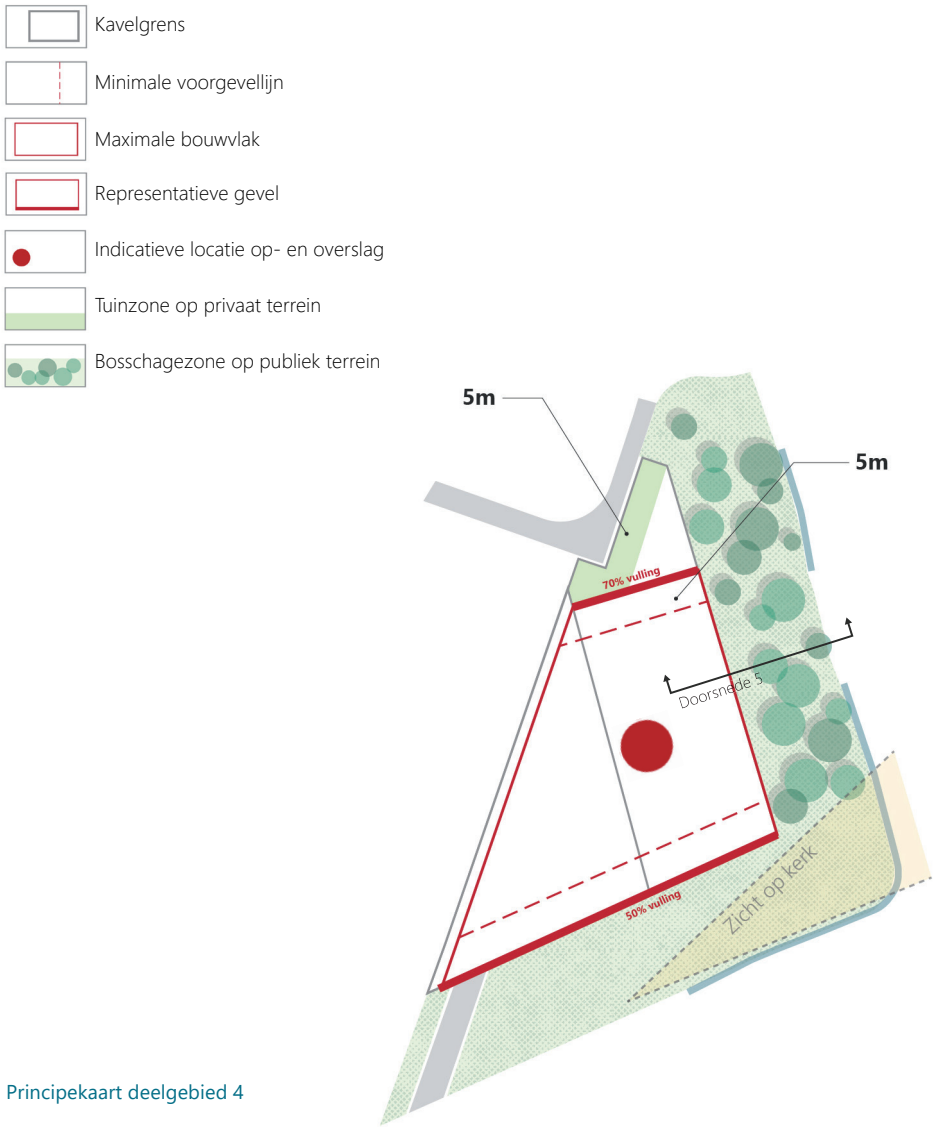
- maximale nokhoogte van 10 meter.

Randen

- herkwerken moeten gecombineerd worden met een haag van ten minste 1,0 meter. De haag wordt aan de buitenzijde van het terrein voorzien met het hekwerk aan de binnenzijde van de kavel.

Architectuur

- de beeldkwaliteitsregels voor de architectuur aan de noordzijde van deelgebied 4 zijn identiek aan deelgebied 3. Voor de zuidzijde zijn aparte beeldkwaliteitsregels opgesteld op basis van de kwaliteit van het lint aan de Nijkerkerstraat.



Principekaart deelgebied 4

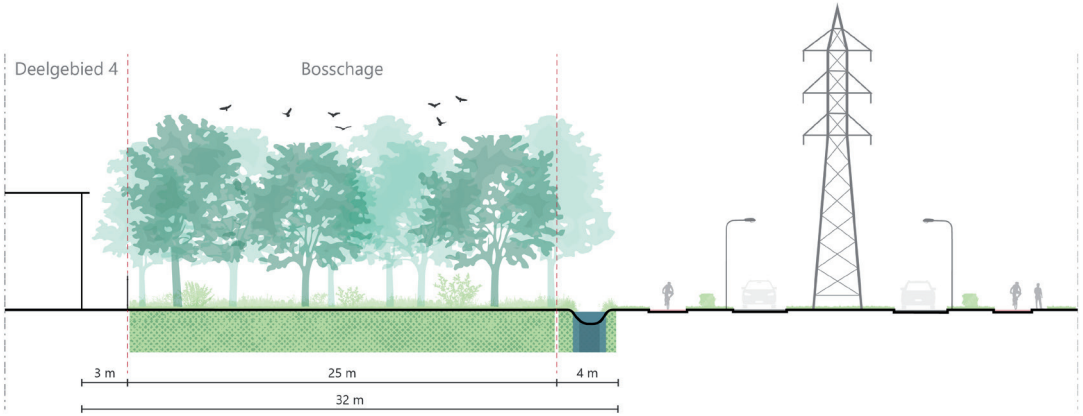
Openbare ruimte

Bosschages

- plant de bosschagezone aan met 1e orde bomen, heesters, en ondervegetatie.

Bosrand

- de brede groene zone van 25 meter bestaat al grotendeels uit bosplantsoen. Door het zo aan te vullen met bomen wordt het bedrijventerrein afgeschermd;
- onderzoek meekoppelkansen bij het realiseren van een wandelpad in deze bosrand;
- aan de Nijkerkerstraat worden in de groene zoom geen houtopstanden voorzien in verband met doorgaand zicht op de kerk en om aan te sluiten op de open groene rand langs de Nijkerkerstraat.



Doorsnede 5: Genomen over de bosrand richting Henslare

Bosrand met mogelijkheden om een wandelpad te realiseren aan de Henslare

Architectuur Nijkerkerstraat

Beeldkwaliteitsniveau

- duurzaamheidsmaatregelen worden geïntegreerd met de architectuur, zoals pv-panelen;
- representatieve gevels zijn hoogwaardig;
- In de rooilijn naar de Nijkerkerstraat mag enkel maximaal 50% gevuld worden met een representatieve gevel om te zorgen voor een samenhang met de naastgelegen bebouwing aan de Nijkerkerstraat.

Reclame uitingen

- integreren in het ontwerp van het gebouw;
- losstaande reclamezuilen zijn verboden;
- ondergeschikt aan architectonische uitdrukking;
- reclame ondersteunende verlichting is buiten openingstijden verboden;
- lichtbakken aan randen bedrijventerrein verboden.

Dakvorm

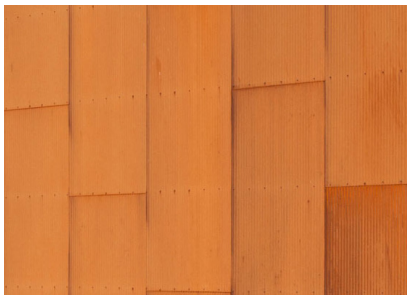
- Het hoofdgebouwen krijgen een verbijzondering van het dakvlak door het gebruik van één of meerdere kappen.
- eenvoudige dakvormen door gebruik van platte daken is toegegestaan in het bijgebouw, bij voorkeur een verbijzondering in het dakvlak wat overeenkomstig is met de gebouwen aan de Nijkerkerstraat.

Materiaal en kleurstelling

- natuurlijke materialen en kleurstellingen (geel, oranje, wit en bruin);
- landelijke uitstraling bereiken door het gebruik van glas, hout en staal.

Houten voorgevel en stal typologie als hoofdgebouw

Baksteen en glas met verbijzondering in het dak



Gevelmateriaalritmiek passend bij schaal van het gebouw

3.8 Deelgebied 5

Terreininrichting

Footprint gebouw

- maximaal bouwvlak volgt kavelgrens langs de ruggen. Andere zijdes geldt een minimale afstand van 5 meter vanaf de kavelgrens.

Representatieve gevel

- minimaal 50 % van de aangegeven rooilijn vullen met representatieve gevels;
- de representatieve gevels realiseren op de aangegeven locaties en belijning. Een verdiepte ligging van de representatieve gevel is enkel toegestaan wanneer dit aangegeven is op de afbeeldingen.

Opslag

- op- en overslag in de buitenruimte achter het hoofdgebouw.

