

en

en

EYCKENHAGE

Stedenbouwkundig plan
| 27 november 2023 |

EYCKENHAGE

Inleiding

| 01 Analyse

| 02 Massa studie

| 03 Algemene beeldkwaliteit

| 04 Programma

Colofon

Stedenbouwkundig plan Eyckenhage Gemert

27 november 2023

Aangeboden aan de Gemeente Gemert-Bakel

Opgesteld in samenwerking door:

Keizersberg Vastgoed B.V.

architecten|en|en

Buro Lubbers - landschapsarchitectuur & stedenbouw

Opdrachtgever:

Keizersberg Vastgoed B.V.

Groesvlaas 7

5763 PD, Milheeze

Inleiding

Keizersberg Vastgoed is voornemens om haar locatie op de hoek van de Komweg en Haageijk te Gemert te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De locatie vormt de kop van het centrum van Gemert. Tijdens de afgelopen jaren heeft Keizersberg Vastgoed een aantal concepten bedacht die mogelijk geschikt waren voor deze locatie. Bij het laatste initiatief - de ontwikkeling van een supermarkt met bovenwoningen - bleek de toekomstige detailhandelsvisie van de Gemeente Gemert-Bakel en het toekomstige Centrumplan 2022-2032 onhaalbaar. Dat heeft ertoe geleid om een geheel ander concept te bedenken.

In juni 2021 is architecten|en|en benaderd voor het ontwerp van een geheel ander concept gericht op woningbouw. De oorsprong voor het concept is terug te herleiden naar drie ontwerputgangspunten. Ten eerste moet het toekomstige Centrumplan worden omarmd om zodoende aansluiting te zoeken bij dit gemeentelijk toetsingskader. Ten tweede is de vermindering van het bebouwd oppervlak, ten opzichte van de huidige situatie, een ontwerputgangspunt. Tot slot is een stedenbouwkundige opzet met voldoende doorwaadbaarheid een uitgangspunt geweest. Dit laatste zorgt voor het tegengaan van de verdere versombering van de Elisabethplaats. Deze parkeerplaats wordt op dit moment met name geconfronteerd met de achterzijden van de linten Komweg en Haageijk. Niet altijd even fraai.

Daarnaast zou het initiatief, als kop van het centrum, een open structuur moeten krijgen om zodoende een aantrekkende werking te krijgen van verkeersstromen.

Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundige opzet die diverse malen aan diverse vakspecialisten/bestuurders van de gemeente is gepresenteerd. Uiteindelijk, na constructieve terugkoppeling vanuit deze 'werkgroep', is dit stedenbouwkundig plan tot stand gekomen. Qua woningbouwprogramma wordt aansluiting gezocht met de woonvisie. Sterker nog: dit initiatief voorziet in nog meer betaalbare huurwoningen, dan de woonvisie voor dergelijke initiatieven voorschrijft.

In dit stedenbouwkundig plan wordt de totstandkoming van de massastudie onderbouwd, de algemene beeldkwaliteit omschreven en het programma toegelicht. In het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan worden de ontwerputgangspunten toegelicht en vastgelegd. De inrichting van de buitenruimte, incl. waterberging en groenvoorzieningen zijn in het landschappelijk inrichtingsplan omschreven.

Keizersberg Vastgoed
architecten|en|en
November 2023

On

Analyse



Locatie

De locatie van het project Eyckenhage wordt ingesloten door twee traditionele linten: de Komweg en Haageijk.

De Komweg wordt hier gekenmerkt door kleinschalige woningbouwblokjes: één of anderhalve laag hoog met een langskap. Het lint van lage goten en voordeuren aan de stoep geven de Komweg hier een klassieke dorpse uitstraling tot aan de hoek met de Haageijk.

De Haageijk zelf vormt op dit punt het begin van een strook winkelpanden die het centrum van Gemert kenmerkt. Een commerciële korrel met een variatie in bouwtypes van 2 a 3 lagen hoog, variërend in leeftijd en een grote diversiteit in aanbod.



Locatie

De invloed van de rotonde op de huidige locatie is groot. De verbreding van de openbare ruimte maakt dat de twee zijden van de Haageijk hier weinig stedenbouwkundige samenhang vertonen. Anderzijds markeert de rotonde een duidelijke verandering van sfeer aan de rondweg waar de dorpse Komweg, plotseling overgaat in de veel modernere Vondellaan, gekenmerkt door zeventig en tachtiger jaren laagbouw

Aan de zuidzijde wordt de locatie begrenst door de Gasthuisgang, een traditionele steeg die de Haageijk verbindt met de Elisabethplaats. De Elisabethplaats laat zich omschrijven als *“zo'n typische parkeerplek in het achter gebied van het dorp”*. Onduidelijk in zijn achterkantenbeeld, maar essentieel voor de parkeersituatie en mobiliteit van het centrum van Gemert.



1. Komweg - lintbebouwing



2. Komweg - lintbebouwing



3. Vondellaan - brede laanstructuur



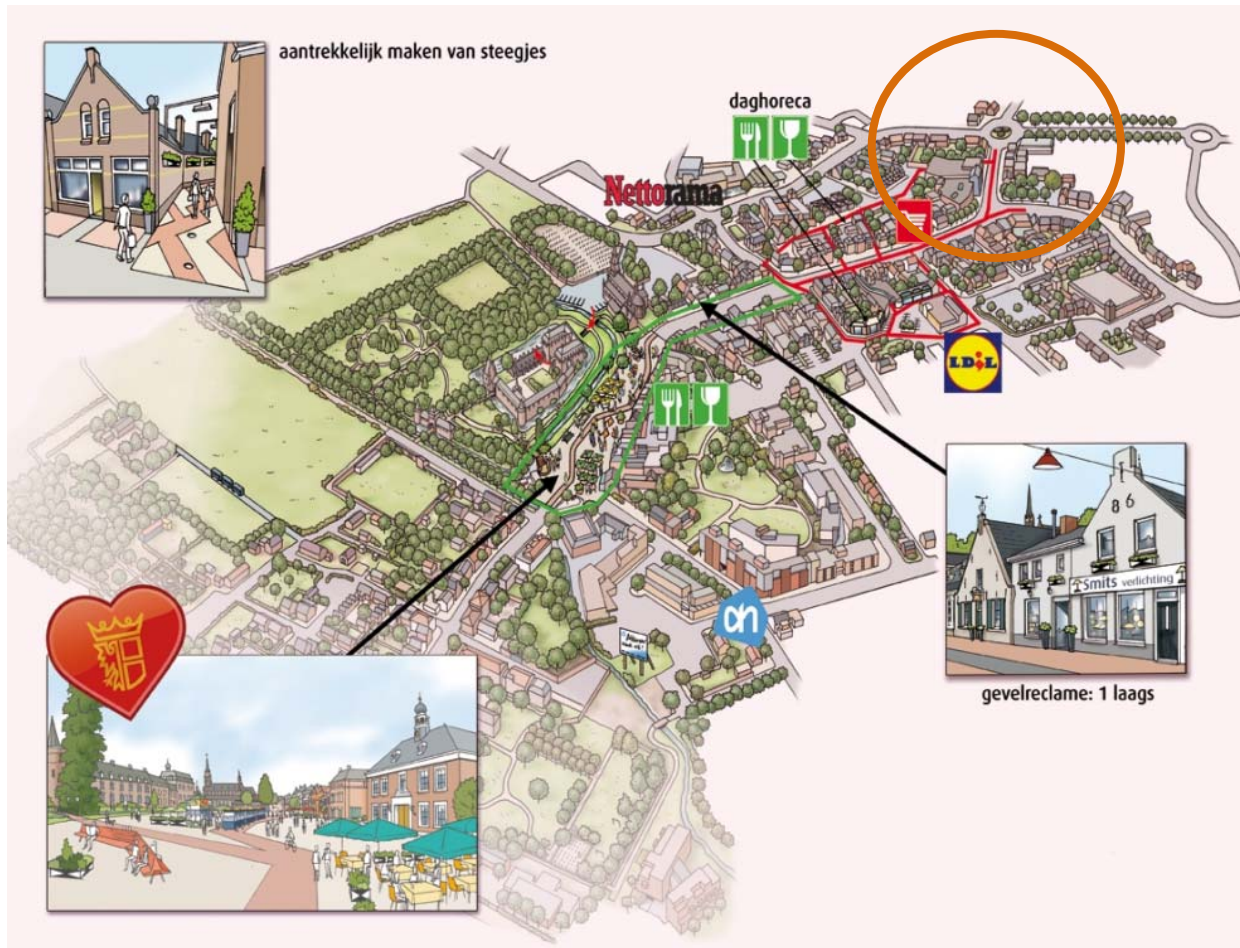
4. Hoek Haageijk/Vondellaan - verbreding openbare ruimte



5. Haageijk - menging hoge en lage bebouwing



6. Haageijk - menging hoge en lage bebouwing



Het centrumplan

De afgelopen jaren zijn er voor de ontwikkeling hoek Haageijk/Komweg meerdere initiatieven door Keizersberg Vastgoed voorgelegd aan de gemeente. Separaat aan de totstandkoming van het laatste initiatief (een supermarkt locatie met bovenliggende woningen) is door de 'Stuurgroep Gemert-Centrum'¹ gewerkt aan de voorbereidingen aan een centrumplan. Alhoewel Keizersberg Vastgoed haar initiatief had gepresenteerd aan de stuurgroep, is de beoogde massastudie destijds niet overgenomen in het centrumplan.

Naar aanleiding hiervan is gewerkt aan een nieuw initiatief, welke het nieuwe centrumplan omarmt. Het centrumplan voorziet o.a. in versterking van groen-hoofdstructuren, waar ook de Komweg en Haageijk onderdeel van zijn. Aan de andere kant is doorwaadbaarheid in het centrum een thema, d.m.v. het aantrekkelijk maken van de steegjes. Zo ook de Gasthuisgang welke grenst aan het plangebied.



Het centrumplan

Over het centrumplan zelf schrijft Gemeente Gemert-Bakel: “Het moet een centrum zijn dat herkenbaar en levendig is en dat in de toekomst de historische punten zoals voormalig klooster Nazareth, het Ridderplein, het Kasteel, de kern en de Latijnse school met elkaar verbindt. De toekomstige invulling van het kasteel vormt een belangrijke spil bij de centrumontwikkeling. Het Ridderplein is daarbij de centrale ontmoetingsplaats.; het hart van de gehele gemeente.”

Met de totstandkoming van dit Stedenbouwkundig Plan is getracht om op diverse punten aansluiting te zoeken op de genoemde Nota van uitgangspunten en randvoorwaarden², te weten:

- Doorsnijding Komweg middels doorgaand verkeer;
- Ontwikkeling/initiatief moet fungeren als herkenbaar startpunt van het Centrum;
- Duidelijkere verbinding tussen parkeren en het winkelgebied;
- Toevoegen van groen als prettig verblijfsklimaat en belevingswaarde voor retail en horeca.

¹ Zie voor meer informatie over de Stuurgroep: <https://www.gemert-bakel.nl/centrumplan-gemert-2022-2032>.

² Zie; <https://www.gemert-bakel.nl/sites/default/files/B.1.-Nota-van-uitgangspunten-en-randvoorwaarden.-0.pdf>.

02

Massa studie



groene urban-blocks



Het brink-model



Het klooster-model

Onderzochte modellen

Met als vertrekpunt 60 wooneenheden werd de essentie van de ontwerpopgave het bedenken van modellen met een groot programma op een dorpse locatie. Belangrijk uitgangspunt was, dat het Gemertse karakter van de locatie niet verdrongen mocht worden door een te stedelijke ingreep.

Van de onderzochte modellen leek die van de groene urban blocks het meest aan te sluiten bij de in de centrumplanvisie geformuleerde uitgangspunten, waarin alzijdigheid, doorwaadbaarheid en markering van een startpunt van het centrum belangrijke issues zijn.

De morfologische vorm van de urban blocks komt niet toevallig overeen met de maat en schaal van het kasteel van Gemert. Het kasteel dient zelfs als uitgangspunt voor de uiteindelijke vormgeving en materialisatie, zoals beschreven in het hoofdstuk “leren van Gemert”.