Bebouwingspercentage

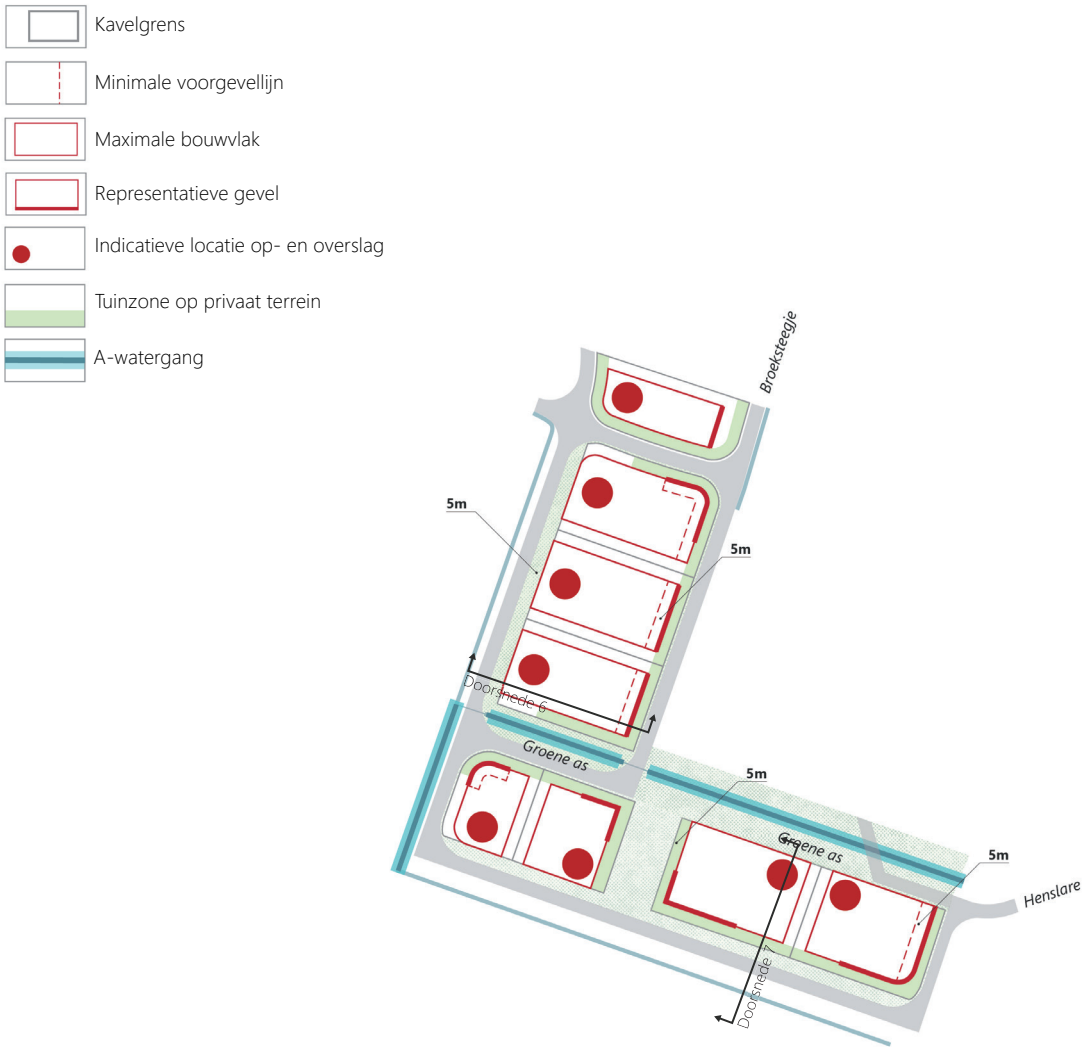
- minimaal bebouwingspercentage 35 %.

Bouwhoogte

- maximaal nokhoogte van 10 meter.

Randen

- combineer een groenzone of tuinzone met het beoogde wandelrondje.



Principekaart deelgebied 5

Markante en speelse gevel met natuurlijke elementen

Subtiel en speels gebruik van gevelmateriaal texturen

Subtiel en speels gebruik van gevelmateriaal texturen

Ritmiek, natuurlijke materialen en de menselijke maat

Architectuur

Beeldkwaliteitsniveau

- warme, landelijke uitstraling met een speels karakter;
- hoog beeldkwaliteitsniveau;
- gebouwgevels zijn expressief uitgevoerd met aandacht voor de menselijke maat. Dit betekent dat de ritmiek en maatvoering van gevelelementen kleinschalig en speels is uitgevoerd;
- de detaillering en aansluitingen zijn accenten in de architectuur;
- duurzaamheidsmaatregelen worden geïntegreerd met de architectuur, zoals pv-panelen.

Reclame uitingen

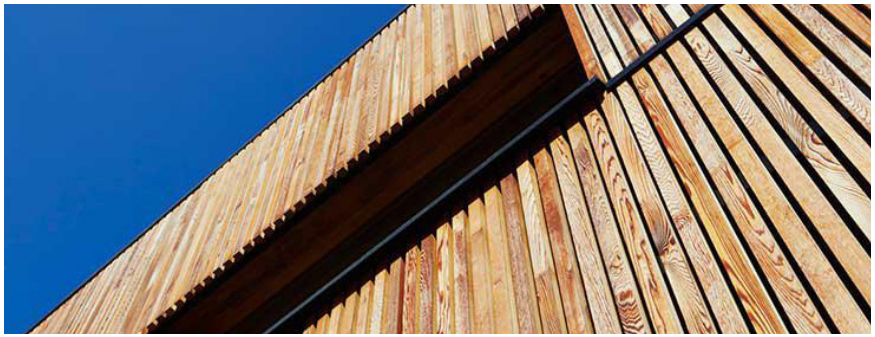
- integreren in het ontwerp van het gebouw;
- reclame ondersteunende verlichting is buiten openingstijden verboden;
- ondergeschikt aan architectonische uitdrukking;
- lichtbakken aan randen bedrijventerrein verboden.

Dakvorm

- speelse uitvoering van de dakvormen met minimaal één kap per gebouw.

Materiaal en kleurstelling

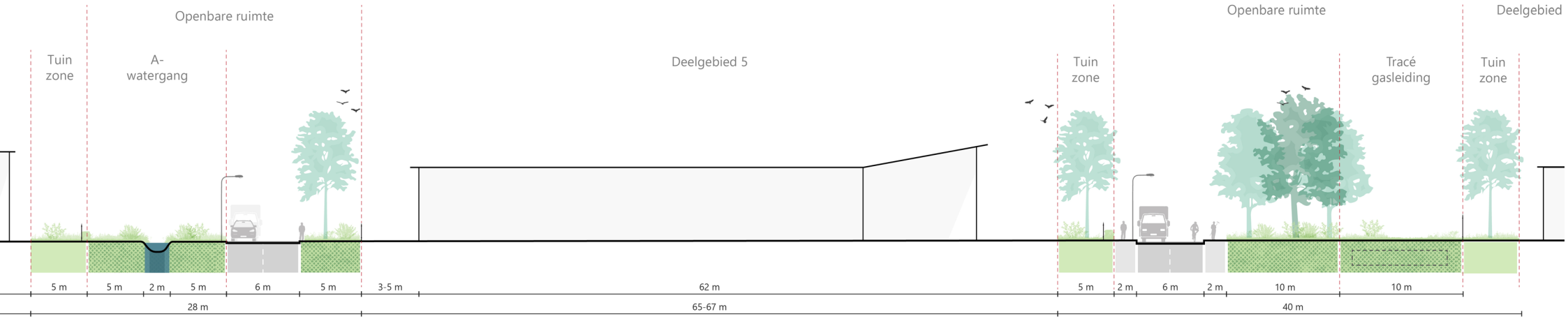
- natuurlijke materialen en lichte kleurstellingen (geel, oranje, wit en bruin);
- donkere kleuren worden terughoudend gebruikt als architectuuraccent;
- landelijke uitstraling bereiken door het gebruik van glas, baksteen en hout;
- staal wordt alleen gebruikt als accent in de gevel, bijvoorbeeld als daktrim of latei.