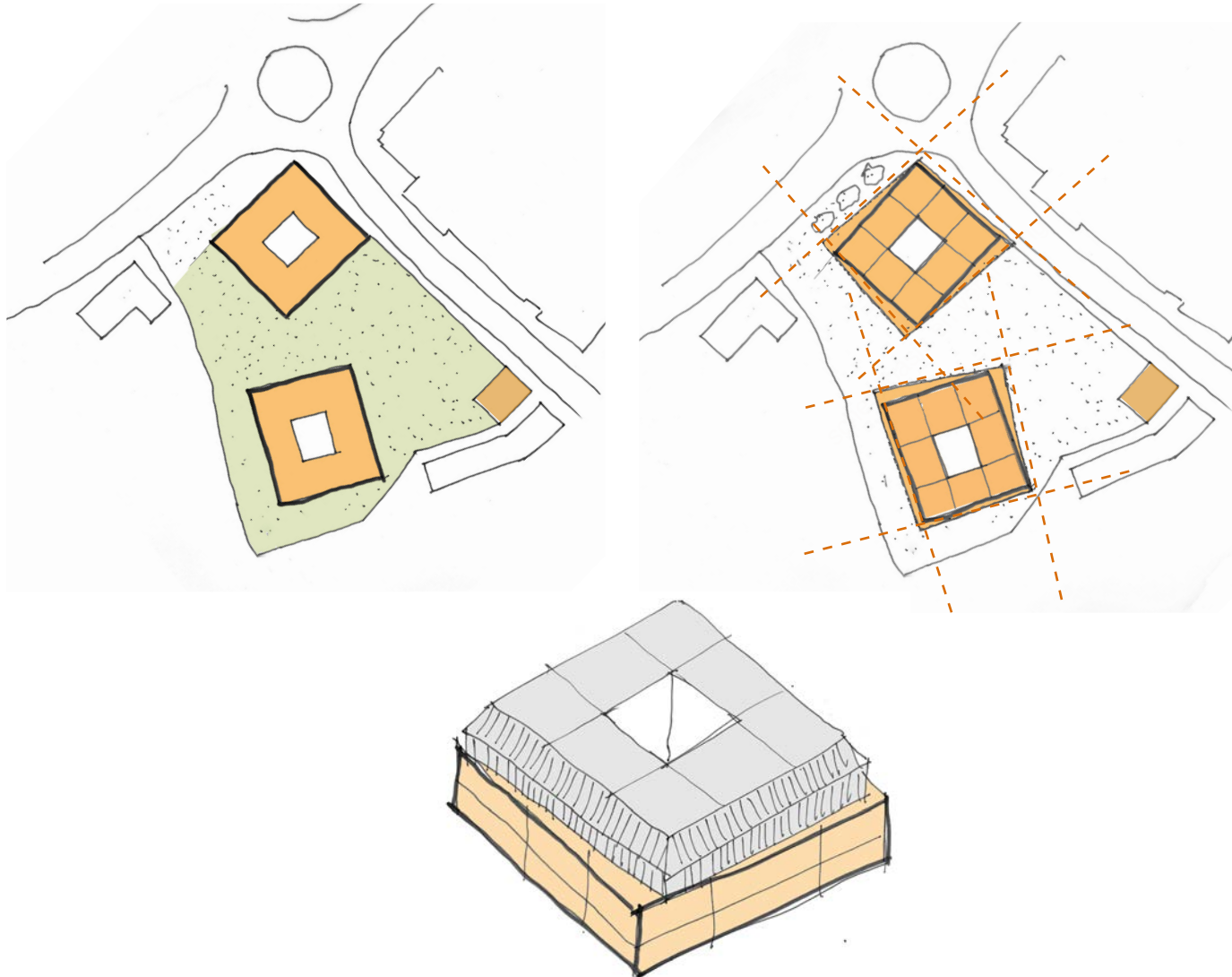
Uitgangspunten

In het nieuwe centrumplan van Gemert speelt de locatie van het project Eyckenhage een zijdelingse, maar toch belangrijke rol. Op de locatie worden door de stedenbouwkundige komen een aantal stedenbouwkundige ingrepen bij elkaar.

Allereerst wordt voorgesteld om de Komweg af te waarden. De rotonde wordt getransformeerd tot een haakse kruising, waarin het profiel van de Haageijk als traditioneel lint wordt benadrukt. Hoewel dit een plan voor de lange termijn is, stellen we het stedenbouwkundig herstellen van het lint als uitgangspunt voor het plan. Als tweede versterking van de groene hoofdstructuur. Zowel de Haageijk als de Komweg zijn onderdeel van deze hoofdstructuur, waardoor de locatie een belangrijk knooppunt hiervan vormt.

Het derde speerpunt is het aantrekkelijk maken van 'achtergebieden' en steegjes, zoals de Gasthuisgang en de Elisabethplaats grenzend aan de locatie.

De uitgangspunten samen zorgen voor een stedenbouwkundig kader waarin de locatie meerzijdig wordt. Hierdoor kan de planontwikkeling zowel aan de Haageijk een entree tot het centrum vormen, als een startpunt zijn voor de ontwikkeling van de Elisabethplaats tot een volwaardig nieuw gebied.



Urban blocks

De meerzijdigheid die voor de locatie in het centrumplan wordt geïntroduceerd vormt de basis voor het ontwerp, waarin twee losse appartementenblokken in een groene parkachtige setting worden gesitueerd. Deze zgn. urban blocks hebben beiden een footprint van ongeveer 20 bij 20 meter en maken een front naar zowel de Komweg/Haageijk als naar de nieuwe Elisabethplaats. Om het ensemble aan de Haageijk te rijgen introduceren we tenslotte nog een derde blokje. Een kleiner “pasblokje” wat de maat en schaal van de winkelstraat aldaar overneemt.



Bebouwing

De 3 bouwblokken zijn alzijdig en verschillend van grootte. Ze introduceren ieder op hun eigen manier een kwaliteit in het gebied.

Het blok aan de Komweg/ Haageijk is 4 laags en vormt een straatfront naar beide linten. Niet alleen de hoofdentree is hier gepland, maar ook hebben appartement op de begane grond hier een voordeur aan de straat.



Bebouwing

Het blok aan de Elisabethplaats is 5 laags en gesitueert op een half verdiepte parkeergarage. Deze verhoogde plint zorgt voor privacy bij de appartementen op de eerste laag. Het wat hogere blok vormt een monumentaal front naar de Elisabethplaats. Een gebied wat deze kwaliteit wel kan gebruiken.

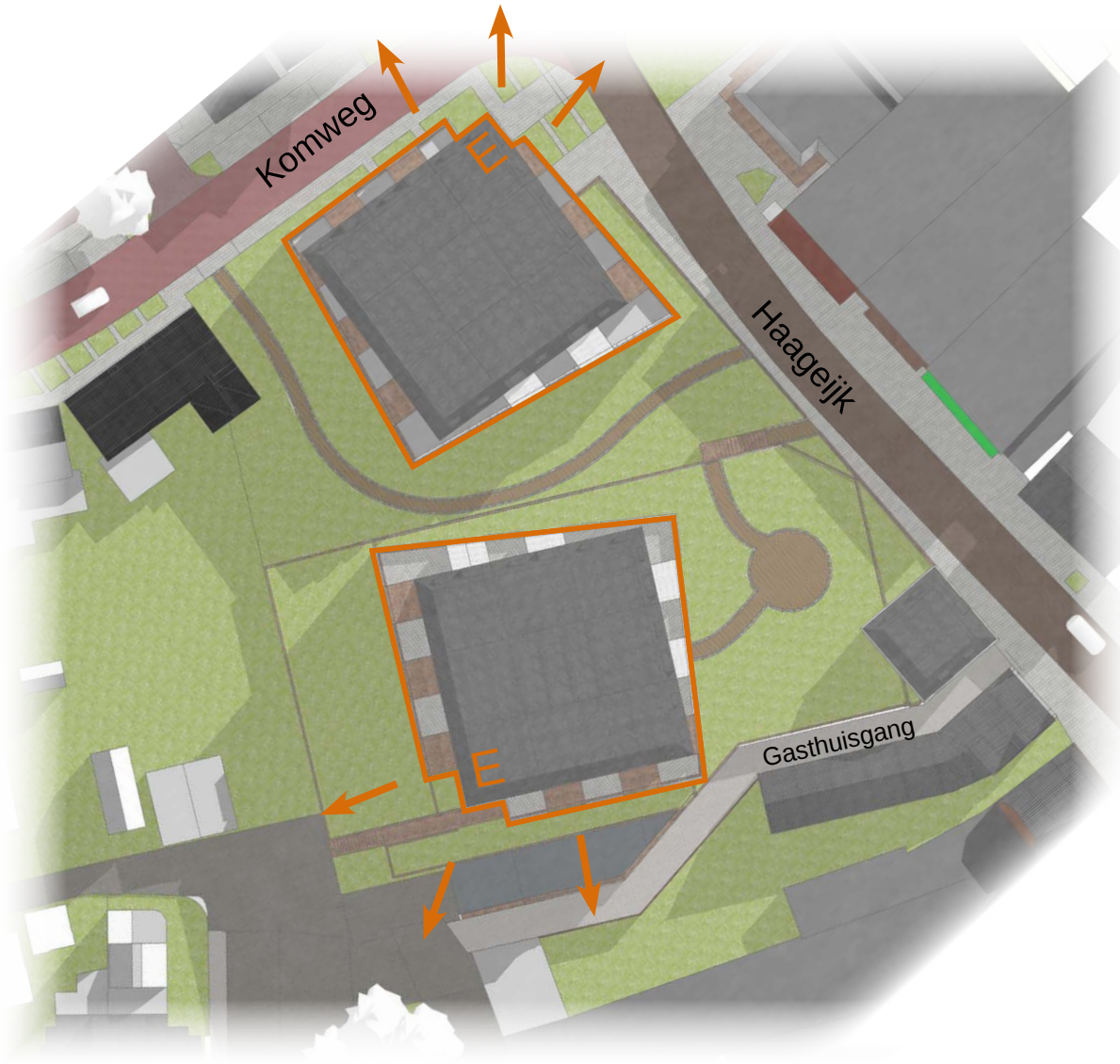
Tenslotte is er nog het kleine blokje van 3 lagen dat grenst aan de bebouwing van het Haageijk. Dit blokje markeert het begin van het commerciële lint, maar is omgekeerd ook het einde ervan vanuit het centrum.





Ensemble

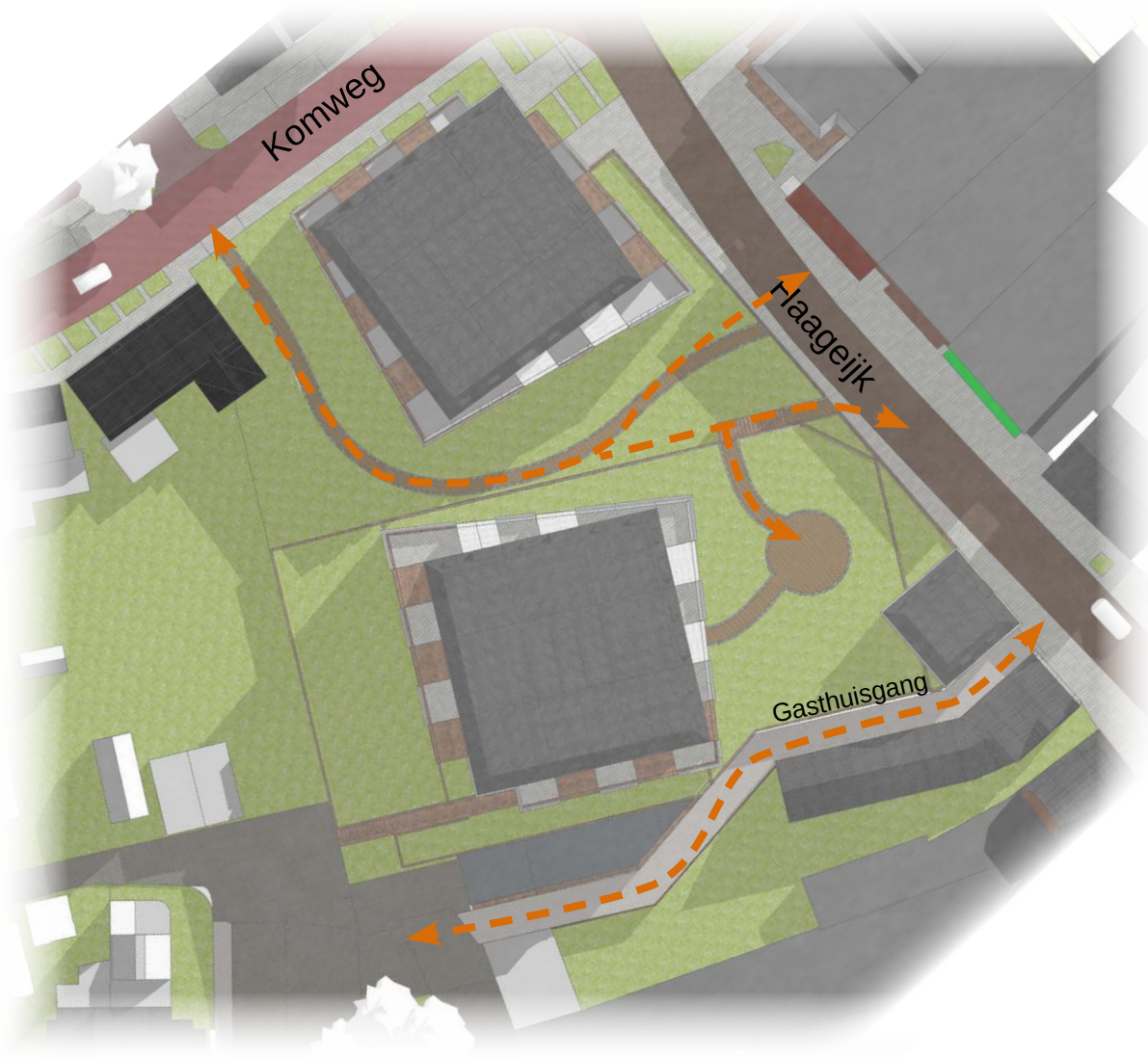
De vorm van de 3 blokken wordt gedefinieerd door hun opbouw en materialisatie waarin hoofdmassa en dakvorm de belangrijkste ingrediënten zijn. Gezamenlijk vormen ze een ensemble in maat, schaal, materiaal en vorm; een stedenbouwkundige kwaliteit die vooral in de parktuin die ze opsluiten optimaal ervaren kan worden. De verdeling in de compositie van de blokken in de horizontale opbouw van de plint en het dak over meerdere verdiepingen maakt dat je het project als een stedenbouwkundige eenheid zal gaan ervaren.