Warme materialen en kleuren met een verfijnde detaillering

Steen in orthogonaal verband

Warme kleuren baksteen, fijnmazigheid reliëf



Doorsnede 6: Genomen van deelgebied 3 naar 6

Openbare ruimte

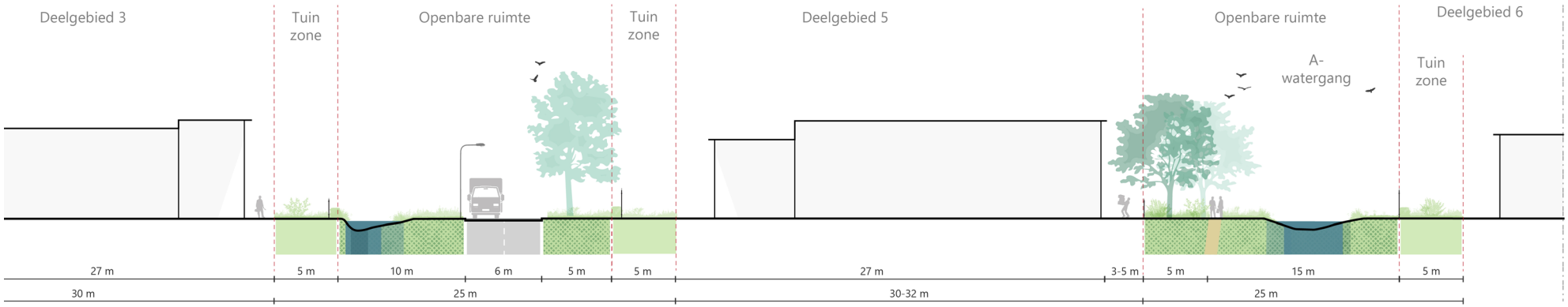
Overgang naar deelgebied 3

- de groenassen worden ingericht met hoge grassen en/of kruiden en struiken. De watergang krijgt aan de noordzijde een natuurvriendelijke oever;
- de berm van de weg wordt voorzien van bomen aan de oost- en noordzijde en meerlaagse onderbeplanting.

Kruidenrijke onderbeplanting op het bedrijventerrein

Overgang naar deelgebied 6

- de groene strook langs het Broeksteegje wordt voorzien van struiken en/of hoog gras. Bomen tot eerste orde hoogte zijn toegestaan, mits het zicht op bebouwing van deelgebied 6 in stand blijft;
- de groenstrook ten noorden van de zuidelijke kavels worden voorzien van een watergang. Deze watergang heeft een natuurlijk karakter met hoge grassen en struiken. Mogelijk wordt deze groenstrook met watergang voorzien van een ecologische oever en waterretentie.



Doorsnede 7: Vanuit deelgebied 3 naar deelgebied 6

Kruidenrijke onderbeplanting afwisselend met hoge grassen

Gevarieerde aanplant van onderbegroeiing en accentbomen

Bloem- en kruidenrijke bermen op het bedrijventerrein

Ecologische oever met waterretentie in de groene as die aansluit op de waterstructuur.

3.9 Deelgebied 6

Terreininrichting

Bouwvlak

- afstand tussen bouwvlakken is minimaal 8 meter. Per kavel is het bouwvlak op 4 meter afstand tot de kavelgrens voorzien.

Representatieve gevel

- hoekkavel krijgt een driezijdige representatieve gevel;
- voor de plaatsing van de representatieve gevels zijn een minimale en maximale ligging ten opzichte van de kavelrand aangegeven;
- de representatieve gevel is ten minste 50 % en maximaal 70 % van de bouwvlakbreedte.

Opslag

- zie indicatieve locaties voor opslag in de buitenruimte;
- het streven is dat de op- en overslag uit het zicht van de openbare ruimte plaatsvindt.

Bebouwingspercentage

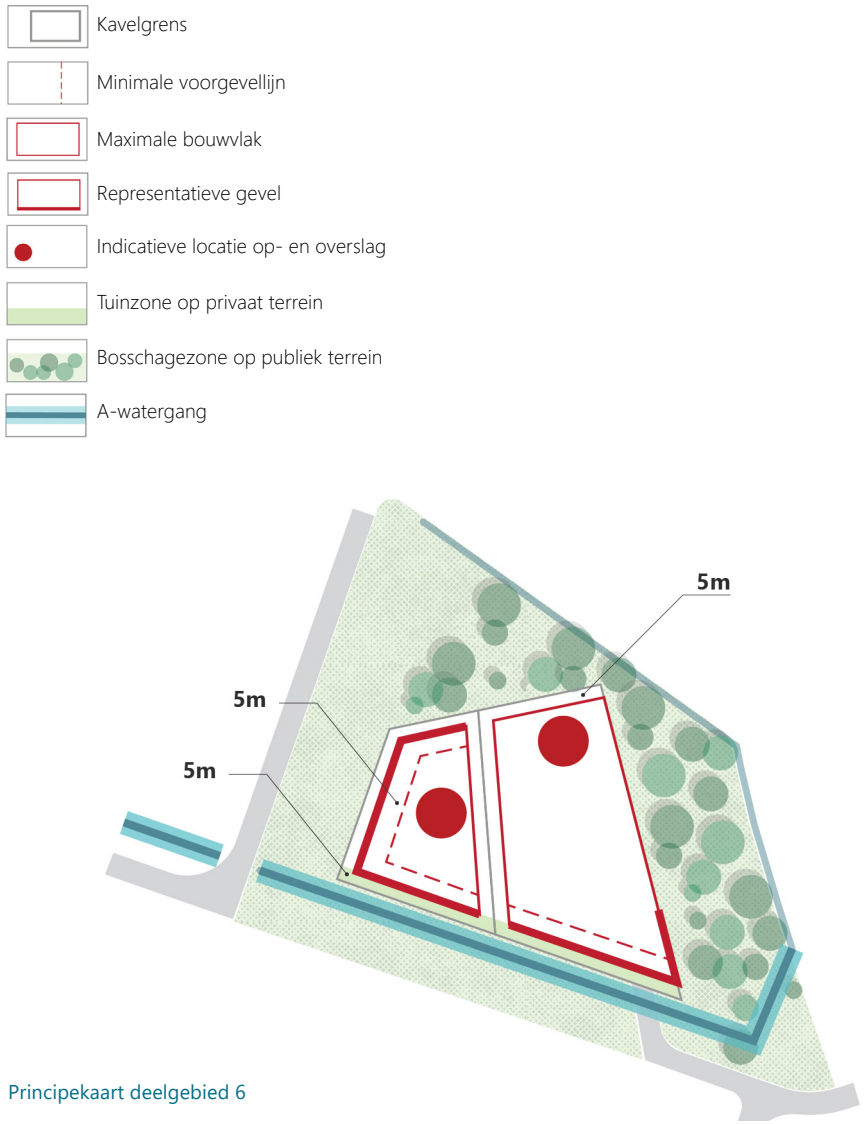
- minimaal bebouwingspercentage 30 %.

Bouwhoogte

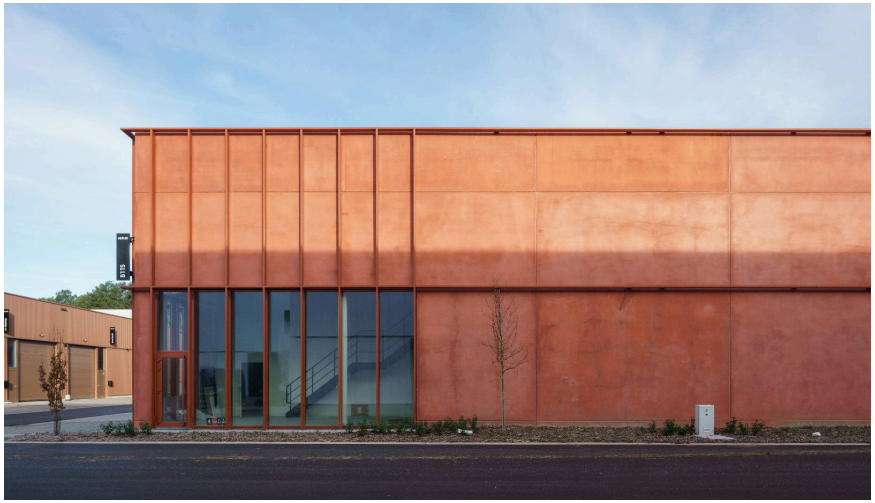
- maximale nokhoogte van 10 meter.

Randen

- tuinzone van 5 meter diep voorzien aan de openbare ruimte van het bedrijventerrein inclusief haag van 1,0 meter.



Principekaart deelgebied 6



Representatieve gevel met verbijzondering met glaspartij

Transparante gevel met een menselijke schaal aan de representatieve zijde

Transparante plint met subtiele representativiteit in de opbouw aan een groene tuinzone

Glooiende hoekafrondingen zorgen voor hoogwaardig beeld en benadrukken hoekfunctie

Deelgebied 6

Architectuur

Beeldkwaliteitsniveau

- intieme, moderne uitstraling met een speels karakter dat aansluit op deelgebied 5;
- gebouwgevels worden expressief uitgevoerd met aandacht voor de menselijke schaal door de detaillering en materiaalkeuze. Schaal- en maatvoering in de gevelopbouw is kleinschalig;
- duurzaamheidsmaatregelen worden geïntegreerd met de architectuur, zoals pv-panelen;
- hoge beeldkwaliteit bebouwing.