Oriëntatie

De 3 blokken oriënteren zich op hun eigen wijze op 2 verschillende gebieden, door middel van de hoofdentrees. De hoofdentrees zijn een duidelijke architectonisch articulatie in de verder alzijdige hoofdvorm van de urban blocks.





Doorwaadbaarheid

De 3 blokken sluiten een parkachtige ruimte in, die groen is en doorwaadbaar wordt als een Franse parktuin. Het parkje is een verbreding van het straatprofiel van Haageijk maar definieert het straatprofiel met lage muurtjes en heggen. De tuin samen met de gasthuisgang geven de voetganger rustige plek om te wandelen over paadjes en straatjes van en naar de Haageijk, Komweg en de nieuwe Elisabethplaats.



03

Algemene beeldkwaliteit



Leren van Gemert

Hoe kunnen we de urban blocks een Gemertse schaal geven? Deze vraag dient als uitgangspunt voor de vormgeving en materialisering van het plan. Om deze vraag te beantwoorden is er gekeken naar de voorbeelden die Gemert zelf te bieden heeft.

Kasteel Gemert is qua schaal, vormgeving en oriëntatie een evenknie van dit plan. De lessen welke er uit het kasteel getrokken kunnen worden, dienen als basis voor het ontwerp van Eyckenhage.



Leren van Gemert

Het kasteel kenmerkt zich in hoofdvorm door een tweelaagse, bakstenen plint. Deze plint geeft het kasteel zijn oriëntatie en (visuele) schaal. Boven op de plint ligt, gescheiden door een duidelijke overgang, een tweelaags dominant dak met dubbele helling.

Bij de vormgeving van de urban blocks stond het principe plint – dak centraal in de oplossing van een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten. Door de plint te verdraaien voegen de blokken zicht naar de context, zowel in richting als schaal. Met name op de kruising Komweg – Haageijk biedt dit de mogelijkheid aansluiting te zoeken op beide straatprofielen.

De (bakstenen) plint zich aan als tussenstap tussen de kleinschalige lintbebouwing van de Komweg en de grovere structuur van de hoge bouwblokken van de Haageijk. Tegelijkertijd zorgt het terugliggende dak dat het blok zich in schaal kan meten met de hogere bebouwing aan de Haageijk, wat voor een passende entree van het centrum zorgt.



Materialisering

Naast de bakstenen plint en het leien dak heeft het kasteel een binnenzijde van wit gekeimde baksteen. Dit geeft een duidelijk contrast tussen buiten en binnenzijde. De buitenzijde van het kasteel sluit hierbij aan op de andere (oudere) vleugels terwijl aan de binnenzijde een veel vriendelijkere sfeer wordt bereikt.

Dit principe wordt in het plan teruggebracht om het ensemble van de 3 blokken met elkaar te verbinden. De gevels van de blokken die naar de buitengrenzen van het plan gericht zijn krijgen allen een rood-bruine baksteen. Samen met de lage, bakstenen muurtjes die de tuin omkaderen geeft dit het plan een duidelijke contour en samenhang. De gevels die naar de gemeenschappelijke binnentuin gericht zijn, worden wit gekeimd. De witte kleur geeft een mooi contrast met het groen van de binnentuin. Het groen en de witte gevels creëren samen een zachtere, vriendelijkere sfeer, waardoor de binnentuin een prettige verblijfsplaats wordt.



Het huisje

Vanwege de schaal is voor 'het huisje' een andere referentie in gemert gevonden. Het huisje ligt tussen de 3-4 laagse commerciële panden en de tweelaagse oudere panden aan de Haageijk.

Het voormalige gemeentehuis aan de Kerkstraat staat zelf in een soortgelijke situatie. Op de hoek is een hoogte accent met entree gesitueerd, van twee lagen met terugliggende kap. Dit hoogte accent overbrugt het schaalniveau tussen de pastorie en de laagbouw rechts van de entree. Het gemeentehuis deelt een groot deel van de materialisering met het kasteel, waaronder roodbruine baksteen gevel en een leien dak.



Door het huisje in typologie te spiegelen aan het gemeente huis voegt het zich als overbrugging qua schaal en uitstraling tussen de commerciële panden en de oudere lage bebouwing richting het centrum. de materialisering verbindt het huisje met de rest van het plan.



De bloementuin

Tussen de urban blocks in ontstaat lucht waar ruimte is voor vergroening. Deze plek moet een bijdrage bieden aan de biodiversiteit en vergroening van Gemert. Daarom is gekozen voor een bloementuin, ontworpen door buro Lubbers, die ten goede komt aan een grote verscheidenheid van vlinders en bijen. Deze bloementuin wordt aangevuld met enkele heesters en kleine bomen, die vanuit de omliggende straten zichtbaar zijn. Deze bieden huisvesting aan vogels, zorgen voor schaduw in de straten en tuin op warme dagen.

De bloementuin wordt omsloten door een laag (bakstenen) muurtje en een hekje. De openstaande poortjes zorgen overdag dat de doorwaadbaarheid van het gebied gehandhaafd blijft, terwijl er wel een duidelijke scheiding is. Hiermee wordt getracht het semi-openbare karakter te versterken. Op het terrein is naast de bloementuin ook nog ruimte om gemeenschappelijke buitenruimte te creëren voor de bewoners van het plan.

Verdere uitwerking van het terrein is omschreven in het Landschappelijk inrichtingsplan.



Beeld vanuit de Komweg



Beeld vanuit de Komweg



Beeld vanuit de Komweg



Beeld bloementuin vanaf de Komweg



Beeld vanuit de Elisabethplaats



Beeld vanuit de Elisabethplaats



Beeld vanuit Haageijk



Beeld vanuit Haageijk



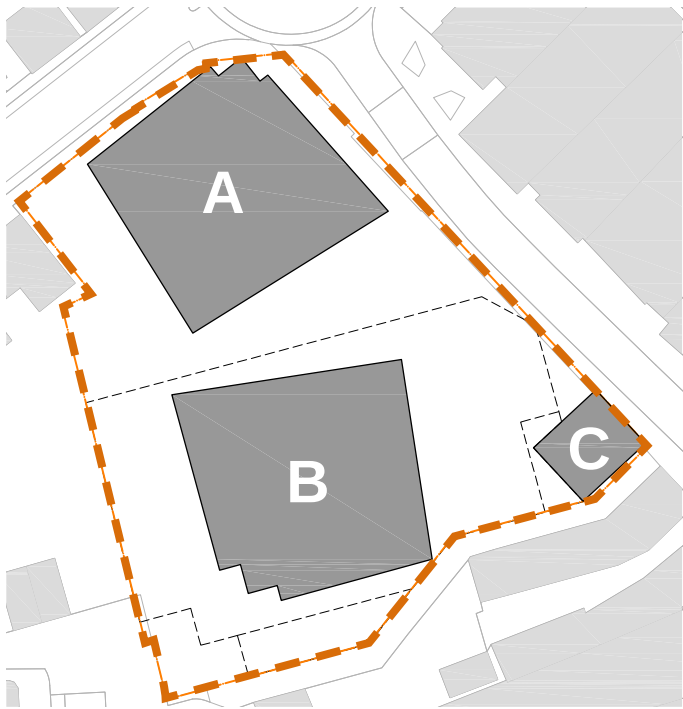
Beeld vanuit Haageijk



Beeld vanuit de Haageijk

04

Programma



Maandhuur	Blok A	Blok B	Blok C	Totaal (abs.)	Totaal (rel.)
< €763,47	9	12	-	21	31%
€763,47 < €1.000	15	20	3	38	57%
> €1.000	4	4	-	8	12%
totaal	28	36	3	67	100%

Tabel 1: Woningbouw segmentering plan Eyckenhage

Woningbouw segmentering

Met de ontwikkeling van plan Eyckenhage wordt ingezet op een woningbouwprogramma dat uitsluitend bestaat uit huurwoningen verdeeld over de drie woonblokken. De doelgroep voor de ontwikkeling zijn in de basis jongere huishoudens. Starters op de arbeidsmarkt, die de stap naar een koopwoning om verschillende redenen (nog) uitstellen. Met een aanbod van grotere penthouses bedoeld voor ouderen die geen koopwoning met (grote) tuin meer willen hebben, ontstaat daarmee een gevarieerd aanbod van woningen. Hiermee wordt tevens aansluiting gezocht met de Woonvisie 2020-2024 van gemeente Gemert-Bakel. Sterker; het plan voorziet in meer betaalbare huurwoningen dan de Woonvisie voorschrijft.

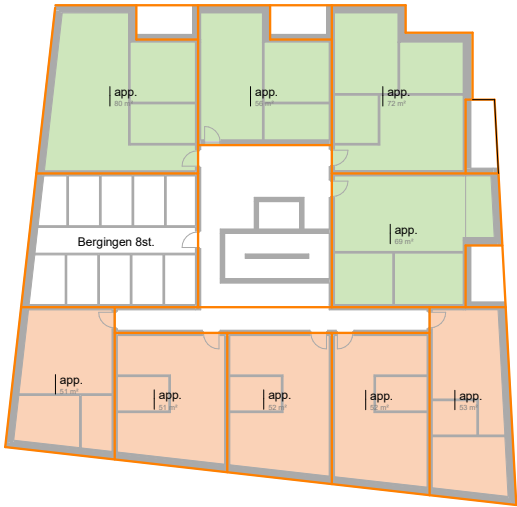
Verdere uitgangspunten bij de totstandkoming van het beoogde woningbouwprogramma:

- Woningen voor starters die in de gemeente willen blijven wonen, maar waar de huidige woningvoorraad aan die behoefte niet kan voorzien: 88 % van de woningen heeft een beoogde huurprijsniveau van < €1.000 per maand;
- Vergroten van het aanbod voor jongere gezinnen: 69% van de woningen betreft een driekamerappartement.

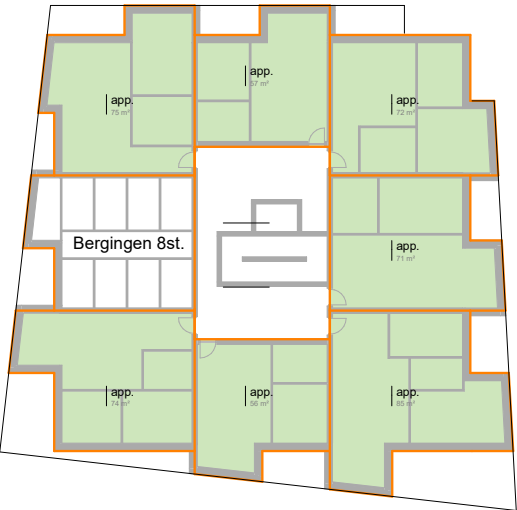
In tabel 1 is het beoogde woningbouwprogramma weergegeven. Uit de tabel kan worden afgeleid dat de focus voor de ontwikkeling ligt op huurwoningen met een huurprijsniveau van < €1.000 per maand.



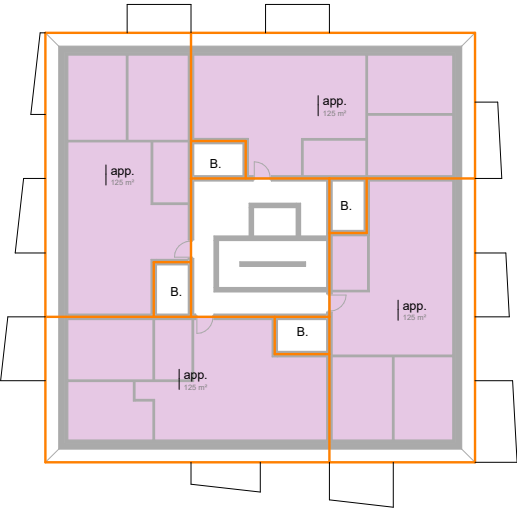
Begane grond



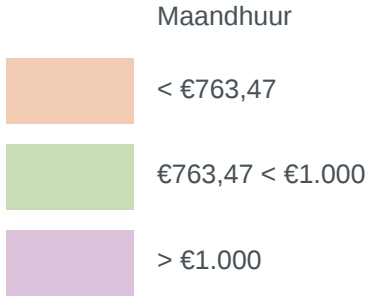
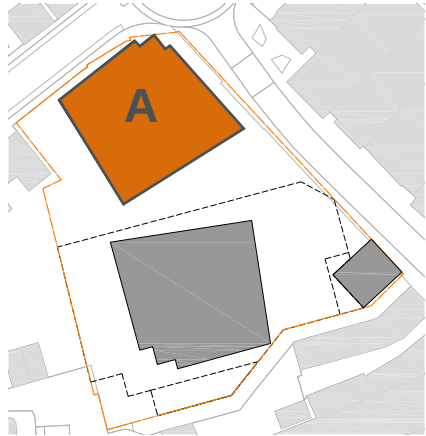
1e verdieping