Reclame uitingen

- integreren in het ontwerp van het gebouw;
- ondergeschikt aan architectonische uitdrukking;
- lichtbakken aan randen bedrijventerrein verboden.

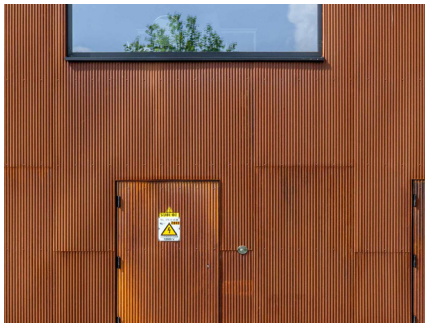
Dakvorm

- uitvoering met één of meerdere kappen is toegestaan maar is niet verplicht.

Materiaal en kleurstelling

- qua materialisering wordt aangesloten op moderne, stoere uitstraling van deelgebied 4;
- natuurlijke materialen en kleurstellingen (geel, oranje, wit en bruin);
- landelijke uitstraling bereiken door het gebruik van glas, baksteen, hout en staal.

Witte beplating met reliëfwerking



Zorgvuldige architectonische integratie

Reliëf- en textuurwerking

Reliëf in de beplating en het gevelmateriaal

Openbare ruimte

Overgang naar deelgebied 5

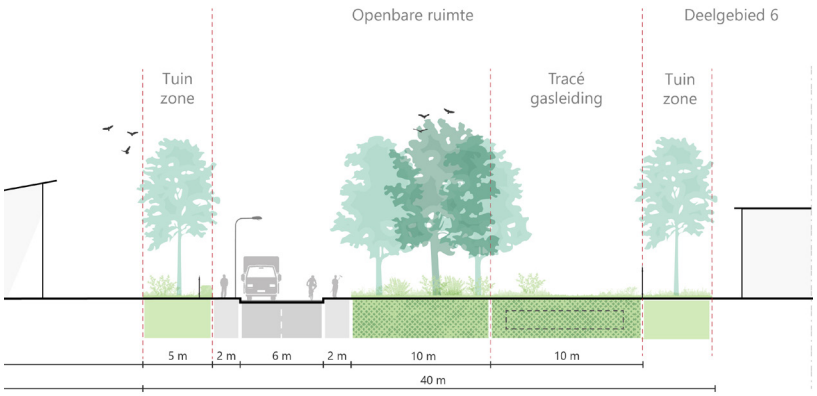
- de groene strook langs het Broeksteegje wordt voorzien van struiken en/ of hoog gras. Bomen tot eerste orde hoogte zijn toegestaan, mits zicht op bebouwing van deelgebied 6 in stand blijft;
- de groenstrook ten noorden van de zuidelijke kavels is voorzien van een watergang. Deze watergang heeft een natuurlijk karakter met hoge grassen en struiken. Mogelijk wordt deze groenstrook met watergang voorzien van een ecologische oever en waterretentie.

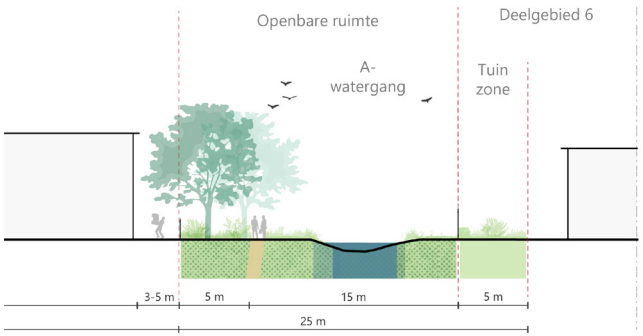
Bosschages

- plant de bosschagezone aan met 1e orde bomen, heesters, en ondervegetatie.

Waterretentie zone

- ten noorden van de kavels is een waterretentiezone voorzien;
- beplanting rond de waterretentie bestaat uit hoge (natte) grassen en kruidgewassen. Dit wordt afgewisseld met struiken en bomen van verschillende orde grootte.





Witteveen+Bos Raadgevende
ingenieurs B.V. | Deventer
Daalsesingel 51c
Postbus 24087
3502 MB Utrecht
+31 (0)30 765 19 00
www.witteveenbos.com

Bijlage 3 Nota parkeernormen Putten

Gemeente Putten

Nota Parkeer-normen Putten

Omdat we ons verplaatsen

adviseurs mobiliteit

Goudappel Coffeng

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Gemeente Putten

Nota Parkeernormen Putten

Datum 28 oktober 2016
Kenmerk PTN005/Rta/0035.01
Eerste versie

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	Gemeente Putten
Titel rapport	Nota Parkeernormen Putten
Kenmerk	PTN005/Rta/0035.01
Datum publicatie	28 oktober 2016

Inhoud Pagina

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Wijziging juridisch kader	1
1.2	Huidige regeling Parkeernota 2008	2
2	**Parkeernormen**	**3**
2.1	Achtergronden	3
2.2	Gebiedsindeling	5
2.3	De parkeernorm	6
3	**Toepassingskader**	**10**
3.1	Stap 1: Berekening parkeerbehoefte	10
3.2	Stap 2: Confrontatie met parkeeraanbod	13
3.3	Stap 3 (optioneel): Afwijkingsmogelijkheden	14
3.4	Stap 4: Indienen vergunningaanvraag	16
3.5	Stap 5: Toetsing door gemeente en vastleggen van afspraken	16

1

Inleiding

De Nota Parkeernormen van de gemeente Putten is opgesteld als uitwerking van het geactualiseerde parkeerbeleid van de gemeente. Deze nota beoogt het vastleggen van de Puttense parkeernormen en het bepalen van een transparant en eenduidig toepassingskader. Alvorens in de volgende hoofdstukken op deze elementen in te gaan, volgt hierna eerst een beknopte toelichting op het juridisch kader en de wijze waarop Putten tot op heden de regels heeft toepast.

1.1 Wijziging juridisch kader

De juridische verankering van parkeernormen vond plaats via de Bouwverordening. De wetgever wil dat stedenbouwkundige bepalingen zoals parkeernormen in de toekomst uitsluitend in Bestemmingsplannen (en vanaf 2019 Omgevingsplan) worden opgenomen. Op 29 november 2014 is daarom de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. De Reparatiewet neemt onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening. Dit betekent dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening geleidelijk via overgangsrecht zullen 'uitsterven'. De Reparatiewet hanteert een overgangstermijn die loopt tot 1 juli 2018. Het nieuwe recht treedt echter al eerder in werking wanneer voor 1 juli 2018 een (nieuw) bestemmingsplan wordt vastgesteld. Stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening zijn niet meer van toepassing wanneer ontwerpbestemmingsplannen die op dit moment in procedure zijn, (definitief) worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit betekent dat artikel 2.5.30 van de bouwverordening niet meer van toepassing is en het voorzien in de benodigde parkeerruimte dus via het bestemmingsplan geregeld moet worden. De mogelijkheid bestaat dan bijvoorbeeld om parkeereisen via een voorwaardelijke verplichting aan ontwikkelingen te koppelen.

Het regelen van het parkeren in een bestemmingsplan zoals de wetgever dit heeft beoogd brengt nadelen met zich mee: iedere wijziging van de parkeernormen of het geven van een ontheffing in een bestemmingsplan zal impliceren dat het bestemmingsplan opnieuw moet worden gewijzigd. Dit is een procedure die veel ingrijpender is dan de werkwijze via de Bouwverordening. Om dit te ondervangen is per 1 november 2014 het

Besluit Quick Wins in werking getreden. In tegenstelling tot het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dat in 2008 als uitwerking op de Wro is vastgesteld, maakt dit besluit het mogelijk vanuit bestemmingsplannen naar beleidsdocumenten te verwijzen. Hierdoor kan een parkeernorm in het bestemmingsplan via beleidsregels verder worden uitgewerkt. Dit betekent dat de werkwijze weer vergelijkbaar is met de werkwijze met de Bouwverordening.

Deze parkeernormennota is zo´n beleidsdocument waarin de parkeernormen zijn uitgewerkt. Met het vaststellen van deze parkeernormennota legt de gemeente Putten de afspraken inzake parkeernormering vast en kan in de bestemmingsplannen hiernaar worden verwezen.

Overgangsregeling parkeernormen
Voor bestaande bouwinitiatieven is een overgangsregeling van toepassing. Deze houdt in dat bij de gemeente op dit moment (datum vaststelling) bekende bouwinitiatieven nog maximaal één jaar na publicatiedatum van deze nota een vergunningverzoek kunnen indienen op basis van de oude gemeentelijke parkeernormen (Parkeernota Centrum Putten, 2008).

1.2 Huidige regeling Parkeernota 2008

De juridische verankering van de parkeernormen, zoals opgenomen in de Parkeernota Centrum Putten, 2008 vond plaats via de Bouwverordening. In artikel 2.5.30, lid 1 van de Bouwverordening staat hierover het volgende omschreven:
'*Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto´s in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorende, onbebouwde blijvende terrein´.*

Wat *in voldoende mate* is, is niet in de Bouwverordening opgenomen. In 2008 heeft de gemeente Putten in haar parkeernota parkeernormen vastgelegd. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW uit 2008. In 2012 heeft CROW de parkeerkencijfers geactualiseerd. De parkeernormen in Putten zijn echter nog niet gewijzigd. Deze Nota Parkeernormen is daarom een actualisering van de parkeernormen uit de Parkeernota Centrum Putten, 2008, waaraan is toegevoegd hoe met deze parkeernormen moet worden omgegaan.

2

Parkeernormen

Bij het formuleren van de parkeernormen is het belangrijk dat deze recht doen aan de plaatselijke situatie. Dit betekent dat binnen de gemeente Putten verschillende parkeernormen voor dezelfde functie kunnen gelden, afhankelijk van de locatie van de functie.

De gemeente Putten kiest, net als in 2008, voor de meest recente parkeerkencijfers van CROW (publicatie 317) als basis voor de gemeentelijke parkeernormering. De hoogte van de parkeernorm is onder andere afhankelijk van het autobezit en autogebruik. In dit hoofdstuk worden de gemaakte keuzes toegelicht.

2.1 Achtergronden

Stedelijkheidsgraad

De stedelijkheidsgraad van een gebied zegt iets over de bebouwingsdichtheid en de aanwezigheid van voorzieningen in de nabijheid. Naar mate de stedelijkheid toeneemt, zijn de afstanden tot voorzieningen kleiner en kunnen meer functies lopend, met de fiets of met het openbaar vervoer goed bereikt worden. Hierdoor daalt in het algemeen het autobezit en autogebruik en daarmee de vraag naar parkeerruimte. De stedelijkheidsgraad is door het CBS (http://stattline.cbs.nl) gedefinieerd op basis van de omgevingsadressendichtheid. De verdeling van stedelijkheidsgraden in Putten is opgenomen in tabel 2.1.

	omgevings-adressen-dichtheid	stedelijkheids-graad
	per km²	
Putten	874	4 (weinig)
0000 Putten-Centrum	1559	2 (sterk)
0001 Putten-Zuid-Oost	1320	3 (matig)
0002 Putten-Noord	832	4 (weinig)
0003 Putten-Zuid-West	1321	3 (matig)
0004 Putten-Stationsstraat industriegebied	814	4 (weinig)
0005 Verspreide huizen Hell en Diermen	19	5 (niet)
0006 Verspr.h. Huinen en Halvinkhuizen	354	5 (niet)
0007 Verspreide huizen Gerven	43	5 (niet)
0008 Verspr.h. Norden, Bijsteren en Hoef	297	5 (niet)
0009 Verspreide huizen Nulde	35	5 (niet)
0100 Koudhoorn	94	5 (niet)
0108 Verspr.h. Krachtighuizen en omgeving	349	5 (niet)
0109 Verspreide huizen bosgebied	112	5 (niet)

Tabel 2.1: Stedelijkheidsgraad van gebieden in Putten

Op basis van de omgevingsadressendichtheid in Putten is ervoor gekozen om de CROW-parkeerkencijfers voor weinig stedelijke gebieden (4) als uitgangspunt te hanteren.

Autobezit

Het autobezit in Putten bedraagt 1,2 personenauto per huishouden (exclusief lease-auto's en bedrijfsvoertuigen). Hiermee is het autobezit in Putten gelijk aan het gemiddelde autobezit van alle gemeentes met een stedelijkheidsgraad 4 (weinig stedelijk).[1]

Op basis van het autobezit in Putten is ervoor gekozen om de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt te hanteren.

2.2 Gebiedsindeling

De gebiedsindeling sluit aan bij de begrenzing van de inbreidingsnotitie 2015.[2] De volgende drie gebieden worden onderscheiden:

gebieden Nota Parkeernormen	gebieden inbreidingsnotitie 2015
centrum	centrum + overgangsgebied centrum
overig Putten	kom
buitengebied	alles buiten kom

Tabel 2.2: Gebiedsindeling Nota Parkeernormen en inbreidingsnotitie 2015

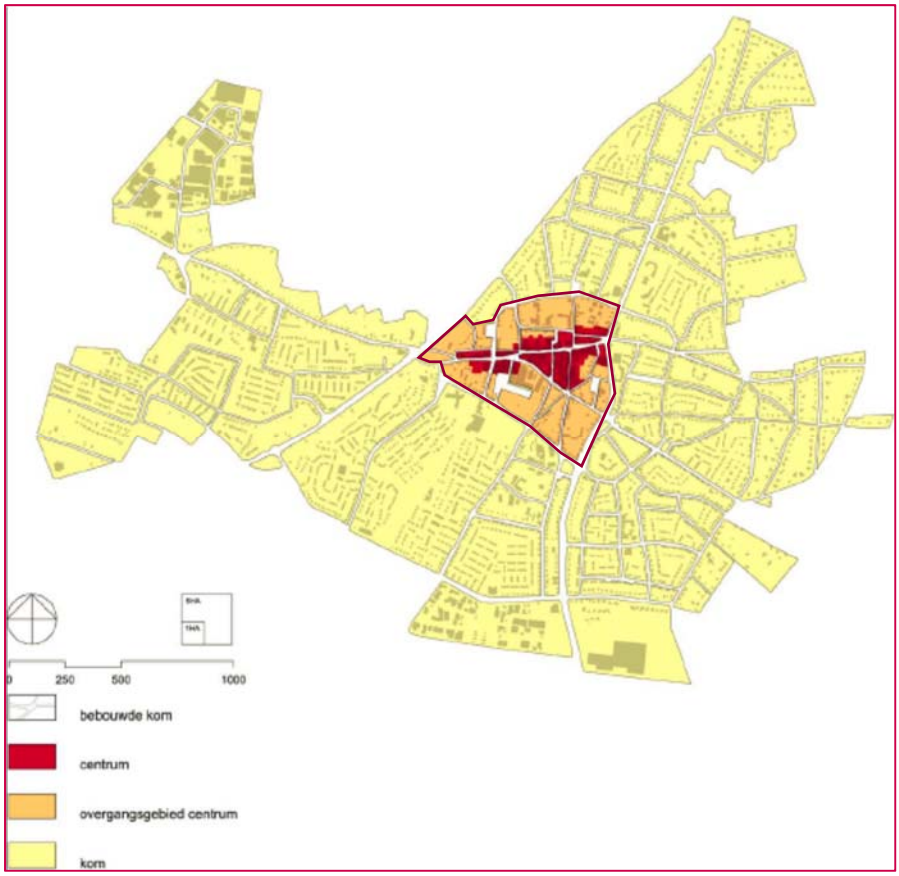
In figuur 2.1 is de gebiedsindeling opgenomen.

CROW maakt onderscheid in vier stedelijke zones: centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Aangezien Putten een compact centrum heeft en in het overgangsgebied de belangrijkste parkeerlocaties en supermarkten zijn gevestigd, is ervoor gekozen om het gebied binnen de centrumring als één zone te beschouwen en om daarom drie stedelijke zones te onderscheiden, namelijk centrum, overig Putten en buitengebied. In tabel 2.3 is aangegeven hoe de indeling van stedelijke zone van CROW van toepassing is op Putten.

gebied	stedelijke zone CROW
Centrum	centrum
overig Putten	rest bebouwde kom
buitengebied	buitengebied

Tabel 2.3: Toepassing CROW-indeling in Putten

1 Bron: http://stattline.cbs.nl.
2 Inbreidingsnotitie bebouwde kom 2015, Gemeente Putten, Maart 2015.



Figuur 2.1: Gebiedsindeling parkeernormen Putten

2.3 De parkeernorm

De in deze nota opgenomen parkeernormen zijn minimum normen. Dit betekent dat ten minste het aantal aangegeven parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden.
Niet voor alle functies zijn parkeernormen opgesteld. Alleen voor de veel voorkomende en de voor Putten specifieke functies zijn parkeernormen geformuleerd. Voor de overige functies worden de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt voor de minimum norm gehanteerd. Op basis van het specifieke profiel van de functie kan vervolgens de parkeerbehoefte worden berekend. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de specifieke eigenschappen van de functie.

Een parkeernorm is opgebouwd uit een gebruikers- en een bezoekersdeel. In de tabellen waarin de parkeernormen voor de verschillende functies zijn opgenomen, is naast de volledige parkeernorm het aandeel bezoekers (bezoekersdeel) inzichtelijk gemaakt. Dit aandeel is onder andere relevant indien parkeervoorzieningen bij een functie voornamelijk op eigen terrein worden gerealiseerd en niet openbaar toegankelijk zijn, het bezoekersdeel dient namelijk altijd openbaar toegankelijk te zijn.