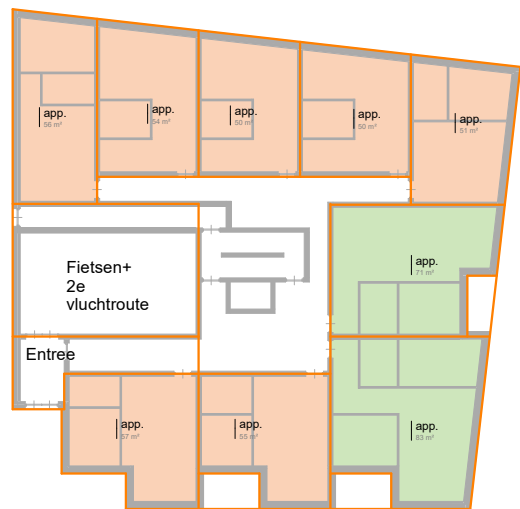


2e verdieping

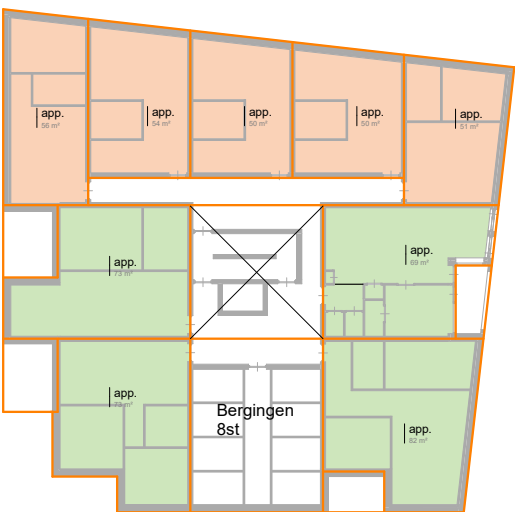


3e verdieping

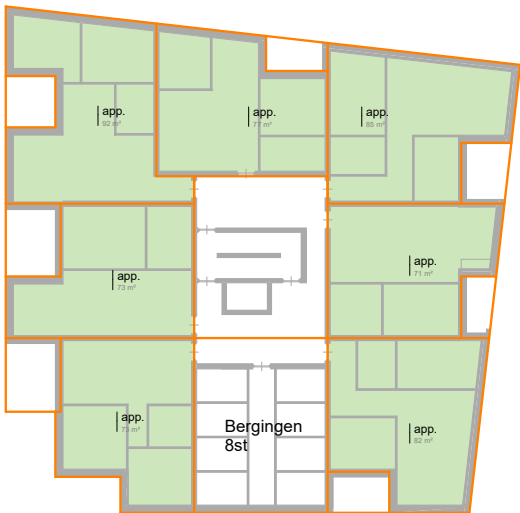
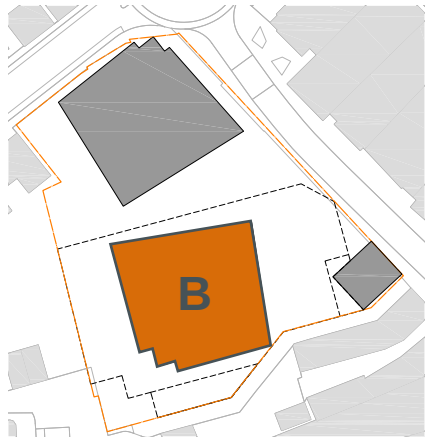




Begane grond



1e verdieping



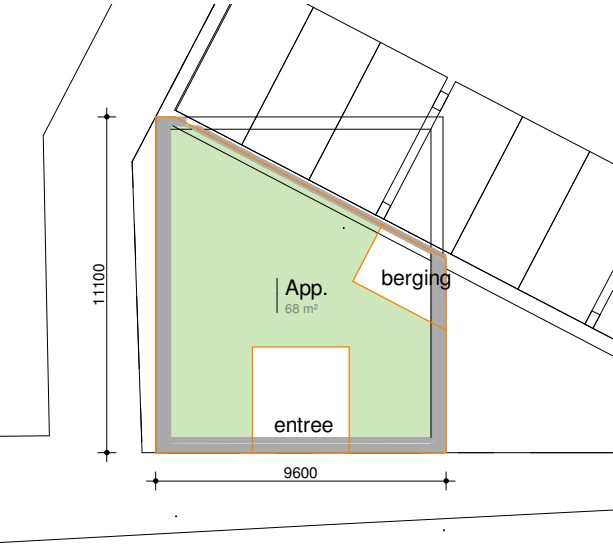
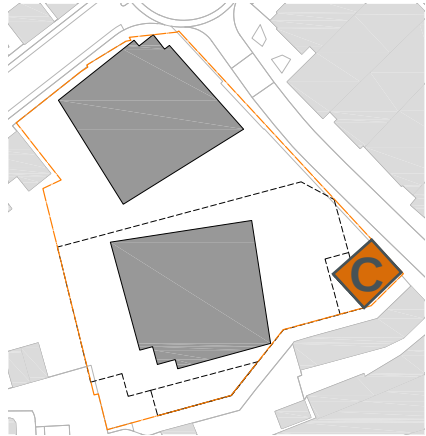
2e verdieping