Het is aan de aanvrager van de omgevingsvergunning om de parkeerbehoefte inzichtelijk te maken. Op basis van de door de aanvrager aangedragen argumenten en overwegingen toetst de gemeente aan de parkeereis.

2.3.1 Wonen

In Putten is ervoor gekozen om de verscheidenheid aan woningen die CROW hanteert bij haar kencijfers te vereenvoudigen en te relateren aan het bruto vloeroppervlak achter de voordeur (m^2 bvo).[3] CROW relateert de kencijfers aan de prijsklasse en type. Ook het onderscheid tussen koop of huur wordt niet gehanteerd aangezien dit verschil nauwelijks relevant is voor de parkeerbehoefte als de woninggrootte wordt meegerekend.

Wonen	centrum	overig Putten	buitengebied	eenheid	waarvan bezoekersdeel
*woning tot 40 m^2	0,55	0,7	1,0	per woning	0,2 pp
woning 40 - 80 m^2 (niet gestapeld) of 40 - 65 m^2 gestapeld	1,3	1,6	1,6	per woning	0,3 pp
woning 80 - 150m^2 (niet gestapeld) of 65 - 120 m^2 gestapeld	1,4	1,9	1,9	per woning	0,3 pp
woning > 150 m^2 (niet gestapeld) of > 120 m^2 gestapeld	1,6	2,1	2,1	per woning	0,3 pp
aanleunwoning	1,1	1,2	1,2	per woning	0,3 pp
verpleeg/verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	per woon-eenheid	0,3 pp

* Geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige woningen. Deze woningen zijn doorgaans studio's en geschikt voor eenpersoonshuishoudens.

Tabel 2.4: Parkeernormen wonen

De woningoppervlakte betreft het totale bruto vloeroppervlak (BVO) van de woning achter de voordeur, gemeten volgens de meetmethoden van NEN2580. Gemeenschappelijke ruimten bij meergezinswoningen blijven dus buiten beschouwing. De NEN-norm beschouwt ook de 'parkeerruimte' als onderdeel van de BVO. In afwijking hiervan wordt deze ruimte niet gezien als oppervlak van de woning achter de voordeur en telt deze dus niet mee.

Zorgwoningen

In de regel worden aanleunwoningen gebouwd tegen of in de nabijheid van een verzorgingshuis. Deze woningen zijn bedoeld voor ouderen die nog redelijk mobiel zijn en geen grote gezondheidsproblemen hebben. De bewoners profiteren van de diensten van het verzorgingscentrum, terwijl ze toch redelijk zelfstandig kunnen wonen. Dit type woningen is kleiner dan 100 m^2 bvo en komt onder de volgende benamingen voor: aanleunwoningen, appartementen met zorg binnen handbereik, ouderenwoning, serviceflat, woonzorgcomplex en zelfstandige seniorenwoning.

[3] In een vroeg stadium is bij nieuwbouw- en functieverandering de oppervlakte al bekend. Over de maat 'bvo' (oppervlakte achter de voordeur, gemeten conform de meetmethoden van NEN2580) bestaat, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de maat 'gebruiksoppervlakte' (gbo) geen onduidelijkheid in de planfase.

De functie zorgwoningen kan breed worden geïnterpreteerd. Daarom geldt voor deze functie het volgende onderscheid:

- Intramurale zorgwoningen voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (dagverzorging). Deze zorgwoningen vallen onder de categorie verpleeg-/verzorgingshuis.
- Extramurale zorgwoningen voor zorgbehoevenden met behoefte aan zorg op afroep. Dit type zorgwoningen valt onder de categorie aanleunwoning.
- Extramurale zorgwoningen voor vitale bewoners. Voor dit type zorgwoningen gelden de parkeernormen voor reguliere woningen.

Bij overlap wordt gerekend met de categorie met de hoogste parkeernorm.

2.3.2 Werkgelegenheid

Voor de meest voorkomende werkgelegenheidsfuncties zijn parkeernormen vastgelegd.

werken	centrum	overig Putten	buiten-gebied	eenheid	waarvan bezoekersdeel
kantoor	1,85	2,55	2,55	per 100 m^2 bvo	5%
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	1,55	2,35	2,35	per 100 m^2 bvo	5%
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	0,65	1,05	1,05	per 100 m^2 bvo	5%

Tabel 2.5 Parkeernormen werkgelegenheid

- Onder arbeidsextensieve/bezoekers extensieve bedrijven worden bedrijven verstaan zoals een loods, opslag of transportbedrijf. Bij deze bedrijven geldt globaal 1 arbeidsplaats per 30-50 m^2 bvo.
- Arbeidsintensieve/bezoekers extensieve bedrijven zijn bijvoorbeeld industrie, garagebedrijf, laboratorium of werkplaatsen. Bij deze bedrijven geldt globaal 1 arbeidsplaats per 25-35 m^2 bvo.

2.3.3 Winkels

Voor een aantal winkelfuncties zijn specifieke parkeernormen bepaald. Deze parkeernormen zijn specifiek voor Putten. Ten opzichte van CROW zijn een aantal functies samengevoegd, aangezien het bij de realisatie van de functie op voorhand niet vast te stellen is, welk type detailhandel zich hier zal vestigen. Daarnaast geldt dat functieverandering in de loop van tijd regelmatig kan optreden.

Alleen voor de meest voorkomende winkelfuncties zijn parkeernormen opgesteld. Voor de minder voorkomende functies, zoals bouwmarkt, tuincentrum of meubelboulevard gelden de CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt.

winkelen	centrum	overig Putten	buiten-gebied	eenheid	waarvan bezoekersdeel
detailhandel	3,7	4,0	4,1	per 100 m^2 bvo	85%
supermarkt	4,1	6,2	7,5	per 100 m^2 bvo	95%
commerciële dienstverlening	2,45	3,55	3,55	per 100 m^2 bvo	20%

Tabel 2.6: Parkeernormen winkels

Onder commerciële dienstverlening worden bedrijven verstaan zoals een makelaar, hypotheekverstrekker, kapper of zonnebankstudio.

2.3.4 Overige functies

Voor de overige functies, zoals zorg, onderwijs en leisure, gelden de CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt. Daarbij wordt het gemiddelde CROW-parkeerkencijfer als uitgangspunt voor de minimum norm gehanteerd. Op basis van de door aanvrager aangedragen argumenten en overwegingen toetst de gemeente de onderbouwing van de parkeerbehoefte en is afwijking van deze kencijfers mogelijk.

3

Toepassingskader

Bij de toepassing van de parkeernormering worden de volgende stappen doorlopen:

1. Berekening parkeerbehoefte;
2. Confrontatie parkeerbehoefte met gepland parkeeraanbod;
3. Afwijkingsmogelijkheden als de parkeerbehoefte groter is dan het parkeeraanbod;
4. Indiening vergunningaanvraag;
5. Toetsing aanvraag en (juridisch) vastleggen van afspraken.

Het doorlopen van deze stappen heeft als doel te komen tot een ontwikkeling met een passende parkeeroplossing, zonder dat dit leidt tot parkeeroverlast in de omgeving. Hierna worden alle stappen nader toegelicht.

3.1 Stap 1: Berekening parkeerbehoefte

De parkeernorm wordt gebruikt om de parkeerbehoefte te berekenen. Hiervoor wordt de omvang van de functie vermenigvuldigd met de parkeernorm. Wanneer meerdere functies binnen een ontwikkeling worden gerealiseerd, wordt de parkeerbehoefte van de gehele ontwikkeling bepaald door de berekende parkeerbehoefte van de losse functies bij elkaar op te tellen. .

3.1.1 Afronden

De berekende parkeerbehoefte wordt tussentijds niet afgerond. Pas bij het bepalen van de parkeeroplossing ten behoeve van het indienen van de aanvraag (stap 4) wordt het aantal parkeerplaatsen cijfermatig afgerond op hele parkeerplaatsen. Hierbij wordt tot 0,5 parkeerplaatsen afgerond naar beneden en vanaf 0,5 parkeerplaatsen naar boven.

3.1.2 Dubbelgebruik van parkeerplaatsen

Indien binnen de ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd, is het mogelijk rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, bijvoorbeeld overdag door werkers en ’s avonds door bewoners. Voorwaarde is wel dat de aanvrager in het bouwplan vastlegt dat de voor dubbelgebruik meegerekende parkeercapaciteit voor alle gebruikers van het bouwplan toegankelijk is. Dat betekent dat exclusief voor functies ge-

reserveerde parkeerplaatsen daarvan geen deel uitmaken. Dubbelgebruik wordt berekend volgens de methodiek van CROW-publicatie 317. Om de mogelijkheden voor dubbelgebruik te bepalen worden de aanwezigheidspercentages gehanteerd, die in tabel 3.1 zijn vermeld.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%*
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%*
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%*
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
sportfunctie buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
sociaal medisch	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeghuis/serviceflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
ziekenhuis patiënten/bezoekers	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

* In geval van opening op zondag gelden de aanwezigheidspercentages van koopavond

Tabel 3.1: Aanwezigheidspercentages Putten

3.1.3 Rekening houden met bestaande situatie

Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen mag rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop en nieuwbouw of van functiewijziging ook de parkeerbehoefte van bestaande, te vervallen, functies wordt bepaald. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeerbehoefte van de nieuwe functies, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog benodigd is. Uitgangspunt bij deze regel is dat de parkeerbehoefte van het meest recente legale gebruik enkel mag worden gecorrigeerd op de parkeerbehoefte van de nieuwe functie indien het pand niet langer dan vijf jaar leegstaat. Wanneer bij de parkeeroplossing voor de bestaande situatie gebruik is gemaakt van dubbelgebruik van parkeerplaatsen of van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zal bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de bestaande functies tevens rekening moeten worden gehouden met aanwezigheidspercentages.

Bij de correctie van de parkeerbehoefte in verband met eventuele bestaande functies dient tevens rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van parkeercapaciteit. Indien als gevolg van de nieuwbouw een deel van de bestaande capaciteit komt te vervallen dan dient de bestaande parkeerbehoefte hiermee gecorrigeerd te worden.

Voorbeeld berekening parkeerbehoefte

Een bestaand kantoorgebouw van 2.000 m^2 bvo wordt gesloopt en op deze locatie wordt een supermarkt van 1.000 m^2 bvo gerealiseerd. Het kantoorgebouw heeft geen eigen parkeergelegenheid (dus geen parkeerplaatsen op eigen terrein). De parkeeroplossing van het kantoorgebouw was gelegen in de openbare ruimte.

De berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen is dan als volgt:

- Parkeerbehoefte supermarkt
  1.000 m^2 bvo supermarkt x parkeernorm (4,1/100) = 41,0 parkeerplaatsen.
- Parkeeroplossing in de openbare ruimte, dus rekening houden met dubbelgebruik (in dit voorbeeld wordt naar 2 momenten gekeken; bij de onderbouwing zijn alle drukke cq maatgevende momenten van de betreffende functies benodigd).
- Parkeerbehoefte per moment:
  werkdagmiddag: 41,0 x 60% = 24,6
  zaterdagmiddag: 41,0 x 100% = 41,0
- Rekening houden met bestaande situatie
  parkeerbehoefte kantoor: 2.000 m^2 bvo x 1,85 (parkeernorm) = 37,0
  werkdagmiddag: 37,0 x 100% = 37,0
  zaterdagmiddag: 37,0 x 0% = 0,0
- Extra benodigde parkeerplaatsen (nieuw minus oud)
  werkdagmiddag: 24,6 – 37,0 = -12.4 parkeerplaatsen
  zaterdagmiddag: 41,0 – 0,0 = 41,0 parkeerplaatsen.

Voor dit plan dienen om de parkeerbehoefte op te vangen 41 parkeerplaatsen extra gerealiseerd te worden. Het kantoorgebouw had immers geen parkeerbehoefte op zaterdagmiddag.

3.1.4 Parkeerbehoefte maximaal twee parkeerplaatsen

Voor verbouwplannen of functiewijzigingen van niet-woonfuncties, waarbij de (eventueel gecorrigeerde) parkeerbehoefte niet groter is dan 2 parkeerplaatsen is het niet nodig de parkeerplaatsen te realiseren. Hierdoor zijn kleine ontwikkelingen, bijvoorbeeld een beperkte uitbreiding van een onderneming, eenvoudiger te realiseren. Uitgangspunt hierbij is dat voor dezelfde locatie in de afgelopen 5 jaar niet eerder van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt.

3.1.5 Ontwikkelingen kleiner dan 100 m^2 bvo

Voor bouw- of uitbreidingsplannen van niet-woonfuncties, met een omvang van minder dan 100 m^2 bvo is het niet nodig de parkeerplaatsen te realiseren. Hierdoor zijn kleine ontwikkelingen, eenvoudiger te realiseren. Uitgangspunt hierbij is dat voor dezelfde locatie in de afgelopen 5 jaar niet eerder van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt.

3.1.6 Centrumgebonden functies in centrum Putten

Voor nieuwbouwplannen, verbouwplannen of functiewijzigingen in het centrum[4] van Putten waarbij centrumgebonden functies (detailhandel en horeca) worden gerealiseerd, geldt dat wanneer deze ontwikkeling past binnen de plancapaciteit van het vigerende bestemmingsplan[5], in de parkeerbehoefte voor deze functies reeds in en rondom het centrum is voorzien. Voor de ontwikkeling van deze detailhandel- en horecafuncties is het daarom niet nodig extra parkeerplaatsen te realiseren.

3.2 Stap 2: Confrontatie met parkeeraanbod

In de tweede stap wordt de parkeerbehoefte geconfronteerd met het geplande parkeeraanbod. Wanneer het geplande parkeeraanbod groter is dan de parkeerbehoefte kan verder worden gegaan met stap 4, zo niet dan wordt stap 3 doorlopen. Uitgangspunt is dat het geplande parkeeraanbod op eigen terrein (of binnen het plangebied bij grotere ontwikkelingen) wordt gerealiseerd. Uitzondering hierop zijn de centrumgebonden functies in het centrum[4] van Putten. De parkeerbehoefte van deze functies, zolang deze past binnen de plancapaciteit van het vigerende bestemmingsplan, hoeft niet te worden gerealiseerd (zie paragraaf 3.1.6).

3.2.1 Parkeerplaatsen op eigen terrein

Een parkeerplaats geldt als parkeerplaats op eigen terrein indien:

- de parkeerplaats in eigendom is bij de aanvrager of;
- de parkeerplaats in erfpacht is uitgegeven of anderszins duurzaam verhuurd of in gebruik is gegeven aan de aanvrager of;
- in de omgevingsvergunning, bouwvergunning, de huur- of de koopovereenkomst of in de erfpachtvoorwaarden is vastgelegd dat parkeergelegenheid is bedoeld voor het adres van de aanvrager.

3.2.2 Maatvoering parkeerplaatsen op eigen terrein

Een parkeerplaats moet voldoen aan de volgende minimale afmetingen:

- ten minste 2,50 m breed en 5,50 m lang (carport of oprit);
- ten minste 2,80 m breed en 5,50 m lang (garagebox).

Kleinere parkeerplaatsen worden niet als parkeerplaats beschouwd.
Voor parkeerplaatsen in (gebouwde) parkeervoorzieningen en parkeerterreinen gelden de maten zoals opgenomen in de meest recente NEN2443:2013.

3.2.3 Rekenwaarde parkeerplaatsen op eigen terrein

Voornamelijk bij woningen blijkt in de praktijk dat bijvoorbeeld een garage(box) niet wordt gebruikt voor het stallen van de auto, maar als bergruimte. Aangezien hier bij de parkeernormen geen rekening mee wordt gehouden, kan parkeeroverlast ontstaan. Parkeerplaatsen in een garage(box), oprit of carport bij woningen worden niet als volwaardige parkeerplaats meegeteld. In tabel 3.2 is aangegeven in welke mate het parkeren op eigen terrein voor de functie wonen meetelt aan de aanbodzijde.

---

4 Dit is het centrum zoals aangeduid in figuur 2.1, dus zonder het overgangsgebied.
5 Bestemmingsplan Centrum Putten (NL.IMRO.0273.BP62113-0003), vastgesteld 7 april 2011.

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal
enkele oprit zonder garage(box)	1	0,8
lange oprit zonder garage(box) of carport	2	1,5
dubbele oprit zonder garage(box)	2	1,7
garage(box) zonder oprit (bij woning)	1	0,4
garage(box) (niet bij woning)	1	0,5
garage(box) met enkele oprit	2	1
garage(box) met lange oprit	3	1,6
garage(box) met dubbele oprit	3	1,8

Tabel 3.2: Berekeningsaantal parkeervoorzieningen bij woningen

3.3 Stap 3 (optioneel): Afwijkingsmogelijkheden

Het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Dit betekent dat het parkeren op eigen terrein, of binnen de planontwikkeling, moet plaatsvinden. Er zijn redenen denkbaar wanneer het onmogelijk of onwenselijk is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Dit is bijvoorbeeld bij overwegende bezwaren bij:

- Ontsluiting van het bouwplan;
- Overwegingen van verkeersveiligheid;
- Toepassing van andere wettelijke kaders;
- Verstoring van dorps- of straatbeeld.