3e verdieping



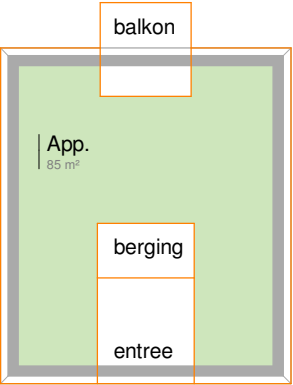
4e verdieping



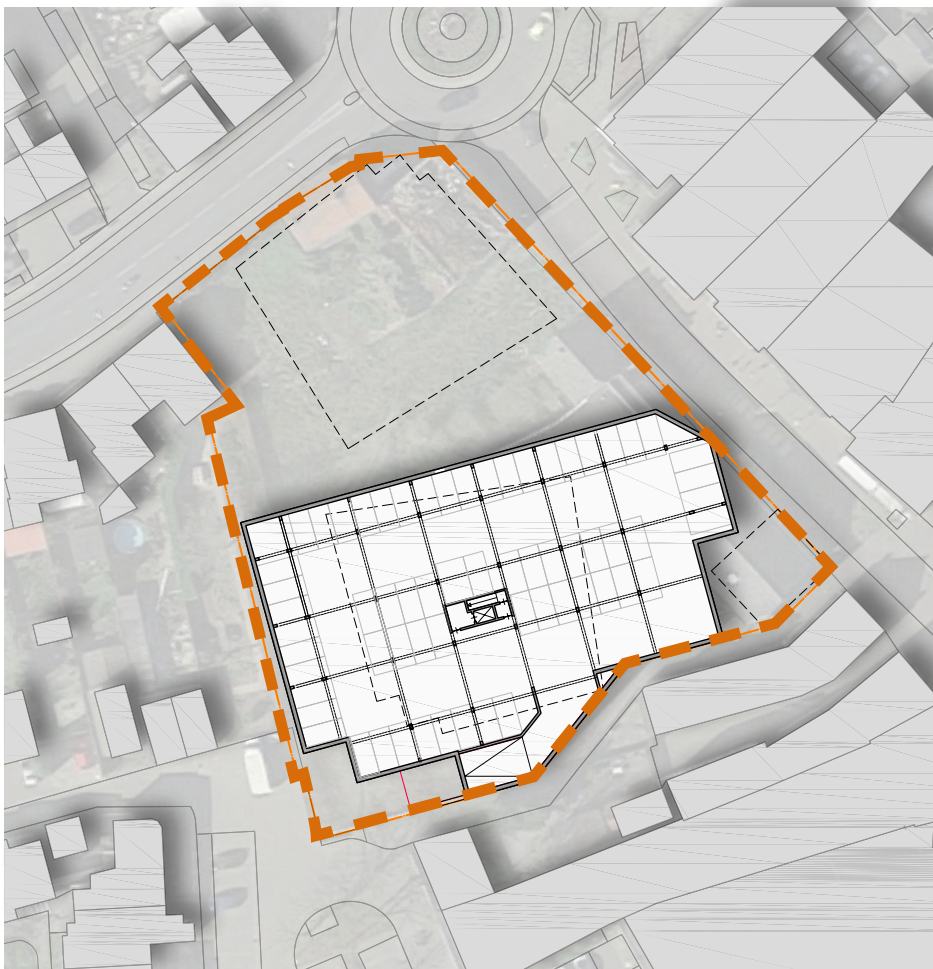
Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Parkeren ondergronds: 62 parkeerplaatsen

Parkeren

Parkeren is in het plan opgenomen middels een half verdiepte parkeergarage en bovengronds parkeren aan de nieuwe weg. Bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig plan is de (technische) uitvoerbaarheid van een parkeergarage onderzocht middels een geotechnisch onderzoek en bemaalingsadvies door Inpijn-Blokpoel. Een halfverdiepte parkeergarage bleek daarbij haalbaar.

De halfverdiepte parkeergarage wordt ontsloten voor auto's aan de Elisabethplaats. Bewoners van blok B kunnen direct via de centrale ontsluiting naar de parkeergarage, bewoners van blok A kunnen via een doorgang naar de bloementuin de parkeergarage bereiken.

Functie	omvang	eenheid	P-norm	per eenheid	normatief parkeren eigen terrein	normatief parkeren openbaar	normatief totaal
Koopwoning, vrijstaand	2	Woningen	1,8	woning	3	0,6	4
Winkelen en boodschappen (woonwinkel)	2720	m2 BVO	1,3	100m2 BVO	3,1824	32,1776	35
Totaal parkeerplaatsen							39

Tabel 4.1: Parkeerbehoefte huidige functie

Functie	omvang	eenheid	P-norm	per eenheid	normatief parkeren eigen terrein	normatief parkeren openbaar	normatief totaal
Appartement klein (<100m2 BVO)	59	woningen	1,1	woning	47,2	17,7	65
Appartement groot (>100m2 BVO)	8	woningen	1,4	woning	8,8	2,4	11
Totaal parkeerplaatsen							76

Tabel 4.2: Parkeerbehoefte toekomstige functie



Parkeren

Het beoogde programma voor plan Eyckenhage moet voldoen aan de parkeernorm. Voor de ontwikkeling is de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 van toepassing. De nieuwe woningen hebben een andere parkeerbehoefte dan de functies die momenteel aanwezig zijn op het plangebied. De huidige parkeerbehoefte zal komen te vervallen. Volgens de gemeentelijke Nota parkeernormen 2017 kan de parkeerbehoefte van bestaande functies worden gesaldeerd met de toekomstige parkeerboete. Het gaat hierbij om:

- vrijstaande koopwoningen (lint a/d Komweg);
- winkelen en boodschappen (woonwinkel a/d Haageijk).

De huidige winkelpanden hebben een totaal oppervlak van 2.720 m2 BVO. Aan de Komweg zijn twee bestaande woningen gesitueerd. Hiermee kan de huidige parkeerbehoefte worden herleid, welke in tabel 4.1 weergegeven is.

Hieruit volgt een parkeerbehoefte van 39 parkeerplaatsen waarvan 33 parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn gesitueerd.

Functie	omvang	eenheid	P-norm	per eenheid	normatief parkeren eigen terrein	normatief parkeren openbaar	normatief totaal
Huidig gebruik							
Koopwoning, vrijstaand	-2	woningen	1,8	woning	-3,0	-0,6	
Winkelen en boodschappen (woonwinkel)	-2720	m2 BVO	1,3	100 m2 BVO	-3,2	-32,2	
					-6	-33	-39
Appartement klein (<100m2 BVO)	59	woningen	1,1	woning	47,2	17,7	
Appartement groot (>100m2 BVO)	8	woningen	1,4	woning	8,8	2,4	
					56	20	76
Totaal parkeernorm:					50	-13	37
Parkeerplaatsen geprogrammeerd:					62	0	62
Saldo:					12	13	25
Conclusie:					Voldoet	Voldoet	

Tabel 5: Beoogd programma getoetst a/d Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017.

Parkeren

Met de beoogde woningbouwontwikkeling zijn de navolgende parkeernormen relevant:

- Huur, appartement klein
- Huur, appartement groot

Met het woningbouwprogramma van 67 woningen, waarvan acht grotere woningen kan de parkeerbehoefte als volgt worden herleid, welke in tabel 4.2 weergegeven is.

Tabel 4.2 geeft de parkeerbehoefte weer die samenhangt met de beoogde functies. Dit houdt in dat de ontwikkeling een parkeercapaciteit moet hebben van minimaal 37 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn in beginsel uitsluitend bestemd voor bewoners van de woningen: de openbare ruimte voorziet reeds in de parkeerdruk die samenhangt met parkeren voor bezoekers.

Op pagina 43 is het parkeerprogramma weergegeven. Hieruit volgt dat het plan voorziet in 62 ondergrondse (privé) parkeerplaatsen op eigen terrein. Naar verwachting heeft niet ieder huishouden een woning aangezien wordt ingezet op een relatief jongere doelgroep. Met de realisatie van 62 ondergrondse parkeerplaatsen wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2017 (zie tabel 5).