In deze gevallen is het mogelijk om af te wijken en niet de (gehele) parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren. Van belang is dat bij afwijkingen de noodzaak en de verschillende effecten zorgvuldig worden afgewogen. Om dat goed te doen dienen alle afwijkingen voldoende gemotiveerd ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders.

In de volgende paragrafen worden de belangrijkste mogelijkheden tot afwijking uitgewerkt. Om de directe link tussen bouwontwikkeling en realisatie van parkeerplaatsen te borgen, kent de gemeente Putten geen parkeerfonds waarmee de verplichting tot het realiseren van voldoende parkeerplaatsen wordt overgedragen van de initiatiefnemer naar de gemeente.

3.3.1 Benutten bestaand parkeeraanbod elders

Vanuit het principe ‘eerst benutten dan bouwen’ kan vrijstelling worden verleend op het realiseren van het benodigde parkeeraanbod als in de omgeving op acceptabele loopafstand (zie tabel 3.3 voor maximale loopafstanden) in de nodige parkeerruimte wordt voorzien. Voorwaarde is wel dat onderbouwd wordt waarom niet het volledige benodigde parkeeraanbod op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Daarnaast moet aangetoond worden dat de alternatieve parkeerruimte daadwerkelijk duurzaam beschikbaar is op tijden dat die nodig zijn voor de parkeerbehoefte van de ontwikkeling.

Tevens kan voor vervangende parkeerruimte een beroep worden gedaan op de openbare ruimte als na onafhankelijk onderzoek blijkt dat daarmee de parkeerdruk in de directe omgeving (op loopafstand van de ontwikkeling) op alle momenten in de week onder de 80% zal blijven. De kosten van het onderzoek komen voor rekening van de vergunningaanvrager. De gemeente beoordeelt de wenselijkheid om (een deel van) de parkeerbehoefte af te wentelen op de openbare ruimte.

Deze afwijkingsmogelijk is alleen niet toepasbaar voor het openbare parkeeraanbod in het centrum[6] van Putten, aangezien voor centrumgebonden functies (detailhandel en horeca) die binnen de plancapaciteit van het vigerende bestemmingsplan passen geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden. Hiervoor moet dus voldoende ruimte beschikbaar blijven.

Acceptabele loopafstanden

Als maat voor de situering van de parkeerplaatsen ten opzichte van de functies dienen de maximaal acceptabele loopafstanden. De acceptatie van de loopafstand hangt af van de parkeerduur, het motief van het bezoek aan het bestemmingsadres, de aantrekkelijkheid van de looproute en de concurrentiekracht van alternatieven. Deze factoren kunnen niet algemeen toegepast worden. In tabel 3.3 staan de acceptabele loopafstanden voor de verschillende doelgroepen, zoals de gemeente Putten deze in algemeenheid hanteert. De loopafstanden worden gemeten van deur-tot-deur met behulp van Google Maps.

gebied	bewoners en bezoek < 2 uur	werknemers en bezoek > 2 uur
centrum	200 meter	400 meter
overig Putten	100 meter	200 meter
buitengebied	50 meter	50 meter

Tabel 3.3: Maximaal acceptabele loopafstanden

3.3.2 Realiseren extra parkeerplaatsen elders

Wanneer het benutten van parkeerplaatsen elders niet mogelijk is, kan overwogen worden elders extra parkeerplaatsen te realiseren. In deze gevallen bekijkt de initiatiefnemer in overleg met de gemeente Putten of het mogelijk is de parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand (zie tabel 3.3) in de openbare ruimte te realiseren. Indien dit mogelijk is, kan worden afgeweken van het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein. De gemeente Putten zal zorg dragen voor de realisatie van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De kosten hiervoor komen voor rekening van de ontwikkelende partij. Als de initiatiefnemer ook de openbare ruimte inricht, zal hij ook op basis van richtlijnen van de gemeente Putten deze parkeerplaatsen realiseren.

Uitgangspunt hierbij is dat er ruimte moet zijn voor de realisatie van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zonder dat dit de kwaliteit van de openbare ruimte onaanvaardbaar verslechtert.

[6] Dit is het centrum zoals aangeduid in figuur 2.1, dus zonder het overgangsgebied.

3.3.3 De parkeerbehoefte van de ontwikkeling is lager

Wanneer door de initiatiefnemer afdoende kan worden onderbouwd dat de parkeerbehoefte van de ontwikkeling voor langere periode (15 jaar)[7] lager ligt dan berekend met de parkeernorm kan hiervan worden afgeweken. Hierbij dient de initiatiefnemer te onderbouwen dat:

- de doelgroep wezenlijk anders is dan gemiddeld (bijvoorbeeld in gedrag of specifieke kenmerken);
- welke lagere parkeerbehoefte wordt verwacht.

Bij het opstellen van deze onderbouwing kan de initiatiefnemer bijvoorbeeld gebruik maken van zijn reeds eerder opgestelde business- of ondernemingsplan. Bij het opstellen van deze plannen is reeds aandacht besteed aan de specifieke bezoekersdoelgroep, formule, verwachte bezoekersaantallen en verzorgingsgebied. Deze gegevens kunnen worden gebruik bij de onderbouwing van de parkeerbehoefte.

3.4 Stap 4: Indienen vergunningaanvraag

Bij het indienen van de vergunningaanvraag overlegt de initiatiefnemer ten minste:

- Het bouwplan;
- Een berekening van de parkeerbehoefte, inclusief onderbouwing;
- Indien van toepassing: een uitsplitsing naar aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (niet openbaar toegankelijk) en openbaar toegankelijke parkeerplaatsen;
- Het ontwerp van de parkeeroplossing, inclusief maatvoering en openbaarheid;
- De wijze waarop in de benodigde parkeerplaatsen zal worden voldaan door de bouwende partij;
- Bij het toepassen van afwijkingsmogelijkheden: een onderbouwing aan de hand van uitgevoerd onderzoeken, overeenkomsten/contracten en dergelijke;
- Mogelijke consequenties voor de gebruikers van het pand. Een van de mogelijke consequenties is dat bij een bouwontwikkeling de gebruikers nu en in de toekomst niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning (of ontheffing). Dit geldt ook voor locaties waar (nog) geen parkeerregulering geldt. Uitzondering hierop is de situatie dat parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

3.5 Stap 5: Toetsing door gemeente en vastleggen van afspraken

De gemeente Putten toetst de onderbouwing van de berekening van de parkeerbehoefte en de wijze waarop in deze parkeerbehoefte wordt voorzien aan deze Nota Parkeernormen Putten. Deze toetsing en de eventuele afspraken die daaruit volgen, zullen worden vastgelegd in de omgevingsvergunning en/of anterieure overeenkomst.

Het vastleggen van parkeerafspraken voor ontwikkelingen geeft de gemeente de mogelijkheid om nadien te kunnen contoleren of de parkeeroplossingen worden gebruikt zoals

[7] Met deze periode wordt geborgd dat ook eventueel volgende gebruikers eenzelfde gebruikersprofiel hebben.

ze zijn afgesproken; er kan dus handhavend worden opgetreden. Het vastleggen van de afspraken gebeurt ook om geen onduidelijkheid te laten bestaan over situaties die zich in de toekomst kunnen voordoen.

Bij afspraken kan worden gedacht aan:

- Het vastleggen dat, indien bij de berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen is uitgegaan van dubbelgebruik, de parkeerplaatsen door alle gebruikers van het pand te gebruiken zijn.
- Het vastleggen van afwijkingen, zoals het gebruik van parkeerplaatsen elders of het realiseren van minder parkeerplaatsen.
- Voorwaardelijke verplichtingen die bij de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen om bijzondere gebruikersbepalingen vast te leggen. In een bestemmingsplan kan geregeld worden dat een bepaald gebruik slechts is toegestaan als aan een bepaalde voorwaarde wordt voldaan.
- Stellen van nadere eisen. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is beperkt tot eisen die aansluiten bij in het bestemmingsplan zelf reeds gestelde regels aangaande het betreffende onderwerp of onderdeel. Er kan bijvoorbeeld worden bepaald dat niet alle parkeerplaatsen direct worden gerealiseerd, maar dat binnen de planontwikkeling ruimte wordt gereserveerd die –indien nodig- alsnog als parkeerruimte kan worden ingericht. Deze ruimte kan in eerste instantie bijvoorbeeld als groenvoorziening worden ingericht.
- Het vastleggen dat parkeergelegenheid bij woningen op eigen terrein niet mogen worden opgeheven. Op deze manier wordt voorkomen dat in gebieden waar het stedenbouwkundig ontwerp uitgaat van parkeren op eigen terrein in plaats van in de openbare ruimte, door het toevoegen van bebouwing op eigen terrein de parkeerplaats(en) op eigen terrein verdwijnt/verdwijnen.

Vestiging Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag
T (070) 305 30 53

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit
Goudappel
Coffeng